LA BOISSIERE DU DORE

REVISION
PLU

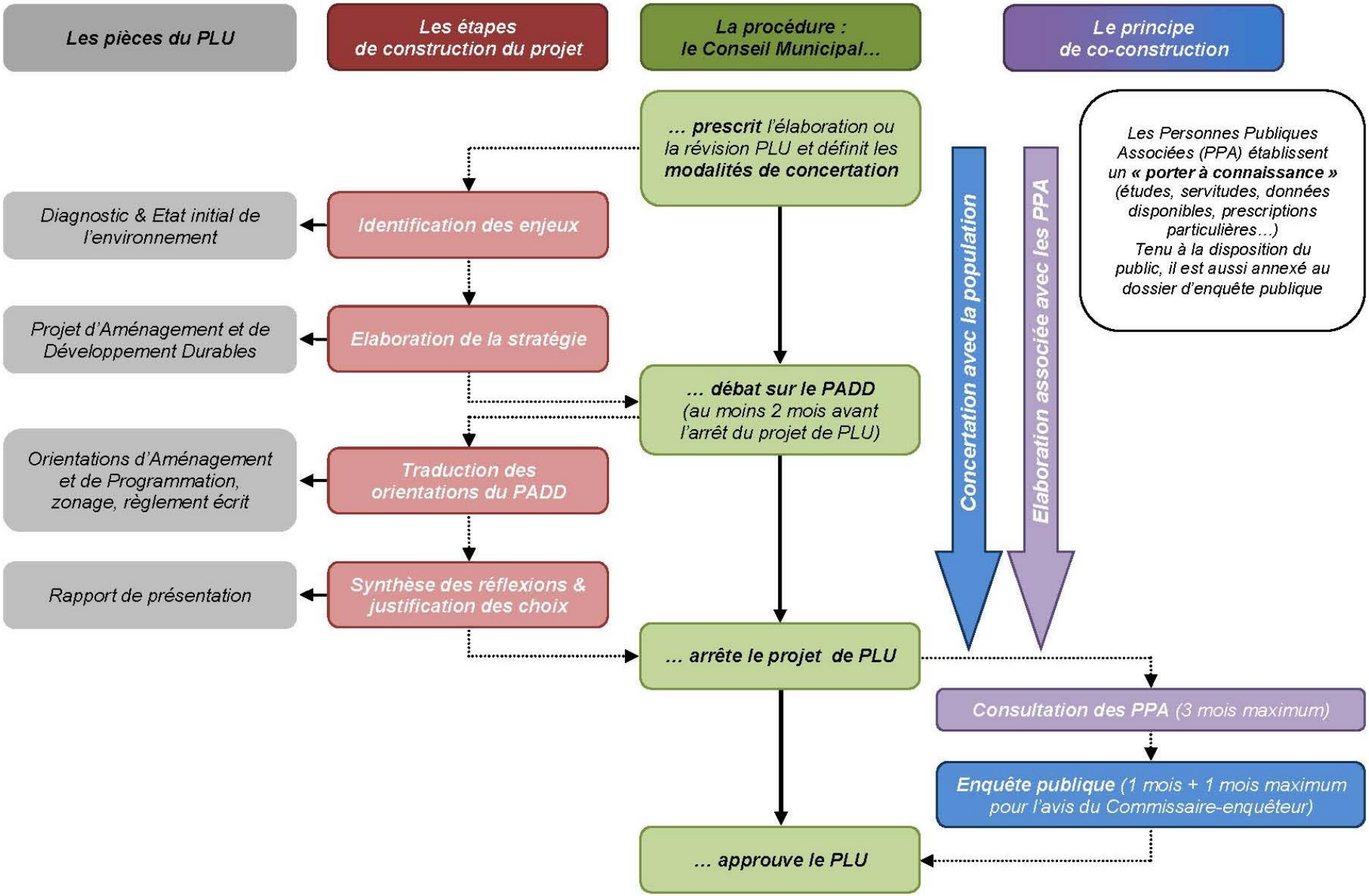
Réunion publique
12 décembre 2019

QU'EST–CE QU'UN **PLU** ?

Un document qui

- Réglemente le droit des sols dans une **vision prospective**,
- Permet de se projeter sur les 10 prochaines années en prenant en compte les **atouts et les sensibilités** de votre territoire,
- Se construit en cohérence avec les perspectives de développement locales, en fonction des évolutions supra-communales et dans une **logique d'intérêt général**.

QU'EST-CE QU'UN PLU ?



