

Commune de

CHALONNES-SUR-LOIRE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 15/12/2025
actant du débat de PADD les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Chalonnnes-sur-Loire,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier 24014906
02/12/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LE GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, VECTEUR D'IDENTITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE.....	5
1.1 Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages et du patrimoine et mettre en valeur le cadre de vie.....	7
1.2 Préserver les paysages naturels de la Loire et ses affluents	8
1.3 Préserver les paysages du plateau agricole, du bocage et des coteaux viticoles	8
1.4 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole	8
1.5 Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site	9
ORIENTATION 2. RECONNAÎTRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE	10
2.1 Conforter l'intensité de la ville de Chalonnes-sur-Loire au travers de ses fonctions	12
2.2 Permettre l'évolution des espaces urbanisés principaux.....	12
2.3 Permettre la densification des hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge	13
ORIENTATION 3. AFFIRMER LE RÔLE DE POLARITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE A L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE 14	14
3.1 Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant	14
3.2 Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations à horizon 2040.....	15
3.3 Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local	16
ORIENTATION 4. AGIR SUR L'EFFICIENCE DES RÉSEAUX, RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES NON RENOUVELABLES ET LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AUX RISQUES, POUR UNE MEILLEURE ÉQUITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE.....	17
4.1 Anticiper les besoins en réseaux dans les choix d'urbanisation.....	17
4.2 Repenser les flux de transports et promouvoir les modes de déplacements alternatifs au « tout-voiture »	17
4.3 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue	20
4.4 Prendre en compte les risques naturels et technologiques pour un urbanisme résilient	20
ORIENTATION 5. VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE COMPOSANTE DU CADRE DE VIE ET DE RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	21
5.1 Assurer une préservation des réservoirs de biodiversité adaptée aux enjeux du territoire	22
5.2 Préserver les continuités écologiques à l'échelle de la commune	22
5.3 Développer la trame végétale en ville pour une meilleure qualité de vie.....	23
SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD.....	24
ORIENTATION 6. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	25
6.1 Tendre au minimum vers une densité des opérations d'aménagement à vocation d'habitat de 27 logements par hectare en moyenne sur la commune.....	25
6.2 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension d'environ 13,5 ha pour la période 2025 - 2040.....	25

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 15 décembre 2025. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est **articulé autour de 6 orientations**

Ces 6 orientations sont déclinées en objectifs.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : à l'échelle locale de proximité sur les espaces urbanisés de Chalonnes-sur-Loire, à celle du bassin ligérien en passant par une réflexion sur les connexions avec les polarités voisines.

Le projet de territoire de Chalonnes-sur-Loire est issu de plusieurs stratégies territoriales :

- Le Plan de gestion du site UNESCO du Val de Loire
- Sur le centre-ville : du Plan Guide « Un élan pour Chalonnes » engagé par la commune dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Ce dernier se structure en trois axes de réflexion :
 - Les confluences
 - Chalonnes cœur de vie
 - L'Espace polyvalent Culturel
- De manière plus large, il est compatible avec les orientations :
 - Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Loire Angers
 - Du Plan Climat Air Energie Territorial Loire Angers
 - Du Programme Local de l'Habitat (PLH) Loire Layon Aubance
- Il prend également en compte :
 - La stratégie intercommunale de développement économique de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
 - Le Schéma cyclable territorial de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
 - Le Plan de Mobilité Simplifié (PDMs) de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
 - La Charte Paysagère de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance
 - Le Schéma Directeur des énergies de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (à venir)
 - Le Schéma directeur des eaux pluviales (à venir)

Le territoire communal se trouve ainsi à la croisée de plusieurs dynamiques dont il se doit de répondre tout en assurant le respect des équilibres en place (paysage, environnement, etc.), la résilience des fonctionnalités face aux capacités d'accueil de la commune, au risque d'inondation, au changement climatique, etc.

ORIENTATION 1. PRÉSERVER LE GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO, VECTEUR D'IDENTITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE

La commune de Chalonnes-sur-Loire s'inscrit dans le cadre naturel et paysager exceptionnel de la vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de « Paysage culturel vivant ». Cette inscription reconnaît au site une « Valeur Universelle Exceptionnelle » qui se traduit par un ensemble d'éléments typiques et spécifiques du Val de Loire justifiant cette reconnaissance internationale.

La V.U.E. du Val de Loire est « **fondée sur l'intérêt du paysage fluvial, la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain ainsi que la qualité des expressions paysagères héritées de la Renaissance et du Siècle des Lumières** ». (Plan de gestion - Référentiel commun pour une gestion partagée).

Au-delà du classement, les paysages de Chalonnes-sur-Loire font partie intégrante de la qualité du cadre de vie de la commune et doivent donc être préservés.

