



Commune Les Garennes-sur-Loire

Commune déléguée de JUIGNÉ-SUR-LOIRE

# Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Orientations générales

ayant fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 19 janvier 2016  
et d'un débat complémentaire le 26 novembre 2018



COMMUNE  
DÉLÉGUÉE DE  
JUIGNÉ-  
SUR-LOIRE

P.A.D.D.

Préambule

## Préambule

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, pièce maîtresse du dossier du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Il se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires relatives au P.A.D.D., définies à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

- les dispositions réglementaires s'imposant au plan local d'urbanisme et au projet de développement de la commune, résultant notamment de :

*la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi littoral, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau,*

*la loi Paysage, les "Grenelles de l'Environnement (1 et 2), la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové,*

*la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages...*

- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants, des acteurs locaux.

Ce projet est celui du développement de la commune déléguée de Juigné-sur-Loire, à l'horizon d'une dizaine d'années, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune déléguée de Juigné-sur-Loire répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.



# *Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables*

**Orientations générales**

**Aménagement, équipement, urbanisme, paysage,  
protection des espaces naturels, agricoles, des continuités écologiques,  
habitat, réseaux d'énergie, communications numériques, développement économique et loisirs**



COMMUNE  
DÉLÉGUÉE DE  
**JUIGNÉ-  
SUR-LOIRE**

**P.A.D.D.**

**Avant-propos**

**Avant propos**

## **ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent 4 axes stratégiques et des orientations générales, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D. mais aussi dans le rapport de présentation du P.L.U., par une représentation graphique \* à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales (cf. **Titre 2 – chapitre 1 relatif à la présentation et à la justification des choix du P.A.D.D.**).

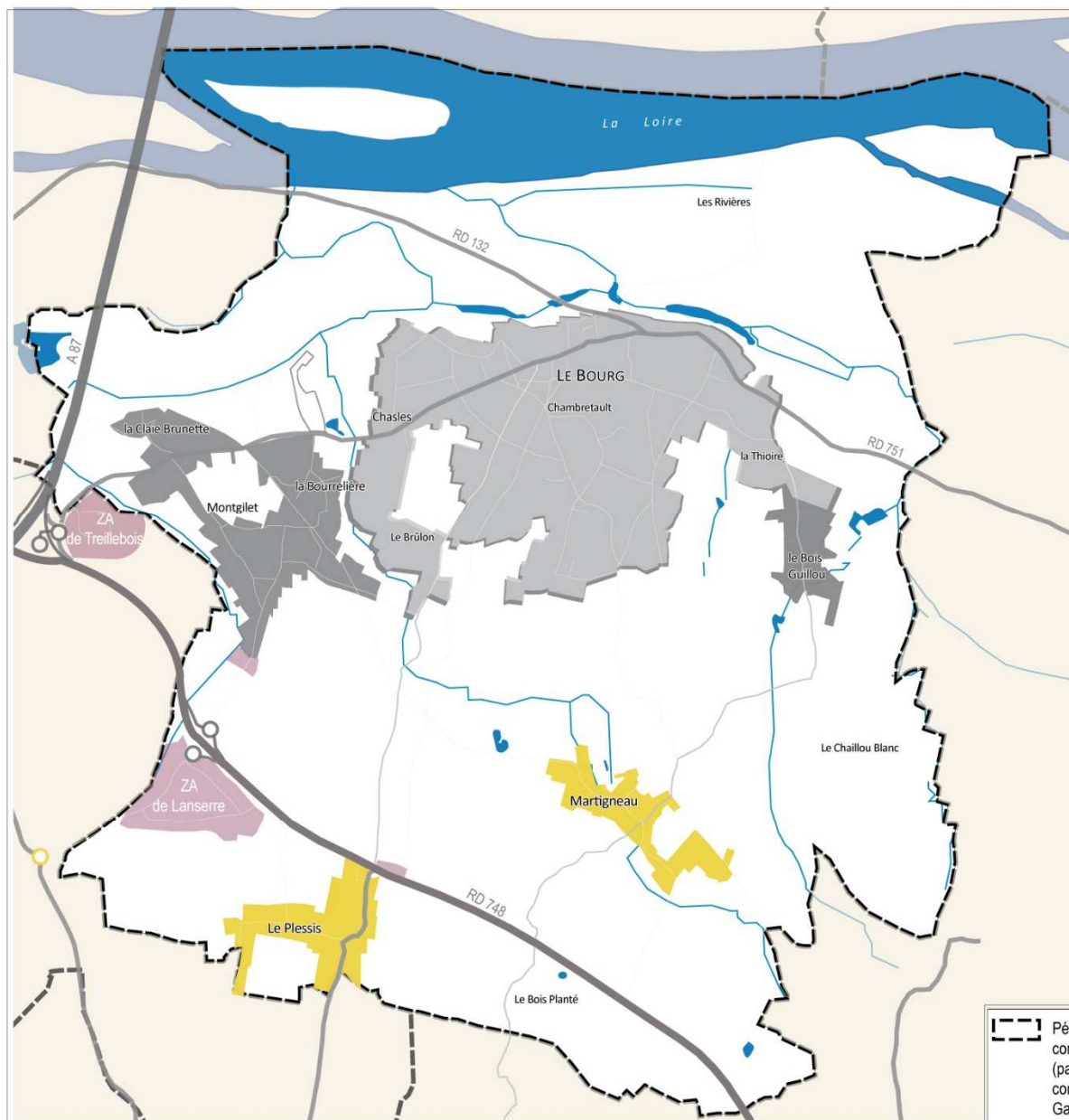
Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des principales orientations du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

### **NOTA**

- \* Les illustrations cartographiques sont présentées à l'échelle communale et le cas échéant à l'échelle de l'agglomération\*\*.
- \*\* Pour la bonne compréhension du PADD, la carte exposée ci-après précise la définition de l'agglomération, du bourg et des hameaux.



