



Département de la
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Loireauxence
Commune déléguée de
La Chapelle-Saint-Sauveur

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	11.12.2015	24.06.2019	10.02.2020

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

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

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 03/12/2018
Pièce 3

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

SOMMAIRE

AXE 1 : ASSUMER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE ET EN FAIRE UN ATOUT	4
1.1 ENVISAGER UNE DYNAMIQUE MODEREE ET COHERENTE AVEC LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE .	4
1.2 METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE	5
AXE 2 : RECOMPOSER LE BOURG SUR LE LONG TERME	6
2.1 AFFIRMER LE BOURG COMME POLE DU TERRITOIRE.....	6
2.2 REMETTRE EN COHERENCE LA STRUCTURE URBAINE	7
CARTE DE SYNTHESE	9

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 : ASSUMER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE ET EN FAIRE UN ATOUT

1.1 ENVISAGER UNE DYNAMIQUE MODEREE ET COHERENTE AVEC LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Alors qu'elle a connu une croissance particulièrement forte au cours des années 2000, la dynamique démographique a progressivement fléchi. Elle est actuellement au point mort, à ceci près que le solde naturel (naissances / décès) reste élevé et compense le solde migratoire (arrivées / départs d'habitants).

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la croissance démographique, mais à un rythme quasiment diminué de moitié par rapport aux années 2000. Il s'agit ainsi d'envisager l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires, ce qui revient à dépasser les 900 habitants au terme de la décennie. Cette évolution implique de réaliser une cinquantaine de logements supplémentaires, en tenant compte du desserrement progressif des ménages.

La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la production de logements neufs et par le biais du changement de destination. Complémentairement, la remobilisation du parc vacant pourrait contribuer à un renforcement de la dynamique.

Afin de proposer une offre en logements la plus diversifiée possible (jeunes ménages, seniors...), il s'agira également de participer aux objectifs de production de logements locatifs sociaux sur Loireauxence, sachant que ce point nécessite une réflexion globale à l'échelle de la Commune nouvelle Bien que La Chapelle-Saint-Sauveur soit particulièrement bien dotée en la matière, un déficit en matière de grands logements locatifs (T3 à T5) se fait ressentir.

Ces évolutions impliquent une mise en corrélation de la capacité des équipements. A ce titre :

- La mise aux normes de la station d'épuration est aujourd'hui obligatoire (extension est à venir par la COMPA) ;
- Les écoles présentent une capacité satisfaisante, y compris dans une perspective de renouvellement de la population par l'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfants ;
- Une extension future de la restauration est aujourd'hui à envisager (étude de faisabilité en cours) ;
- Le périscolaire nécessite une vigilance en termes de capacité ;
- Le développement de la structure d'accueil à destination de personnes en situation de handicap implique de disposer de marges de manœuvres plus larges qu'aujourd'hui.

Par ailleurs, il serait souhaitable d'identifier un local de rencontre dédié aux personnes âgées sur le Bourg.

1.2 METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU TERRITOIRE

Le territoire bénéficie aujourd'hui d'un tissu agricole dynamique et bien organisé. Les exploitations présentes sur plusieurs sites sont peu nombreuses et les distances d'éloignement sont généralement faibles, indiquant une certaine cohérence du parcellaire agricole.

Il s'agit de conforter l'agriculture, tant pour son poids économique local que pour l'intérêt qu'elle représente dans la gestion de l'espace rural. Cette confortation passe en particulier par l'identification d'espaces pérennes pour l'activité agricole (en écho aux objectifs du SCOT), par les possibilités d'usage de bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés en campagne (par exemple pour du stockage), ou encore par un « coup de frein » à la construction dans l'espace agricole. Sur ce dernier point, plusieurs moyens seront mis en œuvre :