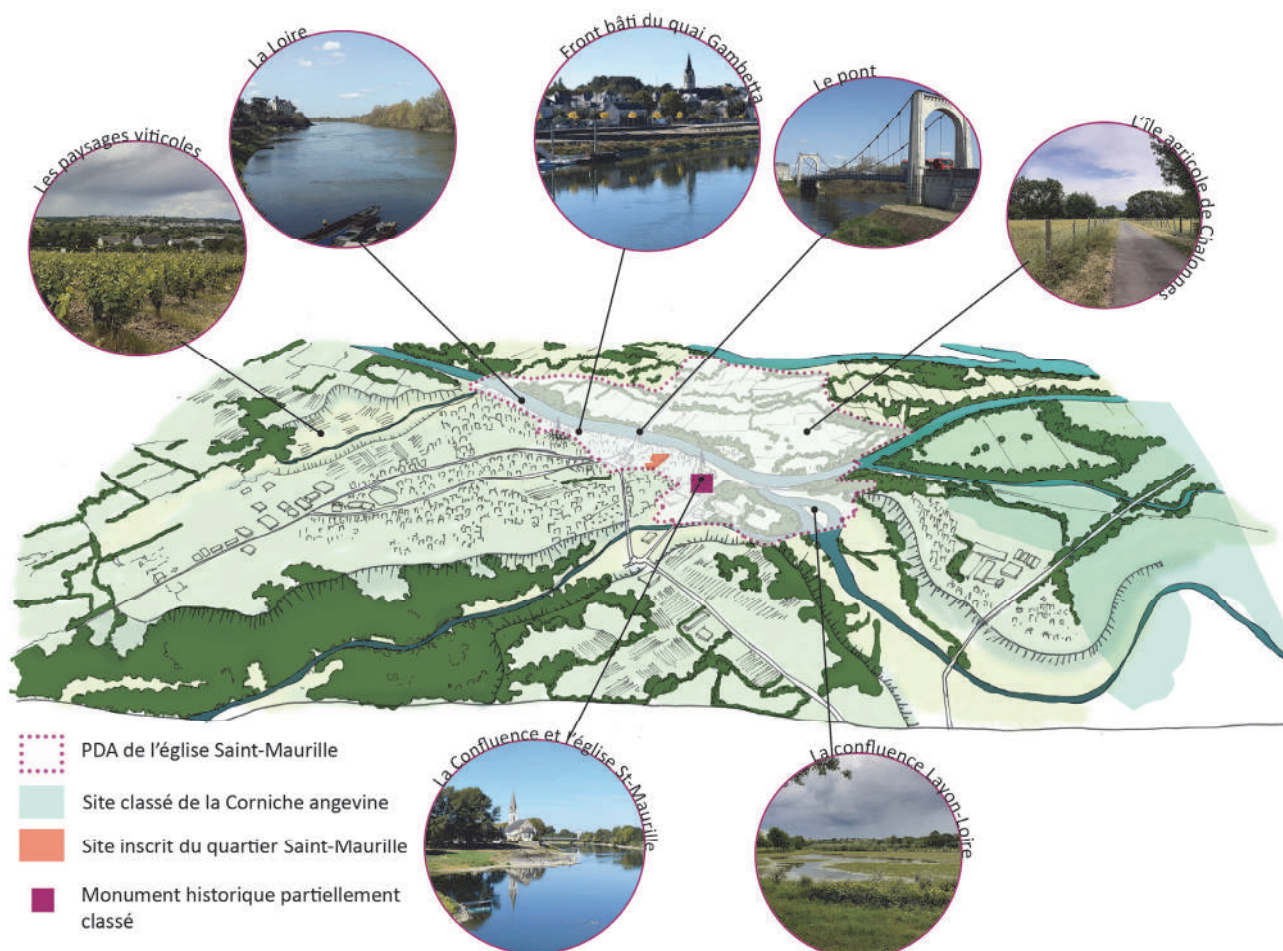
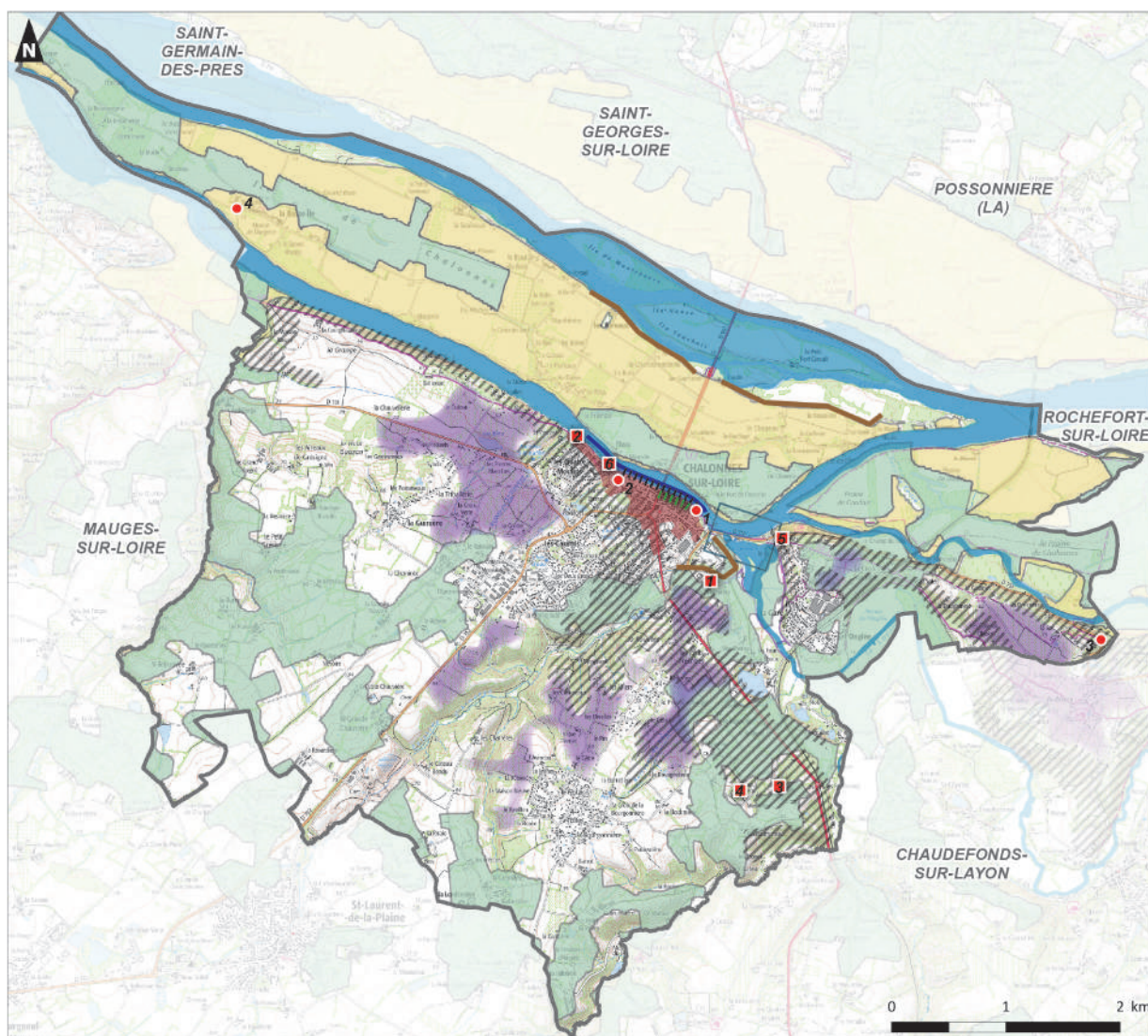


Figure 1. Extrait du Plan Guide Chalonnes 2040 – Les Paysages du Val de Loire

Patrimoine mondial de l'UNESCO Caractérisation de la VUE



Sources : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - décembre 2024
D'après : Spatialisation du plan de gestion - Séquence n°5 : La Loire Armoricaine, 2021

-  Commune de Chalonnes-sur-Loire
-  Limite communale

Les paysages du fleuve

-  La Loire et ses affluents
-  Confluence

Les paysages de coteaux

-  Les paysages de coteaux et les vallons afférents

Des paysages diversifiés

-  La plaine alluviale ouverte
-  Des paysages de bocage et de prairies
-  Des paysages de vignes

Un patrimoine témoin du lien à la navigation et la gestion du risque des crues

-  Les accroches au fleuve
-  Les levées

Un patrimoine bâti de qualité

-  Les châteaux ou les manoirs
-  Le coeur de village
-  Les églises et les chapelles
-  Le front bâti aligné sur la Loire
-  Les alignements d'arbres liés à un patrimoine bâti ou naturel

Les châteaux ou les manoirs

- 1- Château des Fresnaies
- 2- Château Les Terrasses
- 3- Château du Petit Montaigu
- 4- Château du Grand Montaigu
- 5- Château de Candais
- 6- Château des Evêques

Les églises et les chapelles

- 1- Eglise Saint-Maurille
- 2- Eglise Notre-Dame
- 3- Chapelle Sainte Barbe des Mines
- 4- Chapelle Saint-Hervé

Figure 2. Caractérisation de la V.U.E du Val de Loire

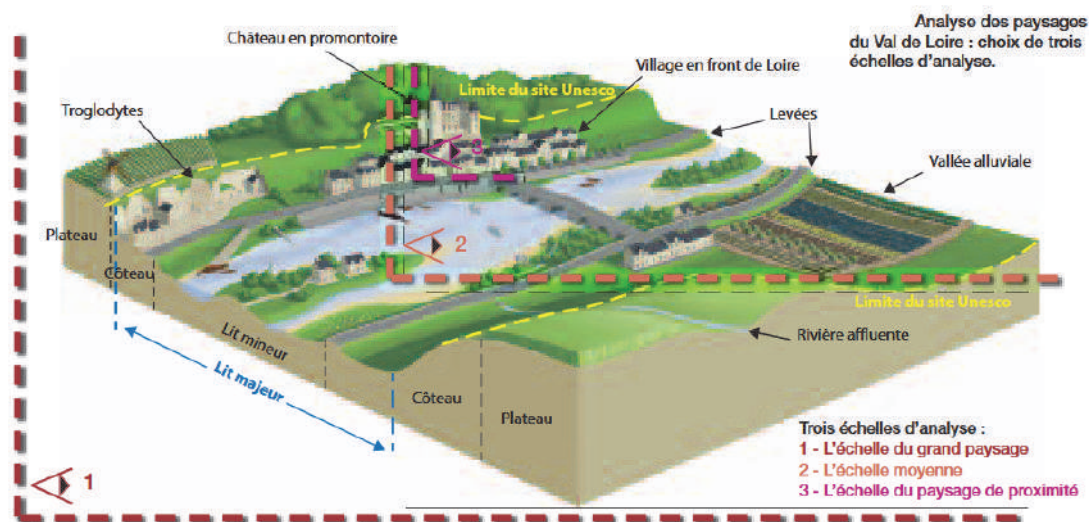


Figure 3. Définition des échelles d'analyse paysagère (source : Plan de gestion – Val de Loire UNESCO)