**Définition de l'armature urbaine principale de Juigné-sur-Loire**  
(terminologie employée au P.A.D.D.)

- L'AGGLOMERATION**
- L'AGGLOMERATION englobant**
  - Le BOURG**
  - Des entités urbaines significatives**  
(anciens hameaux intégrés à l'agglomération)
  - Des entités urbaines de taille significative hors agglomération** (hameaux de taille significative)
  - Hameau du chemin de Bourque**
  - Des lieux-dits, non cartographiés**  
(sites d'habitat isolés en campagne)

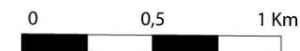
Pour indication

- Espace d'activités économiques
- Fleuve, cours d'eau
- Etangs, mares, plans d'eau
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire

Périimètre de la commune déléguée (partie ouest de la commune des Garennes-sur-Loire)



Source : IGN - Scan 25 - 2007





COMMUNE  
DÉLÉGUÉE DE  
**JUIGNÉ-  
SUR-LOIRE**

Synthèse des  
orientations  
générales  
du  
**P.A.D.D.**

## ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE JUIGNÉ-SUR-LOIRE TOUT EN PRÉSERVANT SON IDENTITÉ

1

### PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| 1/ Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel, agricole, viticole | 2/ Préserver et valoriser le patrimoine du territoire | 3/ Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques | 4/ Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain |
|---|---|--|---|

2

### AFFIRMER ET RENFORCER LA POLARITÉ DE JUIGNÉ-SUR-LOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DE L'HABITAT

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1/ Favoriser un développement urbain équilibré, qui soutient la vitalité du bourg | 2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement l'identité juignéenne) | 3/ Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire |
|---|--|--|

3

### FAVORISER LES ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ ET LE CARACTÈRE ATTRACTIF ET CONVIVAL DU BOURG

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 1/ Définir et maintenir des espaces pour leur intérêt collectif, facilement accessibles par les habitants | 2/ Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement) | 3/ Soutenir le dynamisme des commerces et des services de proximité | 4/ Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques |
|---|--|---|--|

4

### SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1/ Soutenir la vitalité du territoire: ses activités industrielles et artisanales, ses commerces et services de proximité | 2/ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles et viticoles | 3/ Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique de Juigné-sur-Loire |
|---|--|--|

### **Rappel de diagnostic et des enjeux liés au développement local : un développement en accord avec son environnement**

La qualité du cadre de vie des Juignéens est étroitement liée à celle des paysages et du patrimoine bâti et végétal, à la prise en compte de l'environnement naturel et agricole

Elle se traduit par une relation forte entre les espaces bâtis, y compris agglomérés et les espaces naturels, notamment ceux relevant de la trame 'verte' conservés jusqu'au cœur de l'agglomération.

La prise en compte de l'environnement s'impose comme un enjeu à la fois écologique et économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci aussi bien à le respecter qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser.

1

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE

LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT



## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

### 1. Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole garant de l'identité du territoire

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la vallée de la Loire et de ses affluents :

- Protéger les grands espaces naturels et agricoles reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager :
  - . la vallée de la Loire, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, reconnaissant la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) au regard de l'intérêt de ses paysages naturels et agricoles et de son patrimoine
  - . les coulées naturelles affluentes de la vallée de la Loire, les vallons de Montgilet et de la Bourrelière, le Parc des Garennes...
- Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein de ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces et des risques d'inondation (cf. PPRI), à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien et à la valorisation de ces espaces et celles d'intérêt collectif,
- Favoriser les actions de préservation et de renouvellement du patrimoine boisé bocager, dans des objectifs de maintien de la qualité paysagère des prairies en vallée de la Loire et de recomposition paysagère au sein d'espaces agricoles ouverts de la plaine alluviale,
- Préserver les éléments arborés les plus remarquables ou caractéristiques du paysage ligérien (frêne têtard, ...); entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé constitutif de structures bocagères,
- Enrayer le mitage de ces espaces agricoles et naturels dans le respect de la V.U.E. du Val de Loire.

Assurer la préservation et permettre la valorisation de l'écrin viticole au Sud du bourg et autour des hameaux

- Préserver ces espaces de tout mitage, à l'exclusion des bâtiments agricoles et viticoles (hors ZAP et AOC),
- Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage.

Préserver la dominante boisée conférant identité et qualité de cadre de vie à certains quartiers localisés au sein de l'agglomération (cf. illustration graphique du P.A.D.D.).