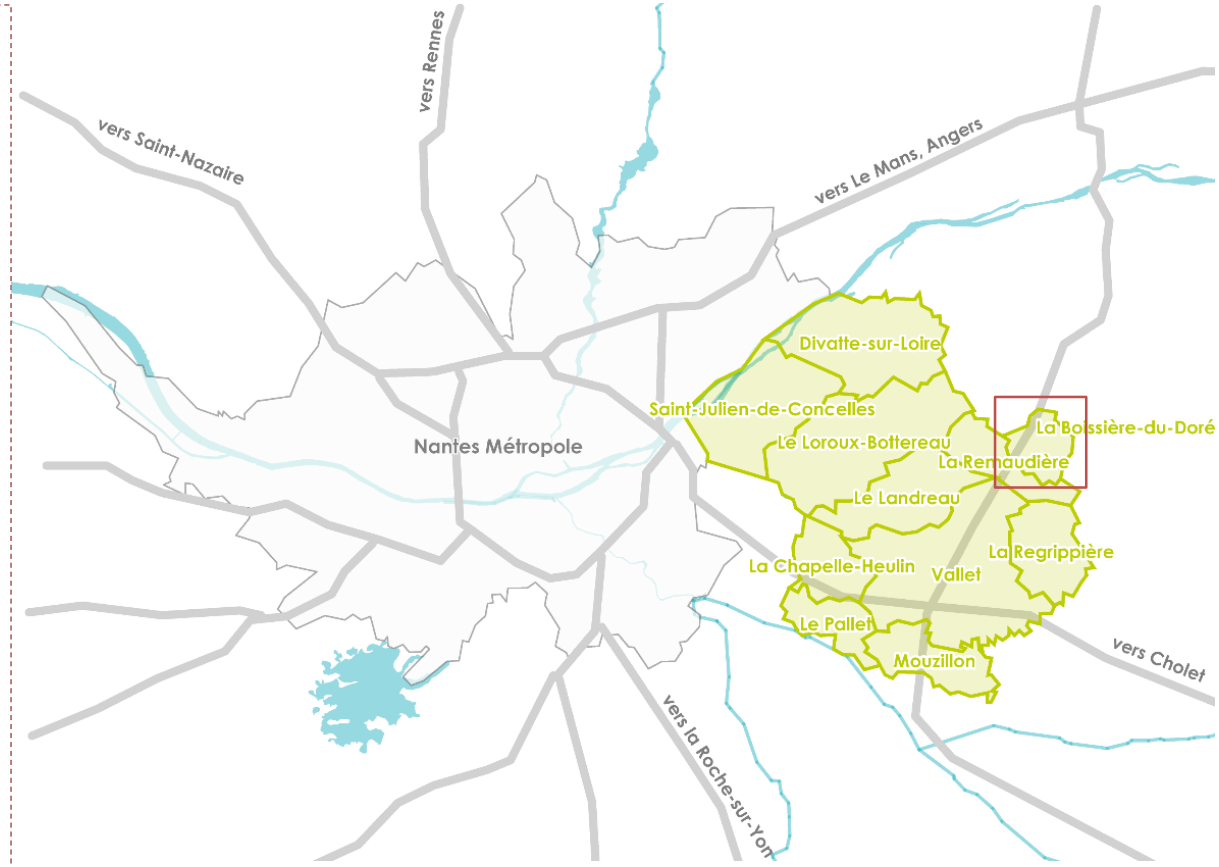
CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

La commune est membre de la Communauté de Communes **Sèvre et Loire** (fusion de l'ancienne CC Loire-Divatte et la CC de Vallet).

Elle regroupe **11 communes**, plus de **45 000 habitants**. La communauté de communes dispose aujourd'hui d'un Plan Local de l'Habitat (PLH).

La commune s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays du Vignoble Nantais**, approuvé le 15 juin 2015. Le territoire compte **27 communes**.



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

La Boissière du Doré

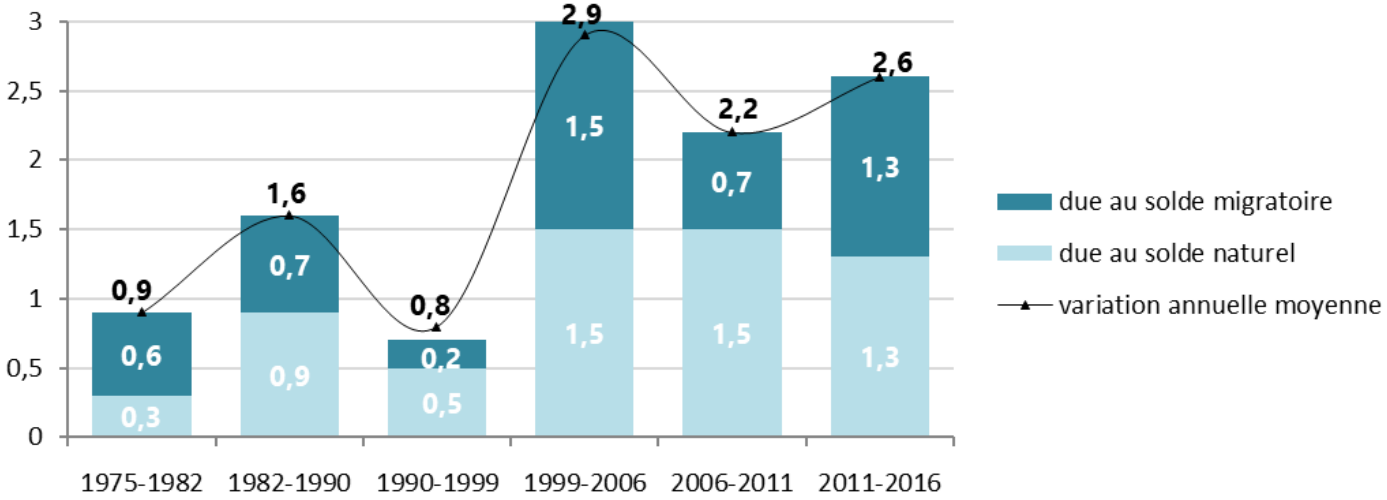
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

