

Commune de

REMOUILLE

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu la délibération de lancement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme n°20230609_03 du 09/06/2023, modifiée par la délibération n°20250605_08 du 05/06/2025.

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX arrêtant les dispositions de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à REMOUILLE,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :

APPROUVÉ LE :

Dossier 23074420

22/05/2026

réalisé par



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

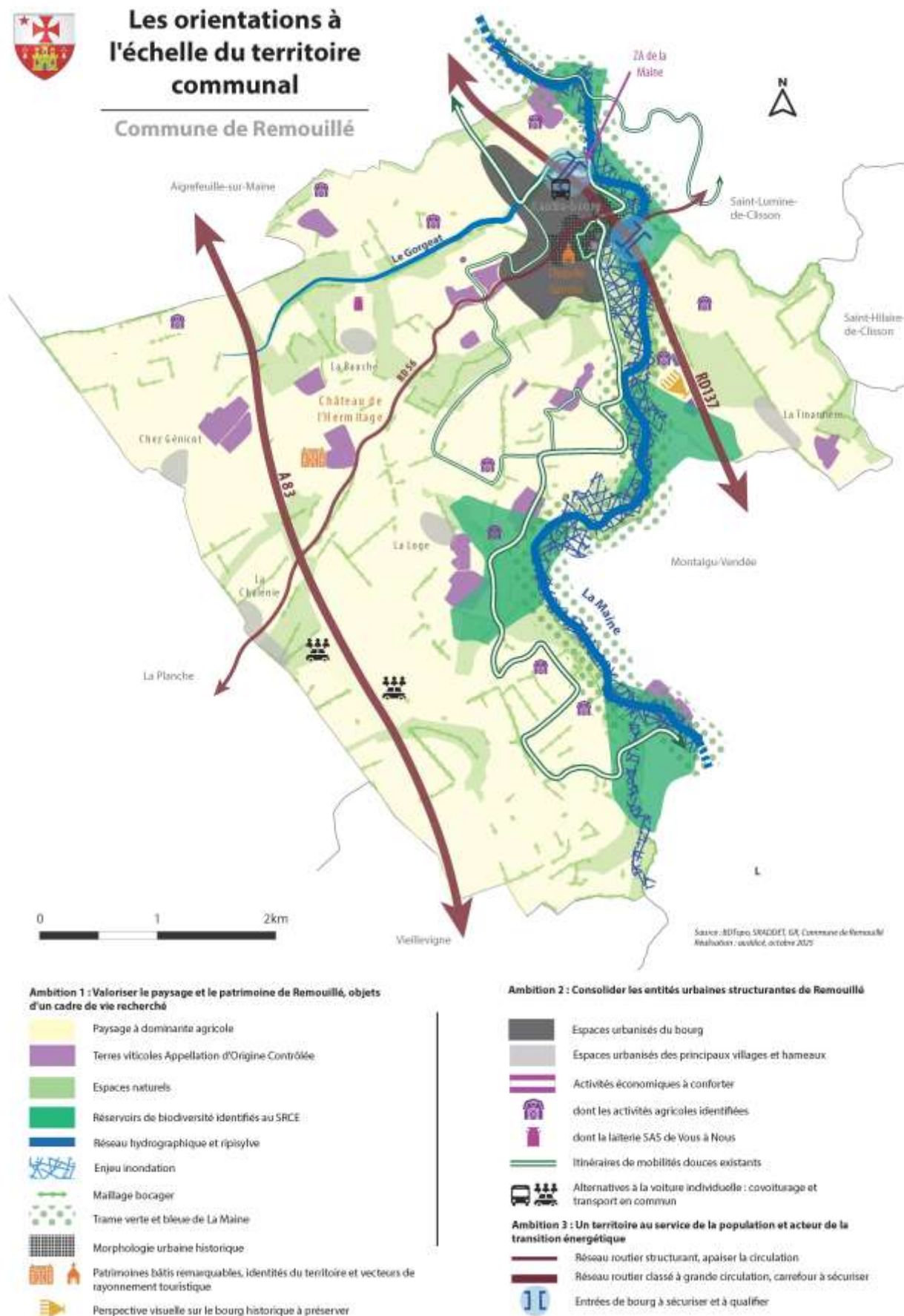
TABLE DES MATIERES

AMBITION 1 VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DE REMOUILLE, OBJETS D'UN CADRE DE VIE RECHERCHE	6
1.1 Orientation : Préserver les paysages et l'environnement naturel lié à la Maine et au chevelu hydrographique	6
1.2 Orientation : Mettre en valeur les atouts du territoire en accompagnant son rayonnement touristique	7
1.3 Orientation : Préserver les espaces agricoles qui caractérisent le territoire	9
AMBITION 2 : CONSOLIDER LES ENTITES URBAINES STRUCTURANTES DE REMOUILLE	10
1.4 Orientation : Accroître l'offre de logements pour atteindre 2200 habitants environ en 2040	10
1.5 Orientation : Garantir un niveau d'équipements publics et d'intérêt collectif	13
1.6 Orientation : Conforter les activités économiques et encourager le développement de l'offre de proximité	13
