

Révision n°1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Chalonnes-sur-Loire



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,  
Architecture & Paysages**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
mail : urban-ism@wanadoo.fr



**THEMA Environnement  
Agence Ouest**  
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C  
181 rue Georges  
Guyenemer  
44150 ANCENIS  
tél : 02 40 09 62 91  
fax : 02 40 09 62 78

Pièce n°2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Révision n°1 - Approbation

JUILLET 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 09 juillet 2012 approuvant la révision n°1 du P.L.U.

Le Maire,

Stella DUPONT



<b>I. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme</b>	<b>6</b>
A. S'inscrire dans une logique de renforcement de la place de l'agglomération dans la structuration urbaine du territoire	6
B. Accompagner le développement urbain de la commune en confortant l'offre en équipements	7
C. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville	8
D. Prendre en compte les risques et nuisances	9
<b>II. Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</b>	<b>9</b>
A. Protéger le grand paysage ligérien appartenant au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, qui recouvre :	9
B. Protéger les espaces inondables	10
C. Protéger les zones humides	10
<a href="#">D. Protéger les corridors écologiques (cours d'eau, zones humides, boisements) identifiés dans le cadre du SCOT</a>	10
E. Préserver la qualité paysagère et l'intérêt écologique des coteaux boisés qui entaillent le plateau	11
F. Protéger les valeurs écologiques faunistiques (notamment ornithologiques) et floristiques	11
G. Protéger le captage d'eau potable du Candais	11
H. Maintenir les quelques éléments boisés qui animent le plateau agricole, préserver et renforcer l'identité bocagère de la commune	11
I. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur l'agglomération et une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante	11
J. Préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole en :	12
<b>III. Les orientations générales concernant l'habitat</b>	<b>12</b>
A. Promouvoir un développement démographique en adéquation avec le statut de « polarité principale » attribué à Chalonnes-sur-Loire dans le SCOT	12
B. Favoriser une diversification du parc de logement pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme	13

**IV. Les orientations générales concernant les déplacements et les transports 14**

- |   |    |
|---|----|
| A. Améliorer les infrastructures de liaison avec l'extérieur et promouvoir le recours aux transports collectifs   | 14 |
| B. Faciliter les liaisons urbaines entre les différents pôles d'urbanisation  | 14 |
| C. Rendre plus convivial le centre-ville pour les piétons, afin de conforter sa vitalité commerciale, tout en maintenant une accessibilité automobile aisée | 15 |
| D. Sécuriser les liaisons douces et les promouvoir, notamment dans le cadre du développement urbain envisagé  | 15 |

**V. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques 16****VI. Les orientations générales concernant l'équipement commercial 17**

- |   |    |
|---|----|
| A. Conforter le tissu du centre-ville   | 17 |
| B. Affirmer le pôle commercial du quartier du Marais comme espace de développement commercial à court terme, dans le cadre d'une offre complémentaire à celle du centre-ville | 17 |
| C. Préserver l'avenir en :  | 17 |

**VII. Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs 18**

- |   |    |
|---|----|
| A. Affirmer le rôle économique de la commune pour conforter le premier pôle d'emplois du SCOT | 18 |
| B. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune à travers :                  | 18 |
| C. Favoriser le développement de l'activité agricole en :                                     | 19 |

**VIII. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 19**

- |   |    |
|---|----|
| A. Définir des densités minimales de logements pour les opérations tenant compte des caractéristiques de l'environnement dans lequel elles s'insèrent | 19 |
| B. Optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil de nouveaux équipements structurants et du développement des sites d'activités           | 21 |

**IX. Cartographie du territoire communal**

**22**

**X. Cartographie de l'agglomération**

**23**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.**

Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

ARTICLE L. 123-1-3 du code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

## I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

**Les réflexions ci-après intègrent un élément non connu à ce jour : le choix du site du transfert du pôle hôpital / maison de retraite si la reconstruction sur site n'est pas envisageable.**

Dans un souci d'intégration urbaine de cet équipement majeur pour la ville, un site préférentiel est envisagé :

⇒ Les Vignes de Saint-Brieux ;

Compte tenu de l'absence actuelle de maîtrise foncière au niveau du site des Vignes de Saint-Brieux et de la nécessité d'approfondir les études de programmation pour une éventuelle implantation sur ce site, une possibilité de transfert sur le futur quartier des Petits Fresnaies (pour lequel la commune dispose d'une maîtrise foncière) est également maintenue.

Quel que soit le site retenu au final, l'autre sera destiné à de l'habitat, avec une dominante d'habitat collectif et/ou intermédiaire et une proportion minimale de 30% de logements aidés pour les Vignes de Saint-Brieux et 20% pour les Petits Fresnaies.

Ces dispositions concerneront également le site actuel du pôle hôpital / maison de retraite, qui devra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain suite au transfert.

### A. S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE DE RENFORCEMENT DE LA PLACE DE L'AGGLOMÉRATION DANS LA STRUCTURATION URBAINE DU TERRITOIRE

- ☒ Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante en privilégiant un développement sous forme organisée de l'agglomération sur 3 sites majeurs au sein du tissu urbain existant (secteur Eram / les Vignes de St-Brieux / Hôpital-Maison de retraite (en cas de transfert), secteur de Gloire et site de l'ancienne Gendarmerie), afin de maîtriser, outre le rythme d'urbanisation et la programmation, l'intégration de cet objectif de densification au contexte urbain existant tant en termes de forme urbaine que de structuration du réseau de voirie.
- ☒ Réaliser le quartier des Ligerais, étudié dans le cadre du concours départemental d'urbanisme durable mis en place en application du Plan Départemental de l'Habitat, en élargissant par souci de cohérence son périmètre initial au petit secteur de Feuille d'Or.
- ☒ Optimiser le potentiel de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante également sur des sites de plus faible ampleur, mais disposant d'une localisation stratégique.

