



Département de la  
**LOIRE-ATLANTIQUE**

**Commune nouvelle de Loireauxence**  
**Commune déléguée de Belligné**

**Elaboration du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOSSIER D'APPROBATION**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	07.11.2011	25.06.2018	04.02.2019

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél. : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**  
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 07 NOVEMBRE 2016  
*Pièce 3*

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Guillaume KIRRMANN, chargés d'études*  
*Florence BRETECHE, cartographe / sigiste*

## SOMMAIRE

---

<b>AXE 1 : RENOUELER LA POPULATION EN REpondANT AUX BESOINS ET ATTENTES .....</b>	<b>8</b>
<i>Permettre le renouvellement de la population en lien avec la capacité des équipements .....</i>	<i>8</i>
<i>Dynamiser et diversifier l’offre en logements.....</i>	<i>8</i>
<i>Recentrer le développement sur le Bourg .....</i>	<i>9</i>
<i>Les objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain .....</i>	<i>10</i>
<b>AXE 2 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL .....</b>	<b>11</b>
<i>Pérenniser l’activité agricole .....</i>	<i>11</i>
<i>Renforcer l’activité économique, notamment sur le Bourg.....</i>	<i>11</i>
<b>AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>13</b>
<i>Prendre en compte la Trame verte et bleue .....</i>	<i>13</i>
<i>Affirmer les limites du Bourg et mettre en œuvre des opérations de qualité .....</i>	<i>13</i>
<i>Favoriser les mobilités douces .....</i>	<i>13</i>
<b>CARTE DE SYNTHESE .....</b>	<b>14</b>



# CADRE REGLEMENTAIRE

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

# **LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

## AXE 1 : RENOUELER LA POPULATION EN REpondANT AUX BESOINS ET ATTENTES

---

### PERMETTRE LE RENOUELEMENT DE LA POPULATION EN LIEN AVEC LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

---

La population communale est de 1835 habitants en 2014 : l'objectif, d'ici une dizaine d'années, est de **dépasser les 2000 habitants**. La capacité du système d'assainissement permet d'envisager cette hausse de population.

Dans cette perspective, le principe est de **poursuivre l'accueil et le maintien de jeunes ménages afin de renouveler la population**, tout en veillant à l'adéquation avec les équipements existants (écoles notamment). Il s'agit par ailleurs de **proposer aux seniors une offre adaptée à leurs besoins pour permettre leur maintien sur la commune**.

### DYNAMISER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

---

En tenant compte d'un léger desserrement des ménages :

- **Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient de trouver une vingtaine de logements supplémentaires.**
- De plus, **l'accueil de 150 à 200 habitants supplémentaires nécessite de prévoir entre 60 et 80 logements supplémentaires.**

Sur un plan quantitatif, au cours de la prochaine décennie, l'objectif est de répondre à ces besoins en logements par :

- **La réalisation de nouveaux logements dans le cadre fixé par le Programme Local de l'Habitat**, que ce soit par la construction neuve ou par le changement de destination de bâtiments patrimoniaux;
- **La rénovation/réhabilitation et la mobilisation du parc de logements vacants** sur le Bourg comme sur les écarts, dont le potentiel permettra de compléter l'offre en logements.

Sur un plan qualitatif, il s'agit de **diversifier l'offre en logements, notamment à destination des jeunes ménages et des seniors** :

- De manière générale, le PLU devra présenter **une offre qui soit la plus variée possible, notamment en termes de typologie bâtie** (maison de ville / pavillonnaire / bâti ancien pouvant faire l'objet de réhabilitation...).
- Le **développement de l'offre en logements locatifs sociaux** favorisera le parcours résidentiel des ménages et permettra leur maintien sur place. Ce développement se fera dans le respect des objectifs supra-communaux (Programme Local de l'Habitat).
- En complément de la maison de retraite, il s'agira de mettre en œuvre **une offre en logements spécifique à destination des seniors**. Cet équipement sera localisé sur l'agglomération ; son positionnement fera l'objet d'une attention toute particulière en termes de praticité d'accès vers le cœur du Bourg, afin de permettre aux résidents de rejoindre aisément les équipements médicaux, les commerces et les services.