1.7 Orientation : Aménager les alternatives à la voiture, notamment les itinéraires de mobilités douces pour l'animation du bourg	14
AMBITION 3 : UN TERRITOIRE AU SERVICE DE LA POPULATION ET ACTEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE	15
1.8 Orientation : Définir une stratégie sur le foncier communal.....	15
1.9 Orientation : Optimiser la gestion des ressources et des réseaux sur le territoire.....	16
1.10 Orientation : Encourager les énergies renouvelables tout en les maîtrisant pour préserver les paysages	16
1.11 Orientation : Sécuriser les déplacements.....	16
1.12 Orientation : Limiter l'exposition aux risques naturels et aux nuisances des personnes et des biens	17
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	18
1.2 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 24 logements par hectare en extension urbaine	18
1.3 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers à 5 ha environ en extension urbaine.....	19

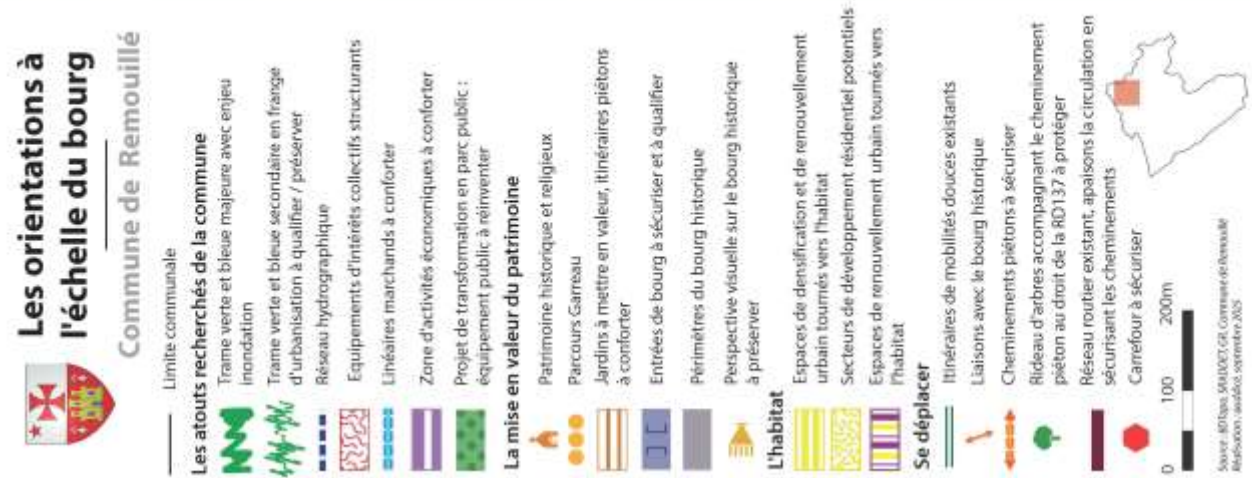
Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Municipal du 25/06/2026. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. Ce projet de territoire, **projet politique** est articulé autour de **3 ambitions traduites dans 12 orientations complétées par les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Remouillé.

