



2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Préambule

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

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, les *"Grenelles de l'Environnement (1 et 2)"*, la *loi ALUR* et les dispositions réglementaires locales que sont notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz ou encore le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu et le SAGE Estuaire de la Loire.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 ans, 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.

Le projet de territoire qui est défini sur la Commune de La Limouzinière 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.

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 sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D., à caractère strictement indicatifs n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales 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.

P.A.D.D. – Synthèse des Orientations générales

1

AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE LA LIMOUZINIÈRE PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

- | | | |
|--|--|--|
| 1/ Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité | 2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et l'identité communale) | 3/ Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire |
|--|--|--|

2

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

- | | | |
|---|--|--|
| 1/ Adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif | 2/ Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité (assurer la cohésion du développement) | 3/ Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques |
|---|--|--|

3

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

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

4

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

- | | | |
|---|--|---|
| 1/ Préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire | 2/ Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques | 3/ Limiter la consommation de l'espace agricole par le développement urbain |
|---|--|---|

1

**AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG
PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT**

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la vitalité communale : pérenniser la dynamique démographique et économique

Située au sud du département, à l'interface de plusieurs zones d'emploi, le territoire de La Limouzinière a su profiter ces dernières années d'une certaine attractivité liée à un cadre de vie de qualité et des coûts du foncier accessible, en témoigne l'accroissement démographique observé entre 1999 et 2011 conjugué au dynamisme de la construction.

1^{er} enjeu : maintenir la vitalité communale

La nouvelle dynamique démographie perçue depuis 1990 soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative, ... celle qui anime le bourg et assure la vitalité communale.

Le rythme plus soutenu de la construction dans les années 2000 tend aujourd'hui à s'estomper (entre 1999 et 2016, le rythme moyen annuel de PC était de 20, mais ramené entre 2012 et 2016, il est simplement de 5 PC par an). Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de La Limouzinière, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

Le Programme Local d'Habitat en vigueur à la date d'approbation du PLU affiche un objectif de production de 15 logements par an, le futur PLU devrait être compatible avec cette orientation.

2nd enjeu : conforter la place du bourg de La Limouzinière

Le territoire communal, marqué par la présence de hameaux et lieux-dits ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions, se caractérise par une relative dispersion de l'habitat (près de la 50% de la population réside en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Legé, Geneston ...) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque d'évasion des Limouzins, fragilise l'attractivité du bourg. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité communale, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg.

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 et bien desservi par les réseaux de communication.

1. Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Rechercher une production d'environ 15 logements * par an permettant de :

- soutenir la vitalité démographique
- garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services,

Echelonner dans le temps et dans l'espace 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, sur les paysages et l'environnement.

Orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg pour :

- conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment ses équipements d'intérêt collectif, ses commerces et services de proximité,
- asseoir ses fonctions de centralité sur la commune,
- éviter la dispersion de nouvelles habitations sur le territoire (favorisant la conservation du caractère rural et des qualités paysagères de La Limouzinière).

*

Ce besoin estimé en logements , en compatibilité avec le SCoT et le PLH, prend notamment en compte le desserrement des ménages.

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 au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (cf. illustration cartographique page 26)
- quelques possibilités de complément du parc de logements au sein de l'enveloppe urbaine de certains villages significatifs , mais de manière limitée *
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements sur l'ensemble du territoire communal,

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

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées au sud et sud-ouest du bourg
(cf. illustration cartographique page 25)

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

- Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel par le développement urbain (cf. chapitre n° 4.3.).
- Rechercher une densité minimale moyenne de **15 logements / ha** pour les nouvelles opérations d'urbanisation et favoriser le cas échéant des densités urbaines supérieures en centre-bourg,
- Conserver ou prévoir des espaces communs ou publics (espaces de rencontre, espaces verts, ...) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain.

Concevoir des projets d'aménagement dans une logique de développement durable :

- Prendre en compte l'environnement, les qualités existantes des sites (zones humides, espaces verts, topographie, patrimoine végétal...)
- Avoir recours à des essences végétales locales, adaptées au contexte du site d'étude, pour le traitement paysager,
- Assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu urbain existant, conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame...) tout en permettant l'innovation,
- Permettre le développement et l'utilisation des énergies renouvelables.