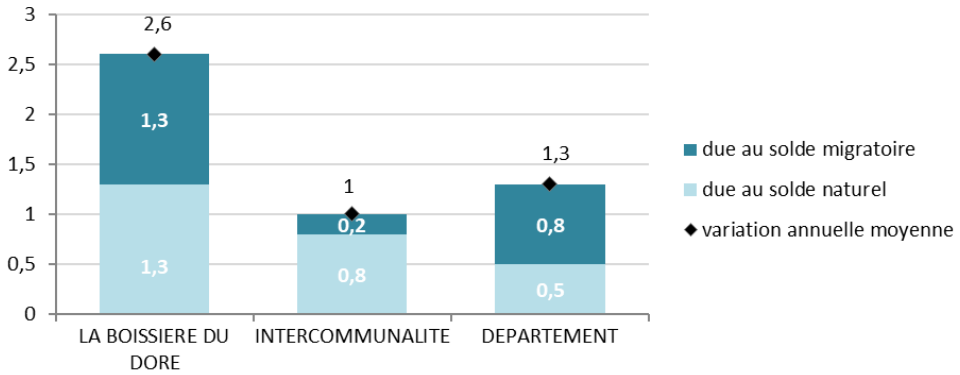
Une **croissance démographique importante** et en augmentation, portée par un solde naturel haut et constant et un solde migratoire élevé et croissant

(124 habitants supplémentaires entre 2011 et 2016, soit en moyenne 25 nouveaux habitants par an)

Variation annuelle moyenne de la population
selon les soldes naturel et migratoire



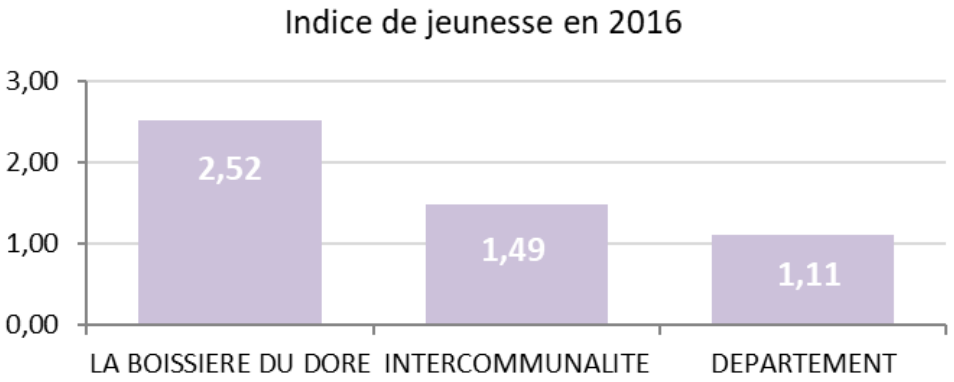
Variation annuelle moyenne de la population entre 2011 et 2016
selon les soldes naturel et migratoire

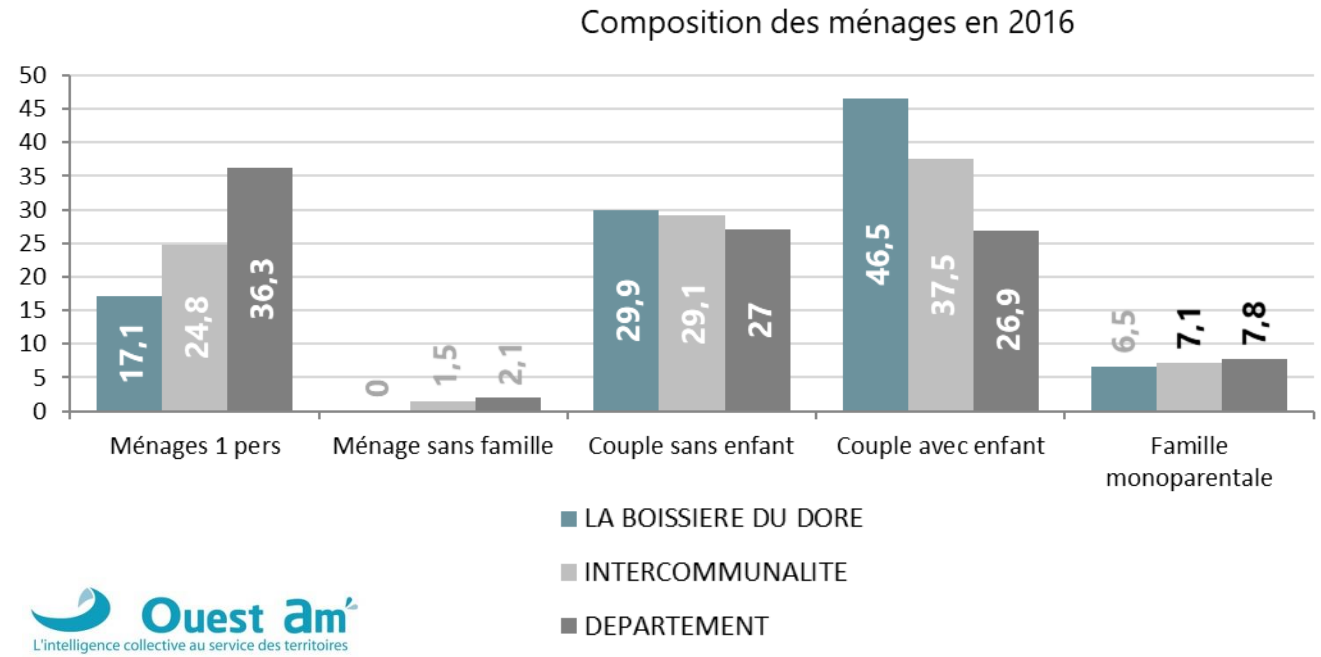


Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une population **jeune**…
- 43% de la population a moins de 30 ans,
- Indice de jeunesse très élevé.