Ce projet d'aménagement intègre la réflexion du développement de la commune à différentes échelles : du bourg, échelle locale de proximité, à celle du vignoble nantais en passant par une réflexion sur les connexions avec polarités voisines.

Il traduit les objectifs de la commune au regard des enjeux identifiés sur le territoire avec une ambition forte de protection des différentes composantes du territoire qui composent le cadre de vie recherché de Remouillé.



Carte 1. Illustration du PADD à l'échelle du territoire



Carte 2. Illustration du PADD à l'échelle du bourg

AMBITION 1 VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DE REMOUILLE, OBJETS D'UN CADRE DE VIE RECHERCHE

1.1 Orientation : Préserver les paysages et l'environnement naturel lié à la Maine et au chevelu hydrographique

■ Objectifs du PADD

- Identifier et protéger les éléments de paysage de qualité (le maillage bocager, la coulée verte accompagnant les bords de Maine...) notamment par la préservation des linéaires bocagers et la réduction de leurs interruptions.
- Préserver les perspectives visuelles sur la silhouette du bourg, notamment les paysages ouverts depuis la RD137 constituant un cône de vue sur le bourg historique et la chapelle Garreau.
- Conforter des liaisons entre le paysage naturel de la Maine et les espaces bâtis.
- Protéger les grandes composantes de la trame bleue du territoire (zones humides, cours d'eau).
- Limiter l'exposition aux risques naturels en identifiant les espaces concernés par le risque inondation retranscrit dans l'Atlas des zones inondables de La Maine.
- Qualifier les franges urbaines, dont les entrées de bourg, liées aux routes départementales RD56 et RD137.

■ Éléments de justifications des choix communaux

Le paysage de la commune est rural avec une dominante agricole. Il est partagé entre plateau et vallons, il se caractérise par un paysage de bocage semi-ouvert, ou l'alternance des grandes cultures et des haies bocagères rythment l'espace. Des vignes, un des éléments emblématiques de la région, ainsi que des boisements, ponctuent également le paysage. Le territoire communal est traversé par l'eau, la présence de la Maine notamment, qui s'accompagne d'une coulée verte, ponctue le paysage et apporte un îlot de fraîcheur.

Le centre-bourg est par ailleurs caractérisé par un patrimoine végétal très présent. La commune offre ainsi à ses habitants plusieurs espaces publics paysagers tels que des jardins, des lieux de promenade. Les espaces privatifs contribuent également à cette ambiance, notamment au sein des ilots dont les clôtures perméables visuellement permettent d'apprécier les jardins verdoyants depuis l'espace public.



Photo 1. Vue depuis les bords de Maine en interface avec la RD137

1.2 Orientation : Mettre en valeur les atouts du territoire en accompagnant son rayonnement touristique

■ Objectifs du PADD

- Agir sur le patrimoine en centre-bourg, notamment la Chapelle Garreau et son parcours en identifiant et protégeant les éléments de patrimoine, témoins de l'histoire de la commune.
- Protéger les éléments de patrimoine de qualité dispersé dans les zones agricole et naturelle (par exemple : le château de l'Hermitage et ses dépendances) ainsi que le petit patrimoine (par exemple : les calvaires, puits, chais, murets ...).
- Encourager la découverte de la commune par le sentier de grande randonnée de pays Sèvre et Maine, et autres cheminements doux connectés aux territoires voisins.
- Permettre le développement d'une offre d'accueil touristique en zones agricole et naturelle via l'identification des bâtiments pouvant changer de destination.
- Concilier réhabilitation et maintien des caractéristiques architecturales du bâti et des murs de clôture.