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

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

Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, semi-collectifs voire collectifs, logements en accession et en location.

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).

Favoriser une production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs du P.L.H. et selon les opérateurs mobilisables

Permettre quelques possibilités de complément du parc de logements en campagne, afin de compléter l'offre de logements du bourg, mais de manière limitée, au sein de l'enveloppe urbaine existante de certains hameaux*

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 la création de quelques logements en campagne par changement de destination de certains bâtiments sous réserve de respecter certains critères, dont celui de ne pas gêner les activités agricoles et viticoles

(cf. bâtiments inventoriés sur les documents réglementaires du P.L.U.)

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

2

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

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 du bourg 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 La Limouzinière.

Plus qu'habiter à La Limouzinière, 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 La Limouzinière 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 (avenue du Général de Gaulle, place Sainte-Thérèse et secteur des équipements sportifs, secteur de l'église, secteur de l'école et du péri-scolaire, parc du château et salle Henri IV).

1. Adapter l'offre communale en équipements ou services d'intérêt collectif

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de l'offre en équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment :

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements sportifs, récréatifs, culturels ou de loisirs,
- . de la maison de retraite, accueil de jour,
- . de la mairie,
- . des ateliers communaux,
- . du cimetière,
- . des ouvrages de traitement des eaux usées,

Préserver ou prévoir des espaces de loisirs, notamment :

- . autour du parc du château de la Touche
- . le long du ruisseau du Ritz Doré, en particulier sur les arrières de la mairie

Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques (cf. [Orientation 2.3.](#))

2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

Anticiper une éventuelle liaison interquartier au nord-est de l'agglomération (zone d'activité de la Boisselée)

Poursuivre les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg et sécuriser les déplacements

Prévoir le retraitement de la place Henri IV et de la place Sainte Thérèse

Sécuriser les déplacements à des points de circulation à risque (cf. illustration cartographique)

Améliorer les conditions de sécurité en traversée de certains villages ou hameaux

Favoriser l'usage du covoiturage en prévoyant par exemple une aire sur l'espace de stationnement de « Lodé » en centre-bourg rue Charles de Gaulle et/ou sur le parking Henri IV

Préserver et développer les sentiers de randonnées, prévoir notamment l'aménagement d'une 'voie verte' (liaison douce) en prenant appui sur l'ancienne voie ferrée à l'est du bourg

Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables qui :

- assure l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les différents quartiers du bourg,
- s'appuie sur le ruisseau du Ritz Doré pour valoriser les promenades au sein du bourg et qui permette, dans la mesure du possible une traversée du ruisseau à l'arrière de la mairie pour connecter le nord et le sud du bourg,
- desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- assure la liaison entre les cheminements du bourg avec le réseau développé par ailleurs en campagne,
- offre une nouvelle possibilité de liaison entre le nord-est du bourg de La Limouzinière et Saint-Colomban (en lien avec le schéma de déplacements doux réalisé à l'échelle intercommunale)

3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des constructions à usage d'habitat

- Poursuivre le déploiement du réseau d'accès à l'Internet très haut débit, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental de Loire-Atlantique
- Privilégier le développement de la fibre optique pour les 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 par les communications numériques

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

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

3

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ECONOMIQUES DE PROXIMITE ET LA VITALITE DU TERRITOIRE

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

Commune rurale, La Limouzinière abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques, qu'ils soient liés à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces ou aux services.

- Les services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie du bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire.
- Les industriels et artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population Limouzine.
- Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de La Limouzinière. En outre, le territoire est aussi reconnu pour la qualité agronomique de certains secteurs (présence de périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée pour des secteurs viticoles).