- ⊗ Prévoir une extension de l'agglomération sur le secteur des Petits Fresnaies (environ 7.3 ha) permettant un rééquilibrage de la ville par rapport à la structuration de ses polarités (centre-ville, quartier commercial du Marais, zone d'équipement du secteur Calonna, quartier gare), une requalification de l'entrée de ville par la route de Chemillé et permettant un lien piéton/vélos marqué de qualité entre le centre-ville et le quartier de la gare jusqu'à présent déconnectés. Cet enjeu de lien urbain se caractérisera par une vocation dominante d'habitat n'excluant pas la possibilité de créer un pôle tertiaire/équipements en accroche sur la RD 961 et d'y implanter le futur hôpital local. Cette urbanisation s'inscrira en harmonie avec le contexte paysager et agricole (butte viticole des Fresnaies, vallée du Layon, trou d'eau des Fours à Chaux), permettra une sécurisation de la RD 961 en entrée de ville et la mutation progressive du site d'activités des Fours à Chaux.
- ⊗ Ne permettre qu'une évolution très modérée de l'enveloppe construite des hameaux de la Guinière (au regard des dispositions du PLU antérieur), de la Bourgonnière et du Pressoir Rouge en privilégiant « le comblement de dents creuses » au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle.
- ⊗ Préserver les coupures d'urbanisation entre :
  - ⇒ la Guinière, les différentes entités construites au nord, la RD 751 et la Z.I. de l'Eperonnerie ;
  - ⇒ la Bourgonnière et le Pressoir Rouge ;
  - ⇒ le Pressoir Rouge et la RD 961.

## B. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE EN CONFORTANT L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

- ⊗ Construire un nouveau pôle hôpital / maison de retraite répondant aux besoins d'aujourd'hui et participant du statut de pôle urbain intermédiaire dévolu à Chalonnnes dans la structuration du territoire.
- ⊗ Affirmer le fonctionnement des équipements collectifs en confortant les deux pôles majeurs de loisirs et d'enseignement existants :
  - ⇒ Le pôle Saint-Exupéry qui doit s'affirmer en tant que véritable équipement de quartier ; les infrastructures sportives doivent notamment pouvoir être confortées et s'ouvrir davantage sur les quartiers environnants ;
  - ⇒ Le pôle d'équipements Calonna / Le Marais qui doit s'affirmer avec des équipements complémentaires, notamment sportifs et de loisirs pour accompagner la croissance démographique, soit sur l'emprise actuelle (foyer des jeunes par exemple), soit en extension sur le terrain des Fresnaies (salle polyvalente de grande capacité par exemple) ;

- ☒ Anticiper l'émergence d'équipements nouveaux de dimension intercommunale (exemple : école de musique, salle de spectacle/espace culturel ...).
- ☒ Maintenir des possibilités d'extension à l'école du Petit Prince et des possibilités d'évolution aux autres équipements structurants (ex. : collège de l'Armangé, site des Goulidons ...).
- ☒ Aménager un parc public à l'échelle de la ville sur le site de La Deniserie intégrant la possibilité d'y implanter un équipement public sur sa partie sud-ouest (terrain à l'angle de la rue Haute des Noyers et de l'avenue du 11 Novembre), afin de l'animer au quotidien.

## C. PROTÉGER ET VALORISER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE LA VILLE

- ☒ Préserver l'unité architecturale des alignements de façades les plus emblématiques.
- ☒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de qualité représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, tant au sein du tissu historique de la ville (prescriptions pour le quartier Notre-Dame non couvert par des périmètres de protection et les fours à chaux) que des espaces ruraux (maisons de vigne, maisons anciennes, granges, maisons sur tertre dans l'Île de Chalennes ...).
- ☒ Poursuivre l'aménagement des quais et affirmer l'identité ligérienne de la ville ancienne grâce à :
  - ⇒ La mise en valeur de la promenade le long des quais et la protection de la morphologie urbaine entre la place de la Serrerie et les vestiges du château à travers notamment la protection des jardins (ambiance végétale / minérale) ;
  - ⇒ La protection des douves et tunnels à proximité des vestiges du château.
- ☒ Aménager la Place de l'Hôtel de Ville, espace public majeur de la ville.
- ☒ Protéger le patrimoine végétal de qualité au sein de la trame bâtie de l'agglomération.
- ☒ Protéger les sites archéologiques connus.