■ Éléments de justifications des choix communaux

La commune de Remouillé présente un patrimoine de qualité au sein du tissu urbain du bourg et dans les hameaux diffus qui le caractérisent. Le patrimoine constitue un atout du territoire en participant à la qualité de son cadre de vie. En effet, malgré l'absence de monument historique identifié, la commune bénéficie d'ouvrages et bâtiments singuliers de haute valeur patrimoniale, réalisés par l'architecte Jean-Pierre GARREAU. La commune assume donc porter une démarche de mise en valeur de ce patrimoine pour développer la visibilité touristique du territoire.

En outre, le patrimoine rural comporte plusieurs bâtiments anciens que la commune souhaite également préserver. C'est le cas de nombreux corps de fermes implantés dans le tissu urbain et en extérieur et qui sont réinvestis en habitation. Sur ces bâtis, la commune souhaite permettre les projets. Elle souhaite ainsi mettre en valeur ce patrimoine et communiquer pour développer son rayonnement touristique.



Photo 2. La Chapelle Garreau depuis les bords de Maine



Photo 3. Porte de l'ancien lavoir sur les bords de Maine



Photo 4. Bâtiment remarquable rue Pierre Garreau



Photo 5. Cheminement piéton longeant la limite est de la commune vers Le Champ Chaunet

1.3 Orientation : Préserver les espaces agricoles qui caractérisent le territoire

■ Objectifs du PADD

- Asseoir l'outil de travail agricole, notamment en protégeant les terres viticoles qui participent de l'identité du Vignoble Nantais.
- Permettre la diversification de l'activité agricole au sein des sites d'exploitations.
- Permettre le changement de destination des constructions présentant une qualité architecturale qui ne répondent plus aux besoins de l'activité agricole afin d'assurer leur pérennisation.

■ Éléments de justifications des choix communaux

L'activité agricole est omniprésente sur la majeure partie du territoire. La part de cette activité dans la population active tend à diminuer et se retrouve face à de nombreuses évolutions. Cependant, cela reste un atout tant sur le plan économique que sur celui du cadre de vie. La commune est reconnue comme une commune rurale où il fait bon vivre. Par ailleurs, pour soutenir cette activité, au sein des bâtis agricoles, ceux ayant perdu leur vocation agricole et présentant une qualité architecturale traditionnelle peuvent également être remobilisés.

AMBITION 2 : CONSOLIDER LES ENTITES URBAINES STRUCTURANTES DE REMOUILLE

1.4 Orientation : Accroître l'offre de logements pour atteindre 2200 habitants environ en 2040

■ Objectifs du PADD

- Accueillir de nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages.
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population notamment vieillissante en la rapprochant des commerces et équipements de proximité.
- Renforcer l'offre de logements au sein des parties actuellement urbanisées du territoire, notamment en permettant la requalification de l'ancienne zone d'activité de Champ Chaunet.
- Permettre le développement des secteurs d'habitat pour atteindre l'objectif démographique en complétant la réponse aux besoins par les extensions urbaines.

■ Éléments de justifications des choix communaux

La Région Pays de la Loire bénéficie d'un développement intense de la population. Au regard des grandes polarités régionales, Remouillé bénéficie d'une position géographique stratégique qui permet à ses habitants d'effectuer facilement des trajets domicile-travail notamment vers l'agglomération nantaise et le nord de la Vendée.

Le scénario de référence de la commune est le suivant :

- Démographie : **une évolution annuelle moyenne de 1,13 % entre 2011 et 2022** du fait d'une tendance moins favorable entre 2016 et 2022.
 - Evolution annuelle 2011-2016 : 2,04 %
 - Evolution annuelle 2016-2022 : 0,29%
- Nombre de logements produits en 2023, 2024, 2025 : 10 nouveaux logements (construction de maison individuelle, division de logement existant, et changement de destination)
- Potentiel identifié au diagnostic foncier :
 - **La réoccupation de 2 logements vacants**
 - **7 changements de destination** en application d'un coefficient de rétention sur la base des 22 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination à vocation de logements retenus.
 - La stabilisation des résidences secondaires.