Réfléchir aux opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Préserver, entretenir les sentiers de randonnée de la commune, les chemins ruraux de qualité

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

### 2. Préserver et valoriser le patrimoine du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Juigné-sur-Loire)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel juignéen, participant à la valeur universelle exceptionnelle (V.U.E.) du Val de Loire et à son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, à savoir :

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du caractère rural de Juigné-sur-Loire, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, en particulier les monuments historiques, l'habitat traditionnel en schiste, présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural,
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (murs et murets de schistes, anciens moulins, anciens fours ou anciens puits en pierres, anciens ponts et ouvrages liés à la Loire, croix, calvaires...), présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural,

Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs d'intérêt paysager et patrimonial (centre-bourg, cœurs de hameaux anciens)

- Préserver ces secteurs de construction nouvelle contemporaine ;
- Encadrer les possibilités de démolition (instauration du permis de démolir),
- Inciter à la reprise, à la rénovation des bâtiments de caractère en ayant pour objectif leur valorisation veillant à préserver leur intérêt architectural et patrimonial,
- Permettre le cas échéant sur certains secteurs, la construction à condition que des dispositions constructives et paysagères assurent son intégration au secteur d'intérêt patrimonial concerné.

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

### 3. Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique, paysager, ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors biologiques, en premier lieu ceux liés à la vallée de la Loire (patrimoine mondial de l'UNESCO, Site Natura 2000 défini sur la Loire, ZNIEFF, ZPS, ZICO...), à ses affluents et au Parc des Garennes (ZNIEFF et espace naturel sensible),
- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois-énergie');
- Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation).

Préserver les secteurs faisant office de champ d'expansion de crues et concernés par les risques d'inondation, dans le respect du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation).

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :

- Une régulation des eaux pluviales par bassin versant, notamment des eaux de ruissellement de l'agglomération,
- Une incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement et de projets d'urbanisation permettant la réalisation de plusieurs constructions,
- Une préservation des continuités hydrauliques, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur,
- Une préservation de haies et des zones humides, en particulier celles localisées au contact des continuités hydrauliques structurantes.

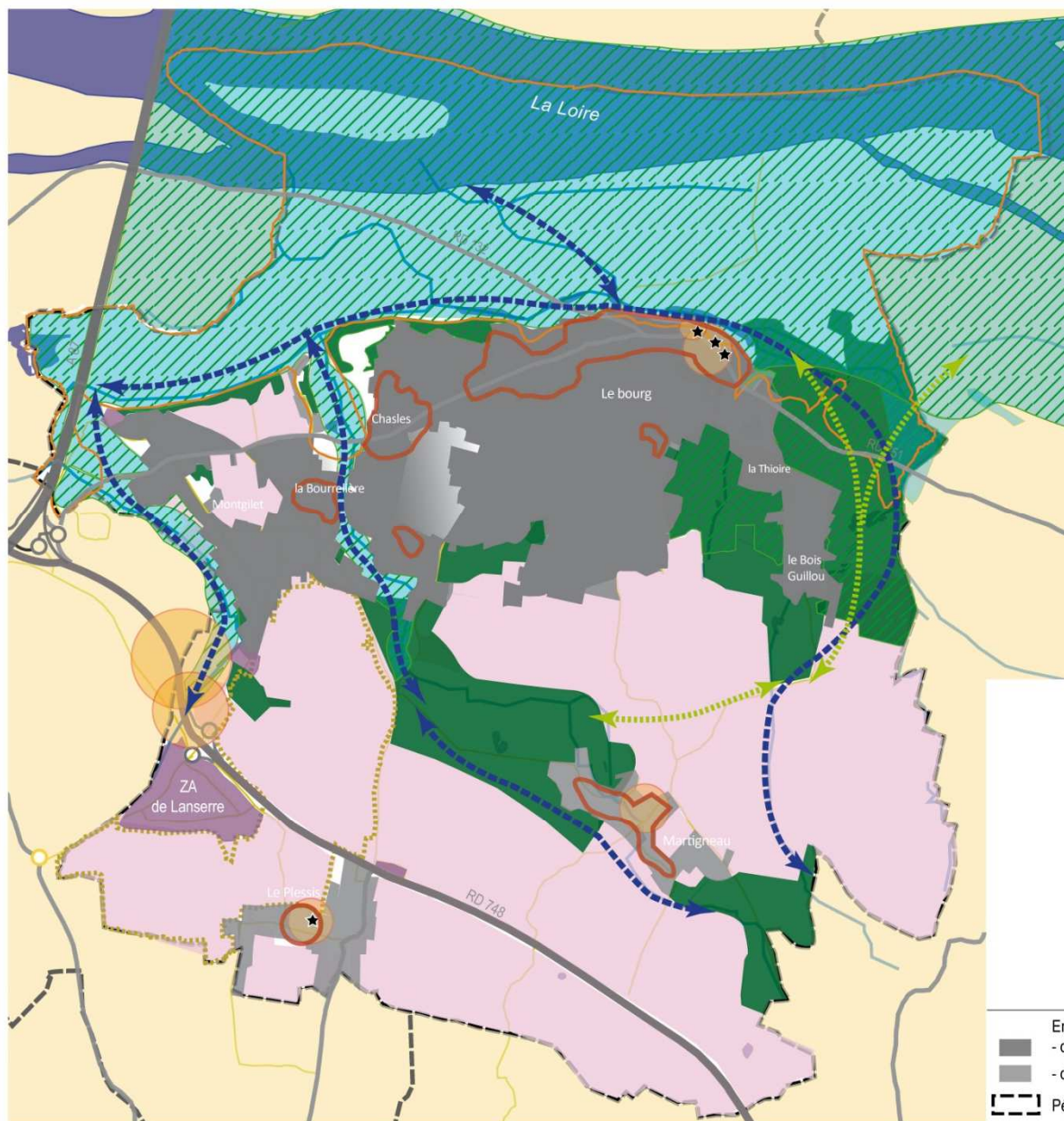
Assurer la préservation de la ressource en eau, notamment de celle liée aux prises d'eau en Loire et aux captages d'eau de l'Île au Bourg (sur les Ponts de Cé).