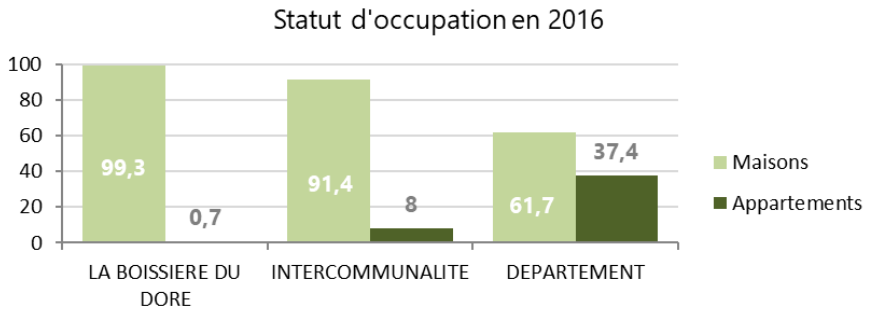
…Et **familiale**
- 2,7 personnes/ménage en moyenne en 2016,
- 46% des ménages sont des couples avec enfants.

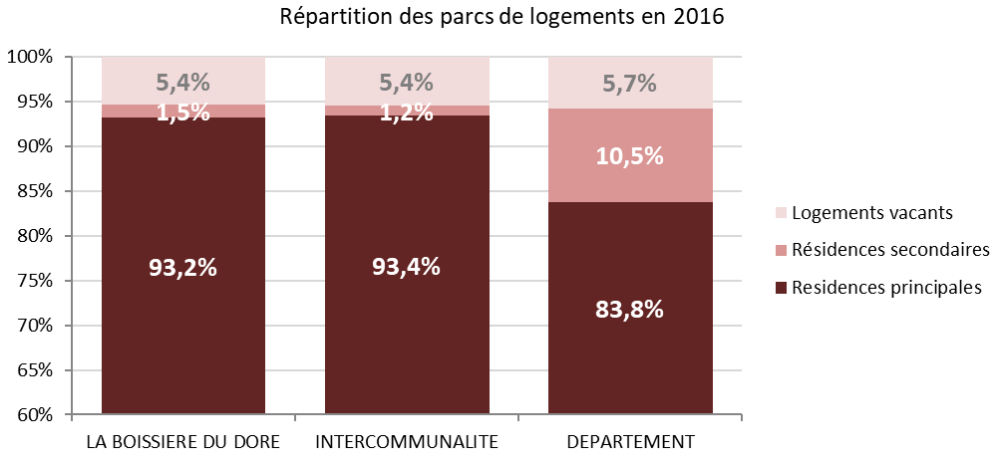
Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un parc de logements **peu diversifié**…

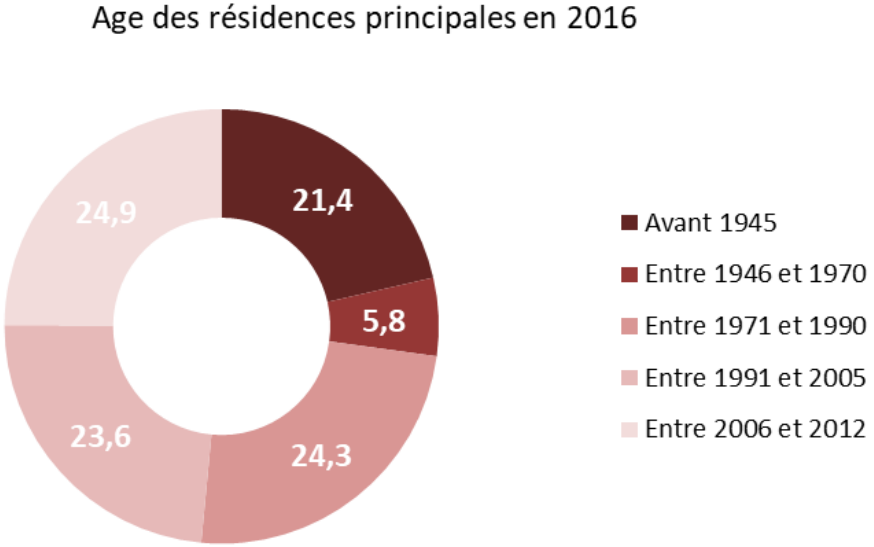
- 93% de résidences principales,
- 85% des occupants sont propriétaires,
- 86% des logements ont 4 pièces ou plus.





…Et **récent**

- 49% des résidences principales ont été construites après 1990 (sans compter les constructions après 2012).



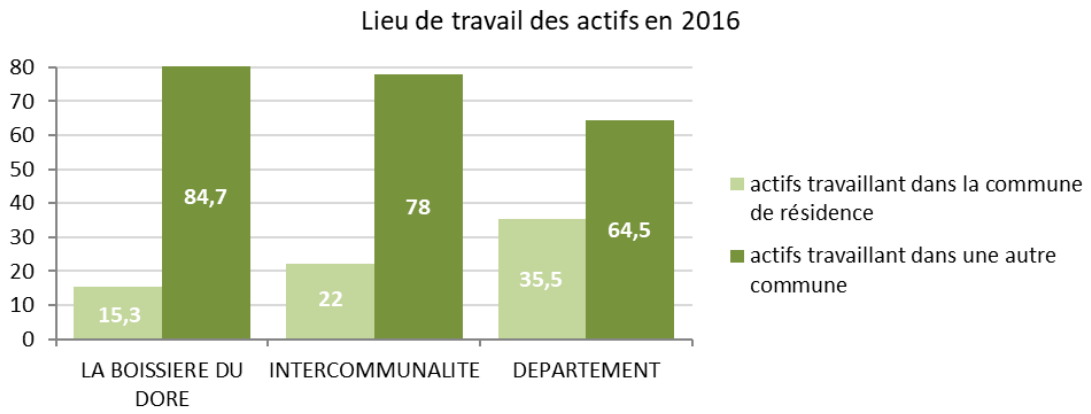
Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