1.1 Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages et du patrimoine et mettre en valeur le cadre de vie

- Identifier et protéger le patrimoine bâti local (bâti rural et d'intérêt).
- Préserver le centre ancien et valoriser la structure urbaine de la ville de Chalonnes-sur-Loire par :
 - L'aménagement d'espaces publics de qualité (par exemple, les quais de la Loire, la place de l'Hôtel de ville, etc.).
 - La rénovation du bâti en s'appuyant sur des outils opérationnels : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Opération de revitalisation de territoire (ORT), etc.
 - La maîtrise de la qualité architecturale et le respect des formes urbaines identitaires, aussi bien pour les nouvelles constructions (préserver l'harmonie architecturale) que pour la rénovation du bâti ancien (respect et préservation du patrimoine historique).
- Maîtriser la qualité architecturale et paysagère des extensions urbaines (habitat et activité) et des projets de densification dans les secteurs urbains et les hameaux.
- Préserver et valoriser les entrées de ville et notamment :
 - Préserver la qualité de l'entrée de ville par la route de la Corniche Angevine jusqu'au chevet de l'église Saint-Maurille.
 - Redonner de la qualité à l'entrée de ville depuis la RD762 aux abords de la zone d'activité de l'Eperonnerie, en cohérence avec les services compétents de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.
- Assurer l'intégration des nouveaux équipements dans le grand paysage (cf. Figure 3 - ci-dessus).

- Permettre la valorisation et le réemploi du bâti d'intérêt patrimonial grâce au changement de destination.
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal urbain (par exemple, aux abords du chemin de Saint-Brieux).

1.2 Préserver les paysages naturels de la Loire et ses affluents

- Préserver et renforcer le réservoir et le corridor biologique constitué par la Loire (Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes », site classé de la Corniche Angevine), les vallées du Louet (dont les Espaces Naturels sensibles de la confluence Loire et Louet) et du Layon élargie au site de Rocampaille.

1.3 Préserver les paysages du plateau agricole, du bocage et des coteaux viticoles

- Préserver les structures paysagères identitaires (maillage bocager, coteaux viticoles, etc.) grâce aux outils de protection du PLU sur les continuités écologiques et éléments de patrimoine naturel.
- Maintenir les paysages ouverts du Val de Loire et préserver les vues sur la Loire par :
 - L'identification et la mise en valeur (accessibilité au public) des points de vue et perspectives remarquables de la commune (par exemple : sur la route des Crêtes, sur le coteau Saint-Vincent).
 - La prise en compte des vues au sein des secteurs les plus ouverts et sur les coteaux (perception dans le paysage) dans les choix d'urbanisation.
 - Le maintien des coupures vertes entre les entités urbanisées.
 - La limitation de l'étalement urbain, notamment linéaire, dû aux extensions urbaines diffuses.
 - L'insertion paysagère des projets d'urbanisme (habitat, activités), des bâtiments agricoles et des équipements.

1.4 Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

- Permettre l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole, dans le respect des paysages.
- Permettre les bonnes conditions d'exploiter des exploitations agricoles et leur développement, en particulier l'élevage qui permet le maintien des prairies humides caractéristiques de la vallée de la Loire.
- En dehors de la ville, protéger de l'urbanisation les parcelles plantées en vignes au sein des AOC.

- Conforter la lisibilité des activités agricoles sur la commune.
- Eviter la proximité entre les sites agricoles et les zones d'habitat pour une meilleure cohabitation (dans le cadre du changement de destination).
- Prévoir des espaces tampons aux abords des espaces habités afin de limiter les conflits d'usage.

1.5 Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site

- S'appuyer sur le circuit de la Loire à vélo, et ses variantes pour développer le tourisme sur la commune en poursuivant le développement des itinéraires cyclables.
- Conforter le rôle de la gare dans le développement du tourisme vert et décarboné.
- Privilégier le tourisme en mode actif, à l'appui de parkings relais aux entrées de ville (notamment le parking de l'Asnerie).
- Développer l'offre en hébergement touristique grâce au changement de destination.
- Conforter le camping des bords du Louet.
- Permettre l'évolution du centre de loisirs des Goulidons vers une destination d'accueil touristique et de loisirs.

ORIENTATION 2. RECONNAITRE LA PLURALITÉ DE L'ARMATURE URBAINE DE CHALONNES-SUR-LOIRE EN METTANT L'ACCENT SUR LA VILLE

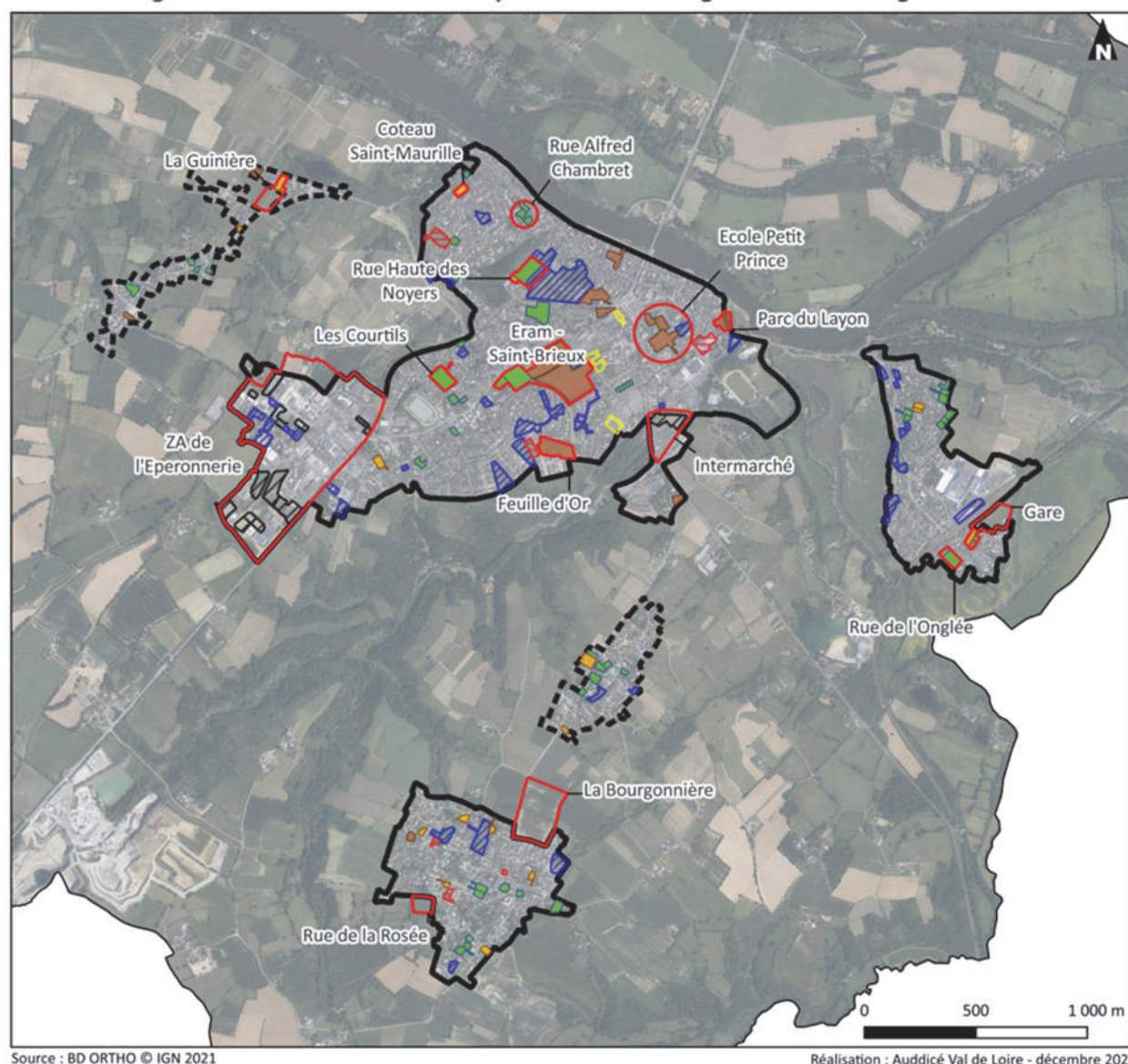
La commune de Chalonnes-sur-Loire comporte plusieurs entités urbaines :