## D. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

- ⊗ Préserver de toute urbanisation nouvelle les secteurs de la commune concernés par le PPRi des Vals de Saint-Georges, Chalennes et Montjean. Tout en tenant compte des différentes zones instaurées par la PPRi (zone rouge et zone bleue) dont le règlement concernant la constructibilité n'est pas le même (notamment dans le secteur du Marais).
- ⊗ Prendre en compte le risque de remontée de nappe assez prégnant sur la commune et notamment en partie ouest de l'agglomération (sensibilité moyenne à très forte) dans l'édification des futures constructions (prescriptions pour les fondations)
- ⊗ Prendre en compte les risques de mouvements de terrains liés au risque miniers (puits essentiellement situés au nord-est de la commune entre la Loire et le Louet et en contrebas de la Corniche Angevine) et au retrait/gonflement d'argiles (risque néanmoins faible sur la commune).
- ⊗ Prendre en compte la nouvelle réglementation sismique pour les futures constructions.
- ⊗ Appliquer les normes d'isolement acoustique aux constructions devant s'implanter dans les secteurs affectés par les nuisances sonores liées aux RD 961 (bande de 100 m de part et d'autre de la voie, 30 m dans la traversée du centre-ville) et 762 (30 m).

## II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### A. PROTÉGER LE GRAND PAYSAGE LIGÉRIEN APPARTENANT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, QUI RECOUVRE :

- ⊗ La vallée de la Loire et du Louet.
- ⊗ La vallée du Layon élargie au site de Rocampaille.
- ⊗ La corniche angevine, interface paysagère remarquable entre les deux vallées précédemment citées.
- ⊗ L'ensemble du coteau Saint-Vincent et du versant de Maison Neuve à l'ouest.

- ☒ L'ensemble des coteaux viticoles qui s'étendent jusqu'au rebord de plateau (de part et d'autre de la RD 751 au niveau du coteau St Vincent dans la partie ouest de la commune et entre La Bourgonnière et le Louet dans la partie est) et qui associent leur qualité paysagère avec des vues lointaines remarquables sur la vallée de la Loire et sa rive nord.

La protection du grand paysage ligérien implique, pour les sites non encore ouverts à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU et qui se situent dans des espaces de forte sensibilité paysagère (site d'accueil potentiel d'un équipement hôtelier à La Roullière, site pour le développement d'un espace commercial aux Petits Fresnaies, extension Est de la ZA de l'Eperonnerie), la nécessaire réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation prenant finement en compte les enjeux paysagers dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation.

En outre, dans le cadre des études pré-opérationnelles du quartier à dominante d'habitat des Petits Fresnaies, une étude globale devra être menée sur la requalification de l'entrée de ville intégrant la perspective à moyen terme du développement d'un nouvel espace commercial en vis-à-vis.

## B. PROTÉGER LES ESPACES INONDABLES

- ☒ Les vallées de la Loire, du Louet et du Layon.
- ☒ Les vallons du Jeu, de l'Armangé et de Saint-Denis.

## C. PROTÉGER LES ZONES HUMIDES

## D. PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (COURS D'EAU, ZONES HUMIDES, BOISEMENTS) IDENTIFIÉS DANS LE CADRE DU SCOT

- ☒ Les vallées de la Loire et du Layon en tant que couloirs écologiques majeurs (NATURA 2000).
- ☒ Les vallons du Jeu et du ruisseau de Saint-Denis en tant que corridors d'importance secondaire.

## E. PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET L'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE DES COTEAUX BOISÉS QUI ENTAILLENT LE PLATEAU

- ⊗ Vallons de Saint-Denis, vallon de l'Armangé, Petit vallon de Chantemerle, vallon du Jeu, vallon de Gloire.

## F. PROTÉGER LES VALEURS ÉCOLOGIQUES FAUNISTIQUES (NOTAMMENT ORNITHOLOGIQUES) ET FLORISTIQUES

- ⊗ Vallées de la Loire et du Louet, basse-vallée du Layon, Île de Chalennes, prairies de Rochefort, vallons du Jeu, de l'Armangé, de Saint-Denis et du ruisseau des Moulins (sites NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO, arrêté de protection de biotope).

## G. PROTÉGER LE CAPTAGE D'EAU POTABLE DU CANDAIS

## H. MAINTENIR LES QUELQUES ÉLÉMENTS BOISÉS QUI ANIMENT LE PLATEAU AGRICOLE, PRÉSERVER ET RENFORCER L'IDENTITÉ BOCAGÈRE DE LA COMMUNE

## I. MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN À TRAVERS UN RECENTRAGE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR L'AGGLOMÉRATION ET UNE OPTIMISATION DU POTENTIEL DISPONIBLE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

## J. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE EN :

- ☒ S'engageant dans une politique de recentrage du développement urbain au niveau de l'agglomération : arrêt des extensions urbaines linéaires au niveau des « satellites urbains » de la Guinière, de la Bourgonnière et du Pressoir Rouge.
- ☒ Restituant au secteur agricole de grandes emprises foncières jusqu'alors destinées à une urbanisation future à la Guinière et la Bourgonnière.
- ☒ Privilégiant un développement sous forme organisée au niveau de l'agglomération permettant de limiter la consommation foncière pour le développement urbain.
- ☒ Protégeant de toute construction nouvelle une large partie du patrimoine viticole répertorié en Appellation d'Origine Contrôlée, à savoir d'ouest en est : le coteau Moreau, le clos des Pirouets, le coteau Saint-Vincent, les coteaux associés à l'Armangé, la butte des Fresnaies, le coteau de Bellevue, le plateau des Alliés et des Oiselles, la butte de la Croix Brouillet, les coteaux Blancs.
- ☒ Préservant la double vocation des îles de Chalennes et du Candais pour la sensibilité des milieux naturels et la valeur agricole des terres, tout en prenant en compte leur caractère inondable.