## RECENTRER LE DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG

Alors qu'environ 50% de la population se trouve actuellement hors du Bourg, le principe est de renforcer le poids démographique du Bourg. A ce titre, **le développement de l'habitat se fera donc majoritairement sur le Bourg** :

- La majorité de la construction neuve en logements sera localisée sur le Bourg (y compris le secteur de La Charraie, **localisé au nord-ouest du Bourg et au nord de l'Auxence**), au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine<sup>1</sup> ;
- Dans une moindre mesure, elle sera également localisée sur Beau-Soleil dans une logique d'optimisation du foncier et de diversification de l'offre ;
- Autrement, la réalisation de nouveaux logements ne pourra se faire qu'à travers le changement de destination de bâtiments patrimoniaux précisément identifiés. La confortation des logements existants (extension, rénovation/réhabilitation, annexes) restera possible, de manière encadrée et si elle ne conduit pas à la création de nouveau logement.

Les jardins situés de part et d'autre de la rue du Capitaine Etienne constituent des **espaces stratégiques pour le développement du Bourg**. Leur localisation (en cœur d'agglomération et à proximité des équipements, des commerces et des services), leur usage (secteurs de friche et de jardins non exploitables pour l'agriculture) et leur superficie les rendent particulièrement attractifs. Etant donné le morcellement du parcellaire, il convient de **préparer leur mutation en concertation avec les propriétaires des terrains et les occupants des constructions environnantes**, que celle-ci intervienne au cours de la prochaine décennie ou au-delà. A terme, l'espace situé au sud de la rue du Capitaine Etienne est essentiellement destiné à accueillir du logement, tandis que l'espace situé au nord est destiné à accueillir un ou des équipements d'intérêt collectif (extension de la maison de retraite...), voire également du logement.

En matière d'équipements, le Bourg présente une offre variée et adaptée à la taille de la commune et aux attentes des habitants. Ces équipements sont globalement regroupés et leur accès par les modes doux de déplacement (piéton, vélo...) est aisé. Le renforcement du Bourg en termes de poids de population favorisera leur utilisation. Dans le Bourg, à terme, la création d'un pôle associatif permettra de rassembler les associations et de gagner en fonctionnalité.

Ainsi, les terrains de tennis sont relativement excentrés : il serait souhaitable de les rapprocher peut-être un jour des autres équipements sportifs. L'espace ainsi libéré auprès de la Résidence de l'Etang pourra faire l'objet d'une réaffectation vers l'usage d'agrément ou ludique.

Le renforcement du tissu d'établissements médicaux et paramédicaux est également souhaitable, éventuellement à travers un pôle dédié ; il est à souligner le dynamisme actuel du pôle ligérien des Moncellières qui gère la maison de retraite « Au fil des jours », proposant 55 lits et induisant 22 emplois directs. Cet établissement historique induit une vie sociale, économique et engendre une activité locale précieuse. Sa confortation est envisagée. De plus, la possibilité d'un nouvel établissement dédié aux personnes âgées doit être anticipée.

Par ailleurs, le développement d'une offre adaptée aux anciens (de type village « seniors ») constituera une réponse directe aux besoins locaux.

Enfin, en termes de communications numériques, une amélioration est hautement souhaitable car le bourg et la campagne ne présentent pas une offre satisfaisante par rapport au reste du

---

<sup>1</sup> L'enveloppe urbaine du bourg correspond aux limites actuellement construites.

territoire avoisinant : la commune n'est pas dégroupée en téléphonie fixe, un seul opérateur dessert en téléphonie mobile le cœur de l'agglomération et le débit ADSL est limité à une quinzaine de méga-octets dans le bourg et une dizaine dans la campagne. Il conviendrait que le plus grand nombre ait enfin accès à ces services dans les meilleures conditions possibles, les entreprises étant également pénalisées.

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

### Concernant l'habitat,

- **L'utilisation de l'existant** (par la possibilité de réhabilitation/rénovation et la mobilisation du parc de logements vacants) permettra de limiter les besoins en logements neufs, et donc de **réduire d'autant la consommation d'espace**.
- Au sein de l'enveloppe urbaine du Bourg, **la valorisation des grands ensembles constitués** (plus de 2500 m<sup>2</sup>, éventuellement sur plusieurs parcelles attenantes) est une priorité en termes de **lutte contre l'étalement urbain**.
- Au regard des besoins en logements neufs, du potentiel en changement de destination et du potentiel foncier, il conviendra de prévoir **un maximum de 3.5 hectares de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine**.
- Enfin, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs stratégiques (zones d'urbanisation future, grands ensembles constitués) permettra de fixer **une densité minimale de 12 logements/hectare à l'échelle de la Commune pour les opérations nouvelles à vocation d'habitat**.