Cette diversité d'acteurs économiques aide à soutenir la vitalité de La Limouzinière, 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 artisanales et industrielles

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

- . Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg ;
- . Conforter notamment le pôle commercial et des services de la place Sainte-Thérèse
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg
 - privilégier l'apport de ménages sur des secteurs proches des cœurs de vie, cf. orientation 1.1
 - favoriser la fréquentation des cœurs de vie depuis les quartiers d'habitat par le développement des liaisons douces et par la poursuite du retraitement d'espaces publics (accessibilité et convivialité). cf. orientations 2.2 et 2.3

Maintenir et conforter les activités localisées dans le bourg

- . Ménager des possibilités d'extension de la zone d'activités de la Boisselée en veillant à son intégration dans l'environnement (un traitement paysager des franges urbaines sera en particulier requis),
- . Favoriser la réalisation d'équipements et de services pour les entreprises : restaurant ou crèche intra ou inter entreprise(s), formation professionnelle intra ou inter entreprise(s) ...

Permettre le maintien des activités économiques existantes en campagne

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 cf. orientation 2.3

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

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

Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles ou 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/viticole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole de Loire-Atlantique.

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

- Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles ou viticoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles/viticoles et en maîtrisant le développement urbain,
- Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l'espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles et viticoles,
- Encadrer les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou viticoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole,
- Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg.

Préserver le potentiel viticole de la commune en excluant toute forme d'urbanisation sur les secteurs viticoles à enjeux

Préserver un espace tampon entre les constructions nouvelles d'habitations et les vignes

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

3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique et culturelle

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/viticoles 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, (dont par exemple la valorisation du château de la Touche au sud –est du bourg),

Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et à condition de respecter l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement) de manière à rester en cohérence avec les orientations relatives à la préservation du cadre de vie (cf. axe 4 du P.A.D.D.).

Préserver et compléter le réseau de chemins de randonnées (cf. chapitre n° 2.2.).

4

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

(PATRIMOINE, PAYSAGE, ENVIRONNEMENT)

Rappel de diagnostic et des enjeux liés à la préservation et à la valorisation du cadre de vie

En tant que commune rurale, l'image et le développement de La Limouzinière restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel et agricole.

La commune dispose de richesses naturelles et paysagères avec notamment la vallée de la Logne en limite est du territoire, dont la topographie est marquée en limite du bourg. Les vallonnements du territoire participent à la définition et à la qualité des sites et des paysages Limouzins.

La poursuite et la réussite du développement passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles dont activités maraîchères ...).

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 et le préserver qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux liés à la présence de secteurs à risques, dont en particulier le risque d'inondation de la Logne, du Tenu et son ruisseau de la Roche.

1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune garant de l'identité de La Limouzinière

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages bocagers et viticoles

- Exclure toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées ;
- Préserver et pouvoir valoriser des haies, des boisements, des alignements d'arbres, présentant un intérêt paysager et/ou écologique (cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.) ;
- Savoir préserver ou recréer des espaces verts de quartier
- Prendre en compte le secteur viticole de forte qualité paysagère au nord-ouest du bourg,
- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage, notamment le clocher de l'église, le moulin au nord-ouest du bourg,

Préserver le caractère originel du centre-bourg (mitoyenneté, alignement du bâti)

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural de La Limouzinière, en particulier :

- Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti, identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (moulins, anciens puits en pierres, croix, calvaires, ...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. éléments inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.).

Prendre en compte les sites archéologiques recensés sur le territoire communal (au Guignaud D'en Bas, à l'Aubrière et au Château de la Touche)

cf. O.A.P.

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

Réfléchir aux projets d'implantations maraîchères et leurs extensions, au regard de la protection des milieux naturels, des paysages et du cadre de vie des habitants, en prenant appui sur charte agricole et son volet concernant le maraîchage.

2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques

Prendre en compte le risque d'inondation par débordement de la Logne, du Ritz Doré et les écoulements pluviaux de certains bassins versants

Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales

(en lien avec la mise en place du Zonage d'Assainissement Pluvial)

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 (cf. zonage d'assainissement).

Protéger la nappe phréatique de Maupas, limiter de manière générale 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.

Préserver et valoriser des espaces naturels ou agricoles inscrits dans les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, 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').