- Concernant l'habitat en campagne :
 - En-dehors du comblement de dents creuses sur La Roirie (cf. Axe 2), la construction de nouveaux logements en campagne sera proscrite pour les non-exploitants ;
 - Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés, à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, bâtiment en majorité en pierres...), restera envisageable ;
 - La réalisation d'extensions aux habitations existantes et d'annexes seront possibles, mais dans une logique de constructibilité limitée.
- Concernant les activités en campagne :
 - La confortation sur place des activités existantes en campagne sera évaluée au cas par cas ; dans ce cadre, les évolutions possibles seront précisément fixées.
 - Des activités à vocation touristique ou de loisirs pourront être ponctuellement autorisées (soit par changement de destination, soit par l'identification d'un secteur dédié). De manière plus large, ce type d'activités pourrait servir de support à une diversification de l'activité agricole.
 - La valorisation du potentiel énergétique du territoire sera envisageable, notamment concernant le grand éolien, ou encore le développement de projet(s) de méthanisation (d'autant plus au vu de l'importance de l'élevage au niveau local).

En lien avec l'activité agricole, l'espace présente un environnement naturel de qualité. Il est marqué par un bocage particulièrement dense et structuré, de nombreux boisements et vergers, et un réseau hydrographique abondant (auquel se rattachent les zones humides). Ces éléments constituent le socle de la Trame verte et bleue au niveau local.

La Trame verte et bleue est une notion connexe, qui touche à la fois :

- La biodiversité, avec la question de la préservation des continuités écologiques (notamment par le maillage bocager ou le réseau hydrographique) ;
- L'agriculture (rôle pluriel des haies : coupe-vent, anti-érosion, abri naturel pour l'élevage) ;
- Les paysages et le cadre de vie (en lien avec l'attractivité du territoire vis-à-vis de futurs habitants) ;
- Les risques et les enjeux hydrauliques (rôle anti-érosion des haies d'autant plus au vu du relief parfois prononcé, importance des zones humides).

Pour ces motifs multiples, il s'agit de préserver la Trame verte et bleue de manière adaptée, en évaluant les enjeux locaux.

Enfin, il s'agira de protéger le patrimoine local (croix, puits...) en tant que marqueur de l'identité et de l'histoire de la commune.

AXE 2 : RECOMPOSER LE BOURG SUR LE LONG TERME

2.1 AFFIRMER LE BOURG COMME POLE DU TERRITOIRE

En rupture avec le passé, le bourg accueillera la grande majorité de l'offre en nouveaux logements, et donc la grande majorité des nouveaux habitants. En matière de nouveaux logements, seuls feront exception :

- Le changement de destination en campagne, dans une logique de diversification de l'offre et de préservation du patrimoine local et des paysages (éviter les ruines) ;
- La possibilité de combler les quelques dents creuses sur La Roirie, là aussi dans une logique de diversification de l'offre, mais aussi en tenant compte de sa grande proximité vis-à-vis du bourg (moins de 1.5 km).

Cette disposition poursuit plusieurs objectifs :

- Contribuer au maintien des commerces et services en place (voire à leur développement), en rapprochant les futurs habitants ;
- Favoriser l'usage des équipements (scolaires et périscolaires notamment) ;
- Limiter les déplacements en campagne, pour des questions de sécurité (circulations agricoles...) comme pour des questions de réduction du recours systématique aux véhicules motorisés (par exemple pour la dépose des enfants à l'école) ;
- Offrir l'accès au numérique au plus grand nombre et dans les meilleures conditions possibles (habitants et entreprises), étant entendu que le bourg reste mieux desservi que le reste du territoire et sera certainement prioritaire en termes d'amélioration de la desserte.

Le bourg présente un potentiel important en termes de densification et de renouvellement urbain. Compte-tenu du potentiel existant dans l'enveloppe urbaine (limites existantes du bourg) et en campagne (par le changement de destination et sur La Roirie), il s'agit de prévoir 2 à 2,5 hectares de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat en extension immédiate du bourg (à comparer aux 1.98 hectares consommés sur la période 2009-2018, soit 0.22 ha/an, quasi-exclusivement en campagne).

Par ailleurs, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et en écho à la volonté de pérennisation des espaces agricoles (cf. Axe 1), un objectif de densité de 12 logements/hectare minimum sera appliqué à l'échelle de l'ensemble des sites suivants :

- Dans les secteurs de l'enveloppe urbaine représentant plus de 2500 m² d'un seul tenant (éventuellement sur plusieurs parcelles) ;
- Au niveau des zones d'extension de l'urbanisation.