- 19 projets de construction de logements en cours de réalisation.
- Un potentiel en densification (constructions neuves et réhabilitation) d'environ 33 logements.
- **Le changement de destination au sein de la zone urbaine (par exemple l'ancienne école privée, cependant le projet n'est pas arrêté à ce jour)**
- Le desserrement des ménages : une poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage observée entre 2011 et 2022 (2,24 à horizon 2040) : **un besoin de 47 logements.**

Les élus ont fait le choix d'un scénario démographique ambitieux en aspirant à un taux de croissance annuel de 0,72 %. Ce scénario conduit à environ 2 200 habitants en 2040 (+268 habitants).

La croissance démographique projetée est supérieure à celle observée au cours de la période 2016-2022 (0,29%) mais inférieure de plus de moitié à celle observée au cours de la période 2011-2016 (2,04%). Le ralentissement de la trajectoire démographique observé pendant la période 2016-2022 s'explique par :

- La densité importante du centre-bourg présentant peu de dents creuses. En effet, il s'est développé au fur et à mesure des projets qui sont venus augmenter la masse de l'enveloppe urbaine de façon concentrique sur des terrains présentant souvent une faible superficie, limitant dès lors les possibilités de densification une fois les lotissements réalisés ;
- La baisse du foncier disponible pour réaliser de nouvelles constructions en extérieur de l'enveloppe urbaine, freinant les possibilités de construire les nouveaux logements ;

Par ailleurs, il est établi plusieurs constats et enjeux importants sur le territoire de Remouillé :

- Le positionnement stratégique de la commune encore sous l'influence de la métropole nantaise et à la porte du dynamique bassin d'emplois du Nord Vendée.
- Des projets d'ensembles qui se concrétisent ces dernières années.
- Une forte demande.
- Un taux de logements vacants qui traduit un équilibre sain de l'immobilier (3,68 % en 2022 selon l'INSEE).
- La desserte routière qui fait de Remouillé une commune connectée aux bassins d'emplois Vendéen et à celui de l'agglomération Nantaise.

Le PLH de Clisson Sèvre et Maine Agglomération 2021-2027 approuvé le 5 octobre 2021 identifie Remouillé en tant que commune polarité intermédiaire. A ce titre, il projette pour la commune le scénario démographique suivant :

- 90 logements en 6 ans, soit une moyenne annuelle de 15 logements par an ;
- 10% de logements sociaux ;
- Un objectif de 26% de logements de logements locatifs sociaux, soit 23 logements sur 6 ans, 4 logements par an en moyenne.

Le dernier bilan du PLH (2023) établi que cet objectif est atteint à hauteur de 53% en 2023, soit 2 ans après la mise en œuvre du PLH. Cela révèle le dynamisme du territoire remouilléen.

Le scénario démographique conduit à un besoin de 11 logements nouveaux/an en moyenne à l'horizon 2040.

L'approbation du PLU est projetée en 2026. Cependant l'application des objectifs de la loi Climat et Résilience débutant en 2022, la période de référence du PADD sera 2022-2040. L'horizon du projet de PLU est donc supérieur au PLH. Cependant l'horizon 2040 permet de répondre à une application de 2 PLH, considérant que l'approbation du PLU devrait coïncider avec la fin de période du PLH en cours, et qu'il répond aux objectifs de la Loi Climat et Résilience, présentant des objectifs à l'horizon 2031 puis 2040.

La trajectoire de production de logements apparait modérée par rapport aux projections du PLH pour tenir compte d'une dynamique démographique pouvant ralentir compte tenu du potentiel restreint au sein des enveloppes urbaines et de l'occupation rapide des secteurs ouverts à l'urbanisation.