Prendre en compte la présence de deux sites d'anciennes décharges sur le territoire communal

Inciter à une limitation des flux de véhicules par un recours aux déplacements "doux" notamment au sein du bourg (cf. chapitre 3 – 3.) 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, encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement et sous réserve d'évaluer les incidences sur l'activité agricole

3. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par le 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 :

- . Limiter d'au moins **30 %** la consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipements liés* en :
 - privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - concentrant les extensions urbaines uniquement en continuité directe du bourg
 - prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes et les orientations émises au **chapitre 1 - 1**.
- . Limiter d'au moins **10%** la consommation d'espace à vocation économique (conformément aux choix stratégiques économiques qui seront effectués à l'échelle intercommunale)
- . Favoriser une utilisation rationnelle des espaces à vocation économique

* l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'approbation du premier PLU pour répondre au développement urbain.

Annexes : illustrations graphiques du P.A.D.D. à titre indicatif (éléments d'illustration et de compréhension)

. à l'échelle de l'agglomération

. à l'échelle de la commune

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif : légende

1. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Optimiser et privilégier la production de logements par renouvellement urbain

-  Densification de l'enveloppe urbaine : privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante
 -  Favoriser la requalification de sites dans le bourg (illustration indicative, non exhaustive)
 -  Permettre une densification des enveloppes des principaux villages et hameaux significatifs (cf. illustration graphique à l'échelle de la commune)
- Sur le reste de la commune, permettre la reprise et la réhabilitation des logements existants et permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées du bourg

-  A court/moyen terme
-  Anticiper le développement communal à plus long terme

2. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif

-  autour de la polarité du centre-bourg (mairie, commerces...)
-  sur le secteur des écoles
-  sur le secteur de la salle polyvalente et des équipements sportifs
-  sur le secteur de loisirs près de la Logne

Préserver ou prévoir des espaces de loisirs

-  au sud du bourg en extension des équipements sportifs existants
-  autour du parc du château de la Touche
-  le long du ruisseau du Ritz Doré

Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

-  Poursuivre le retraitement des entrées d'agglomération
-  Anticiper une éventuelle liaison interquartier au nord-est de l'agglomération (ZA de la Boisselée)
-  Maintenir le réseau de liaisons douces existantes au sein du bourg
-  Favoriser les modes de déplacements doux à l'échelle de l'agglomération et de manière générale à l'échelle communale

3. Soutenir le tissu économique local

Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales

-  Ménager des possibilités d'extension de la ZA de la Boisselée
-  Conforter le pôle commercial de la place Sainte-Thérèse
-  Permettre le maintien des activités économiques situées en campagne (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

-  Sites d'exploitation : favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles ou viticoles
-  Préserver le potentiel viticole de la commune

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

-  Favoriser le développement du secteur du château de la Touche
-  Maintenir les chemins de randonnées (PDIPR) (cf. illustration graphique à l'échelle de la commune)
-  Préserver et compléter le réseau de liaisons douces (cf. illustration graphique à l'échelle de la commune)

4. Respecter et valoriser le cadre de vie

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

-  Caractère original du centre-bourg ancien
-  Monument historique inscrit et site inscrit
-  Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser (cf. plans de zonage du P.L.U.)
-  Repères paysagers patrimoniaux
-  Secteur de forte qualité paysagère (plateau viticole)
-  Préserver les secteurs de jardins au cœur du bourg
-  Éléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Cônes de vue sur des points de repères forts du paysage

Préserver l'environnement, préserver les grandes entités naturelles

-  Espaces boisés à préserver (cf. plans de zonage du P.L.U.)
-  Vallée de la Logne et contraintes topographiques
-  Cours d'eau et leurs abords à préserver
-  Zones humides à préserver
-  Continuités écologiques - à préciser (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Prendre en compte les risques

-  Préserver les secteurs concernés par le risque inondation
-  Prise en compte des anciens sites de décharges

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif : Axe 1 – Habitat à l'échelle du bourg