- Les espaces urbanisés principaux
 - *La ville de Chalonnes-sur-Loire dont :*
 - *Le centre-ville, regroupant les commerces et services de la commune*
 - *Le quartier de la gare, regroupant le pôle de transport multimodal à l'échelle du SCoT des activités artisanales, industrielles à l'ouest de la gare et deux quartiers d'habitat de part et d'autre de la voie ferrée.*
 - *La Bourgonnière, entité urbanisée dense devenue importante par son développement uniquement résidentiel sous forme pavillonnaire.*
- *Les hameaux : la Guinière, le Pressoir Rouge, historiquement des hameaux agricoles/viticoles.*
- *Les différents écarts (habitations diffuses, anciennes fermes, sites d'activités économiques isolés, etc.).*

Au fil des années, l'attractivité de Chalonnes-sur-Loire a conduit à un fort étalement urbain en périphérie du centre-ville, mais également sur certains hameaux. Pour garantir la préservation des paysages, mais aussi la rationalisation des équipements, des réseaux et des flux, ainsi que l'accessibilité aux services, il convient de penser l'urbanisme futur priorisant le développement sur la ville centre.

La commune est également confrontée à deux enjeux majeurs qui vont influencer sur les choix d'urbanisation :

- *le risque d'inondation de la vallée de la Loire, encadré par le PPRi des Vals de Chalonnes à Orée d'Anjou,*
- *la préservation des espaces naturels : dans ce cadre, des prospections écologiques ont été réalisées sur les secteurs d'urbanisation afin d'éviter leurs incidences prévisibles sur l'environnement, ou à défaut réduire ces incidences, voire prévenir sur les besoins en compensation environnementale si nécessaire.*



Enveloppe urbaine

- Espaces urbanisés principaux
- Hameau

Potentiel en renouvellement urbain

- Opération d'ensemble en cours
- Terrain mobilisable
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain à vocation d'équipement
- Terrain libre ou densifiable à vocation économique
- Terrain non mobilisable

Figure 4. Enveloppes urbanisées de Chalonnnes sur Loire et développement projeté

2.1 Conforter l'intensité de la ville de Chalonnes-sur-Loire au travers de ses fonctions

- Conforter les équipements présents au cœur de la ville, pour leur rôle de vecteur d'attractivité et d'animation quotidienne et les développer en lien avec la politique d'accueil de population (par exemple : la réhabilitation du cinéma, l'espace public polyvalent culturel sur la friche Eram, regroupement des écoles publiques sur le site de l'école Joubert et éventuellement la maison de l'enfance etc.).
- Pérenniser l'activité commerciale et les services, et permettre l'implantation d'une offre complémentaire en centralité et dans la zone d'activités commerciales du Marais, en cohérence avec le SCoT.
- Poursuivre la politique de rénovation et de revitalisation du centre ancien notamment les secteurs des Halles, de l'église Saint-Maurille / Quai Victor Hugo, de l'école Petit Prince et de réhabilitation des friches urbaines, notamment le secteur de la friche Eram/Clos de Vigne-Saint-Brieux.
- Cibler principalement la production de logements neufs sur la ville de Chalonnes-sur-Loire (par exemple sur le site Eram/Saint-Brieux, l'école Petit Prince ou le site Feuille d'Or).
- Privilégier la densification et le renouvellement des zones d'activités existantes.
- Cibler les extensions urbaines à vocation économique en continuité directe de la zone d'activité de l'Eperonnerie, en lien avec le Schéma de développement économique de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.
- Poursuivre la politique d'aménagement qualitatif des parcours de mobilités douces et des espaces de rencontre que constituent les espaces publics (places, parcs publics, etc.).

2.2 Permettre l'évolution des espaces urbanisés principaux

- Privilégier le comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle tout en préservant des espaces verts de respiration.
- Permettre une évolution modérée de l'enveloppe urbaine répondant aux besoins en logements identifiés par le PLH.
- Limiter l'étalement urbain par des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces et favorisant la perméabilité des sols.
- Dans l'optique d'accueil de nouveaux habitants, travailler sur la qualité des espaces publics et poursuivre la pacification des circulations entre : La Bourgonnière et le centre-ville.
- Soigner les franges paysagères entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

2.3 Permettre la densification des hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge

- Maintenir la compacité des hameaux
- Conserver les coupures d'urbanisation entre :
 - la Bourgonnière et le Pressoir Rouge.
 - le Pressoir Rouge et les constructions aux abords de la RD 961.
- Préserver le caractère paysager et architectural des hameaux ruraux traditionnels.

ORIENTATION 3. AFFIRMER LE RÔLE DE POLARITÉ DE CHALONNES-SUR-LOIRE A L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE

Au regard de sa dynamique et du niveau d'équipements présents sur la commune ; le SCoT Loire Angers et le PLH Loire Layon Aubance reconnaissent le rôle de polarité de Chalonnes-sur-Loire en y définissant notamment des objectifs de développement de l'habitat et de développement économique.

Bien que située en milieu rural, Chalonnes-sur-Loire se doit d'assumer son rôle de polarité, tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

D'autre part, le modèle pavillonnaire est à questionner au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements accessibles à tous les profils de populations, et ainsi faciliter les parcours de vie des plus jeunes et moins jeunes habitants sur la commune.