Concernant les activités économiques, il s'agit d'optimiser au mieux les espaces existants dans la Zone artisanale. Il n'est pas envisagé d'étendre cette zone de portée locale. Par ailleurs, plusieurs bâtiments désaffectés dans le bourg pourraient également accueillir des activités compatibles avec l'habitat. Les bâtiments d'activités localisés en frange sud-ouest du bourg, actuellement en friche, devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de possibilités d'évolution.

Enfin, la confortation des équipements se fera en continuité des équipements existants, qu'il s'agisse du système d'assainissement collectif, de la structure d'accueil à destination de personnes en situation de handicap, ou encore des équipements dédiés à l'enfance. Au total, une superficie de moins de 1 hectare pourra être identifiée (sachant que les équipements n'ont généré aucune consommation d'espace sur la période 2009-2018).

2.2 REMETTRE EN COHERENCE LA STRUCTURE URBAINE

De manière générale, plusieurs éléments militent en faveur d'une réflexion globale à l'échelle du bourg :

- L'éclatement du tissu urbain le long des différents axes qui irriguent le bourg, avec la faible cohérence paysagère qui en découle (tant au niveau des entrées d'agglomération que dans le bourg) ;
- Corrélativement, l'enjeu de sécurisation des déplacements sur ces axes (en particulier pour les piétons et les vélos) ;
- Le potentiel foncier particulièrement intéressant, sur plusieurs îlots ;
- La présence et le devenir de bâtiments d'activités désaffectés, au sein même du tissu urbain (cf. point précédent) ;
- La présence d'une friche économique, en frange sud-ouest du Bourg.

Une réorganisation cohérente du bourg est aujourd'hui nécessaire, en particulier pour favoriser son embellissement et renforcer son attractivité. Cette perspective s'inscrit sur le long terme et dépasse forcément le temps du présent PLU ; toutefois, le PLU entend fixer un certain nombre de principes et de pistes pour accompagner cette recomposition.

Il s'agit de travailler conjointement les aspects urbains, paysagers, de mise en sécurité, d'évolution des cœurs d'îlot, et de devenir des friches et bâtiments d'activités. La réflexion d'ensemble passe par une approche fine, notamment sur plusieurs espaces stratégiques :

- Au niveau de l'église, la structuration de l'espace gagnerait en qualité par la fermeture de la place à l'est : en ce sens, il serait souhaitable de voir l'implantation d'un front bâti à l'angle de la rue d'Anjou et de la rue du Fresne ;
- Préserver de toute construction les jardins localisés entre la Mairie, la salle polyvalente et le terrain de sport, contribuera à pérenniser un espace de respiration de qualité ;
- Plusieurs îlots invitent à réfléchir dès à présent à une organisation cohérente en cas de mutation, en concertation avec les propriétaires et les riverains :
 - De manière générale, au vu de la profondeur des îlots concernés, leur éventuelle optimisation implique de se pencher îlot par îlot sur l'organisation des déplacements (voies ou continuités douces à créer, raccordement au réseau viaire existant...)

- Plusieurs îlots présentent un intérêt fort pour la structuration des paysages et un potentiel certain en termes de densification (îlot situé entre la rue des Forges et la rue du Moulin, îlots situés à l'est de l'église entre la rue d'Anjou et de la rue de la Bricaudière ;
- Les îlots situés de part et d'autre de la rue des Ecoles, au nord du cœur de bourg, présentent des enjeux marqués : potentiel foncier important, présence de bâtiments désaffectés (au nord de la rue des Ecoles), enjeu de structuration et de sécurisation de l'espace public au niveau de la rue de Ecoles.