Fond : Bd ortho - CG 44

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif :
Axe 2 – Equipements et déplacements à l'échelle du bourg

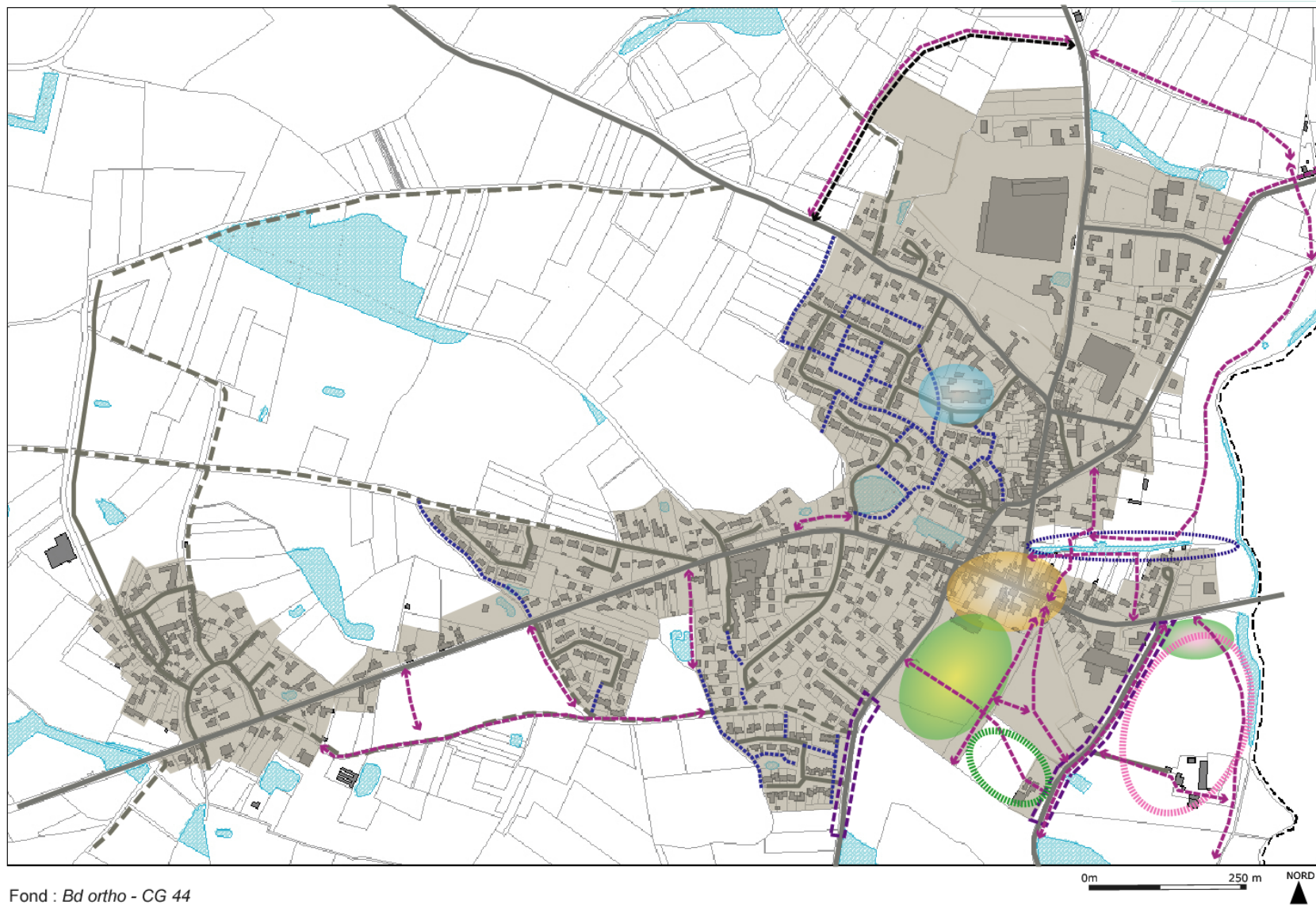


Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif :
Axe 3 – Soutenir le tissu économique local à l'échelle du bourg