## III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

### A. PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE EN ADÉQUATION AVEC LE STATUT DE « POLARITÉ PRINCIPALE » ATTRIBUÉ À CHALONNES-SUR-LOIRE DANS LE SCOT

- ☒ Maintenir une production de logements soutenue (entre 45 et 50 logements neufs par an), afin d'atteindre une population de 7280 / 7450 habitants dans 15 ans (+ 1 000 / 1 170 habitants environ), tout en ralentissant un peu le rythme par rapport à ces dernières années (environ 63 logements par an entre 1999 et 2007) pour tenir compte de la capacité des équipements publics.

*Population INSEE 2010 : 6 280 habitants / Population en 2025 : 7 280 / 7 450 habitants.*

## B. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT POUR FLUIDIFIER NOTAMMENT LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES JEUNES MÉNAGES, ASSURER UNE MIXITÉ SOCIALE ET FACILITER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE SUR LE MOYEN TERME

- ☒ Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (habitat collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel pur) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site :
  - ⇒ des logements collectifs et/ou intermédiaires sur les sites Eram, des Vignes de St-Brieux, du futur ex-hôpital / maison de retraite (en cas de transfert de l'équipement), de Gloire, de l'ancienne gendarmerie ;
  - ⇒ des maisons de ville et/ou petits terrains à bâtir sur la parcelle en vigne située au dessus du site Eram ;
  - ⇒ une mixité des typologies sur le secteur des Petits Fresnaies et du quartier des Ligerais / Feuille d'Or (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel pur) ;
  - ⇒ de l'habitat individuel (pur ou groupé) sur les extensions mesurées de la Guinière et de la Bourgonnière (caractère de village à préserver), ainsi que sur la large emprise du Pressoir Rouge (qui était intégrée à la zone urbaine au précédent PLU).
- ☒ Renforcer le parc locatif social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages (publics à revenus modestes) pour améliorer la proportion de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, en imposant :
  - ⇒ au minimum la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans le cadre de l'urbanisation du site Eram ;
  - ⇒ au minimum la réalisation de 30% de logements aidés (location, accession, location-accession) dans le cadre de l'urbanisation des sites, des Vignes de St-Brieux (dans le cas où le nouvel hôpital ne s'y implanterait pas), du futur ex-hôpital / maison de retraite (en cas de transfert de l'équipement), de l'ancienne gendarmerie, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux ;
  - ⇒ au minimum la réalisation de 20% de logements aidés (location, accession, location-accession) dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Gloire, des Petits Fresnaies et du quartier des Ligerais / Feuille d'Or, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux.

## IV. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

### A. AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES DE LIAISON AVEC L'EXTÉRIEUR ET PROMOUVOIR LE RECOURS AUX TRANSPORTS COLLECTIFS

- ☒ Conforter la réflexion engagée avec le département sur une nouvelle traversée de la Loire à Chalonnnes et élargir cette réflexion à l'échelon supra-communal à l'échelle de l'inter-SCOT en vue d'aboutir sur le long terme à un schéma de circulation alternatif visant à réduire l'importance du trafic de transit et les nuisances induites dans la traversée du centre-ville.
- ☒ Engager avec les instances compétentes la mise en œuvre de toutes actions pouvant limiter sur les court et moyen termes le passage de flux de transit par Chalonnnes.
- ☒ Conserver le principe d'un contournement sud entre la route de St-Laurent-de-la-Plaine et la route de Chemillé, en perspective d'un 2<sup>ème</sup> franchissement éventuel de la Loire à Chalonnnes.
- ☒ Développer les modes alternatifs à l'usage de la voiture individuelle en soulignant la nécessité d'un doublement de la voie ferrée Chalonnnes - La Possonnière, afin de pouvoir augmenter le cadencement des trains.
- ☒ Faciliter l'accès vélo à la gare depuis le centre-ville en aménageant la RD 751 (route de Rochefort), entre l'Eglise St Maurille et le carrefour de la Pipe, et l'avenue de la Gare elle-même.
- ☒ Rééquilibrer le développement urbain sur la partie nord-est de l'agglomération, à travers notamment l'aménagement du quartier des Petits Fresnaies qui dispose d'un accès en mode doux à la gare hors période de crue (passerelle sur le Layon), et ainsi sécuriser la RD 961 dans ce secteur.

### B. FACILITER LES LIAISONS URBAINES ENTRE LES DIFFÉRENTS PÔLES D'URBANISATION

- ☒ Achever la liaison interquartier entre l'avenue du 8 Mai 1945 et l'accroche sur l'axe routier primaire est/ouest au niveau du vallon de l'Armangé, pour éviter le passage systématique par la Place de l'Hôtel de Ville, en lien avec le développement urbain envisagé au niveau de l'ancien site Eram, du secteur des Vignes de St-Brieux et de l'actuel pôle hôpital / maison de retraite.
- ☒ Créer une liaison structurante entre le secteur de la Guinière et la route de St-Laurent-de-la-Plaine, via les extensions futures de la ZA de l'Eperonnerie.

## C. RENDRE PLUS CONVIVIAL LE CENTRE-VILLE POUR LES PIÉTONS, AFIN DE CONFORTER SA VITALITÉ COMMERCIALE, TOUT EN MAINTENANT UNE ACCESSIBILITÉ AUTOMOBILE AISÉE

- ☒ Délimiter et aménager en zone 30 un vaste périmètre urbain en appui sur les artères principales de la ville.
- ☒ Réaménager la Place de l'Hôtel de Ville, afin de la rendre plus conviviale et plus fonctionnelle.
- ☒ Créer une offre en stationnement dans le cadre de la restructuration de l'îlot Carnot / Poilus suite au transfert du siège de la Communauté de Communes.

