

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations générales



Juin 2020

Projet arrêté le 22 juin 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2020

Le Maire :

Les grands défis de Joué-sur-Erdre en matière de développement et d'aménagement du territoire

Prenant appui sur son contexte local, la commune de Joué-sur-Erdre souhaite conserver l'image d'une commune disposant d'un cadre de vie attractif, tout en intégrant les atouts de la proximité de la 'gare tram-train' à Nort-sur-Erdre et du rapprochement de l'agglomération nantaise ...

Un certain nombre d'objectifs à atteindre à l'horizon 2030 ont été fixés par la commune, notamment celui de réaliser un développement harmonieux, associant extensions résidentielle et économique, en cohérence avec le niveau d'équipements actuel et projeté.

Ces principaux objectifs sont les suivants :

- *Accueillir une moyenne de 15 logements complémentaires par an,*
- *Poursuivre la mise en place d'une évolution urbaine du bourg concentrique, structurée et maîtrisée,*
- *Conforter également les deux principaux villages de la commune*
- *Anticiper la mise en place nécessaire de nouveaux équipements pour prendre en compte les évolutions projetées.*
- *Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements, renforcer l'interconnexion des quartiers,*
- *Soutenir la dynamique économique locale et conforter le tissu d'activités de « proximité »,*
- *Conforter les activités touristiques et de loisirs aux abords du Lac de Vioreau,*
 - *Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,*
 - *Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysager*
- *Préserver les zones humides et les cours d'eau, gérer les risques de submersions liées aux crues de l'Erdre*

I Gestion de l'habitat : Affirmer et conforter l'assise du bourg de Joué-sur-Erdre et maintenir la vitalité en campagne

1.1) Vers un accueil progressif et diversifié de nouveaux habitants

La commune souhaite permettre l'accueil d'environ 15 logements complémentaires en moyenne par an, soit un mouvement d'accueil légèrement inférieur à celui connu ces dernières années.

L'accueil sera ...

... Diversifié : l'objectif est de favoriser la mixité d'habitat (individuel, semi collectif et collectif, en accession, locatif, ...), et part la même la mixité de population.

... Maîtrisé spatialement et dans le temps : l'objectif est :

- de favoriser une production de logements par renouvellement urbain,
- de favoriser un développement urbain équilibré qui soutient la vitalité du bourg
- de recentrer l'agglomération sur ces centres de vie et d'intérêts et de rapprocher et mieux interconnecter ses centralités,
- de conforter deux villages afin de participer à la mixité de l'offre et de population,
- d'accueillir progressivement la population en ouvrant successivement à l'urbanisation les nouveaux quartiers et de réaliser ainsi une mise en adéquation si nécessaire des équipements.

1.2) Vers une organisation de cet accueil de population

1) Privilégier le bourg de Joué-sur-Erdre ...

Le développement du bourg de Joué-sur-Erdre, le recentrage et la restructuration de l'urbanisation, l'affirmation de sa centralité au sein du territoire, ..., constituent des enjeux importants et indispensables pour la commune. C'est pourquoi il est prévu ...

- De privilégier au sein du bourg la production de logements par renouvellement urbain, à savoir par:
 - des possibilités de densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine agglomérée,
 - des possibilités de requalification de sites,
 - des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements.
- De satisfaire une offre complémentaire en logements par des extensions maîtrisées au sud du bourg
 - qui soutiennent la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg, ses équipements, ses commerces et services),
 - qui donnent une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
 - qui assurent une utilisation rationnelle de l'espace en respectant des densités minimales moyennes de 17 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle (et modulée en fonction des contraintes d'aménagement liées à la complexité du foncier et du terrain d'assiette de l'opération).

- Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée
 - aux seniors et aux personnes âgées,
 - aux jeunes ménages et aux familles,
- Favoriser la mixité urbaine (logements collectifs, intermédiaires, individuels).
- Prévoir un nombre de logements locatifs sociaux en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat

2) Prévoir des possibilités de logements sur les villages de la commune : Notre-Dame des Lanqueurs et la Demenure

Pour ces deux villages, la production de logements par renouvellement urbain sera optimisée et privilégiée, à savoir par :

- . des possibilités de densification urbaine au sein des enveloppes urbaines,
- . des possibilités de requalification de sites,
- . des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

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

Toutefois, afin de préserver les qualités paysagères et écologiques des franges urbaines avec le lac du Vioreau, la constructibilité des marges du village de la Demenure le long de l'étang sera réduite.

