



Département de la
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Pouillé-les-Côteaux

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	24.06.2016	05.07.2021	30.05.2022

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 07/12/2020

Pièce 3

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

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargés d'études

SOMMAIRE

AXE 1 : UN ENVIRONNEMENT RURAL ATTRACTIF	5
AXE 2 : DES CHOIX FORTS EN TERMES DE MODES DE DEVELOPPEMENT	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 : UN ENVIRONNEMENT RURAL ATTRACTIF

Pouillé-les-Coteaux est avant tout un territoire caractérisé par sa ruralité : le Bourg présente des dimensions modestes, tandis que l'activité agricole occupe une place essentielle dans la gestion de paysages marqués par le vallon de la Grée (en limite est du territoire) et un bocage de densité variable.

La mise en valeur du territoire est un enjeu majeur. Elle passe par :

- **Le maintien de l'activité agricole, en particulier de l'élevage.** A ce titre, la Commune entend participer à sa hauteur à la pérennisation des espaces agricoles et naturels, non seulement pour des motifs paysagers et de cadre de vie, mais aussi pour des motifs économiques.
- **La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux :** cours d'eau, zones humides, bocage (composé de haies et de boisements). Il s'agit en particulier de préserver les principales continuités écologiques (vallon de la Grée, haies...).
Il s'agit également de s'interroger sur le devenir du « secteur de reconquête » identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Ancenis, en formulant des recommandations permettant une amélioration de la situation en cas de replantation sur ce secteur. La préservation des haies s'inscrit dans une perspective à plusieurs entrées :
 - biodiversité (déplacement d'espèces, nidification...),
 - agriculture (coupe-vent, anti-érosion, abri naturel pour l'élevage),
 - cadre de vie et paysages,
 - enjeux hydrauliques et risques (anti-érosion, d'autant plus au vu du relief parfois prononcé),
 - loisirs (support pour les déplacements...).
- **L'irrigation par les sentiers, permettant de découvrir et profiter des différents espaces et ambiances qui s'offrent au promeneur.** La question est particulièrement probante à l'est et au sud du territoire : les nombreux cheminements présentent parfois des ruptures de continuités (le long du vallon de la Grée, au niveau du plan d'eau, vers les communes voisines...). Il pourrait être opportun d'établir (ou de rétablir) certaines connexions, notamment pour les habitants.
- **Toujours sur le plan des loisirs, il s'agit de favoriser l'activité au niveau des équipements** (sites de motocross, plan d'eau...), tout en étant attentif à leur insertion dans l'environnement.

- **L'attention portée sur le Bourg et sur ses abords.** En effet, l'agglomération se situe en point haut, si bien que les enjeux sont importants dans le cas d'éventuelles extensions de l'urbanisation. Il s'agit d'être particulièrement attentif à l'insertion du tissu urbain (actuel et futur) dans son environnement ; réciproquement, le maintien du lien visuel depuis le cœur de bourg vers la campagne environnante affirme positivement le caractère rural de la Commune.
- **La valorisation du potentiel énergétique, en lien avec la configuration et l'occupation des lieux :** les points hauts sont favorables à l'implantation d'éoliennes, et l'agriculture (basée sur l'élevage) pourrait permettre le développement de projet(s) de méthanisation.

La très forte attractivité que connaît le territoire depuis plus d'une quinzaine d'années résulte principalement de deux facteurs : outre sa ruralité, son positionnement géographique joue un rôle important. Pouillé-les-Côteaux se situe en effet à mi-chemin entre les principaux pôles économiques de la COMPA que sont Ancenis/Saint-Géréon et Saint-Mars-la-Jaille, mais également à proximité de l'autoroute A11 menant aussi bien à Nantes qu'à Angers. De fait, en moins de 20 ans, la population communale a très fortement augmenté (698 habitants en 1999, 1051 habitants au 1^{er} janvier 2017).

Sur la prochaine décennie, le principe envisagé est de maîtriser l'accroissement de la population :

- **Il s'agit de poursuivre l'accueil et le renouvellement de la population**, en profitant de l'attractivité du territoire ;
- **Parallèlement, il faudra être vigilant concernant la capacité des équipements et le maintien de l'identité du territoire**, en évitant d'absorber un poids de population trop important ;
- **Au final, l'objectif est de parvenir autour de 1200 à 1300 habitants d'ici une dizaine d'années en accueillant environ 180 habitants supplémentaires. Ceci implique de réaliser environ 85 nouveaux logements.**

En réponse à ces évolutions et aux besoins de la population, **une nouvelle dynamique autour des équipements doit être lancée :**

- **La réalisation d'un nouveau restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire dédié sont une des priorités.** Leur localisation devra évidemment se faire au plus près du cœur de Bourg et à « portée de pied » des écoles ;
- Les locaux actuellement occupés par le restaurant scolaire pourraient alors être mobilisés pour d'autres usages (associatif, jeunesse...) ;
- Les services techniques se trouvent en continuité immédiate du cœur historique : à terme, leur localisation pourrait être revue afin de mobiliser cet espace pour de l'habitat.

En termes de surfaces, les besoins liés aux équipements sont estimés à **moins de 1,5 hectare**. Même si la consommation d'espace récente a été quasi-nulle sur la période récente (140 m²), cette identification s'inscrit **en réponse aux besoins avérés sur la prochaine décennie**.