## D. SÉCURISER LES LIAISONS DOUCES ET LES PROMOUVOIR, NOTAMMENT DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ENVISAGÉ

- ☒ Réaménager les entrées de ville et certains axes structurants de l'agglomération, afin de limiter la vitesse des véhicules et sécuriser les liaisons douces (sécurisation des traversées piétonnes, aménagement de continuités cyclables sécurisées, aménagements de carrefours, réductions de chaussée, aménagements paysagers qualifiant l'axe ou des « événements » ...) :
  - ⇒ RD 961, route de St-Georges, entre la boire du Chapeau et les quais (accès au parking de la Loire à vélo aménagé au bout du pont) ;
  - ⇒ RD 751, route de Rochefort, entre l'Église St Maurille et le carrefour de la Pipe, et l'avenue de la Gare elle-même (liaison centre-ville / plan d'eau / camping / gare) ;
  - ⇒ RD 751, avenue Laffon de Ladebat, entre le giratoire de l'Armangé et la piscine (desserte des équipements et de l'espace commercial du quartier du Marais) ;
  - ⇒ RD 961, rue Jean Robin, entre la place de l'Hôtel de Ville et le giratoire de l'Armangé (liaison centre-ville / quartier du Marais) ;
  - ⇒ RD 762, route de St Laurent-de-la-Plaine, entre rue de l'Eperonnerie et le carrefour de la rue des Mauges et avenue du 11 Novembre (liaison centre-ville / zones d'activités et collège) ;
  - ⇒ Avenue de l'Europe / Avenue Leclerc (liaison quartiers est et ouest de la ville) ;
  - ⇒ RD 961, route de Chemillé, au niveau du futur quartier des Petits Fresnaies et de la future zone à vocation d'activités commerciales.

- ☒ Réaliser l'urbanisation du quartier des Petits Fresnaies en affirmant le statut d'axe de liaisons douces du chemin de Mouliherne, qui permet de rejoindre la gare via la passerelle, le plan d'eau, le pôle d'équipements Calonna et l'espace commercial du quartier du Marais.
- ☒ Développer les liaisons douces dans le cadre des futures opérations de restructuration urbaine, afin d'avoir un bon maillage avec l'urbanisation existante.
- ☒ Sécurisation et développement des liaisons douces vers le village de la Bourgonnière.

## V. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

La majeure partie de l'agglomération Chalonnaise dispose d'un débit compris entre 6144 et 8192 Kbit/s grâce à la présence d'un NRA (Nœud de Raccordement Abonnés) sur la commune.

A titre d'exemple, la commune présente un taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom supérieur à 95%.

Le réseau départemental Mélis@ dessert également la commune en ADSL et WiMax. De nombreuses offres sont proposées autres que celles de l'opérateur historique. Ainsi 638 foyers internautes chalonnais sont raccordés par le réseau Malis@.

Les orientations du PADD de Chalennes répondent au principe de « regroupement » des habitations puisque les objectifs affichés préconisent un recentrage du développement urbain sur l'agglomération, secteur bien desservi en matière de haut débit internet.

En outre, le Conseil Général de Maine-et-Loire a engagé début 2012 l'élaboration d'un Schéma Départemental d'Aménagement Numérique. Ce document de cadrage stratégique à horizon 10-15 ans prévoit la montée en débit des territoires et leur évolution vers le très haut débit. Il est réalisé en concertation avec les acteurs impliqués, notamment les EPCI.



## VI. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

### A. CONFORTER LE TISSU DU CENTRE-VILLE

- ☒ Développer l'accueil de population au plus près du centre-ville à travers plusieurs opérations de densification et renouvellement urbain.
- ☒ Poursuivre la requalification des espaces publics centraux pour rendre plus convivial le centre-ville (Place de l'Hôtel de Ville, axe rue F. Faure / rue Carnot des Halles à la rue du Vieux Pont, rue des Poilus ...).
- ☒ Renforcer l'offre commerciale en centre-ville dans le cadre de la restructuration de l'îlot accueillant actuellement le siège de la Communauté de Communes suite à sa délocalisation, ainsi que l'offre en stationnement.
- ☒ Compléter les outils existants en matière de préservation de la diversité commerciale du centre-ville et de sa vitalité (droit de préemption urbain sur les baux commerciaux et les fonds de commerce) à travers l'interdiction du changement de destination en logement de rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux au niveau de l'hyper-centre.

### B. AFFIRMER LE PÔLE COMMERCIAL DU QUARTIER DU MARAIS COMME ESPACE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL À COURT TERME, DANS LE CADRE D'UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE À CELLE DU CENTRE-VILLE

- ☒ Optimiser le rare foncier disponible aux abords immédiats du site, en tenant compte des contraintes de la zone inondable, pour accueillir de nouvelles enseignes, asseoir ainsi la place de Chalonnes en tant que pôle commercial rayonnant sur un territoire plus large et limiter l'évasion commerciale.

### C. PRÉSERVER L'AVENIR EN :

- ☒ Identifiant un espace de développement commercial à plus long terme au niveau de l'entrée de ville route de Chemillé, en appui sur le développement du quartier des Petits Fresnaies, et en prévoyant une mutation progressive de la petite entité urbaine existante composée d'ores et déjà d'activités à dominante commerciale, mais aussi d'habitat.