Pour le village de Notre-Dame-des-Lanqueurs, une possibilité d'extension est maintenue au sud-est du bourg.

3) Gestion de l'habitat épars sur les hameaux et les lieux-dits

La politique communale de gestion de l'habitat épars est envisagée de la manière suivante :

- Les possibilités d'accueillir de nouveaux ménages sur des hameaux et lieux-dits sont limitées :
 - . à la reprise et à la réhabilitation d'habitations existantes,
 - . à la création de logements par le changement de destination dans un objectif de valorisation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural.et sous réserve notamment de ne pas porter atteinte à l'évolution d'une structure d'exploitation agricole.
- Pour les habitations existantes, seule une évolution des constructions et installations existantes (extension, réalisation d'annexes, ...) sera acceptée sous réserve de l'existence ou de la mise en place d'un mode d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, et sous réserve notamment de ne pas porter atteinte à l'évolution d'une structure d'exploitation agricole.

II Maintenir et pouvoir adapter l'offre en commerces, services et équipements d'intérêt collectif à la population, organiser les déplacements

2.1) Mettre en adéquation les équipements et services publics avec l'objectif de population que la commune s'est fixé

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements publics ou d'intérêt collectif existants, notamment :

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements et résidences d'accueil de séniors et personnes âgées,
- . des équipements sportifs, récréatifs , culturels ou de loisirs (Salle polyvalente de l'Auvinière à l'est du bourg),
- . du cimetière, afin de permettre son extension vers le sud, et également la mise en place d'un columbarium, équipement devenant indispensable face à l'augmentation du nombre des crémations.

Permettre la délocalisation du centre de secours sur un secteur plus adapté pour son fonctionnement

Poursuivre le retraitement d'espaces publics du cœur du bourg

- . améliorant notamment les conditions de déplacement et de relation d'un cœur de vie à l'autre
- . participant à la convivialité des espaces publics et à la vie locale,
- . favorisant la fréquentation du centre-bourg, de ses commerces, services et équipements.

Permettre la valorisation des abords de l'Erdre, véritable poumon vert en cœur de bourg.

Préserver les espaces de jardins participant à l'aération du bourg.

Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants

2.2) Soutenir la dynamique commerciale du bourg

Dans le bourg :

Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services

Valoriser les positionnements stratégiques des vitrines commerciales sur la place de l'église et autour de la Place André Mazureau

Valoriser une nouvelle polarité commerciale sur le secteur de l'Auvinière

Le développement de liaisons entre les quartiers **et** vers les centralités commerciales, de services et de loisirs conduit à soutenir directement ou indirectement l'appareillage commercial, artisanal et de services.

2.3) Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers.

Un ensemble d'actions visant à améliorer et à sécuriser les déplacements est envisagé

1) Le retraitement des entrées et de la traversée du bourg

Il s'agit de poursuivre les actions de traitement des entrées et de la traversée d'agglomération du centre-bourg afin d'en renforcer la sécurisation et l'attractivité du bourg:

Poursuivre les retraitements des RD,

Améliorer la sécurité des déplacements et favoriser les modes de déplacements doux,

Confirmer les identités propres de la place de l'église et de la place André Mazureau

2) La mise en place d'une voie de liaison inter-quartiers Sud de l'agglomération ...

Afin de rompre l'organisation en étoile du réseau viaire du bourg qui oblige souvent à emprunter la RD 178 pour se rendre d'un point à l'autre de la zone agglomérée, il est prévu de créer progressivement un nouvel axe Est-Ouest reliant la route de Petit-Mars à la route de Trans-sur-Erdre.

Cette connexion permettra d'améliorer les liaisons entre les différents quartiers mais également vers le pôle de loisirs (Salle de L'Auvinière, terrains de sports, ...) sans être obligé de passer systématiquement sur la RD 178. Elle sera envisagée comme une suite de voies urbaines et non comme une rocade.

3) Vers la création d'un réseau de déplacements doux ...

Chaque nouveau quartier devra être conçu dans un esprit d'ouverture et de mise en relation. Les compositions urbaines définiront des liaisons douces qui viendront se greffer sur celles préexistantes dans le bourg ou dans les villages, ou achemineront directement les nouveaux habitants vers les services et les centres de vie et/ou vers les itinéraires de promenades à l'échelle communale.