### Concernant les activités,

- Tant qu'elles restent compatibles avec la proximité de l'habitat, elles pourront trouver place au sein du tissu urbain.
- Il convient toutefois de prévoir un espace dédié pour les activités présentant des risques ou nuisances pour les biens et les personnes, ou nécessitant des surfaces trop importantes pour pouvoir se maintenir ou être intégrées dans le tissu urbain. En ce sens, **un maximum de 2.5 hectares de zones d'urbanisation future sera destiné aux activités**.

### Concernant les équipements,

- Il convient de mobiliser les anciens bâtiments de l'école Saint-Martin, dans une logique de renouvellement urbain et de centralité. A terme, cet espace pourra accueillir un ou des équipements d'intérêt collectif (pôle médical ou paramédical, pôle associatif...).
- La création d'un village « seniors » pourrait actuellement nécessiter l'identification d'un espace dédié. Un tel projet doit être distingué des opérations « classiques » à vocation d'habitat, dans la mesure où il rayonne au-delà du territoire communal. Nécessairement implanté en continuité du tissu urbain, il pourra trouver place au sein d'une opération mixte avec de l'habitat plus conventionnel. **Un maximum de 1 à 2 hectares de zones d'urbanisation future sera destiné à cette opération**.
- Si d'autres besoins apparaissaient sur le moyen ou le long terme (par exemple : extension de l'actuelle maison de retraite, création d'un nouvel établissement dédié aux personnes âgées...), la superficie dédiée aux équipements pourrait être revue.

### De manière générale,

- Dans un premier temps, la majorité des zones d'urbanisation future seront fermées à l'urbanisation afin de garantir un **phasage** des opérations, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement**.

## AXE 2 : CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

---

### PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

---

Tant par le nombre d'emploi qu'elle génère que par son impact sur les paysages, l'agriculture constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale. Sa pérennisation passe notamment par l'identification des espaces à vocation agricole et par la limitation des impacts liés à la présence de tiers en campagne.

Concernant les espaces agricoles et naturels,

- L'objectif est de **préserver 69 400 hectares** à l'échelle du Pays d'Ancenis ;
- La commune de Belligné **participera à sa hauteur à la réalisation de cet objectif.**

Concernant la présence de tiers,

- La dynamique de réhabilitation/rénovation en campagne a été particulièrement forte au cours des dernières années. Cette dynamique est intéressante dans la mesure où elle constitue une offre complémentaire en termes de typologie de logement (vis-à-vis de la réalisation de logements neufs sur le Bourg), permettant de surcroît de limiter la consommation d'espace et de valoriser le patrimoine local. Toutefois, cette alternative à la construction de logements neufs peut s'avérer contradictoire avec l'objectif de pérennisation de l'activité agricole.
- En ce sens, **la construction de logements neufs en campagne sera interdite pour les tiers, sauf sur Beau-Soleil : à ce niveau, le principe est d'optimiser l'enveloppe urbaine en permettant le comblement des dents creuses.** Cette disposition vise à diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire, permettant du même coup d'optimiser des espaces déjà perdus pour l'agriculture (et sans possibilité de récupération au vu de leur configuration).
- Par ailleurs, **le changement de destination sera encadré de manière stricte** : seul le bâti en pierres présentant un intérêt architectural pourra faire l'objet d'un changement de destination. De plus, afin de limiter les conflits d'usage, il ne devra pas remettre en question la pérennité de l'activité agricole (en termes de pratiques agricoles comme vis-à-vis des exploitations). A ce titre, les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en campagne seront précisément identifiés.
- Enfin, **la confortation des habitations existantes** (extension, rénovation/réhabilitation, annexes) **restera possible**, mais de manière encadrée.

### RENFORCER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, NOTAMMENT SUR LE BOURG

---

Le recentrage de l'urbanisation sur le Bourg vise à favoriser le maintien, voire le développement de la dynamique économique locale (commerces et services notamment). Dans cette perspective, la localisation des extensions urbaines et le soin apporté aux continuités douces devront permettre de renforcer les liens de proximité entre les habitants et les activités présentes sur le Bourg.

La confortation des activités sur place pourra être recherchée. En parallèle, l’identification d’une zone économique de portée locale permettra de disposer d’une offre adaptée (activités non compatibles avec l’habitat, activités nécessitant une superficie plus importante...). Cette zone devra être située en continuité de l’agglomération et à proximité d’une voie de communication permettant une desserte efficace. Seules des activités de portée locale pourront y être installées et la réalisation de logement de fonction ne sera pas autorisée afin de garantir la pérennité de la vocation de cette zone. Enfin, étant donné la proximité du tissu urbain, l’insertion devra être soignée (volumes, implantation, gestion de dépôts extérieurs...).