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. § Déplacements - 3.2.) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.








Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, dans le respect de l'environnement et du patrimoine communal ;

Encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.





**1 Préserver et valoriser la qualité des paysages**

liée à l'environnement naturel, agricole, garant de l'identité du territoire


-  La vallée de la Loire et ses vallons affluents au contact de l'agglomération
-  dont zones soumises aux risques d'inondation selon le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
-  Les ensembles naturels de la trame verte à l'Est du bourg (dont le parc des Garennes)
-  Entités boisées sur le plateau agricole / viticole
-  Coteau et plateau agricoles (à dominante viticole)
-  dont périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP)
-  Autres secteurs de transition (à valeur agricole limitée : friches, délaissés)

**2 Préserver, prendre en compte et valoriser le patrimoine du territoire**

Les monuments historiques

-  (pour information, périmètre de protection existant de 500 m autour des MH)
-  Le centre-bourg historique et les coeurs de hameaux anciens
- D'autres éléments bâtis du patrimoine rural (cf. identifiés sur les plans réglementaires)



Des éléments du 'petit patrimoine' (murs, murets de schistes, croix, anciens puits, lavoirs...) (cf. identifiés sur les plans réglementaires)

-  Des zones de sensibilité archéologique

**3 Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques**


Préserver la ressource en eau (cf. périmètre de protection de captages d'eau potable en vallée de la Loire à prendre en compte - non cartographié)




Préserver les éléments constitutifs de la trame 'bleue' :

-  la Loire et les autres cours d'eau
-  mares, étangs, zones humides (cf. inventaire des zones humides - annexe n° 15 du PLU)

Préserver les éléments constitutifs de la trame 'verte' : ensembles boisés, réseau de haies végétales

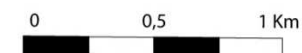
Prendre en compte les principales continuités écologiques entre des espaces boisés

-  en s'appuyant sur les milieux naturels liés au réseau hydrographique

- Enveloppe urbaine :
-  - de l'agglomération
-  - des hameaux
-  Périmètre communal



Source : IGN - Scan 25 - 2007



## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

### 4. Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain

Gérer l'espace de façon économe de manière à :

- favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles et viticoles,
- préserver les continuités écologiques.

Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain à vocation principale d'HABITAT :

- en privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
  - en limitant les extensions urbaines
  - en prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles et viticoles pérennes et les orientations émises au **chapitre 4 - 2**.
- . Limiter d'au moins **50 à 60 %** la consommation moyenne d'espace par logement créé dans le cadre des principales opérations d'aménagement envisagées en extension de l'enveloppe urbaine, (pour ces dix prochaines années, par rapport à celle mesurée en moyenne ces dernières années, en extension de l'enveloppe urbaine (entre 2002 et 2015)  
*cf. rapport de présentation du PLU*
  - 10 à 15 %** la consommation d'espace qui résulterait des extensions urbaines nécessaires à la production de logements nouveaux (pour ces dix prochaines années). \*
  - . Rendre leur vocation agricole ou naturelle à **16 hectares de terrains** qui étaient destinées par le dernier PLU de 2004 à une urbanisation

\* *l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées entre 2002 et 2015 liées à la construction de logements (à savoir environ 0,99 ha / an pour l'habitat).*

*Les extensions urbaines, génératrices de consommation d'espace selon le SCOT en vigueur, sont celles définies au regard des critères de définition de l'enveloppe urbaine du SCOT (enveloppe urbaine précisée par le PLU).*

## 1

## PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE CADRE DE VIE : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

### Limiter le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné aux ACTIVITES ECONOMIQUES :

- . Définir des possibilités d'accueil d'activités économiques en ayant soin de favoriser une utilisation rationnelle des espaces et dans une vision à long terme du développement local.
- . Réduire le rythme de prélèvement d'espaces agricoles par les zones d'activités économiques :  
**limiter d'environ 20 % (minimum)** la consommation moyenne annuelle de surfaces destinées aux activités économiques pour les dix prochaines années\*, par rapport à celle mesurée ces dix et vingt dernières années.  
*cf. rapport de présentation du PLU*

### Limiter le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné aux EQUIPEMENTS d'intérêt collectif:

- . Définir des possibilités d'implantation et d'extension d'équipements d'intérêt collectif en fonction et dans la limite des besoins de la collectivité.
- . Limiter autant que faire se peut, le prélèvement d'espaces agricoles par les équipements d'intérêt collectif, en privilégiant leur accueil au sein des enveloppes urbaines, sauf lorsque leur fonctionnement ou les risques de gênes ou de nuisances qu'ils sont susceptibles d'apporter notamment pour les habitants, justifient leur implantation en dehors des enveloppes urbaines.  
*cf. rapport de présentation du PLU*