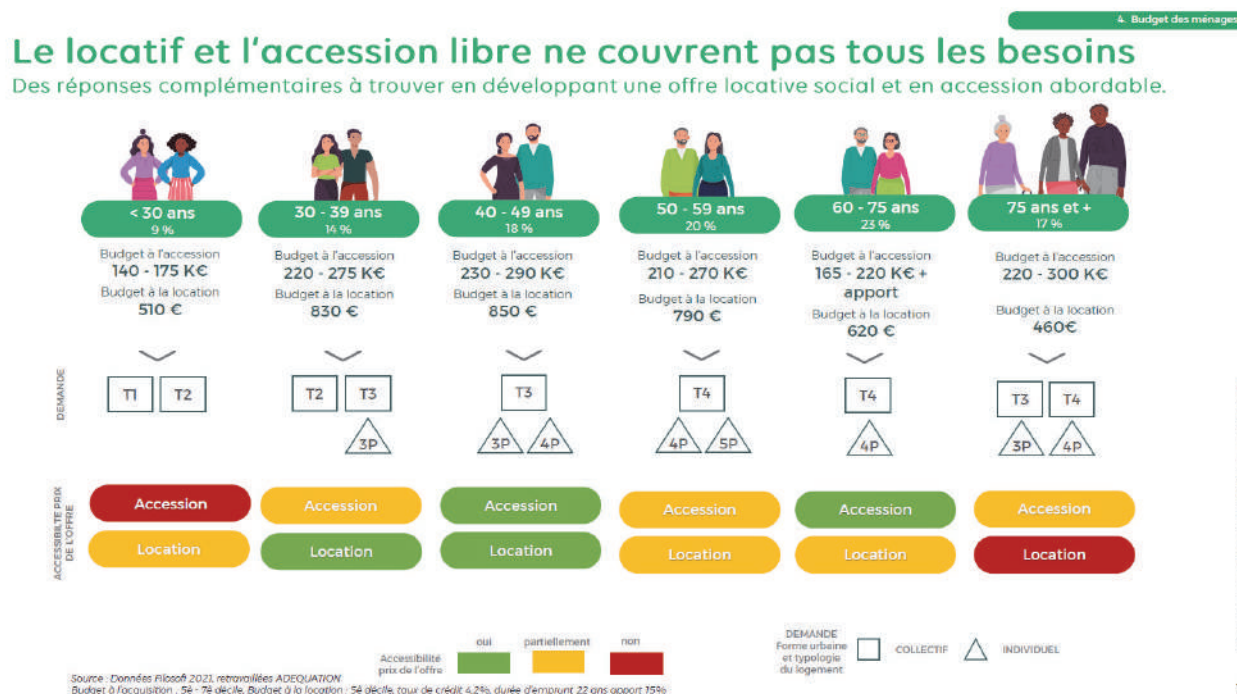


Figure 5. Les enjeux de l'habitat en synthèse – Source ADEQUATION - 2024

3.1 Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant

- Prévoir, en premier lieu, le développement urbain par la densification et le renouvellement du tissu urbain des espaces résidentiels et économiques.
- Prévoir une densité moyenne des opérations d'aménagement à vocation d'habitat de 27 logements à l'hectare au minimum, adaptée selon la sensibilité paysagère des sites et la faisabilité technique (liée notamment à la topographie, la gestion des eaux pluviales, etc.).

- Encadrer la qualité architecturale et paysagère des formes urbaines denses, pour préserver l'intimité de chacun et assurer la présence d'îlots de fraîcheur.
- Prévoir le devenir des infrastructures scolaires après la mutation des écoles Petit Prince et Saint-Joseph.
- Favoriser la nature en ville, vecteur de qualité du cadre de vie et contributeur à l'adaptation de la ville au changement climatique (cf. Orientation 5).

3.2 Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations à horizon 2040

NB : les objectifs du PLH en matière de production de logements débutent en 2025, ainsi le PADD prévoit ses objectifs à partir de 2025.

- Prévoir un objectif d'accueil d'environ 6870 habitants (soit une évolution annuelle de +0,27%), cohérent avec les capacités des équipements et infrastructures publics.
- Mettre un coup d'arrêt aux opérations urbaines exclusivement de type pavillonnaire et privilégier des formes d'habitat mixtes moins consommatrices d'espace.
- Réinvestir une vingtaine de logements vacants, et poursuivre l'accompagnement en faveur de la rénovation des logements vacants de longue durée (OPAH-RU, ORT, etc.).
- Produire environ 476 logements neufs et prévoir une diversification de l'offre d'habitat en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site :
 - Cibler, au centre-ville et dans le quartier de la gare (rue de l'Onglée), principalement une offre en construction neuve de logements locatifs (privés et sociaux) et de logements collectifs (privés, en accession abordable et sociaux).
 - Prévoir une production de logements locatifs sociaux à raison de 30% de l'offre nouvelle en logement à horizon 2040.
 - Produire au minimum 20 à 30% de petits logements (T1-T2), dans les opérations de plus de 15 logements, situées dans la ville de Chalonnes-sur-Loire et dans le quartier de la gare.
 - Favoriser la production de logements en accession abordable de type maison en bande (3-4 pièces) ou petits collectifs (T2-T3), accessibles aux personnes à mobilité réduite.
 - Prévoir un terrain familial de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants.

3.3 Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local

- Consolider l'offre de services publics locaux, pour leur rôle favorable à l'attractivité économique de la commune et leur réponse aux besoins de la population du bassin de vie de Chalonnes-sur-Loire.
- Affirmer le centre-ville en tant que polarité commerciale et assurer la pérennité des locaux commerciaux via les outils du PLU.
- Permettre la densification de la zone d'activité commerciale du Marais et renforcer ses liens avec le centre-ville au travers des stratégies de mobilité, de stationnement et les aménagements d'espaces publics.
- Conforter et permettre de nouvelles implantations d'activités dans la zone d'activités industrielles et artisanales de l'Eperonnerie :
 - Favoriser sa densification et permettre son extension afin de répondre à une partie des besoins d'implantation d'entreprises à l'échelle intercommunale.
 - Ancrer la vocation initiale artisanale et industrielle de la zone de l'Eperonnerie, et limiter la tertiarisation de faible qualité de la ZAE.
 - Y encadrer l'urbanisation en lien avec la préservation des paysages et l'évolutivité du bâti à long terme.
- Permettre le réemploi du bâti économique (hors agricole) existant en dehors des espaces urbanisés (sites des Fours-à-Chaux et des Petits Fresnaies notamment).
- Accompagner les besoins en constructions à vocation d'activité de la carrière de la Grande Chauvière.
- Conforter les activités existantes en dehors des espaces urbanisés principaux.

ORIENTATION 4. AGIR SUR L'EFFICIENCE DES RÉSEAUX, RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES NON RENOUVELABLES ET LIMITER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AUX RISQUES, POUR UNE MEILLEURE ÉQUITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

4.1 Anticiper les besoins en réseaux dans les choix d'urbanisation

- Prioriser l'urbanisation sur les secteurs desservis par les réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement / communication numérique) pour le choix des sites de développement urbain.
- Anticiper le développement de la fibre optique dans les futures opérations d'aménagement (logement / activité...).
- Réfléchir aux capacités de densification, et de désimperméabilisation des secteurs urbains existants en lien avec le Schéma directeur des eaux pluviales réalisé par la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.
- Prévoir des points d'apport volontaire pour faciliter le ramassage des déchets et pour la qualité paysagère des futurs quartiers.