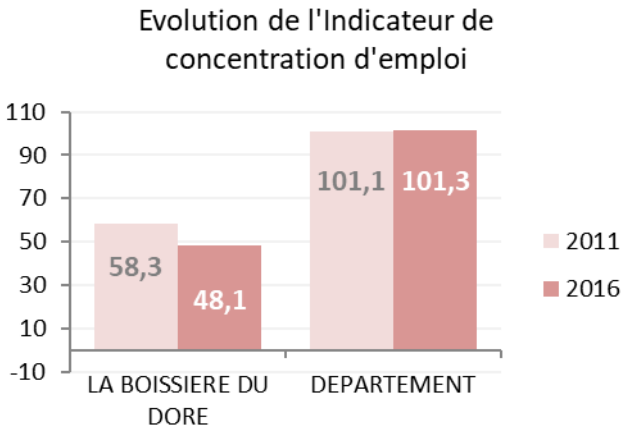
La Boissière du Doré

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une population active en partie influencée par les pôles d'emplois voisins…

- ICE relativement faible et en baisse,
- 85% des actifs de La Boissière du Doré travaillent en dehors de la commune,
- Desserte routière et proximité Nantes.





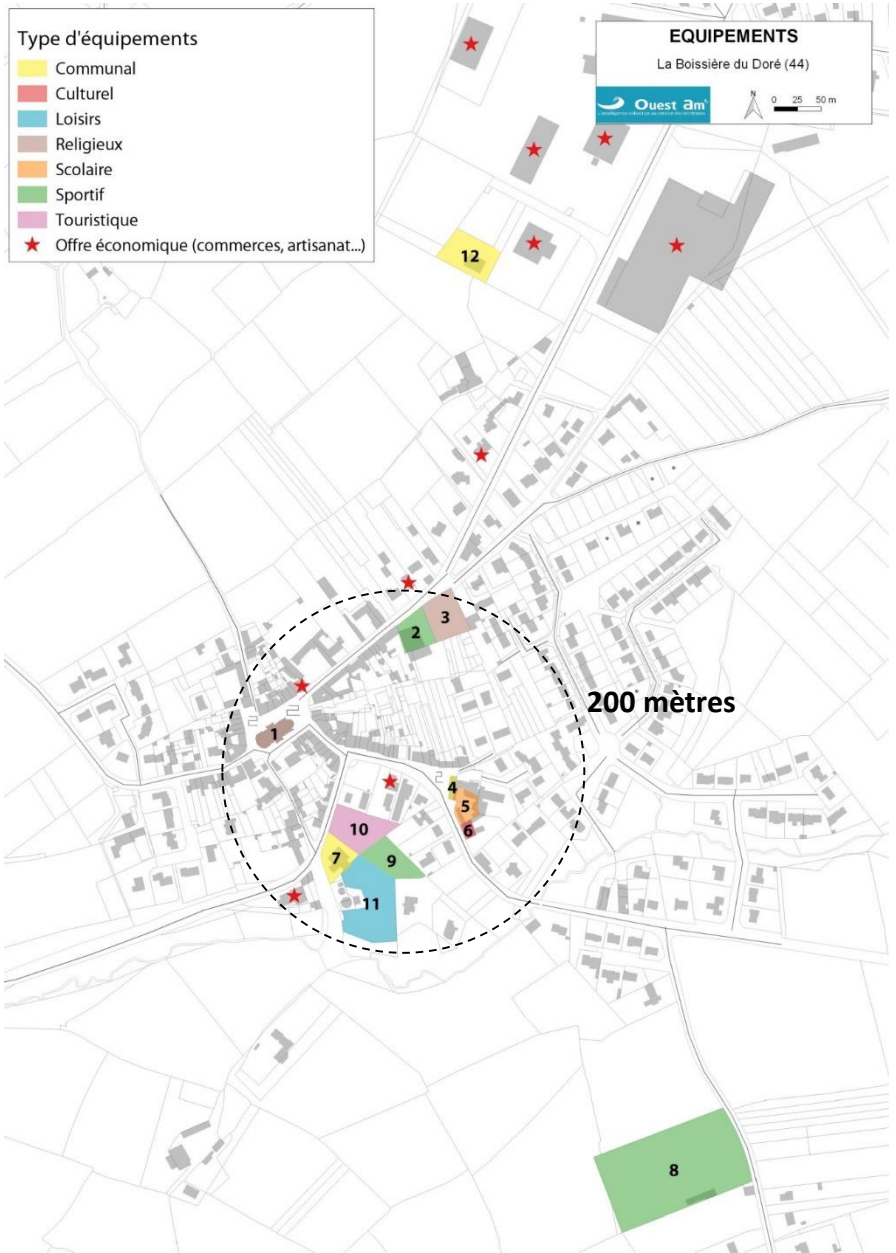
Une économie locale portée par…

- Les petites entreprises artisanales (91% des entreprises ont moins de 10 salariés),
- Quelques entreprises plus importantes,
- Une activité agricole structurante.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une activité touristique « verte et durable »

- Une **locomotive touristique : le zoo**,
- Circuits de randonnées,
- Patrimoine naturel (vallée de la Divatte, vignes...)