---

\* *l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension de zones d'activités économiques (ZA) sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées pour la ZA de Lanserre entre 1995 et 2015 (à savoir environ 0,75 ha / an).  
Les extensions définies pour ces dix prochaines années, pour assurer le développement d'activités économiques sur le territoire juignéen, se circonscrivent à la partie du projet d'extension de la ZA de Treillebois II, ayant fait l'objet d'une DUP validée.*

2

## AFFIRMER ET RENFORCER LA POLARITÉ DE JUIGNÉ-SUR-LOIRE

PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DE L'HABITAT

**Rappel des enjeux liés au développement de l'habitat :  
affirmer la cohésion urbaine et le statut de polarité de Juigné-sur-Loire**

Aux portes de la métropole angevine, le territoire de Juigné-sur-Loire jouit d'une certaine attractivité liée à la proximité de l'agglomération d'Angers et à un cadre de vie de qualité, en témoigne l'accroissement démographique régulier et les excédents migratoires relevés ces dernières décennies conjugués à la construction de logements.

Depuis une dizaine d'années, la commune a accueilli en moyenne 17 à 18 logements nouveaux par an (*source : mairie*), lui permettant de poursuivre un accroissement démographique, mais sur un rythme plus modéré que par le passé.

**1<sup>er</sup> enjeu : jouer le rôle de polarité à travers un renforcement de la consistance démographique et urbaine de Juigné**

Au fur et à mesure de son développement, Juigné-sur-Loire a su s'affirmer au Sud d'Angers, en tant que commune résidentielle, offrant des conditions de vie de qualité. Commune d'accueil, Juigné est aussi perçue par le SCOT comme une polarité à constituer avec les communes de Mûrs-Erigné et de Saint-Melaine-sur-Aubance.

Ce statut implique de la commune déléguée, qu'elle puisse maintenir son identité (cf. chapitre 1) et renforcer sa structure démographique en renforçant et en adaptant son offre en logements (cf. présent chapitre) et en soutenant ses activités de proximité (cf. chapitres 3 et 4) : le renforcement de la dynamique démographique, mesurée par les excédents migratoires et naturels de la population, est un gage de soutien de la vitalité communale.

La polarité juignéenne suppose également que l'agglomération puisse renforcer sa structure urbaine, apporter densité et consistance urbaines, mais en adéquation avec les enjeux identitaires et de cadre de vie fortement ressentis sur la commune.

**2<sup>nd</sup> enjeu : assurer, par la politique de logements, un renouvellement démographique qui aide à soutenir la vitalité communale**

La vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il concentre l'essentiel des équipements d'intérêt collectif, commerces, services et activités du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité de Juigné-sur-Loire, imposent que soient poursuivis les objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg déjà engagés sous l'égide du P.L.U. en vigueur.

Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel - d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg.



## 1. Favoriser un développement urbain équilibré qui soutient la vitalité du bourg

Approcher la création d'une trentaine de logements \* par an en compatibilité avec les dispositions du SCoT Loire Angers, permettant de :

- . soutenir la vitalité démographique et escompter un apport d'environ 550 à 600 habitants d'ici une dizaine d'années (à savoir, avoisiner les 3400 habitants en 2028, donnée indicative n'ayant pas valeur d'orientation) ;
- . garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services.
- . garantir en particulier la pérennité des écoles.

Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :

- . l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,
- . favoriser la mixité sociale de la commune,
- . atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture et la viticulture, sur les paysages et l'environnement.

Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération pour :

- . renforcer sa consistance urbaine et démographique,
- . conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment de ses équipements et commerces, tout en préservant l'image et l'identité de la commune.

Ménager quelques possibilités de création de logements au sein des hameaux de Martigneau et du Plessis, dès lors qu'elles s'inscrivent au sein de leur enveloppe urbaine et qu'elles ne gênent pas les exploitations et activités agricoles, notamment viticoles.

---

\* Ce besoin estimé en logements, en compatibilité avec le SCOT, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires ou de logements vacants pouvant être reprises à titre de logements principaux.

## 2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain, à savoir par :

- . des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
- . des possibilités de complément très limité du parc de logements au sein des enveloppes urbaines du Plessis et de Martigneau,
- . des possibilités de requalification de sites (par exemple d'anciens sites d'activités),
- . des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

### **NOTA.**

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites et plus spécifiquement l'image et l'identité de certains quartiers ou îlots de l'agglomération au regard de leur couverture végétale dominante (cf. documents réglementaires du P.L.U.). Elles sont en tout état de cause conditionnées le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

### Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension limitée et maîtrisée du bourg

(cf. illustration cartographique)

- . Assurer une maîtrise du développement urbain à travers la programmation de logements définie sur la ZAC de la Naubert,
- . Prévoir des compléments d'extension urbaine à plus long terme sur d'autres secteurs (cf. illustration cartographique) afin de répondre aux besoins définis en logements, leur ouverture à l'urbanisation restant fonction de la production effectivement constatée de logements par renouvellement urbain et sur la ZAC de la Naubert.

cf. O.A.P.

cf. O.A.P.

## AFFIRMER ET RENFORCER LA POLARITÉ DE JUIGNÉ-SUR-LOIRE PAR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DE L'HABITAT

### Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

cf. O.A.P.