AXE 2 : DES CHOIX FORTS EN TERMES DE MODES DE DEVELOPPEMENT

L'un des objectifs-clés est de renforcer la centralité principale qu'est le Bourg. Cet objectif répond à de multiples enjeux, en particulier :

- Favoriser l'usage des équipements localisés sur le centre-bourg ;
- Encourager les continuités douces pour les petits déplacements du quotidiens (notamment vers le centre-bourg et les équipements, mais aussi entre les quartiers) ;
- Stopper le mitage de l'espace agricole afin d'en préserver la fonctionnalité.

Ainsi, la totalité de l'offre en logements neufs sera localisée sur le Bourg. En campagne, les possibilités seront clairement encadrées, notamment pour les non-exploitants :

- La réalisation de logements neufs ne sera pas autorisée ;
- L'évolution de l'existant restera possible sous certaines conditions (extension mesurée des habitations, annexes) ;
- Le changement de destination de bâtiments existants sera envisageable sous certaines conditions. Il viendra compléter l'offre en nouveaux logements à l'échelle du territoire.

Bien que la situation actuelle ne soit pas satisfaisante en termes de communications numériques, le Bourg reste mieux desservi que d'autres parties du territoire et sera certainement prioritaire en termes d'amélioration de la desserte. En ce sens, localiser la quasi-totalité de l'offre en nouveaux logements sur le Bourg (et donc prioriser l'accueil de la population sur celui-ci) permet d'offrir au plus grand nombre l'accès à ce service dans les meilleures conditions possibles.

La maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain constituent des enjeux majeurs. Plusieurs pistes visent à les placer au cœur du projet :

- Sur le Bourg et dans le lotissement de la rue d'Ancenis, la valorisation des dents creuses est vivement encouragée : une densification réfléchie permettra de limiter les prélèvements sur l'agriculture.
- Dans une logique d'optimisation du foncier et de cohérence de l'urbanisation, les espaces les plus importants situés dans l'enveloppe urbaine¹ (plus de 2500 m² d'un seul tenant, éventuellement sur plusieurs parcelles) et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation de logements feront l'objet d'une attention toute particulière :
 - Des principes d'organisation spatiale pourront être posés ;
 - Des objectifs de densité seront fixés. A l'échelle de l'ensemble de ces secteurs, un objectif de densité de 15 logements/hectare minimum sera respecté ;
 - Autant que possible, un phasage des opérations dans le temps sera recherché.

¹ L'enveloppe urbaine correspond aux limites actuellement construites (Bourg et lotissement de la rue d'Ancenis).

- En tenant compte du potentiel en termes de densification (sur le Bourg) et de changement de destination (en campagne), les besoins liés à l'habitat sont de l'ordre de **4 à 5 hectares en extension de l'enveloppe urbaine**. Comparé à la période antérieure (1.02 hectare/an sur la période 1999-2009 ; 0.32 hectare/an sur la période 2010-2015), **le rythme induit de consommation d'espace reste modeste** (0.4 à 0.5 hectare/an), d'autant qu'il s'inscrit **dans le cadre d'une dynamique renouvelée autour de l'habitat** (alors que la période 2010-2015 avait vu une nette diminution du rythme de construction).

Alors que le Bourg a connu un développement essentiellement linéaire au cours des dernières années (lotissement de la rue d'Ancenis...), **il s'agit de lui redonner de l'épaisseur vers l'est (avec le lotissement de la Cour) et vers l'ouest (en continuité du centre-bourg)**.

Cette perspective pose la question de la relation entre le Bourg et son environnement. **Ces nouvelles opérations devront à la fois pérenniser l'inscription harmonieuse de la silhouette du Bourg depuis le sud/sud-ouest et maintenir des vues directes sur la plaine d'Ancenis depuis la rue de la Mairie.**

Par ailleurs, le Bourg présente une spécificité intéressante : l'espace de respiration qui se trouve en son cœur (terrains de sport, aire de jeux...) constitue un trait-d'union entre le centre-bourg et les lotissements situés au nord. **Il conviendra de maintenir cet espace dans sa fonction.**

En outre, à la fois sur le plan des déplacements et sur celui de la structuration/perception paysagère du Bourg, les axes de circulation présentent des enjeux importants. A travers les futures opérations, **il s'agira en particulier de mieux marquer l'entrée d'agglomération en venant de La Roche-Blanche**, en particulier par des aménagements de sécurisation (notamment au niveau des nouvelles voies se greffant sur la rue des Pilotes / RD18).

Enfin, **il est impératif de renforcer la vitalité économique du territoire par le maintien et le développement des activités économiques**, en réponse aux besoins locaux sur les prochaines années et au regard de la localisation de Pouillé-les-Côteaux à l'échelle de la COMPA. Pour mémoire, la consommation d'espace à vocation d'activités économiques a été nulle au cours de la précédente décennie.

Dans ce cadre, le site de Sainte-Anne est apparu comme particulièrement intéressant (présence d'activités sur place, proximité immédiate de la RD923...)². Sur ce site, le principe est de permettre l'évolution des activités existantes, voire d'envisager l'accueil de nouvelles activités en **s'inscrivant à terme dans ce qui sera défini au SCOT** (dans le cadre de sa Révision générale) **en termes de superficie et de typologie d'activités, y compris en faisant évoluer le PLU.**

² A ce titre, une réflexion a déjà été engagée pour un espace de portée locale, en relation avec la COMPA.

CARTE DE SYNTHÈSE