## VII. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

### A. AFFIRMER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE POUR CONFORTER LE PREMIER PÔLE D'EMPLOIS DU SCOT

- ☒ Permettre le maintien d'un tissu d'entreprises artisanales, à travers l'identification d'un potentiel d'extension à l'actuelle zone industrielle de l'Eperonnerie (en partie sud et ouest), afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises ou permettre la relocalisation d'activités ayant besoin de se développer mais ne pouvant le faire sur leur site actuel d'implantation. Cette extension respectera les caractéristiques topographiques et paysagères du site (trame bocagère, ruptures de pentes, ...) et prévoira la protection des habitations du hameau de l'Eperonnerie et de la rue de l'Eperonnerie.
- ☒ Prévoir un potentiel d'extension limité à long terme sur la partie est de la RD 762 qui ne pourra se réaliser qu'en lien étroit avec la mise en oeuvre du contournement sud de l'agglomération.
- ☒ Afficher une structuration territoriale cohérente en termes d'activités en prévoyant la mutation progressive du site d'activités des Fours à Chaux, le maintien du site d'activités de la Gare et de l'activité de carrières sur la route de Saint-Laurent-de-la-Plaine.

### B. CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DE LA COMMUNE À TRAVERS :

- ☒ La préservation du maillage de sentiers de randonnée existant (GR3, 6 sentiers de randonnée pédestre de la CC Loire Layon, boucle du Layon-Aubance) et de l'itinéraire Loire à Vélo ;
- ☒ Le développement de circuits de découverte au niveau des quartiers Notre-Dame et St-Maurille ;
- ☒ La poursuite de la mise en valeur des quais et la valorisation du label Port de Loire ;
- ☒ Le confortement de la vocation de loisirs sur le secteur du plan d'eau du Layon, à travers notamment la création d'une baignade naturelle sur les rives du Louet ;
- ☒ La possibilité de développer une offre hôtelière, soit dans le centre-ville historique au niveau du parc privé des Malpavés, soit sur le site de La Rouillère pour un équipement de plus grande capacité, et de poursuivre la valorisation du camping ;

- ☒ Le maintien de possibilités de création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, notamment en campagne lorsqu'il n'y a pas d'enjeux agricoles ;
- ☒ La préservation de la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.

### C. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN :

- ☒ Limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole.
- ☒ Permettant le développement et l'accueil de sièges d'exploitation sur le plateau bocager.
- ☒ Permettant le développement des sièges d'exploitation existants en dehors du plateau bocager.

## VIII. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### A. DÉFINIR DES DENSITÉS MINIMALES DE LOGEMENTS POUR LES OPÉRATIONS TENANT COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES DE L'ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL ELLES S'INSÈRENT

- ☒ Ex-site ERAM : environ 80 logements, soit une densité minimale de 45 logements /ha.
- ☒ Parcelle en vigne située au-dessus du site ERAM : environ 15 logements, soit une densité minimale de 20 logements /ha.
- ☒ Les Vignes de St-Brieux\* : environ 100 logements, soit une densité minimale de 40 logements /ha.
- ☒ Site actuel Hôpital / Maison de retraite (en cas de transfert de l'établissement) : environ 85 logements, soit une densité minimale de 40 logements /ha.