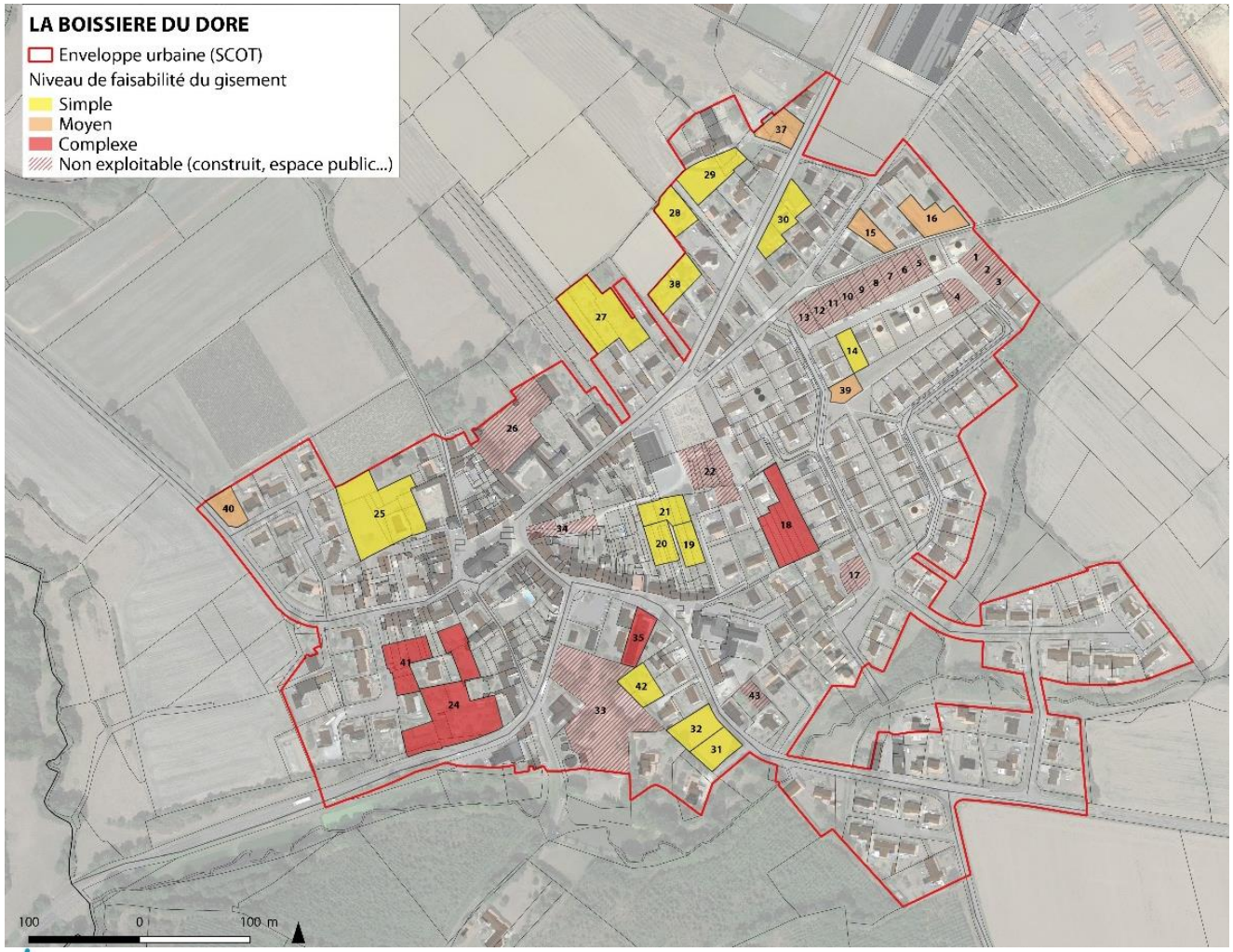
Une **offre en équipements satisfaisante**...

- Récent centre polyvalence enfance,
- Regroupement de la majorité des équipements,
- Terrains de football excentrés.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un inventaire des gisements fonciers…

- Réalisé en fonction du **niveau de faisabilité** (simple, moyen et complexe),
- Les gisements en faisabilité « simple », représentent un potentiel **d'une quarantaine de logements**.