4.2 Repenser les flux de transports et promouvoir les modes de déplacements alternatifs au « tout-voiture »

- Encourager l'intermodalité des transports en lien avec le pôle d'échange multimodal de la gare de Chalonnes-sur-Loire et projeter une offre de transport en commun local.
- Améliorer les mobilités décarbonées entre les espaces habités, les lieux d'emplois et de services, en s'appuyant sur le Plan de Mobilité simplifié de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.
- Limiter la place de la voiture en ville au bénéfice d'aménagements sécurisés et agréables à l'usage pour les modes actifs (espaces ombragés, espaces de rencontre et de détente, par exemple sur la place Saint-Maurille, la place Notre-Dame, éventuellement sur le quai Victor-Hugo).
- Projeter des itinéraires doux sécurisés facilitant les connexions et des modes de déplacement actifs, en s'appuyant sur le Schéma cyclable territorial de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et en lien avec le Schéma Directeur Cyclable territorial de Mauges Communauté :
 - Au sein de la ville de Chalonnes-sur-Loire (envisager le développement de liaisons cyclables et modes actifs avenue Jean Robin, avenue Gayot, avenue du 8 mai 1945, avenue de la Couperie, / l'avenue Laffon de Ladebat via la rue Boutreux, etc.).
 - Vers les centralités des communes voisines (notamment la liaison cyclable intercommunale entre Chalonnes-sur-Loire et Chaudefonds-sur-Layon et entre Chalonnes-sur-Loire et St-Georges-sur-Loire).

- Entre des entités urbaines retenues pour un développement de l'habitat : la ville de Chalonnes-sur-Loire, la Bourgonnière (en passant par le Pressoir-Rouge) et la Guinière.
- Repenser les mobilités au sein de la ville en s'appuyant sur un réseau de parkings relais situés aux entrées de la ville et favoriser les modes actifs au cœur de Chalonnes.
- En lien avec les choix d'urbanisation, renforcer et sécuriser les axes routiers suivants :
 - La route de St-Georges (RD 961,,), entre la boire du Chapeau et les quais (accès au parking de la Loire à vélo aménagé au bout du pont).
 - La route de Rochefort (RD 751), entre l'Eglise St Maurille et le carrefour de la Pipe, et l'avenue de la Gare elle-même (liaison centre-ville / plan d'eau / camping / gare).
 - La route de la Croix Bouillet entre La route de Rochefort (RD 751) et la Gare, également utilisée pour rejoindre l'usine BUCHER-VASLIN).
 - L'avenue Laffon de Ladebat (RD 751), entre le giratoire de l'Armangé et la piscine (desserte des équipements et de l'espace commercial du quartier du Marais).
 - La rue Jean Robin (RD 961), entre la place de l'Hôtel de Ville et le giratoire de l'Armangé (liaison centre-ville / quartier du Marais)
 - La route de St Laurent-de-la-Plaine (RD 762), 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).
 - La route de l'Onglée, au passage du pont ferroviaire notamment afin d'assurer la desserte du nouveau quartier
 - La route de la Guinière vers le centre-ville, en lien avec la zone d'extension urbaine retenue
 - La route de la Guinière et le chemin des Ouches, vers la RD 762.

Repenser les mobilités au sein de la ville en s'appuyant sur un principe de parkings relais situés aux entrées de la ville et favoriser les modes actifs au cœur de Chalonnnes

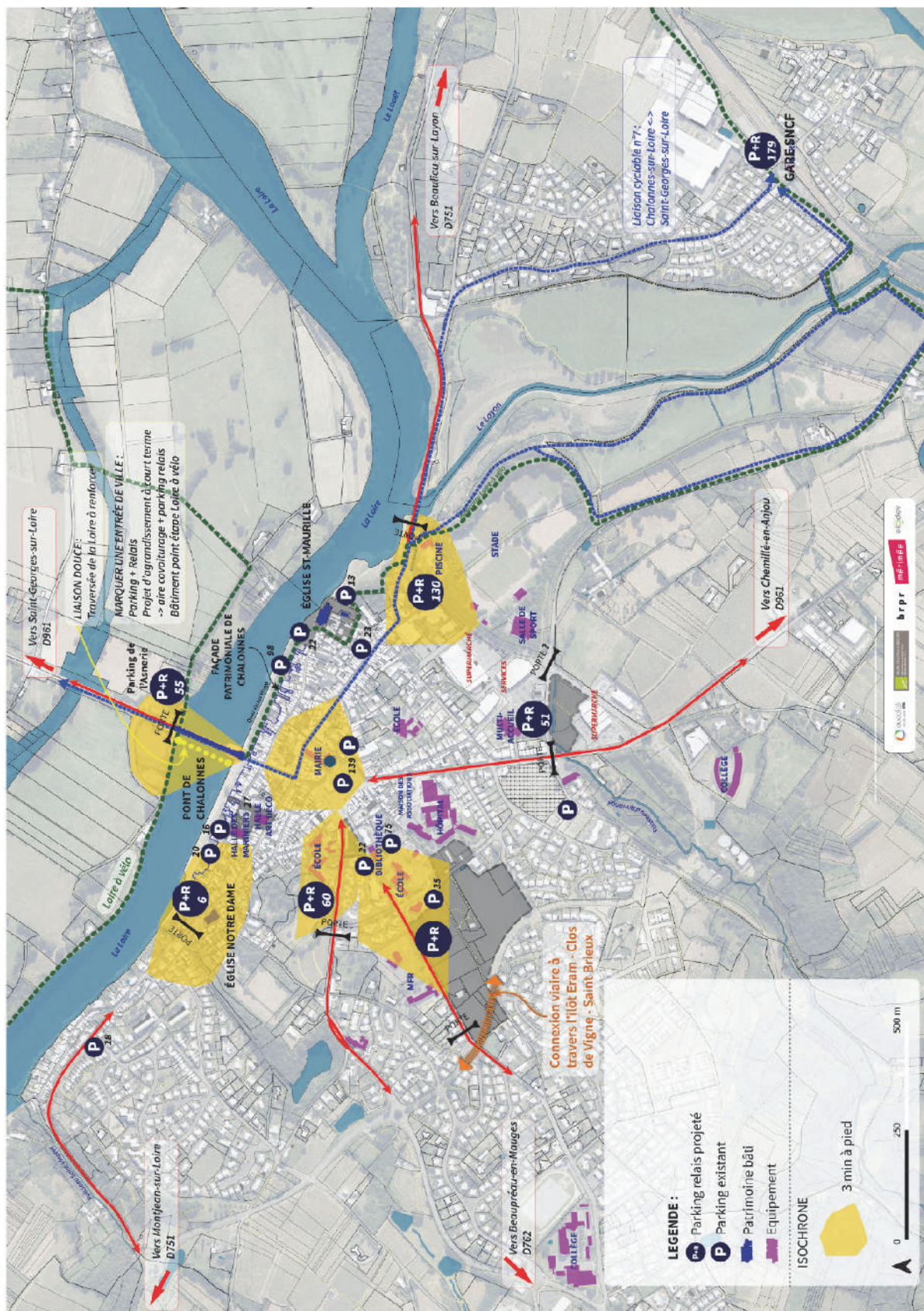


Figure 6. Extrait du Plan Guide Chalonnnes 2040 - Repenser les mobilités au sein de la ville en s'appuyant sur un principe de parkings relais situés aux entrées de la ville et favoriser les modes actifs au cœur de Chalonnnes

4.3 Favoriser les énergies renouvelables tout en assurant la préservation des paysages et de la trame verte et bleue

- Permettre le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains.
- Flécher préférentiellement la mise en place de dispositifs solaires sur les bâtiments d'activités économiques et les friches urbaines (éviter la perte d'espace au sol).
- Penser la mutualisation des équipements publics et l'amélioration de leurs performances énergétiques (par exemple, le regroupement des écoles publiques Joubert et Petit Prince).
- Etudier les possibilités de mettre en place un réseau de chaleur/fraicheur, en lien avec le Schéma Directeur des énergies de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.
- Encourager les modes de construction permettant la performance énergétique et environnementale des nouveaux bâtiments.
- Eviter les installations industrielles de production d'énergie sur les sites à forte sensibilité écologique et paysagère.
- Encadrer la diversification des exploitations agricoles en matière de production d'énergie, dans le respect des paysages et des sols.
- Permettre le développement de la filière bois, notamment pour les secteurs du bâtiment et de la production d'énergie.