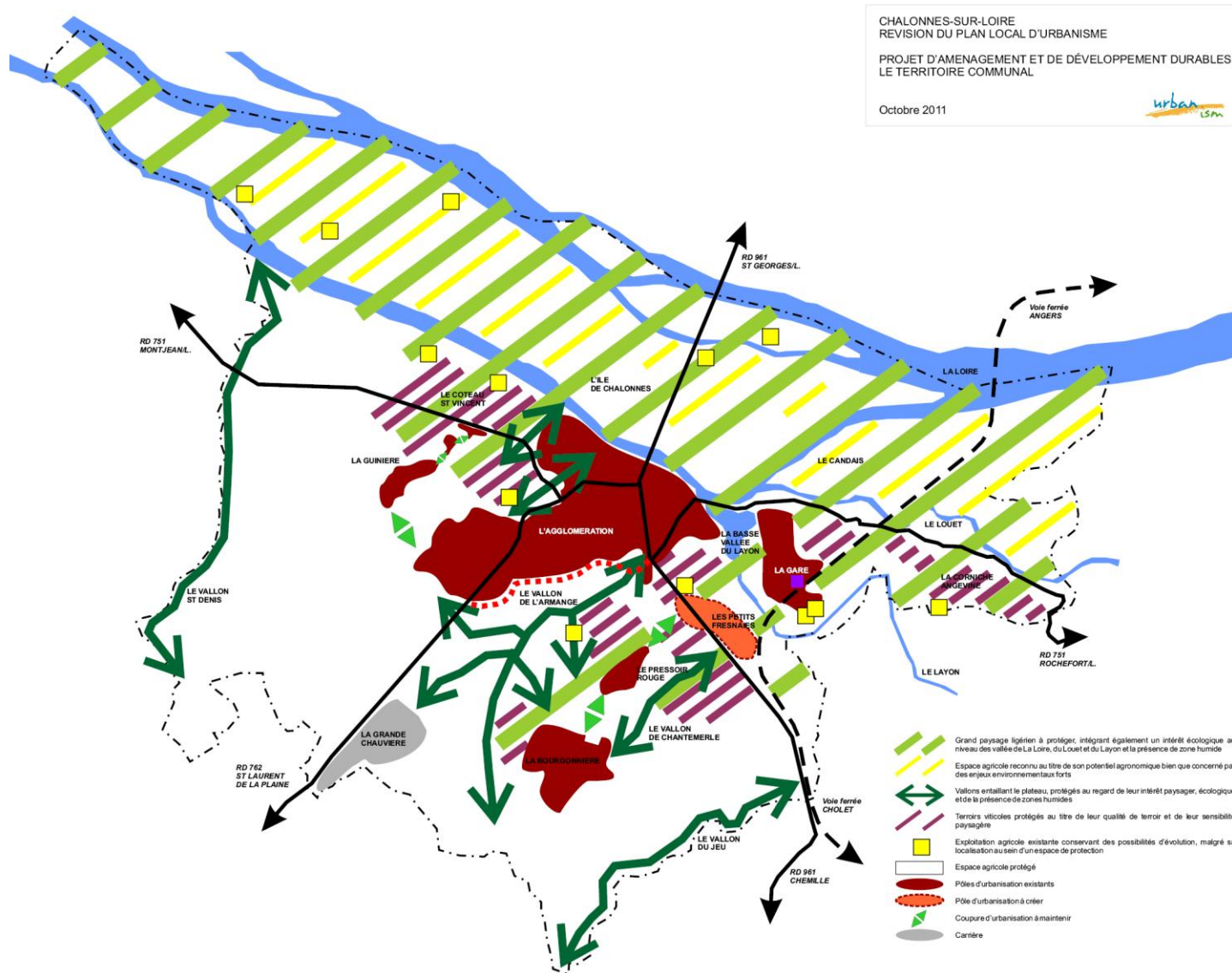
- ⊗ Ancienne gendarmerie : environ 30 logements, soit une densité minimale de 50 logements /ha.
- ⊗ Secteur de Gloire : environ 45 logements, soit une densité minimale de 40 logements /ha.
- ⊗ Les Ligerais / Feuille d'Or : environ 120 logements, soit une densité minimale de 20 logements/ha (calcul effectué sans tenir compte des vastes espaces publics de la frange sud du quartier servant d'interface avec le vallon de l'Armangé et le passage de la future déviation).
- ⊗ Quartier des Petits Fresnaies\* : entre 100 et 160 logements (en fonction de l'implantation ou non d'activités tertiaires en complément, et/ou de l'hôpital), soit une densité minimale de 22 logements /ha.
- ⊗ Les Fours à Chaux (site non ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat) : densité minimale de 20 logements /ha. Nombre de logements non défini à ce jour, l'ouverture à l'urbanisation du site devant être précédée d'une étude fine sur le périmètre réellement urbanisable du fait de la présomption d'importantes zones de remblais à ce niveau.
- ⊗ Extension la Bourgonnière : environ 35 logements, soit une densité minimale de 15 logements /ha.
- ⊗ Extension de la Guinière (sites non ouverts à l'urbanisation dans l'immédiat) :
  - ⇒ environ 10 logements, soit une densité minimale de 15 logements /ha, sur le site Ouest ;
  - ⇒ environ 45 logements, soit une densité minimale de 15 logements /ha, sur le site Est ;
- ⊗ Rationalisation foncière au Pressoir Rouge : environ 20 logements, soit une densité minimale de 15 logements /ha.

\* En fonction du site retenu pour la reconstruction du pôle Hôpital / Maison de retraite (en cas de transfert), un de ces 2 sites ne sera pas affecté à de l'habitat ou seulement pour partie.