				Recensements population			Evolution de la population				
				2011	2016	2022	A horizon 2040				
Scénario				SC1 : Scénario constant par rapport à la période passée			SC2 :	SC3 :	SC4 : Projet Communal		
							Scénario ZAN	Scénario SCOT actuel			
Taux de croissance projeté -->				+ 5,3%			+ 8,9%	+ 12,8%	13,9%		
Nombre d'habitants projeté -->				2035			2066	2180	2200		
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2011/2016 - 2016/2022				2,04%			0,29%	0,29%	0,37%	0,67%	0,72%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES											
A	Nombre d'habitants			1 717	1 689	1 812	2035	2066	2180	2200	
B	Résidences principales occupées			700	771	813					
C	Nombre de résidences secondaires			13	12	21					
D	Nombre de logements vacants			29	25	30					
E	Nombre total de logements = B+C+D			742	808	864					
F	Part des logements vacants en % = D/E			3,91%	3,09%	3,46%					
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B			2,45	2,46	2,37	2,24				
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						47				
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES											
I	Nombre de résidences principales occupées en 2040 = A / G						900	922	973	982	
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H						46	60	111	120	
K	Besoin total en résidences principales = H + J						93	107	158	167	
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT											
L	Nombre de logements vacants à réintégrer = 5% du nombre de logements en 2022			2022			2				
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS											
M	Besoin en production de logement neufs = K - L Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire						92	106	157	166	
N	Besoin en production neuf par an = M / (2040 - 2022)						6	7	10,4	11	
PRISE EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN											
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creusées")			33							
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination (avec un taux de réversion de 70%)			7							
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - R - Q - R						52	66	117	126	

Tableau 1. Présentation des différents scénarios démographiques

1.5 Orientation : Garantir un niveau d'équipements publics et d'intérêt collectif

■ Objectifs du PADD

- Maintenir la qualité des équipements publics existants.
- Permettre l'évolution des équipements publics existants et la création de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins identifiés pour la population notamment en direction de la jeunesse.
- Projeter l'extension du cimetière.

■ Eléments de justifications des choix communaux

Au regard de sa taille de commune rurale, Remouillé dispose d'un niveau d'équipements publics important. Une part significative de son budget est allouée au domaine de la petite enfance, avec des équipements publics que la commune soutient pour accueillir des jeunes ménages. Au sein de l'intercommunalité, elle fait partie à ce titre des communes pour lesquelles la part des finances consacrée à ce domaine se révèle être une des plus importantes.

De plus elle dispose d'équipements publics variés répondant aux besoins de ses habitants dans les domaines du sport, de la détente et des loisirs. Elle souhaite notamment développer un pôle social et culturel dans les bâtiments de la bibliothèque. Ces atouts participent activement à son attractivité.

1.6 Orientation : Conforter les activités économiques et encourager le développement de l'offre de proximité

■ Objectifs du PADD

- Assurer le maintien des activités économiques existantes en permettant leur développement au sein des enveloppes urbaines existantes, notamment la zone d'activité de La Maine.
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques répondant aux besoins de commerces de proximité en centre-bourg.
- Qualifier le linéaire marchand et permettre son développement.

■ Eléments de justifications des choix communaux

Au-delà de l'activité agricole, la commune compte d'autres activités économiques qui confortent son dynamisme. L'équipe municipale est motrice et ambitieuse pour le développement des activités existantes et la recherche de nouveaux projets. En ce sens, elle s'est portée candidate pour accueillir une supérette en centre-bourg.

Elle bénéficie de divers équipements et services de proximité et d'une zone d'activité le long de la RD137. Cependant, au regard de son statut de commune intermédiaire et de son cadre de vie recherché pour son

côté apaisé, il n'est pas projeté d'extensions des zones d'activité existantes. L'objectif se concentre sur le confortement des activités existantes et le développement de l'offre de commerces de proximité.