## AXE 3 : VALORISER LE CADRE DE VIE

---

### PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

Le territoire communal est caractérisé par un réseau hydrographique dense et par un maillage bocager de densité variable (dont un « secteur de reconquête » identifié par le SCOT). Ces éléments participent pleinement de l'**identité du territoire** : ils présentent à ce titre **un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité**.

La prise en compte de la Trame verte et bleue nécessite de concilier trois grands enjeux : préservation de la biodiversité, intérêt paysager et pérennisation de l'activité agricole. En ce sens, il s'agira d'**adapter le niveau de préservation de ces éléments de manière proportionnée au regard de ces enjeux**. Concernant le « secteur de reconquête », des préconisations seront formulées pour permettre une amélioration de la situation en cas de replantation sur ce secteur.

### AFFIRMER LES LIMITES DU BOURG ET METTRE EN ŒUVRE DES OPERATIONS DE QUALITE

---

Le Bourg se situe dans un cadre rural qui le rend particulièrement attractif. Néanmoins, les limites entre l'espace urbain et l'espace rural sont très peu marquées. A ce titre, les futures opérations sont une opportunité pour affirmer certaines limites du Bourg de manière plus claire, notamment au sud de la rue du Capitaine Etienne.

Sur les espaces stratégiques situés de part et d'autre de la rue du Capitaine Etienne, le travail sur les franges s'inscrira dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente et de qualité, au sein de laquelle les formes urbaines s'inspireront en tout ou partie de la typologie du centre-bourg (mitoyenneté...). Outre l'accueil de nouveaux logements, l'aménagement de ces espaces stratégiques devra permettre de restructurer le parcellaire afin d'offrir un espace d'agrément (jardins...) aux constructions existantes le long de la rue du Capitaine Etienne. Enfin, l'optimisation de l'espace devra respecter les attentes des habitants en termes d'intimité.

### FAVORISER LES MOBILITES DOUCES

---

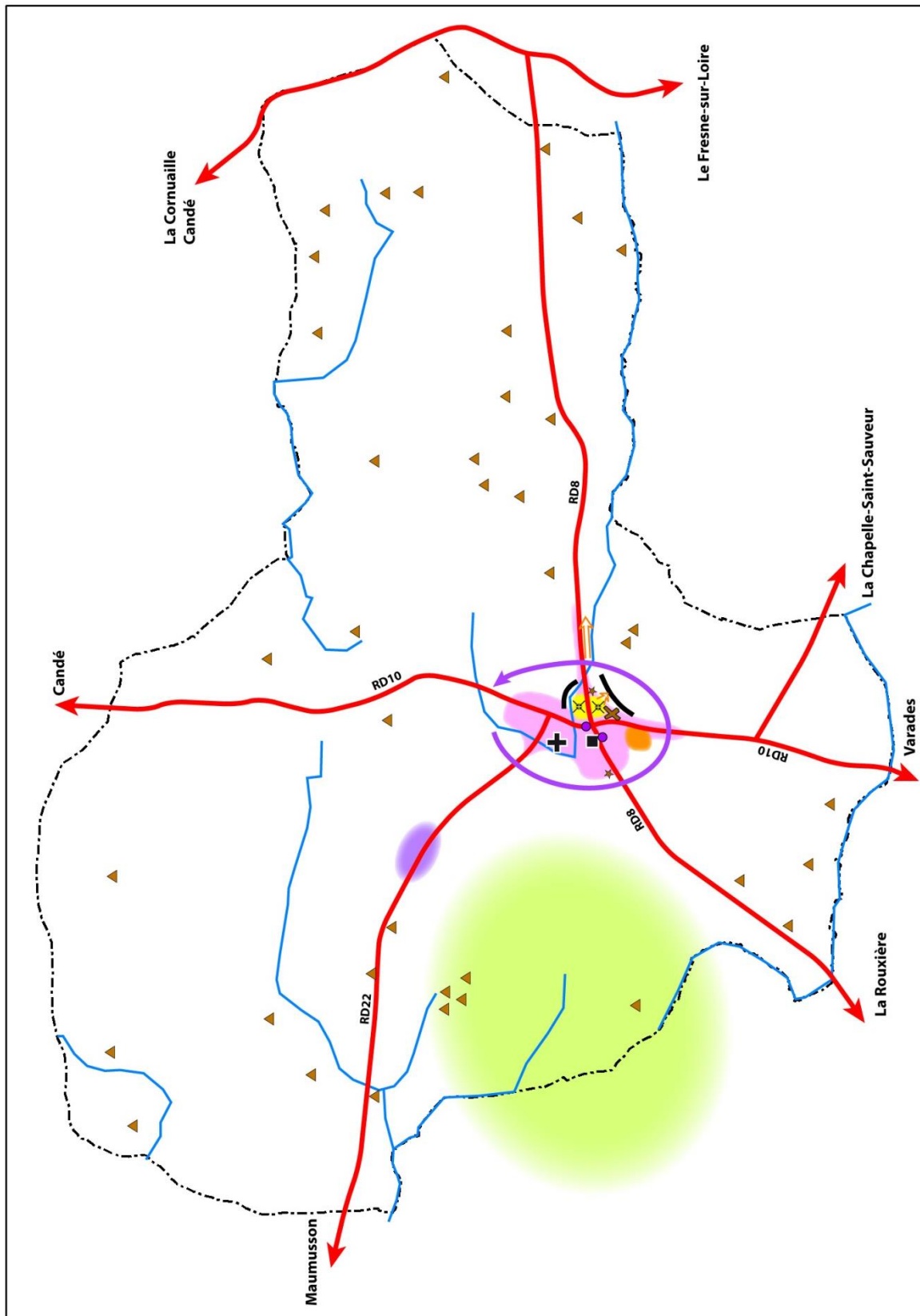
Le territoire est déjà irrigué par des itinéraires de découverte. Il pourrait être opportun de formaliser un parcours piétonnier autour du Bourg, ce qui nécessite de travailler sur les ruptures de continuités.