Sur le bourg, il est plus particulièrement prévu de créer à terme une liaison entre le Faubourg de la Châtaigneraie et le lotissement de la Pommeraie (situés au Nord de la vallée de l'Erdre) et le centre bourg via la vallée de L'Erdre. Il sera nécessaire de créer une passerelle au dessus de la rivière.

Cette liaison devrait permettre ...

... de limiter les déplacements automobiles,

... de faciliter les accès vers la centralité commerciale et les équipements et donc de mieux intégrer les habitants à la vie locale,

... d'assurer une meilleure cohérence entre les espaces urbanisés situés au Nord et au Sud de la vallée de l'Erdre.

Une liaison cyclable entre le bourg et la Demenure pourra également être mise en place à plus long terme.

III Soutenir le tissu économique local

3.1) Soutenir la dynamique économique

Les conditions de bon fonctionnement et de développement des activités économiques existantes seront optimisées :

- . sur la zone d'activités de l'Erdre localisée en entrée Est de l'agglomération, le long de la RD 178 est
- . sur le site d'activités localisé au sud-est du bourg, le long de la RD 24 (légère extension possible).

Dans le bourg et dans les villages de la Demenure et de Notre-Dame des Langueurs , il ne sera pas fait obstacle au développement et à l'installation de nouvelles activités économiques à condition qu'elles restent compatibles avec leur voisinage.

Permettre aux activités économiques localisées en campagne de se maintenir.

La desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques sera prévue et encouragée.

3.2) Favoriser le développement d'activités touristiques et de loisirs

Les activités déjà présentes autour du lac (base nautique, halte nautique, relais équestre de La Romeraye...) doivent pouvoir évoluer si le besoin s'en faisait ressentir, en conciliant développement et préservation de l'environnement.

D'autres actions peuvent permettre de soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique du territoire:

- Permettre la valorisation du site et du patrimoine du château de la Lucinière,
- Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.
- Entretien et compléter le réseau de circuits de promenade et de randonnée.

3.3) Préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations ...

Il est prévu de préserver les espaces agricoles et les structures d'exploitations notamment ...

En assurant la pérennité et le développement des activités agricoles :

- Favoriser les conditions d'implantation , de reprise et de développement des exploitations agricoles.
- Préserver l'espace agricole productif , reconnu comme des espaces agricoles pérennes :
- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure toute forme d'urbanisation et tout mitage de l'espace par des constructions qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.
- Admettre les actions de diversification des activités agricoles qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées.

En modérant la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain* :

- Réduire d'au moins 30% la consommation d'espace agricole (et naturel) nécessaire au développement de l'habitat, en :
 - . privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
 - . respectant des densités minimales moyennes de 17 logements / ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs (et modulée en fonction des contraintes d'aménagement liées à la complexité du foncier et du terrain d'assiette de l'opération).
 - . maîtrisant les extensions urbaines
- . prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles et les orientations émises aux chapitres 1-1 et 2-1

IV Respecter et valoriser le cadre de vie des habitants de Joué-sur-Erdre

4.1) Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, le patrimoine communal et les paysages

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du patrimoine rural, 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 de paysage*),
- Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (anciens fours ou anciens puits en pierres, croix, calvaires...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. *éléments de paysage*).

Préserver les grandes entités naturelles de la commune participant à la qualité et à la diversité des paysages (cf. 4.2.):

- La vallée de l'Erdre et ses affluents, le lac de Vioreau, la forêt, tout en pérennisant les activités existantes,

Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles comme condition de maintien des paysages

Préserver et entretenir les espaces verts, les boisements et les haies les plus intéressantes, en particulier :

- les jardins et espaces verts, les alignements d'arbres ou arbres remarquables,
- les éléments végétaux pouvant participer au traitement paysager d'un projet de construction ou d'une opération d'aménagement,
- les éléments arborés ou arbustifs présentant un intérêt écologique et/ou paysager, comme le maillage bocager champêtre caractéristique de la campagne de Joué-sur-Erdre.

Exclure toute amplification du mitage des espaces agricoles par des constructions dispersées et isolées :

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage notamment :

- les échappées visuelles depuis la campagne vers la ville,
- les grands panoramas mettant en exergue les qualités du paysage,
- les relations visuelles d'un site à l'autre (co-visibilités) permettant d'établir un sentiment de proximité.