- . Respecter une densité minimale moyenne de **20** logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs (cf. **orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)** relatives à des secteurs à enjeux urbains).
- . Encadrer les possibilités de densification urbaine :
  - Permettre la valorisation des arrières de parcelles déjà bâties ("secondes rideaux") sous conditions :
    - . d'être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée, - *la valorisation de "secondes rideaux" au contact d'espaces naturels ou agricoles (même en friches) notamment au sein de hameaux, devant être proscrite* -
    - . d'être réalisées dans une optique d'urbanisation cohérente et d'ensemble d'arrières de parcelles.
- . Favoriser la mixité urbaine.

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable : favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et respectueux de la qualité du cadre de vie proposé aux habitants.

### 3. Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au territoire

Objectif : Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée notamment :

- aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite,
  - aux jeunes ménages (en particulier à ceux aux ressources limitées),
- permettant :
- d'assurer le parcours résidentiel,
  - de favoriser la mixité sociale.

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, voire collectifs ou semi-collectifs, logements en accession et en location, devant le cas échéant comprendre une part de logements locatifs sociaux (au moins 20 %) et des logements en accession sociale, en compatibilité avec le SCOT.

cf. O.A.P.

Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et d'habitat et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées), devant permettre l'accueil de :

- au moins 20 % de logements collectifs et/ou intermédiaires parmi l'offre de logements nouveaux,
- au moins 20 % de logements individuels groupés.

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux (bourg dont centre-bourg et de manière limitée sur Martigneau, Le Plessis, possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments...);

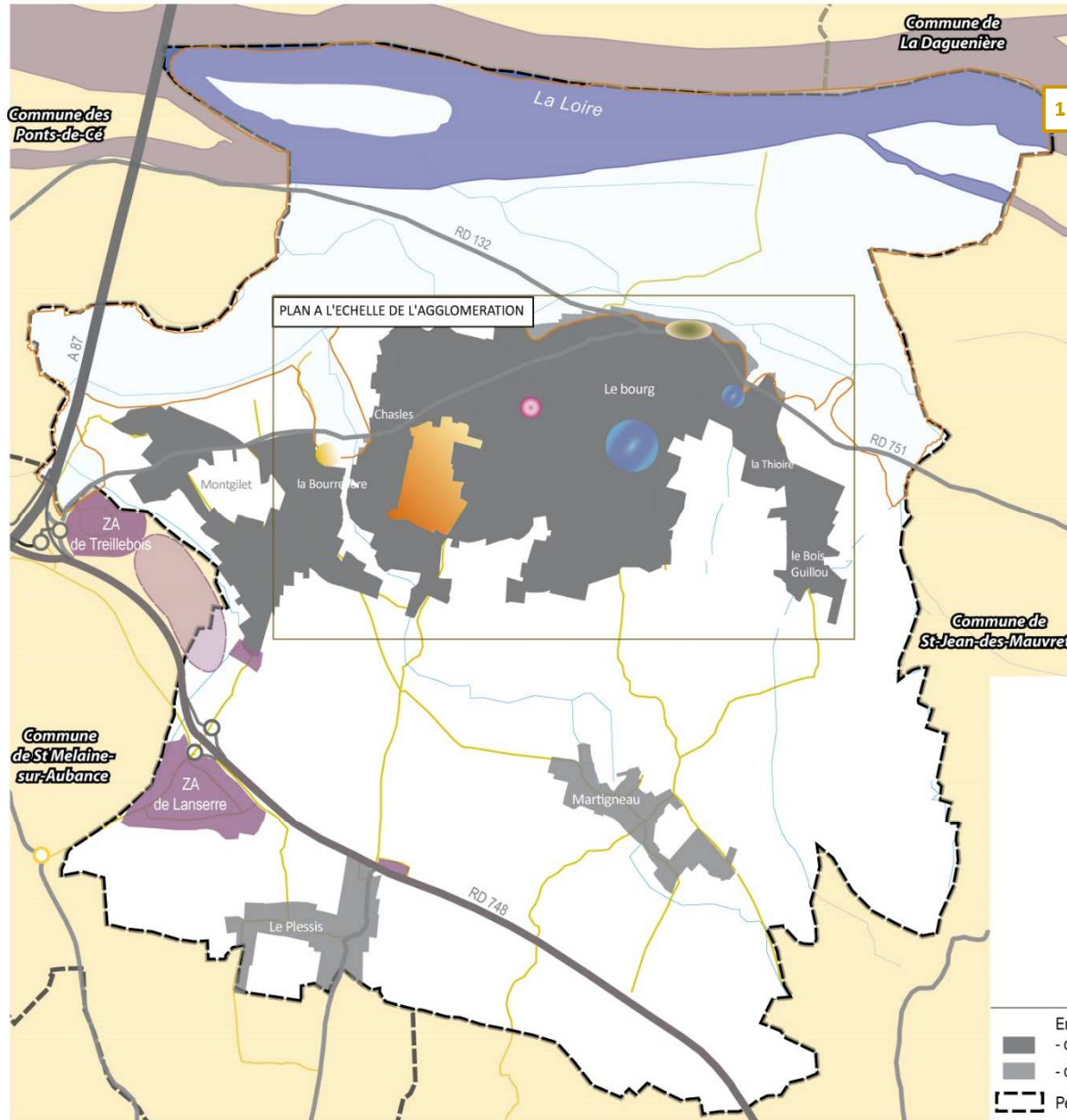
Prévoir une aire de passage ou de stationnement de courte durée pour les visiteurs