Par ailleurs, au sein de l'agglomération, le maillage des continuités piétonnes est globalement satisfaisant dans la mesure où il permet une desserte satisfaisante entre les différents quartiers et les principales polarités (équipements, cœur commercial) : les extensions futures devront s'inscrire dans cette logique, de manière à favoriser l'attractivité du centre-bourg par une proximité physique et une praticité d'accès.









Certains points méritent par ailleurs une réflexion en termes de sécurisation des déplacements, que ce soit aux abords de la Mairie ou au niveau du carrefour entre la rue du Capitaine Etienne et la RD10.

Sans nier l'importance des déplacements motorisés à l'échelle de la commune, ces éléments ont vocation à encourager l'usage des modes doux de déplacement pour les petits trajets du quotidien, dans une logique de limitation de la production de gaz à effet de serre.

## CARTE DE SYNTHÈSE





### Axe 1 : Renouveler la population en répondant aux besoins et attentes




-  Conforter le positionnement du Bourg : localisation de la majorité de l'offre en logements neufs, optimisation du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, identification des zones d'urbanisation future
-  Une urbanisation future en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine
-  Optimiser Beau-Soleil
-  Valoriser le potentiel foncier en coeur d'agglomération
-  Les espaces stratégiques de part et d'autre de la rue du Capitaine Etienne : une mutation à préparer
-  Le lotissement : un espace à mobiliser, éventuellement pour proposer aux seniors une offre adaptée à leurs besoins (village « seniors »)
-  Confortation du pôle sportif
-  Création d'un pôle associatif

### Axe 2 : Conforter le tissu économique local

#### Pérenniser l'activité agricole



-  Veiller à la cohabitation entre activité agricole et tiers en campagne : interdiction de la construction de logements neufs, impossibilité de changement de destination en cas d'entrave à l'activité agricole
-  Préserver l'espace agricole et naturel

#### Renforcer l'activité économique, notamment sur le Bourg



-  Recentrer l'urbanisation sur le Bourg : favoriser la dynamique économique locale
-  Permettre la confortation des activités existantes
-  Développer une Zone Artisanale de proximité (portée locale)

### Axe 3 : Valoriser le cadre de vie



#### Prendre en compte la Trame verte et bleue

-  Adapter le niveau de préservation aux enjeux de biodiversité, paysagers et agricoles
-  "Secteur de reconquête" : formuler des préconisations pour permettre une amélioration de la situation en cas de replantation sur ce secteur

#### Affirmer les limites du Bourg et mettre en œuvre des opérations de qualité

-  Affirmer les limites du Bourg, notamment par le biais des futures opérations
-  Les espaces stratégiques de part et d'autre de la rue du Capitaine Etienne : restructurer le parcellaire pour les constructions existantes et accueillir de nouveaux logements en optimisant l'espace (tout en respectant les attentes des habitants en termes d'intimité)

#### Favoriser les mobilités douces

-  Formaliser un parcours piétonnier autour du Bourg
-  Sécuriser les déplacements