

Département de la Loire-Atlantique

Commune de

Le Gâvre

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 06/07/05
Le Maire,

U248 – Juillet 2005

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 07.09.84		Le 05.12.86.
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 07.12.01	Le 03.11.04	Le 06.07.05

PAYSAGES DE L'OUEST

33 Bd Einstein

44300 NANTES

tél. : 02 40 76 56 56

fax : 02 40 76 01 23

 paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
I. Orienter le développement démographique et urbain.....	4
A. Un objectif de 1 450 habitants en 2015.....	4
B. Affirmer le rôle central de la ville	4
C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif	4
D. Assurer un équilibre social et une mixité urbaine.....	4
II. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural	5
A. Protéger et mettre en valeur le milieu forestier	5
B. Préserver les espaces naturels sensibles	5
C. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine.....	5
III. Permettre un développement économique adapté	6
A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture	6
B. Assurer le développement de l'activité touristique	6
C. Soutenir les commerces et activités de proximité	6

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les **atouts de développement** de la commune :

- Située dans l'aire d'influence de l'agglomération nantaise, la ville du Gâvre a connu une croissance démographique continue au cours des années 1970 et 1980. Depuis le début du siècle, la hausse de la population est spectaculaire (1 117 habitants en 2002, soit +18% depuis 1999).
- La commune bénéficie du développement de l'urbanisation sur Vay, au voisinage immédiat de l'agglomération gavraise : cette population fréquente principalement les commerces et services du Gâvre. Cela contribue au dynamisme de la commune mais engendre des charges supplémentaires.
- Grâce à la forêt domaniale, la seule de Loire-Atlantique, la commune bénéficie d'un cadre naturel et paysager de premier ordre qui explique sa forte vocation touristique.
- La commune dispose d'un riche patrimoine bâti qui mérite d'être préservé pour que Le Gâvre conserve son identité et maintienne son caractère attractif.

Des **contraintes** liées à :

- *Un territoire « utile » restreint*
La commune du Gâvre est étendue (5 358 ha) mais 80% du territoire est occupé par la forêt domaniale. Le territoire disponible pour le développement urbain et les différentes activités (agriculture, artisanat, tourisme...) est donc limité à 1 000 ha.
- *La protection de la ressource en eau*
La commune du Gâvre est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne. Le respect de ce schéma implique une protection des abords des cours d'eau et des zones humides.
- *La préservation des activités agricoles.*
L'article L. 111-3 du Code rural a introduit le principe de réciprocité pour l'implantation de tiers à proximité des bâtiments agricoles.

Face à ces enjeux, la politique d'aménagement et de développement de la commune peut s'orienter selon les axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural**
- **Permettre un développement économique adapté**

I. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-ville.

A. Un objectif de 1 450 habitants en 2015

- Une volonté d'assurer une croissance démographique contrôlée de la commune.
- Ne pas favoriser un développement tous azimuts qui risque de dénaturer rapidement le cadre de vie.
- Environ 200 nouveaux logements à créer, soit un rythme moyen de 15 logements par an.

B. Affirmer le rôle central de la ville

- Affirmer la ville comme secteur privilégié du développement de l'habitat.
- Une volonté de densifier l'agglomération en orientant son développement vers le nord-ouest afin de renforcer le pôle de commerces et services du centre-ville.
- Affirmer la vocation de pôles urbains secondaires des deux principaux villages de la commune : la Roberdais et la Maillardais.
- Offrir des terrains à bâtir dans quelques villages, sous réserve de préserver les activités agricoles (pas de construction près des exploitations), en prenant en compte les possibilités d'assainissement et le patrimoine bâti existant.

C. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

- *Organiser le développement de l'école publique sur un même site.*
Le développement de l'école est à prévoir en raison de la croissance de population prévue. Un terrain communal est prévu pour cet équipement (5 classes).
- *Anticiper le devenir de la Villa Maria.*
La maison de convalescence va quitter son site actuel au cours des prochaines années. L'actuel bâtiment sera réutilisé pour la création de logements (projet privé).