1.7 Orientation : Aménager les alternatives à la voiture, notamment les itinéraires de mobilités douces pour l'animation du bourg

■ Objectifs du PADD

- Requalifier les espaces publics en engageant la transition vers des espaces perméables et ombragés.
- Sécuriser les cheminements piétons du bourg, notamment au droit de la RD137 pour faciliter l'accès aux transports scolaires.
- Organiser l'offre en stationnement sur le territoire en permettant notamment le stationnement des vélos.
- Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle dans la conception des futurs quartiers.

■ Éléments de justifications des choix communaux

La commune de Remouillé présente des atouts en termes de desserte routière. L'autoroute A83 et la route départementale RD137 traversent le territoire, facilitant les déplacements domicile/travail. Néanmoins, ces axes routiers classés à grande circulation présentent un enjeu pour la sécurité publique et génèrent des nuisances sonores qui sont également prises en compte dans la projection de développement du territoire. En outre, le territoire est étendu et la desserte en transports en commun n'est pas suffisante pour présenter une alternative à la voiture individuelle pour les déplacements, mêmes quotidiens, à ce jour. La municipalité souhaite ainsi soutenir les différents modes de mobilité et réaliser des aménagements en ce sens pour favoriser les mobilités non carbonées. En ce sens, le tracé de l'ancienne voie ferrée est réaménagé en cheminements doux pour connecter la commune aux territoires limitrophes. En 2025, un nouvel itinéraire cyclable a été réalisé entre Remouillé et Aigrefeuille-sur-Maine. En outre, Remouillé participe activement au déploiement du covoiturage dynamique, des aires de covoiturage sont aménagées au droit de l'autoroute A83 et de la RD137 sur l'axe Remouillé/Beaugerie.

AMBITION 3 : UN TERRITOIRE AU SERVICE DE LA POPULATION ET ACTEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

1.8 Orientation : Définir une stratégie sur le foncier communal

■ Objectifs du PADD

- Réussir la mutation du site de l'ancienne école privée rue de la Cure.
- Projeter de nouveaux usages sur les espaces publics.
- Poursuivre l'aménagement du parcours Garreau, notamment en préservant les cheminements et les jardins qui accompagnent sa découverte.

■ Éléments de justifications des choix communaux

La commune est lauréate du Label Village d'Avenir et elle souhaite poursuivre la réalisation de projets participant au renforcement de l'offre d'équipements et de service du bourg. Elle a engagé des études en collaboration avec le CAUE pour mener un diagnostic et définir une stratégie de projets et actions à mener en ce sens.

Par ailleurs, elle a acquis les locaux de l'école privée qui étaient en partie occupés par un ancien théâtre, en face de la Mairie. Elle a également un projet de centre-socioculturel et de commerces sur le site de l'actuelle bibliothèque. Elle souhaite aussi renforcer l'offre de logements en réorientant l'ancienne ZA de Champ Chaunet vers l'habitat.



Photo 6. Bâtiment rue de la Cure, site de projet de renouvellement urbain

1.9 Orientation : Optimiser la gestion des ressources et des réseaux sur le territoire

■ Objectifs du PADD

- Prendre en compte les réseaux existants (eau potable / électricité / assainissement / communication numérique) et leurs capacités d'accueil pour le choix des sites à urbaniser.
- Anticiper la gestion des eaux pluviales dans l'élaboration des projets, notamment des opérations d'ensemble.
- Anticiper les conditions de ramassage des déchets.
- Tendre vers un effacement des réseaux existants.

■ Eléments de justifications des choix communaux

Avec l'objectif communal d'un aménagement durable et raisonné, les élus ont souhaité prendre en compte de nombreux critères sur l'urbanisation des zones, notamment la prise en compte des réseaux.

1.10 Orientation : Encourager les énergies renouvelables tout en les maîtrisant pour préserver les paysages

■ Objectifs du PADD

- Encourager le développement des dispositifs domestiques d'énergies renouvelables tout en préservant le patrimoine et les paysages urbains.
- Encadrer l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ENR) tout en préservant le patrimoine et les paysages (illustration des délaissés autoroutiers).