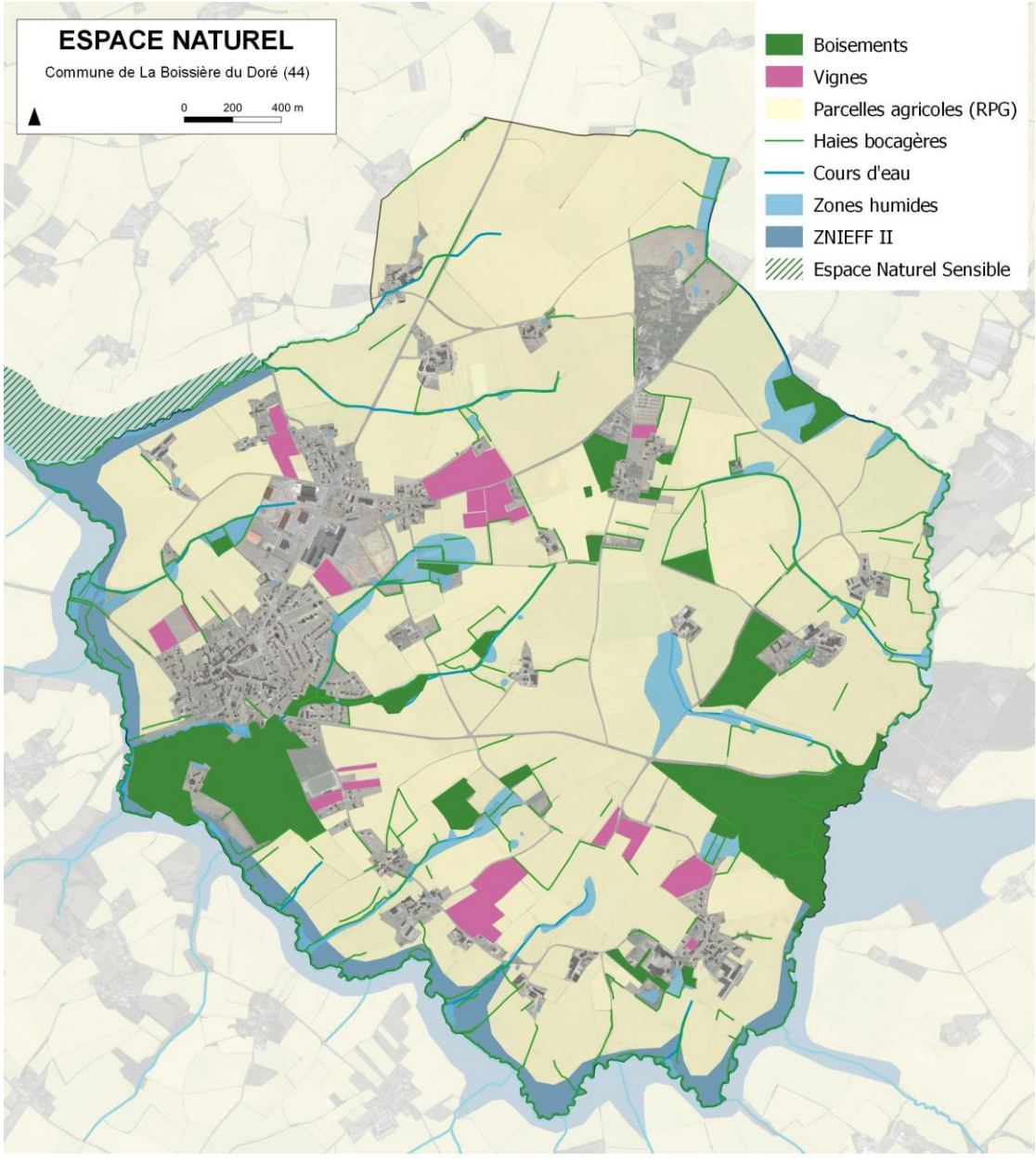
Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

La Boissière du Doré

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un milieu naturel riche…

- 1 ZNIEFF « *Vallée de la Divatte du Doré à Varenne* » sur la frange Ouest,
- Environ **75 ha de boisement**,
- Réseau bocager (41 km linéaires),
- Les vignes (**23 ha**),
- Coulée verte au sud-est du bourg,
- Environ **44 ha de zones humides** (4,7% du territoire)…



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

> PARTIR DES ENJEUX POUR PENSER LE PROJET
> PRENDRE EN COMPTE LE CADRAGE SUPRA-COMMUNAL

AXES DU PADD

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local

Axe III : Protéger l'espace rural

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

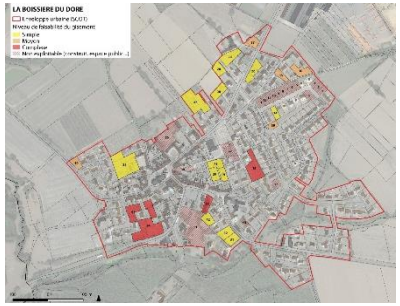
Favoriser le renouvellement de la population

- Rythme de 2,3% de croissance moyenne annuelle,
- Accueil de 280 nouveaux habitants (tendre vers 1370 habitants d'ici 2030),
- Environ 125 nouveaux logements.

Comprenant :

- Les logements issus du changement de destination au sein de l'espace rural (**environ 6 logements**),

- Les logements issus du comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine (**environ 40 logements**),



- Les logements en construction neuve en <u>extension</u> de l'enveloppe urbaine (**environ 70-80 logements**).