Préserver et valoriser les espaces publics

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

Il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

4.2) Prendre en compte du patrimoine naturel et environnemental, les continuités écologiques

D'une manière générale, la politique communale de développement et d'aménagement, dans son dessin et son organisation, va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de son patrimoine naturel et environnemental :

- ✓ *Le développement urbain orienté principalement sur les 3 principales entités urbaines de la commune (Le Bourg, La Demeure et Notre-Dame des Langueurs),*
- ✓ *L'absence de nouveau projet urbain dans les secteurs les plus sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,*

Complètent cette politique générale d'autres projets plus localisés et notamment :

1) La protection stricte des grands ensembles sensibles du point de vue paysager, environnemental:

Il est projeté de protéger strictement :

- Les grands sites naturels tels que la vallée de l'Erdre et celles de ses affluents, l'ensemble formé par les plans d'eau du Vioreau (réservoir et étang) et le massif forestier du Vioreau, ...
- Les zones humides inventoriées conformément au cahier des charges établi par le SAGE Estuaire de la Loire, ainsi que les abords des cours d'eau,

2) Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

Il s'agit de :

- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, 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 (filiale 'bois- énergie');
- Les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

3) Le maintien de poumons verts au cœur de l'agglomération :

La vallée de l'Erdre forme au sein du bourg un véritable poumon vert pour l'agglomération qu'il est prévu de préserver et de mettre en valeur avec la mise en place à terme d'une liaison douce entre les rives Nord et Sud.

Des espaces de jardins seront également préservés au sein du bourg, ils participent à la qualité de vie et permettent de limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

4.3. Garantir la protection des ressources et prévenir des risques

Limitier la constructibilité dans les secteurs de l'agglomération soumis aux risques d'inondation (atlas des zones inondables de l'Erdre)

Prendre en compte le risque de rupture du barrage du Vioreau

Veiller à limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels par le biais d'un urbanisme raisonné et économe (cf. Axe 1) :

Favoriser les énergies renouvelables et la mise en œuvre de projets améliorant la performance et le confort énergétique des constructions, en respectant le cas échéant, sur les secteurs d'intérêt patrimonial ou architectural, des conditions visant à préserver le caractère et l'environnement des sites.

Encourager des opérations d'aménagement et un traitement des espaces collectifs, adoptant une démarche respectueuse de l'environnement (préservation des éléments végétaux de qualité existants, traitement paysager, gestion des eaux pluviales, ...).