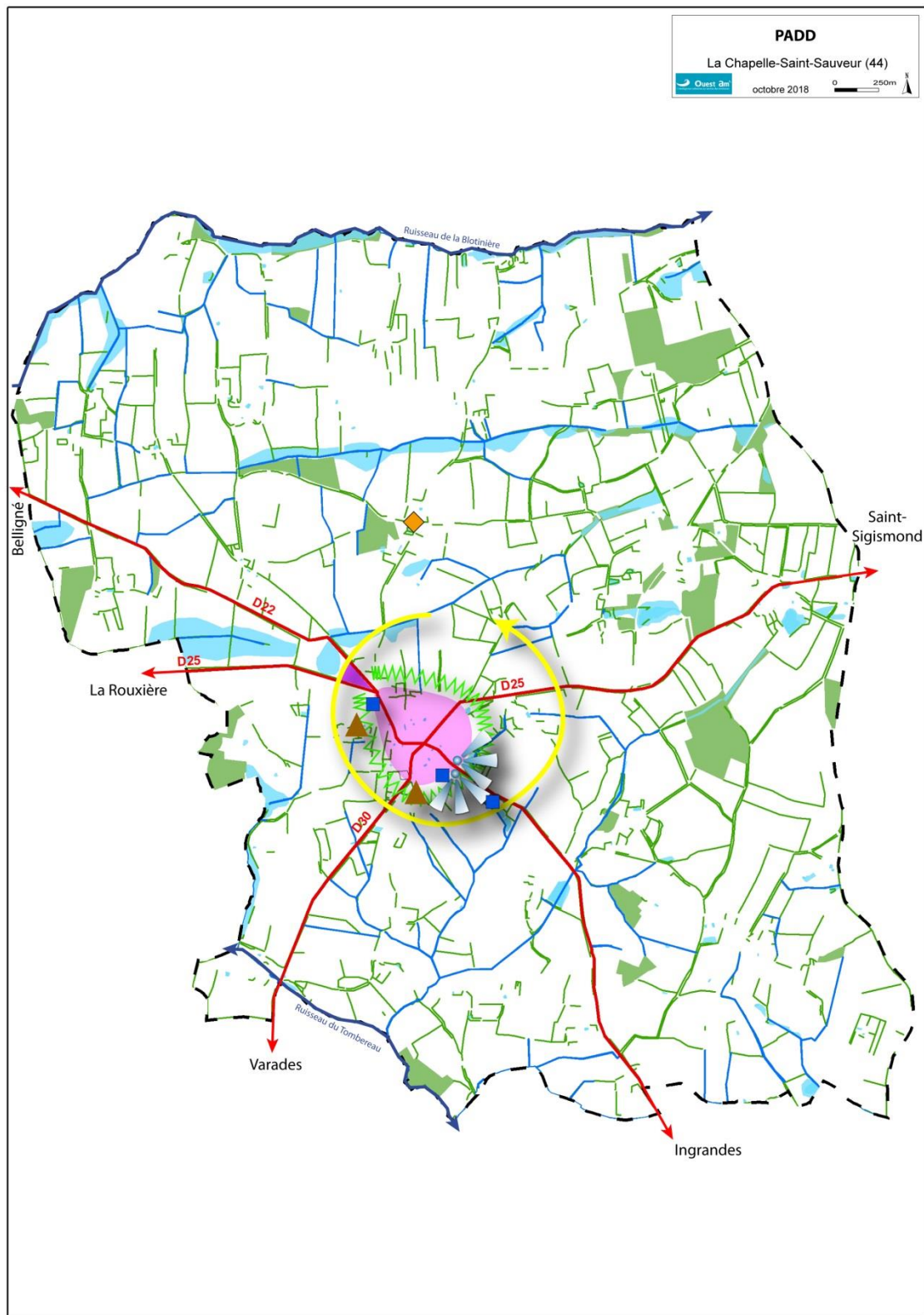
Complémentairement à ces opérations de densification ou de renouvellement urbain (qui se feront sur un temps long), le développement de l'urbanisation devra participer à l'affirmation du bourg et à sa restructuration, que ce soit par :

- La localisation de zones d'urbanisation en continuité immédiate du bourg ;
- Le raccordement entre ces nouveaux quartiers et le reste du bourg, notamment par des continuités douces sécurisées ;
- L'intégration, dans les réflexions d'aménagement, des possibilités d'amélioration concernant l'affirmation des entrées d'agglomération (notamment sur un plan paysager), ou encore concernant l'apaisement des conditions de circulations.