La commune souhaite pouvoir maintenir les emplois par la création d'une nouvelle structure de santé qui s'implantera au Martray.

D. Assurer un équilibre social et une mixité urbaine

La création de logements locatifs privés et sociaux permet d'assurer un bon équilibre du parc de logements en favorisant le renouvellement de la population. Il convient de proposer une offre diversifiée et adaptée en logements.

- La réalisation récente de locatifs publics et privés doit être poursuivie dans la durée, dès lors qu'elle ne s'effectue pas au détriment de l'activité commerciale.
- Il est souhaitable de favoriser la mixité de l'offre en logements dans les secteurs d'urbanisation future en imposant un nombre minimal de logements à réaliser dans chaque opération.

II. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural

La commune du Gâvre bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité, particulièrement à travers :

- un grand ensemble naturel remarquable : la forêt,
- des espaces naturels sensibles,
- un patrimoine architectural de grande qualité.

A. Protéger et mettre en valeur le milieu forestier

- Affirmer la protection de la seule forêt domaniale de Loire-Atlantique en maintenant une zone tampon à sa lisière (la forêt elle-même étant protégée par son statut de forêt domaniale),
- Permettre un accueil du public dans le respect de l'environnement naturel (mise en place d'abris légers...) notamment en deux points : le carrefour de l'Étoile et la gare de la Maillardais,
- Permettre le développement de sentiers de randonnées conformément au Plan Départemental d'Itinéraires Pédestres de Randonnée (trois sentiers et un GR de Pays).

B. Préserver les espaces naturels sensibles

Outre la forêt, la commune dispose de sites naturels sensibles sur le plan paysager et écologique qu'il convient de protéger :

- les lisières de forêt,
- les zones humides et les abords de cours d'eau,
- les abords de l'étang.

Des coupures vertes autour de la ville seront à maintenir au sud et à l'est, en limite de Vay, ainsi qu'entre la ville et la Maillardais.

C. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

Outre un milieu naturel remarquable, Le Gâvre dispose d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Cet objectif peut se traduire par les actions suivantes :

- Préserver la qualité architecturale du centre-ville à travers une réglementation adaptée.
- Protéger les ensembles architecturaux remarquables tant en campagne (villages de la Magdeleine, du Haut-Luc) qu'en ville (bâtiments de villégiature du début du XX^e).
- Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en y autorisant les changements d'affectation.

III. Permettre un développement économique adapté

A. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture

Malgré une baisse du nombre d'exploitations, l'activité agricole et sylvicole reste une activité économique importante au Gâvre.

Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, à travers :

- La préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
- La possibilité de diversification des activités de l'exploitation (activités agritouristiques, vente de produits à la ferme...).
- La prise en compte des besoins liés à l'activité sylvicole.

B. Assurer le développement de l'activité touristique

L'activité touristique est un élément fort de la vie économique de la commune. Il est nécessaire de favoriser l'adaptation de l'offre à la demande actuelle. Cela passe par :

- l'adaptation du pôle de loisirs autour de l'étang :
 - aménagement du camping (mise en place de chalets...),
 - mise en place d'un projet culturel (théâtre de verdure),
 - amélioration des liaisons, notamment piétonnières avec la ville (en continuité des projets en cours) ;
- le développement de structures d'accueil (gîtes ruraux...).

C. Soutenir les commerces et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés en centre-ville.

Au Gâvre, l'offre commerciale est particulièrement diversifiée et répond aux besoins de la population de la commune mais également à ceux des quartiers d'habitations récents créés sur la commune de Vay.

Il s'agit de favoriser le maintien et le développement de ces commerces et services de proximité et d'envisager des actions permettant d'assurer leur bonne accessibilité.

La commune n'a pas vocation à accueillir d'importantes activités économiques mais il est important de maintenir les activités artisanales existantes et de permettre leur développement éventuel, sur un secteur spécifique au sud de la ville.