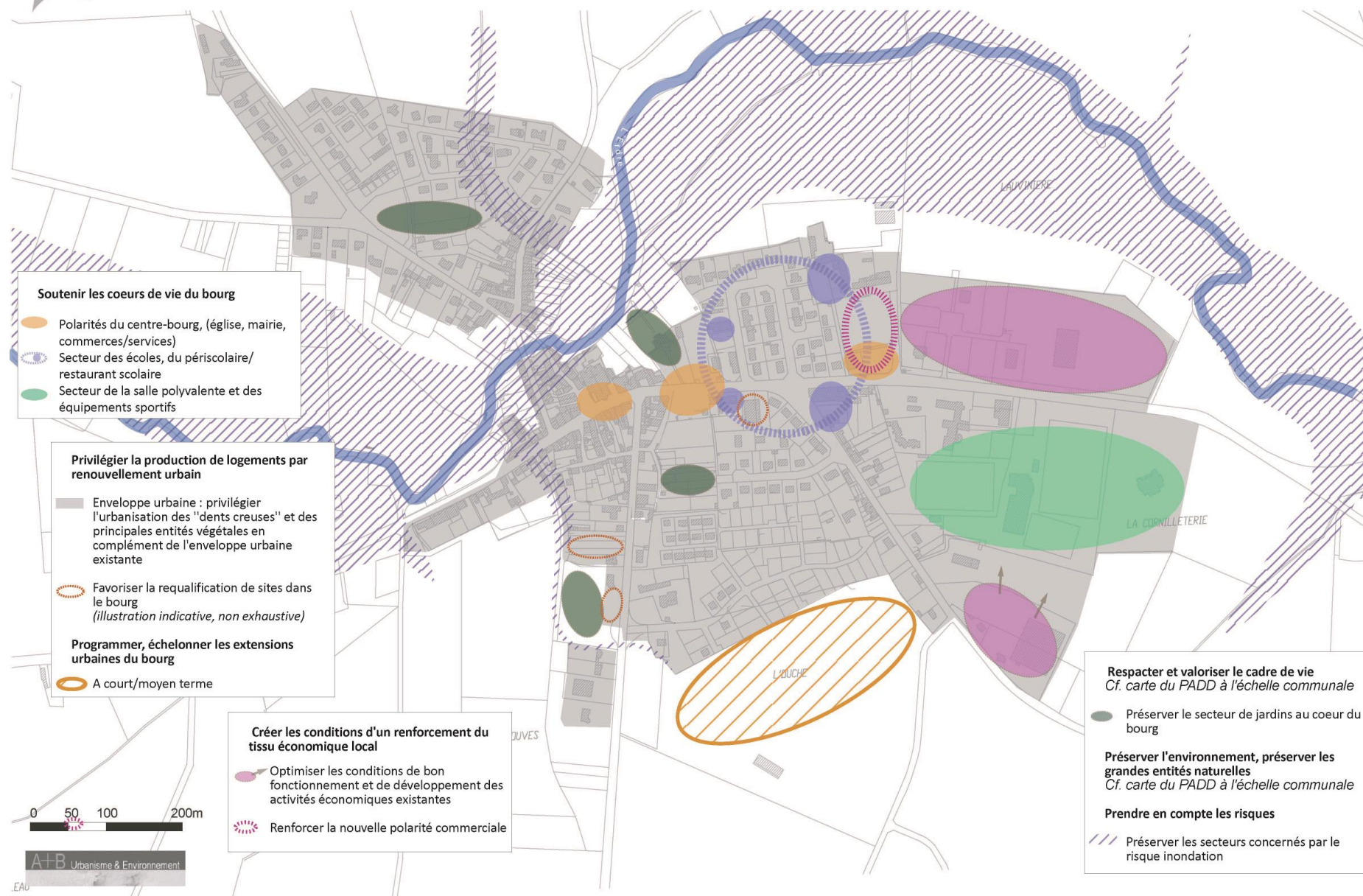
Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. § 2.3) en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

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.

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales en prévoyant notamment :

- . Une régulation des eaux pluviales et une incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement ;
- . Une préservation des continuités hydrauliques et humides, de leurs exutoires et de leur milieu récepteur (notamment des marais).

Préserver un espace tampon autour des zones ou des sites d'activités, des unités de traitement des eaux usées... afin d'éviter tout risque de conflit avec le voisinage.