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants, en particulier les travaux concourant à améliorer les performances énergétiques des constructions ;

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments : en zone agricole ou naturelle, *le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments agricoles (ou viticoles) présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles et viticoles et qu'il ne puisse pas être assimilé à une forme de mitage d'espace agricole ou naturel.*

à l'échelle de la commune

Novembre 2019



**Favoriser un développement urbain économe et durable qui soutient la polarité et la vitalité de Juigné-sur-Loire**

*Pour repérage, de manière schématique*

- Le centre-bourg historique (église, mairie, Grand Rue)
- Le coeur de vie lié à l'espace commercial de Chambretault
- Les espaces d'équipements collectifs liés aux écoles
- Renforcer l'offre en logements au sein de l'agglomération (sous réserve de la préservation de l'identité de quartiers et du patrimoine communal)
- Programmer une offre en logements par des extensions urbaines échelonnées dans le temps (cf. illustration à l'échelle de l'agglomération et pièce 3 du PLU - O.A.P.)
- Permettre la création de logements complémentaires au sein du Plessis et du hameau de Martigneau (dans le respect du SCOT)

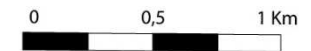
Pour information, prendre notamment en compte

- Les secteurs exposés au risque d'inondation (périmètre indicatif - voir PPRI)
- Les zones humides (en attente de l'inventaire en cours d'étude)
- Les espaces naturels à préserver (cf. §1 - carte illustrant les trames verte et bleue à prendre en compte)
- Les îlots urbains d'intérêt patrimonial ou paysager (cf. §1)
- Les secteurs d'activités économiques existants et leurs possibilités d'extension

- Enveloppe urbaine : - de l'agglomération
- des hameaux
- Périmètre communal



Source : IGN - Scan 25 - 2007



à l'échelle de la commune

**Novembre 2019**



1 2

**Favoriser un développement urbain économe et durable qui soutient la polarité et la vitalité de Juigné-sur-Loire**

*Pour repérage, de manière schématique*

- Le centre-bourg historique (église, mairie, Grand Rue)
- Le cœur de vie lié à l'espace commercial de Chambretault
- Les espaces d'équipements collectifs liés aux écoles

Renforcer l'offre en logements au sein de l'agglomération (sous réserve de la préservation de l'identité de quartiers et du patrimoine communal)

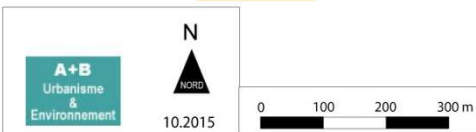
Programmer une offre en logements par des extensions urbaines échelonnées dans le temps (cf. note écrite du PADD) :

- extensions urbaines à court / moyen terme
- extensions urbaines à plus long terme

Permettre la création de logements complémentaires au sein du Plessis et de Martigneau (cf. illustration à l'échelle communale)

Pour information, prendre notamment en compte :

- Les secteurs exposés au risque d'inondation - cf. PPRI (cartographie indicative)
- Les zones humides (en attente de l'inventaire en cours d'étude)
- L'assainissement collectif, la station d'épuration (inconstructibilité dans un rayon de 100 m) et ses capacités de traitement des eaux usées
- Les boisements et les espaces naturels à préserver (cf. §1 - carte illustrant les trames verte et bleue à prendre en compte)



3

FAVORISER LES ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ

ET LE CARACTÈRE ATTRACTIF ET CONVIVIAL DU BOURG

**Rappel des enjeux liés au développement local :  
la qualité de vie entourant le développement de l'habitat**

La pérennité et la réussite du renforcement de la vitalité de l'agglomération supposent du projet, qu'il offre de la qualité à travers le développement préconisé de l'habitat et l'invitation à s'installer et à s'ancrer sur Juigné-sur-Loire.

Plus qu'habiter à Juigné-sur-Loire, le développement communal doit susciter l'envie d'apprécier le territoire et de participer à la vie locale. En cela, le projet doit offrir une qualité de cadre de vie aux habitants à travers la mise à disposition de cœurs de vie et des moyens mis en œuvre pour susciter l'envie de les fréquenter.

La qualité du développement de Juigné-sur-Loire soulève donc des enjeux forts relatifs à la participation de la population à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.



## 1. Définir et maintenir des espaces pour leur intérêt collectif, facilement accessibles par les habitants (sites pour équipements et services à la population)

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements culturels (médiathèque, école de musique, salles associatives),
- . du cimetière,
- . des équipements sportifs et de loisirs,
- . de la station d'épuration.

Maintenir et conforter le pôle d'équipements d'intérêt collectif au cœur de bourg, assurant son animation et sa vitalité, s'appuyant sur le pôle enfance et l'école publique, la médiathèque, la résidence de la Perrière, et prenant en compte la proximité du pôle commercial de Chambretault.

Permettre notamment la mise en place d'un pôle médical, le cas échéant de services à la personne... ou d'autres équipements complémentaires de ceux existants sur le secteur de Chambretault.

Aménager et développer autant que faire se peut, des espaces verts ou collectifs faisant office de cœurs de quartiers ou de hameaux, qui soient facilement accessibles par les habitants :

- . favoriser en ce sens la mise en valeur du vallon proche de la Bourrelière,
- . inciter à l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif au sein de quartiers existants ou à créer, permettant d'y instaurer des lieux de rencontre, des espaces de convivialité, des liaisons "douces".