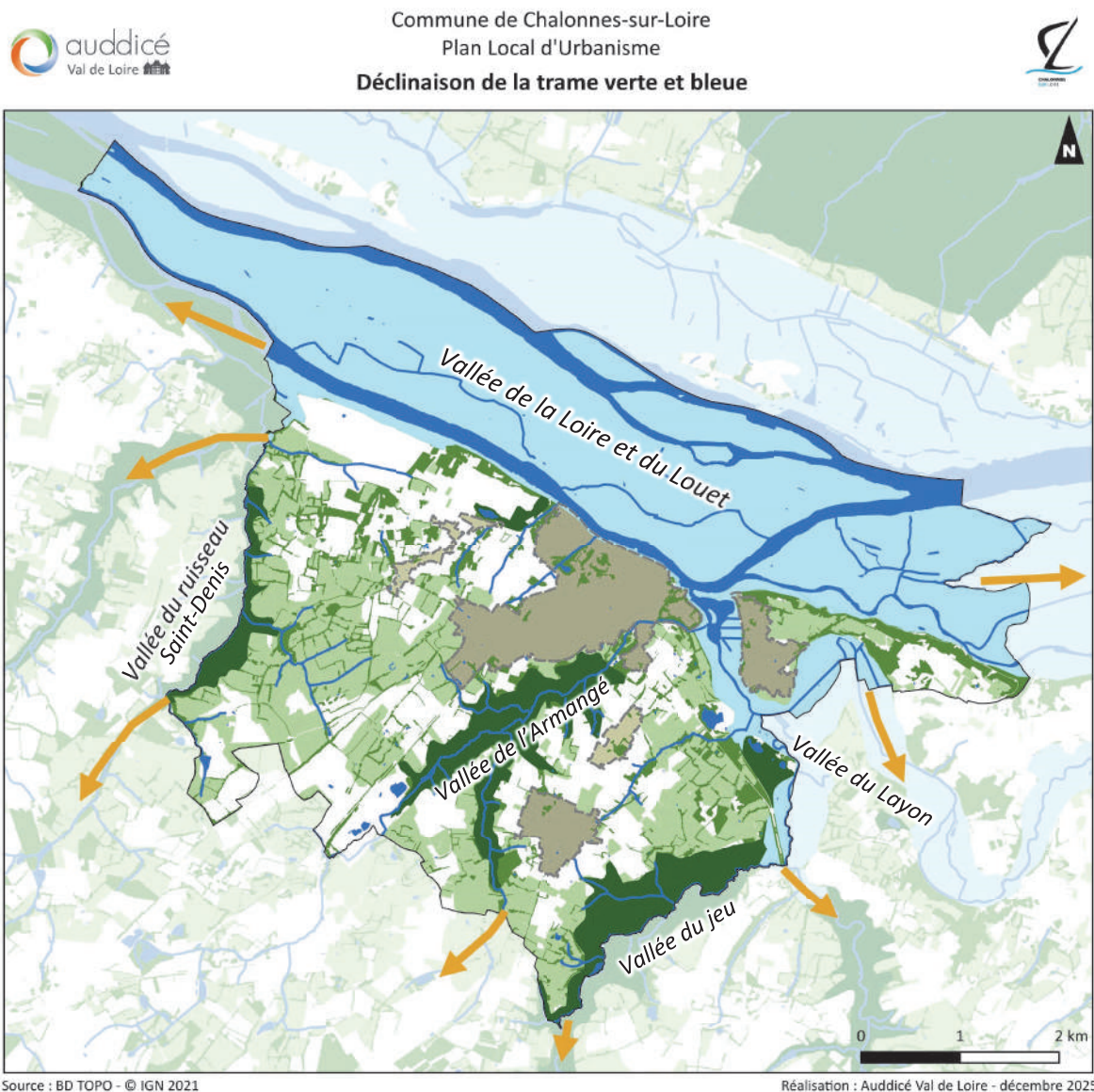
4.4 Prendre en compte les risques naturels et technologiques pour un urbanisme résilient

- Prendre en compte le risque d'inondation de la vallée de la Loire, encadré par le PPRi des vals de Chalonnes à Orée d'Anjou.
- Prendre en compte les autres risques connus et informer les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles, feu de forêt, les cavités, le radon, les risques industriels, les nuisances sonores et sur les secteurs potentiellement pollués.

ORIENTATION 5. VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TANT QUE COMPOSANTE DU CADRE DE VIE ET DE RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Au-delà du rôle écologique des espaces naturels, agricoles et forestiers, ces derniers contribuent au cadre de vie de la commune et la rendent attractive (paysage, espaces récréatifs).

Ils apportent également des services essentiels aux habitants (qualité de l'air, gestion des canicules, gestion des eaux pluviales, maintien de la qualité de l'eau, qualité des sols et des cultures, etc.).



- Limite communale
- Réseau hydrographique
- Réservoir de biodiversité patrimonial
- Réservoir de biodiversité complémentaire majeur
- Sous-trame de milieux boisés
- Sous-trame du bocage et des milieux ouverts
- Connectivités avec les communes voisines

La trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés

- Préservation et développement de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanisés principaux
- Limitation de la fragmentation de la trame verte et bleue sur les hameaux

5.1 Assurer une préservation des réservoirs de biodiversité adaptée aux enjeux du territoire

- Protéger les Réservoirs de biodiversité patrimoniaux de l'urbanisation, tout en y permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'ouverture au public, compatibles avec la préservation des milieux et de la biodiversité :
 - La vallée de la Loire et du Louet
 - La vallée du Layon
- Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires en fonction des niveaux d'enjeux identifiés à l'échelle locale :
 - La vallée de l'Armangé et son réservoir des milieux boisés associé
 - La vallée du Ruisseau de Saint-Denis
 - La vallée du Jeu

5.2 Préserver les continuités écologiques à l'échelle de la commune

- Limiter leur fragmentation (urbanisation, voirie, équipements).
- Préserver les sous-trames bocagères et des milieux ouverts et les trames boisées selon leur niveau d'enjeux, tout en permettant leur valorisation (touristique et de loisirs, forestière, paysagère, économique et hydraulique).
- Préserver les zones humides connues sur le territoire, pour leurs services écosystémiques.