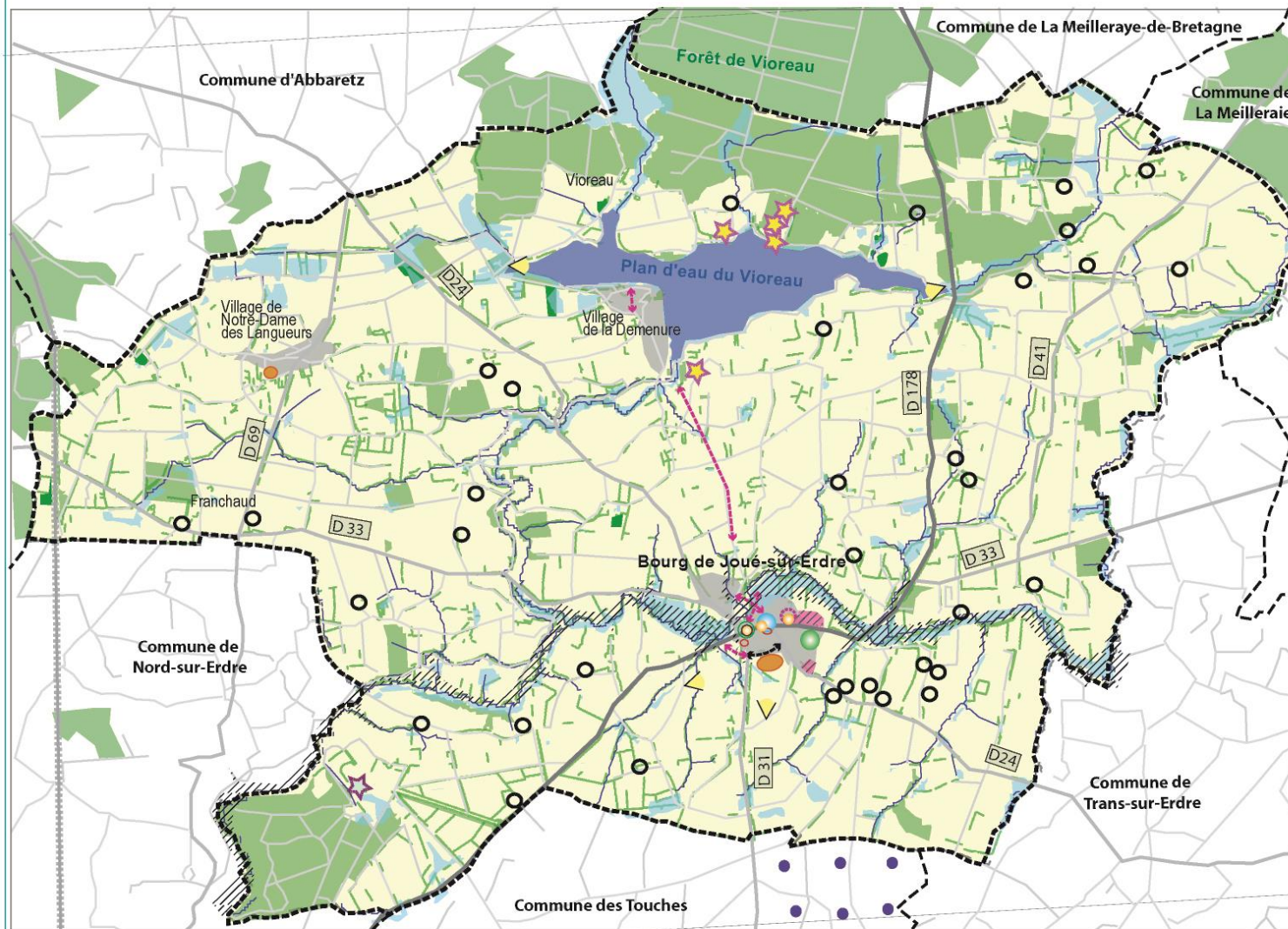


Commune de **Joué-sur-Erdre**

Révision du P.L.U.

Illustration graphique et indicative à l'échelle de la commune
(n'ayant pas de valeur d'orientations générales du P.A.D.D.)

P.A.D.D.



0 500 1000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN, licence n°2012-0196-1-44-0000



A+B
Urbanisme
&
Environnement

1. Affirmer et conforter l'assise du bourg de Joué-sur-Erdre et maintenir la vitalité en campagne

-  Privilégier l'urbanisation des dents creuses et des principales entités végétales au sein de l'agglomération (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg) et des villages
 -  Favoriser la requalification de sites dans le bourg (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)
 -  Permettre les extensions urbaines du bourg (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg) et du village de Notre-Dame-des-Langueurs
- 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.)

2. Maintenir et pouvoir adapter l'offre en commerces, services et équipements d'intérêt collectif à la population, organiser les déplacements

Préserver les possibilités d'évolution et d'adaptation des équipements public

-  autour de la polarité du centre-bourg ancien (église, mairie)
-  sur les secteurs des écoles
-  sur le secteur de la salle polyvalente et des équipements sportifs

Soutenir la dynamique commerciale du bourg

-  Conserver voire renforcer le tissu de commerces et services du bourg
-  Offrir de nouvelles disponibilités foncières pour accueillir les activités économiques à vocation commerciale au sein du bourg

Gérer, sécuriser et améliorer les déplacements, renforcer l'interconnexion des quartiers

-  Poursuivre le retraitement des routes départementales (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg et OAP déplacement)
-  Finaliser la liaison interquartier au sud de l'agglomération
-  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 dynamique économique

-  Optimiser le fonctionnement et le développement des zones ou sites d'activités existants sur le bourg
-  Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein du bourg et des deux villages
- Permettre le maintien des activités économiques localisées en campagne

Favoriser le développement touristique et de loisirs de la commune, dont :

-  Base et halte nautique de Vioreau, camping, restaurant, hébergement...
-  Site du château de la Lucinière

Préserver l'espace agricole et les structures d'exploitation

-  Sites d'exploitation à prendre en compte
-  Préserver l'espace agricole productif

4. Respecter et valoriser le cadre de vie

Préserver les qualités paysagères et patrimoniales

-  Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Eléments 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, dont massif forestier de Vioreau (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
-  Plan d'eau du Vioreau
-  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