## 2. Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et de la commune

Maintenir une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein de l'agglomération, tout en privilégiant les cycles et les piétons

cf. O.A.P.

- . Préserver le réseau viaire ancien (venelles) et son caractère de type 'voie partagée'.
- . Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg, aux différents espaces et équipements d'intérêt collectif (secteur du centre-bourg, écoles, terrains de sports, etc.) en particulier depuis les quartiers du bourg et les hameaux les plus proches du bourg.
- . Connecter les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et de covoiturage et aux arrêts de transport collectif.
- . Desservir les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements "doux".
- . Prévoir le retraitement des rues en entrée et en cœur d'agglomération, pour y sécuriser les déplacements notamment piétonniers et cyclables.

Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables de l'agglomération à la campagne

- . Assurer et renforcer les liaisons entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne ;
- . Compléter le réseau de circuits de randonnée en campagne (cf. O.A.P. déplacements).

Améliorer les liaisons routières et "douces" entre le Plessis et l'agglomération de Juigné.

### 3. Soutenir le dynamisme des commerces et des services de proximité

#### Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg

- . Soutenir et le cas échéant renforcer le tissu commercial et de services sur l'espace de Chambretault ;
- . Favoriser le maintien des commerces dans le centre-bourg ancien, autour de la Grand Rue ;
- . Eviter le changement de destination de locaux commerciaux ou de services sur l'espace commercial de Chambretault.

#### Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg

- . **cf. orientations relatives à l'habitat** : privilégier l'apport de ménages sur des secteurs bénéficiant d'une proximité du centre-bourg ou de facilités d'accès au centre-bourg.
- . **cf. orientations relatives aux déplacements et au retraitement d'espaces publics**
  - favoriser les liaisons entre quartiers d'habitat et les principaux cœurs de vie, en particulier l'espace commercial de Chambretault ;
  - favoriser le stationnement des véhicules et l'accès des véhicules de livraison sur l'espace commercial de Chambretault.

#### 4. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

##### Elargir la desserte par les communications numériques à l'ensemble des quartiers d'habitat

- . Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des constructions à usage d'habitat ;
- . Privilégier le développement en haut et très haut débit des secteurs d'habitat du bourg : prévoir en conséquence la mise en place des fourreaux pour les nouveaux secteurs d'habitat.

##### Prévoir une desserte prioritaire et performante des espaces d'activités économiques et des secteurs d'équipements d'intérêt collectif par les communications numériques

- . Favoriser la desserte en très haut débit des principaux secteurs d'activités économiques.
- . Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des sites et constructions abritant des activités économiques (artisanat, services, commerces).

##### Assurer la desserte qualitative des secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif (notamment des équipements culturels et scolaires) par les communications numériques

4

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES  
ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

### **Rappel des enjeux liés au développement local : la vitalité économique du territoire**

Territoire viticole, Juigné-sur-Loire abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques, qu'ils soient liés à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces et services, mais aussi au tourisme.

- Les services et les commerces peuvent contribuer directement à l'animation et à la vie d'un bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité d'un territoire.
- Les industriels et les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population juignéenne.
- Les agriculteurs et viticulteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de Juigné-sur-Loire.
- Les activités liées au tourisme et à la culture aident à singulariser la commune à travers la diversité des formes de valorisation du territoire.

Cette diversité d'acteurs économiques aide à soutenir la vitalité de Juigné-sur-Loire, qui s'avère un enjeu relativement fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité de ce territoire.

## **1. Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités industrielles et artisanales**

### Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du centre-bourg

- . Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg ;
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg.

### Favoriser le renforcement du tissu économique local

- . Ancrer sur le territoire les entreprises déjà existantes :
  - En les maintenant sur leur site actuel en leur ménageant des possibilités d'extension,
  - En leur permettant de s'implanter sur un espace d'activités plus adapté à leurs conditions de développement.
- . Offrir de nouvelles disponibilités foncières pour favoriser l'accueil (ou le transfert) d'entreprises, par des possibilités d'extension de la zone d'activités de Treillebois jusque sur le territoire de Juigné, au Sud-Ouest du territoire, en compatibilité avec les dispositions du SCoT Loire Angers.
- . Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :
  - maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
  - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.



## 2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles et viticoles

Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles et viticoles :

préserver les conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole ou viticole, en application des principes de réciprocité.

Préserver et valoriser les espaces agricoles pérennes pour l'agriculture et la viticulture :

- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et viticoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure au sein de ces espaces toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles et viticoles .

Admettre les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.

### 3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique de Juigné-sur-Loire

Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.

Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, viticole, paysager, naturel ou bâti de la commune, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement, des activités agricoles et viticoles.

Réserver la possibilité d'accueil d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, aux seules opérations qui dans le respect de l'axe 1 du PADD permettrait de respecter les paysages, le patrimoine et l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement).

Rechercher à développer des synergies entre les différents acteurs des activités touristiques et de loisirs, des activités économiques, notamment commerciales et le cas échéant le tissu associatif susceptible d'être intéressé par la mise en valeur du territoire juignéen par le tourisme.

Compléter le réseau de chemins de randonnées (cf. chapitre n° 3.2.).

Améliorer la signalétique dans un objectif de mise en valeur des entreprises, des activités économiques et touristiques du territoire.