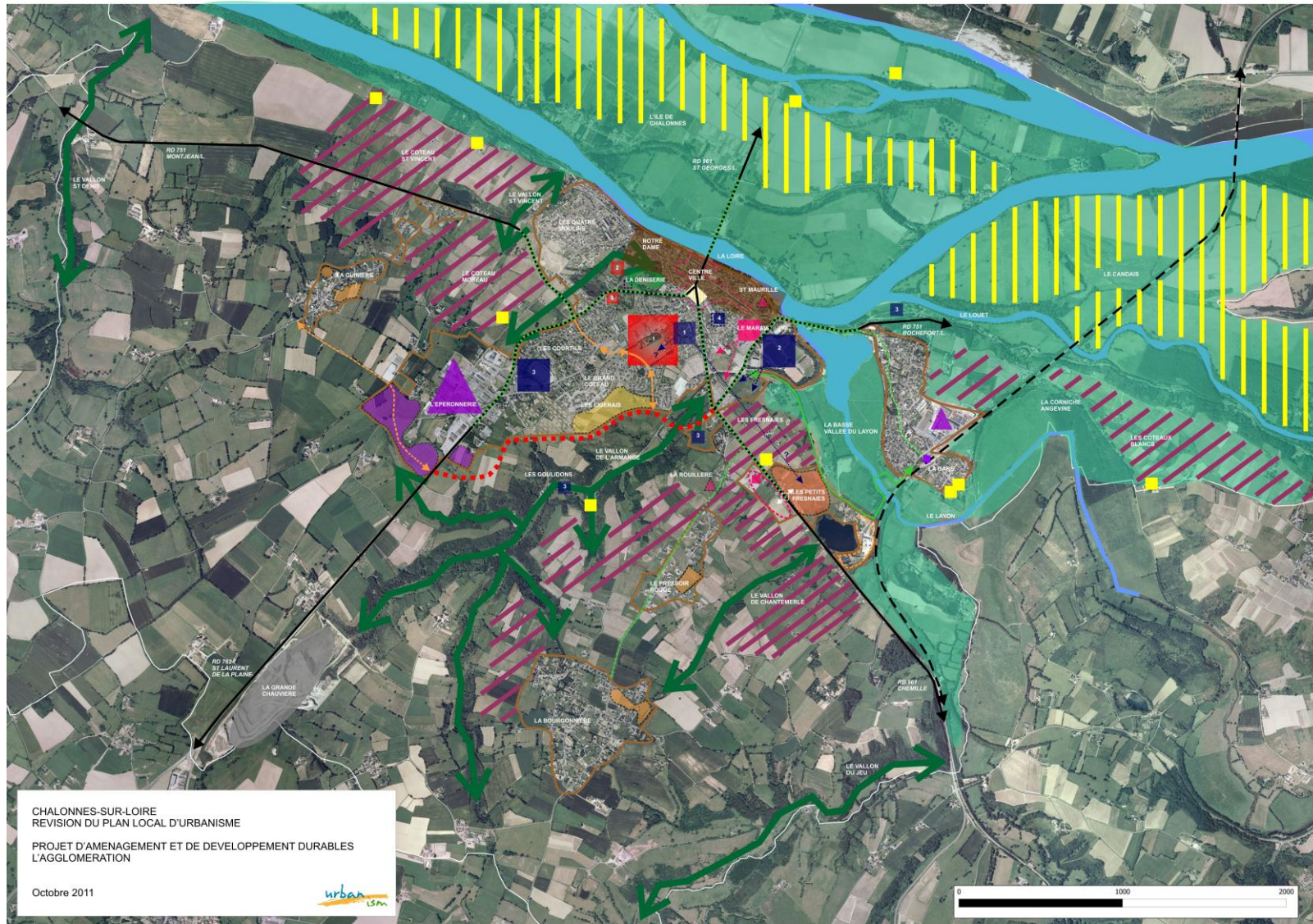
## B. OPTIMISER ÉGALEMENT LE FONCIER DANS LE CADRE DE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DU DÉVELOPPEMENT DES SITES D'ACTIVITÉS

- ☒ Définir la localisation des futurs équipements structurants dans une logique de mutualisation des espaces de stationnement pour éviter leur surdimensionnement pour des évènements particuliers, et travailler en amont sur la définition du programme de ces équipements afin de limiter la consommation foncière.
- ☒ Développer la zone d'activités de l'Eperonnerie et le pôle commercial du Quartier du Marais en veillant à mutualiser certains espaces, comme les surfaces de stationnement, et en travaillant en amont de la commercialisation des terrains avec le porteur de projet afin de limiter la consommation foncière.

## IX. CARTOGRAPHIE DU TERRITOIRE COMMUNAL



X. CARTOGRAPHIE DE L'AGGLOMÉRATION



CHALONNES-SUR-LOIRE / Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - L'AGGLOMERATION

LEGENDE / Octobre 2011



	Enveloppe urbaine future
	Sites de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain existant : 1. Secteur ERAM / Les Vignes de St-Brieux/futur-ex-Hôpital-Maison de retraite 2. Site de Gloire 3. Site de l'ancienne gendarmerie
	Réalisation du quartier des Ligerais
	Site d'extension urbaine prioritaire à vocation mixte habitat/équipements/services
	Confortement à long terme du quartier des Petits Fresnaies
	Espace de confortement des hameaux existants
	Secteur de préservation des commerces
	Espace de développement commercial prioritaire en complémentarité du centre-ville
	Espace de développement commercial à long terme en appui sur des implantations existantes
	Site d'activités existant
	Potential d'accueil de nouvelles activités
	Carrière existante
	Site d'accueil d'un équipement hôtelier
	Evolution de l'offre en équipements : 1. Transfert du pôle Hôpital / Maison de retraite en cas d'impossibilité de reconstruction sur site 2. Extension du pôle d'équipements Calonna 3. Confortement sur son emprise du pôle St-Exupéry, du site des Goulidons, du collège de l'Armangé, du camping 4. Maintien de possibilité d'extension à l'école du Petit Prince 5. Aménagement d'un parc public intégrant la possibilité d'y implanter un équipement public
	Gare
	Projet de contournement sud de la ville
	Liaison interquartier à réaliser
	Axe de liaison douce existant à valoriser dans le cadre du développement urbain de la ville
	Axes prioritaires de sécurisation des liaisons douces
	Réaménagement de la Place de l'Hôtel de Ville
	Espace de protection de la qualité patrimoniale de la ville
	Espace naturel protégé au titre de son intérêt paysager, écologique, de la présence de zones humides et soumis au risque d'inondation pour les vallées de la Loire, du Louet et du Layon
	Espace agricole reconnu au titre de son potentiel agronomique bien que concerné par des enjeux environnementaux forts
	Vallons entaillant le plateau, protégés au regard de leur intérêt paysager, écologique et de la présence de zones humides
	Terroirs viticoles protégés au titre de leur qualité de terroir et de leur sensibilité paysagère
	Exploitation agricole existante conservant des possibilités d'évolution, malgré sa localisation au sein d'un espace de protection
	Espace agricole protégé