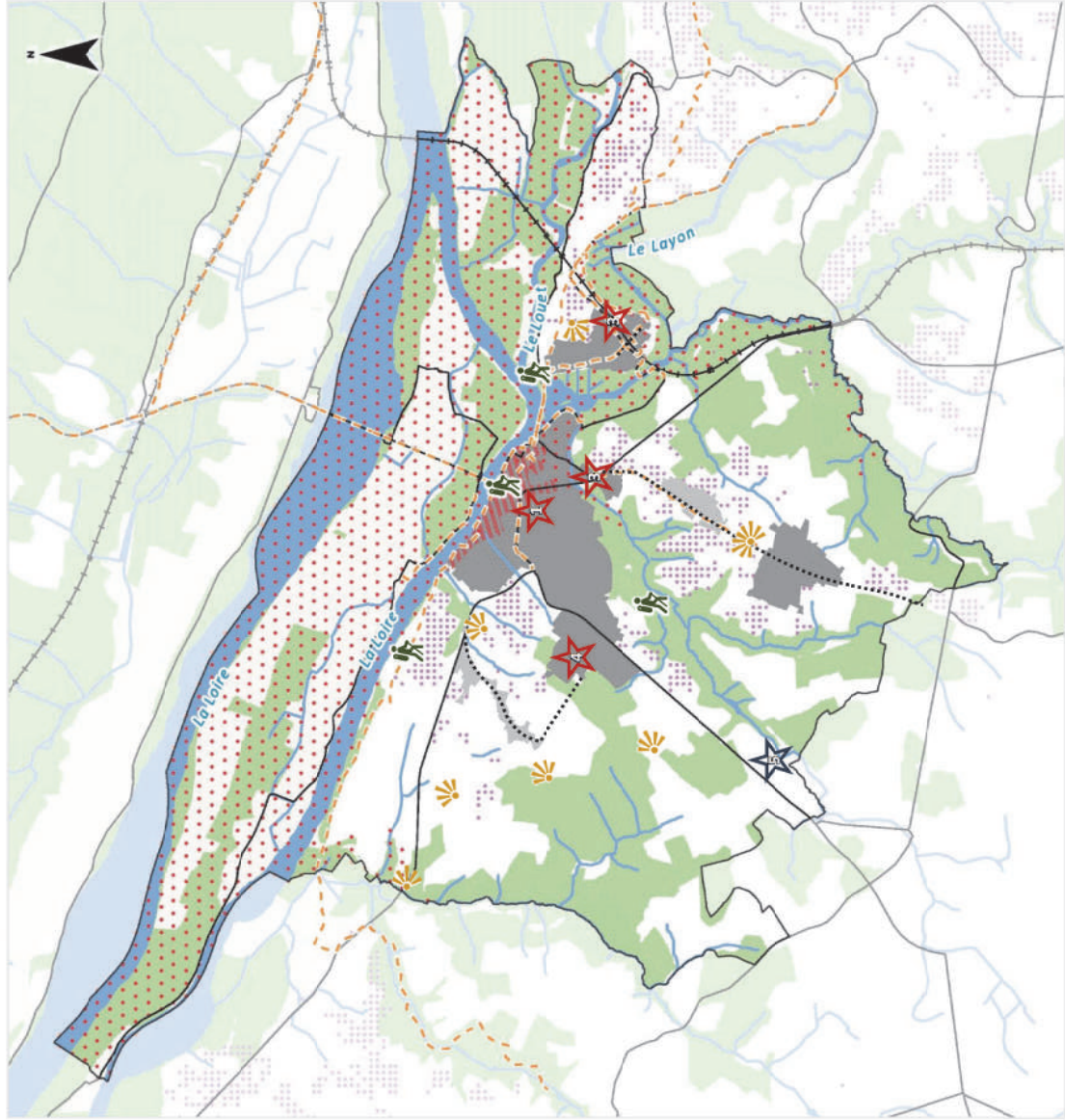
5.3 Développer la trame végétale en ville pour une meilleure qualité de vie

- Limiter l'imperméabilisation des espaces urbains (choix de formes bâties plus compacte et choix de matériaux plus perméables sur les espaces circulés).
- Imposer la plantation de végétaux (haies, arbres de haute tige...) au sein des espaces urbains pour favoriser la biodiversité et limiter les îlots de chaleur.
- Accompagner les itinéraires doux d'une végétation notamment arborée pour créer de l'ombrage et une silhouette paysagère, et ainsi encourager leur pratique.
- Requalifier et restaurer les abords du ruisseau de l'Armangé sur sa traversée urbaine.
- Préserver la coulée verte de l'Allée des Bergeronnettes.
- Préserver les champs d'expansion des crues des nouvelles constructions.

Synthèse des orientations du PADD



Schéma de spatialisation des orientations du PADD



Orientation 1 : Préserver le grand paysage du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, vecteur d'identité et d'attractivité de Chalonnais-sur-Loire

- Préserver les paysages naturels de la Loire et ses affluents
- Préserver les paysages du plateau agricole, du bocage et des coteaux viticoles
- Promouvoir un urbanisme respectueux des paysages et du patrimoine et mettre en valeur le cadre de vie
- Préserver le centre ancien et valoriser sa structure urbaine
- Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site

Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

Orientation 2 : Reconnaître la pluralité de l'armature urbaine de Chalonnais-sur-Loire en mettant l'accent sur la ville (dont le quartier de la gare)

- Conforter l'intensité de la ville de Chalonnais-sur-Loire au travers de ses fonctions
- Permettre l'évolution des espaces urbanisés principaux
- Permettre la densification des hameaux de la Guinière et du Pressoir Rouge, conserver leur compacité.

Orientation 3 : Affirmer le rôle de polarité de Chalonnais-sur-Loire

- Favoriser un renouvellement et une densification qualitatifs du tissu urbain existant
- Répondre aux besoins en logements et organiser l'accueil de nouvelles populations
- Affirmer et conforter le rôle économique de la commune en tant que pôle d'emploi local, dont les localités suivantes :

1. Centre-ville
2. Zone commerciale du Marais
3. Pôle gare et site industriel Bucher-Vaslin
4. ZAE artisanale et industrielle de l'Eperonnerie
5. Carrière

Orientation 4 : Agir sur l'efficacité des réseaux, réduire la dépendance aux énergies non renouvelables et limiter la vulnérabilité du territoire aux risques

- Encourager l'intermodalité des transports en lien avec le pôle d'échange multimodal de la gare
- Sécuriser les grands axes de circulation, notamment en traversée urbaine, rechercher la qualité des entrées de ville et y prévoir des parkings relais
- Renforcer les voiries secondaires en lien avec les choix d'urbanisation future
- Projeter des itinéraires doux sécurisés
- Prendre en compte les risques connus (notamment les risques majeurs : risque d'inondation, risques miniers, etc.)

Orientation 5 : Valoriser la trame verte et bleue en tant que composante du cadre de vie et de résilience au changement climatique : cf schéma de déclinaison de la trame verte et bleue

ORIENTATION 6. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

NB : Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace agricoles et naturels entre 2025 et 2035, puis 2035-2045. L'état initial des espaces consommés est établi par la cartographie d'occupation du sol réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine en 2022. Les objectifs de consommation foncière démarrent en 2025, en compatibilité avec le PLH.

6.1 Tendre au minimum vers une densité des opérations d'aménagement à vocation d'habitat de 27 logements par hectare en moyenne sur la commune

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2040. Pour cela et en compatibilité avec le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers et du PLH Loire Layon Aubance, il est recherché une densité de 27 logements par hectare en moyenne au sein des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune au minimum.

6.2 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension d'environ 13,5 ha pour la période 2025 - 2040

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2025-2040 notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain et ses extensions en proximité immédiate.
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti et réduire les besoins en consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ **8 ha en extension urbaine pour le volet résidentiel et la densification de l'enveloppe urbaine du bourg.**

Sur le **volet équipement**, une **enveloppe d'environ 2 ha** est mobilisable pour répondre aux besoins de la commune.

Sur le **volet infrastructure**, une **enveloppe d'environ 0,5 ha** est mobilisable pour répondre aux besoins de la commune.

Sur le **volet économie**, il est prévu la densification et l'extension de la zone d'activités intercommunale de l'Eperonnerie et une enveloppe de consommation de **3 ha en extension urbaine.**