■ Eléments de justifications des choix communaux

Le territoire est composé d'un paysage relativement ouvert, marqué par l'activité agricole. Il comporte peu de boisements.

La commune souhaite encourager les ENR des particuliers et professionnels (agriculteurs), cependant cela doit s'effectuer dans le cadre d'une intégration paysagère.

1.11 Orientation : Sécuriser les déplacements

■ Objectifs du PADD

- Sécuriser les entrées de bourg de la RD137 en maîtrisant la circulation routière et en réalisant des aménagements de circulation piétonne.

- Apaiser la circulation et permettre la traversée sécurisée des piétons entre le bourg historique et l'îlot de la Bosselle qui comprend de nombreux équipements publics au droit de la RD56.
- Assurer la sécurité de la desserte des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

■ **Éléments de justifications des choix communaux**

La commune est traversée par deux voies à grande circulation : l'autoroute A83 et la route départementale RD137. Si l'A83 n'impacte pas directement la partie actuellement urbanisée du territoire, la RD137 traverse le nord-est du bourg.

Cette situation présente des conséquences sur la sécurité et la qualité de vie des habitants de la commune.

1.12 Orientation : Limiter l'exposition aux risques naturels et aux nuisances des personnes et des biens

■ **Objectifs du PADD**

- Ne pas augmenter l'exposition des personnes au risque inondation le long de La Maine particulièrement.
- Prendre en compte les nuisances sonores liés aux infrastructures routières dans les projets de développement de l'offre de logements.

■ **Éléments de justifications des choix communaux**

Le risque inondation est le principal risque identifié sur le territoire communal, il est caractérisé par l'atlas des zones inondables de La Maine. Il est traduit dans le règlement graphique.

En outre, la commune est également concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles et le risque radon.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1.2 Tendre vers une densité minimale d'opérations de 24 logements par hectare en extension urbaine

■ Objectifs du PADD

- Permettre la densification de l'enveloppe urbaine tout en préservant le cadre de vie des habitants par la densification des espaces libres mobilisables et le renouvellement urbain des îlots stratégiques
- Adapter la densification au contexte des opérations pour garantir le cadre de vie des futurs habitants ainsi que ceux à proximité immédiate des secteurs de projets.
- Encourager une gestion efficiente du foncier et préserver l'identité rurale de la commune.

■ Éléments de justifications des choix communaux

L'objectif de la commune est de diversifier l'habitat (maison individuelle, maison groupé, collectif) pour répondre aux besoins diversifiés du territoire tout en préservant l'identité rurale de la commune.



Photo 7. Illustration d'un immeuble collectif intégré dans le tissu urbain : la résidence intergénérationnelle

1.3 Viser une consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers à 5 ha environ en extension urbaine

■ Objectifs du PADD

- Soutenir la trajectoire démographique en permettant la création de logements.
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

■ Éléments de justifications des choix communaux

Le développement du territoire est axé sur l'accueil de nouveaux habitants. Pour satisfaire à la trajectoire démographique ambitieuse, le tissu urbain existant ne suffit pas à répondre aux besoins en logements. Les extensions urbaines sont donc orientées sur l'habitat.

L'observatoire de la consommation foncière, Conso Zan 44, fait état d'une consommation foncière de 5,5 ha pour la période passée 2011-2021.

Cela représente un potentiel maximal de 3 ha environ jusqu'en 2031, puis de 1,5 ha environ après 2031 en application de la Loi Climat et Résilience.

Le tissu urbain de la commune est déjà dense, le potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine ne peut être que limité, 33 logements potentiels ont été identifiés.

Pour satisfaire à la trajectoire démographique, il est nécessaire de créer 126 logements en dehors de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation de ces secteurs sera réalisée en cohérence avec la morphologie du territoire. En conséquence, environ 4,5 hectares doivent être urbanisés, en extension urbaine.



Carte 3. Localisation des secteurs de projet en extension urbaine