Enfin, en lien avec l'Axe 1, la recomposition et le développement du bourg doivent se faire dans le respect des caractéristiques rurales du territoire. En ce sens :

- La présence d'exploitations aux abords immédiats du bourg est pleinement assumée : il n'y aura pas remise en question de la pérennité des exploitations en place à la Petite Huttière et à Bellevue, sur le terme du PLU. Néanmoins, le secteur de la Petite Huttière constitue vraisemblablement le secteur de développement du bourg au-delà du présent PLU : la relocalisation de l'activité sur un autre site est donc souhaitable à terme, par exemple au moment du départ à la retraite de l'exploitant.
- Le rapport du bourg à son environnement rural est favorisé :
 - Par le maillage bocager qui se trouve au contact même du bourg, et qui assure une transition harmonieuse : sa préservation est importante, en particulier pour des motifs paysagers et de cadre de vie ;
 - Par le lien visuel vers la campagne : le maintien de certaines perspectives est clairement souhaitable (vues depuis l'école, vues depuis l'étang...).
- La préservation, voire le développement, de circuits de promenade est souhaitable :
 - Un circuit de tour de bourg pourrait être formalisé ;
 - Par ailleurs, une réflexion sur les continuités de randonnée pourrait être lancée, à l'échelle de Loireauxence comme avec les communes voisines. Le renforcement du maillage de ces continuités viendrait alors renforcer l'offre sur au niveau touristique et des loisirs.

CARTE DE SYNTHÈSE





AXE 1 : ASSUMER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE ET EN FAIRE UN ATOUT

Envisager une dynamique modérée et cohérente avec le positionnement de la commune

- D'ici une dizaine d'année,
- Accueillir une centaine d'habitants supplémentaires, dépasser les 900 habitants
 - Réaliser une cinquantaine de logements supplémentaires (neufs et changement de destination)





Mettre en valeur les qualités du territoire

-  Conforter l'agriculture
 - Identifier des espaces pérennes pour l'activité agricole
 - Encadrer la constructibilité pour les non-exploitants (habitat) : changement de destination, comblement de dents creuses sur La Roirie, constructibilité limitée
 - Encadrer la constructibilité pour les non-exploitants (activités) : autoriser ponctuellement des activités à vocation touristique ou de loisirs
 - Evaluer les possibilités de confortation sur place des activités existantes en campagne (autres qu'agricoles)
 - Permettre le développement de projet(s) de méthanisation, la diversification de l'activité agricole
-  Préserver la Trame verte et bleue de manière adaptée
 - Bocage dense et structuré, boisements, réseau hydrographique, zones humides






Protéger le patrimoine local

AXE 2 : RECOMPOSER LE BOURG SUR LE LONG TERME

Affirmer le bourg comme pôle du territoire

-  Localiser la grande majorité de l'offre en nouveaux logements sur le bourg
 - Prévoir 2 à 2,5 hectares de zones d'urbanisation future pour l'habitat, en extension immédiate du bourg
 - Maîtriser la consommation d'espace : valoriser les dents creuses, optimiser le foncier à vocation de logements par des objectifs de densité spécifiques (dans les espaces les plus importants du Bourg et sur les secteurs d'extension)
-  Complémentaire, permettre le comblement des dents creuses sur La Roirie
-  Optimiser la Zone artisanale
 -  Conforter les équipements existants (assainissement collectif, enfance, structure d'accueil à destination de personnes en situation de handicap)

Remettre en cohérence la structure urbaine

-  Réorganiser le bourg sur le long terme à travers une réflexion d'ensemble sur plusieurs espaces stratégiques (ilots, entrées d'agglomération, espaces publics), en concertation avec les propriétaires et les riverains
-  Assumer la présence d'exploitations agricoles aux abords immédiats du bourg
-  Préserver le maillage bocager au contact du bourg
-  Maintenir des perspectives visuelles vers la campagne
-  Formaliser un circuit de tour de bourg