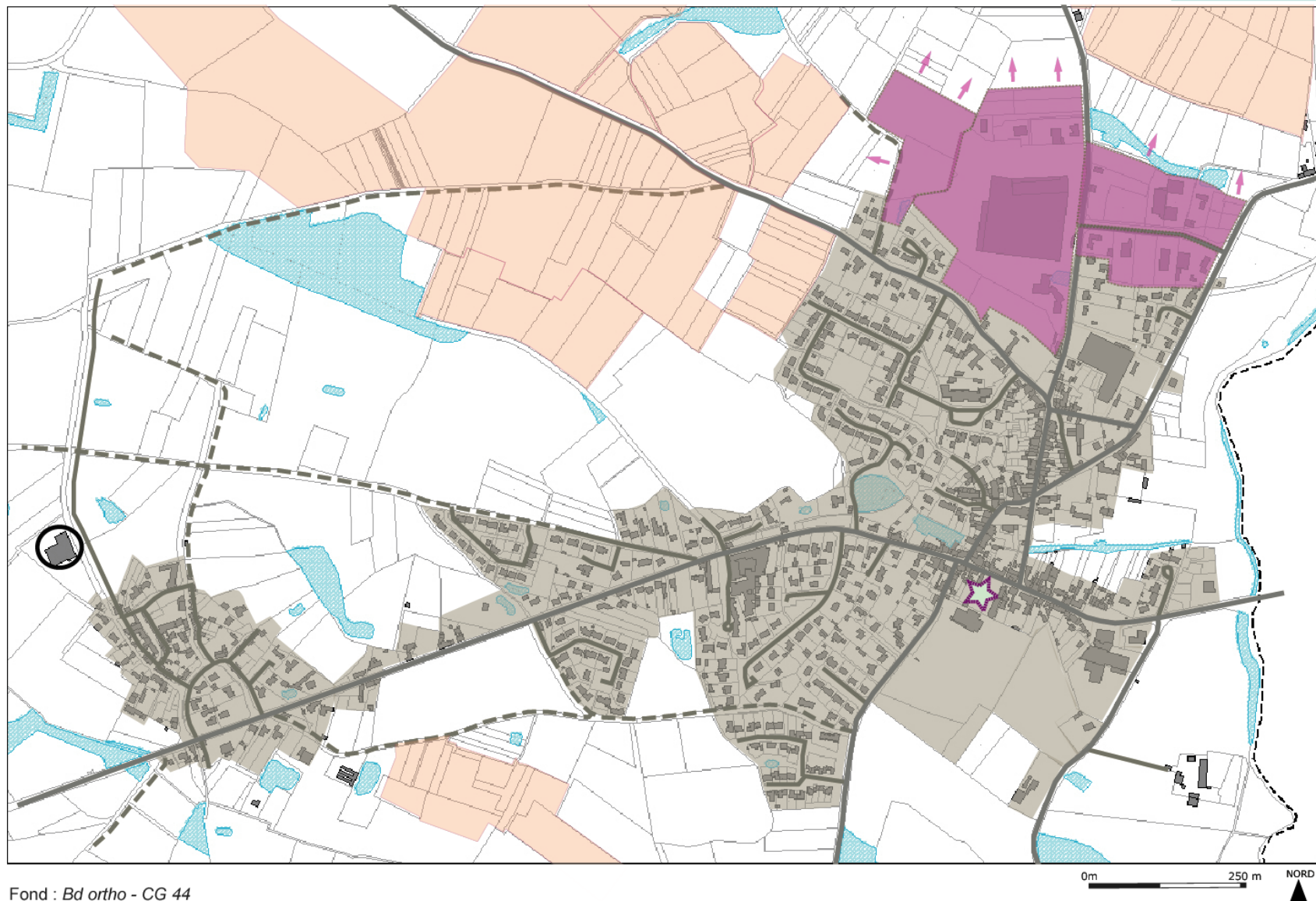
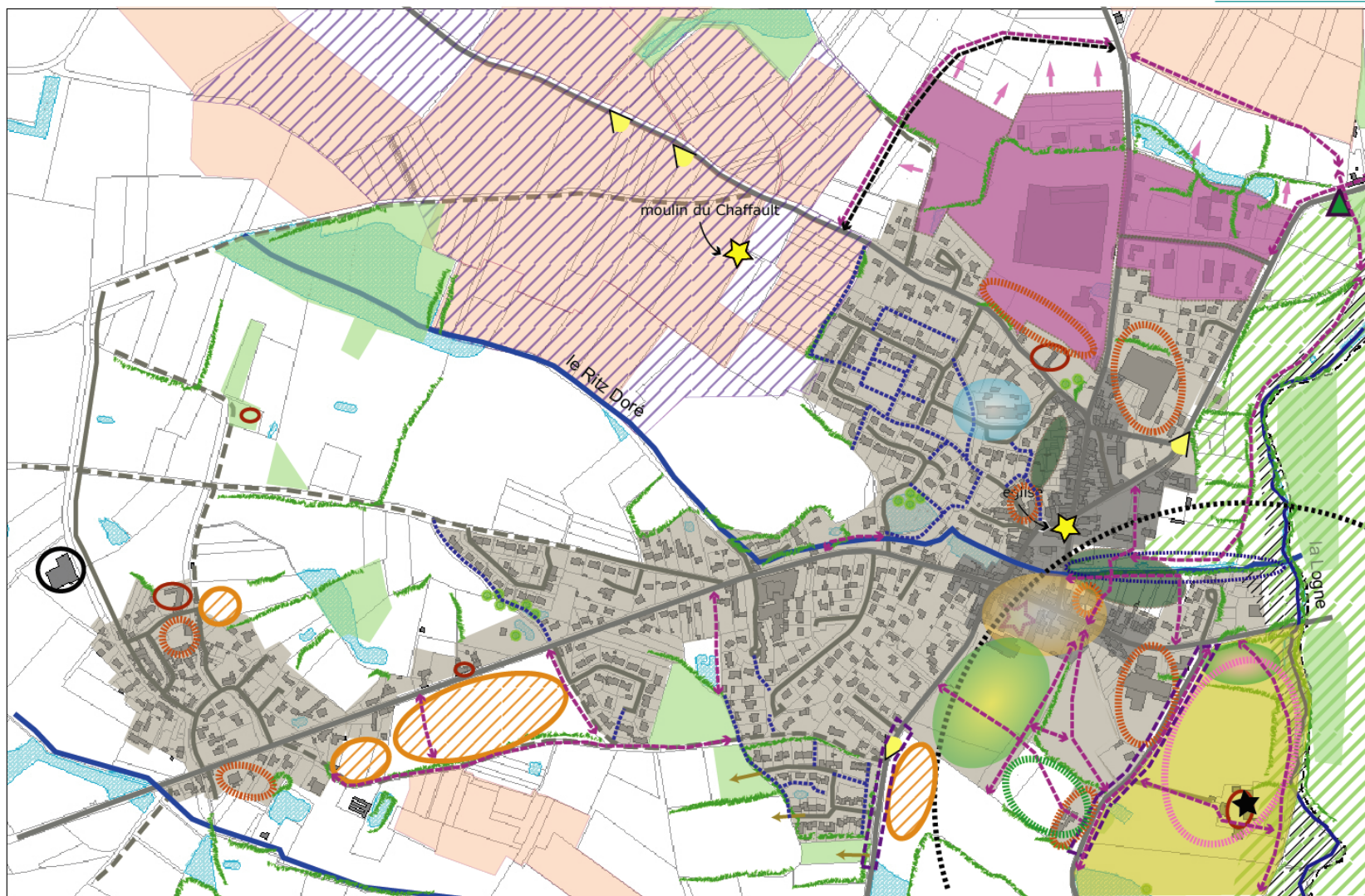




Illustration graphique de synthèse du P.A.D.D. sur le bourg à titre indicatif :



Fond : Bd ortho - CG 44

0m 250 m
NORD

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif : échelle communale