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

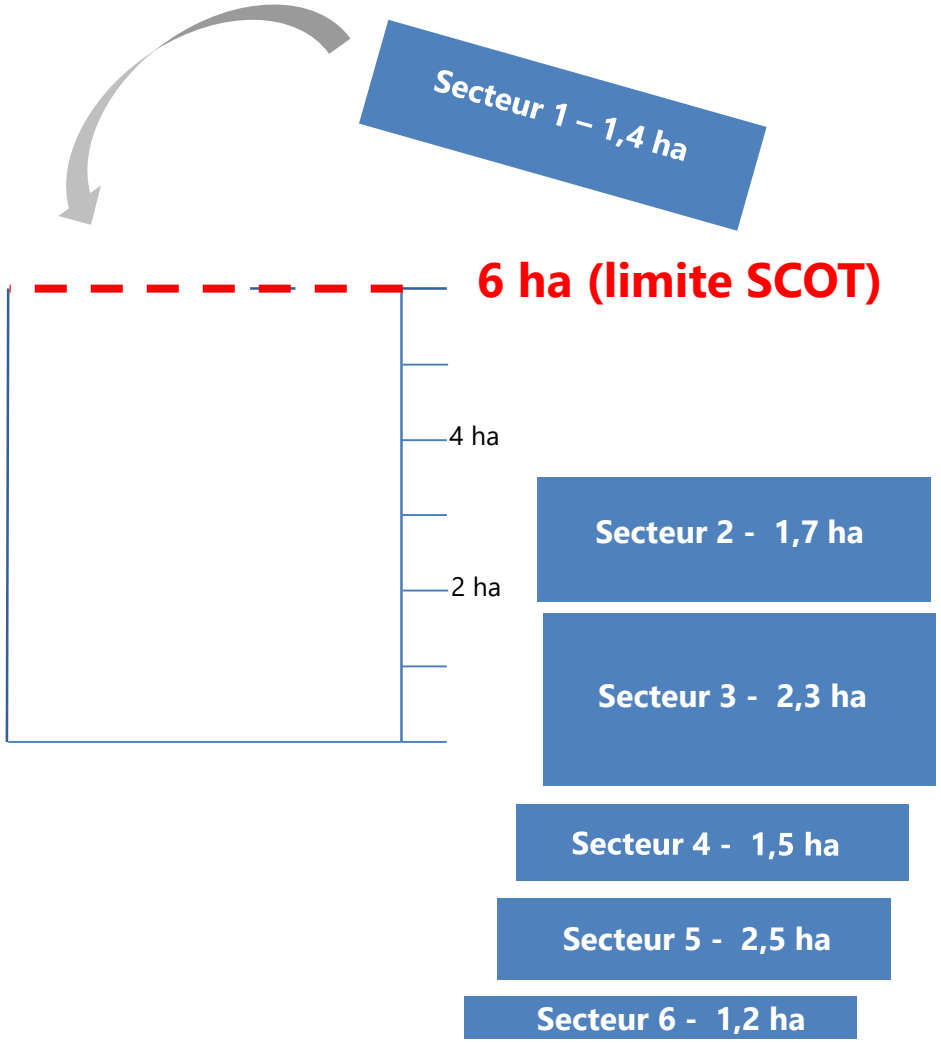
Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

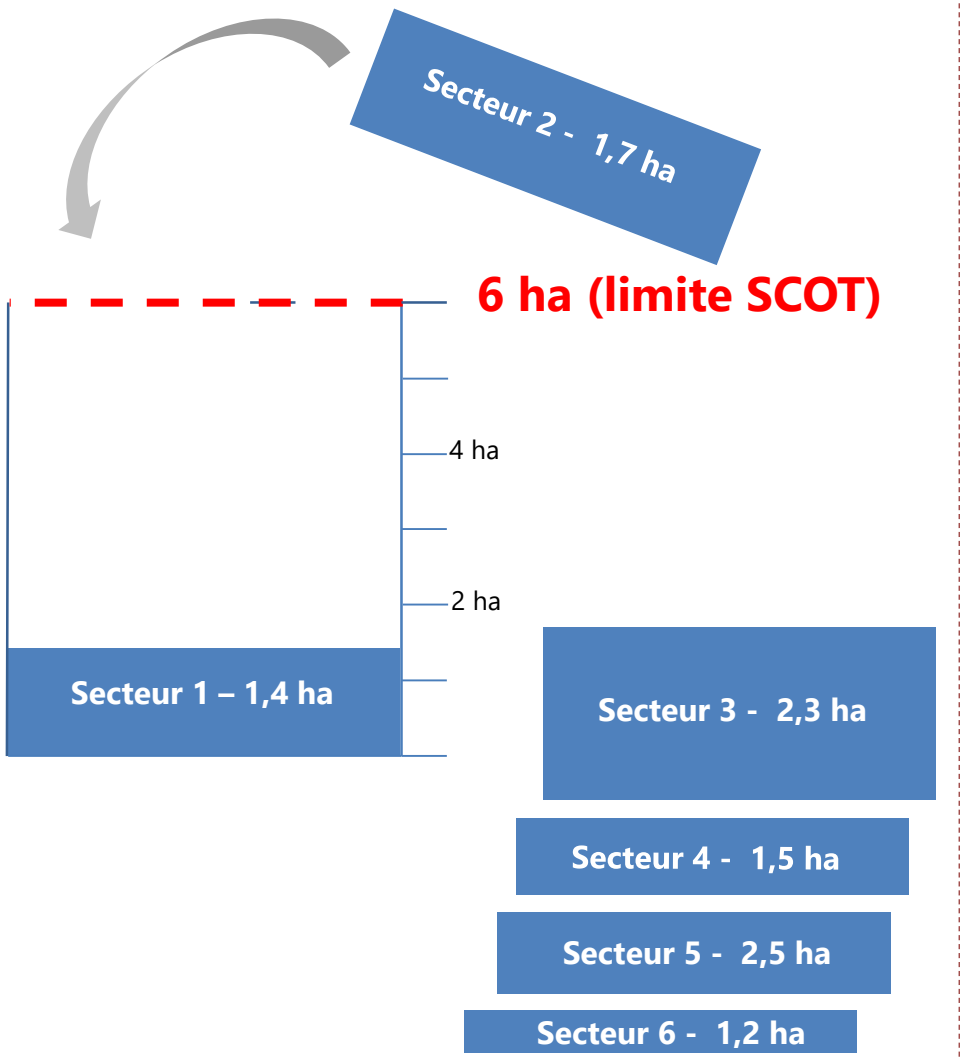
Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

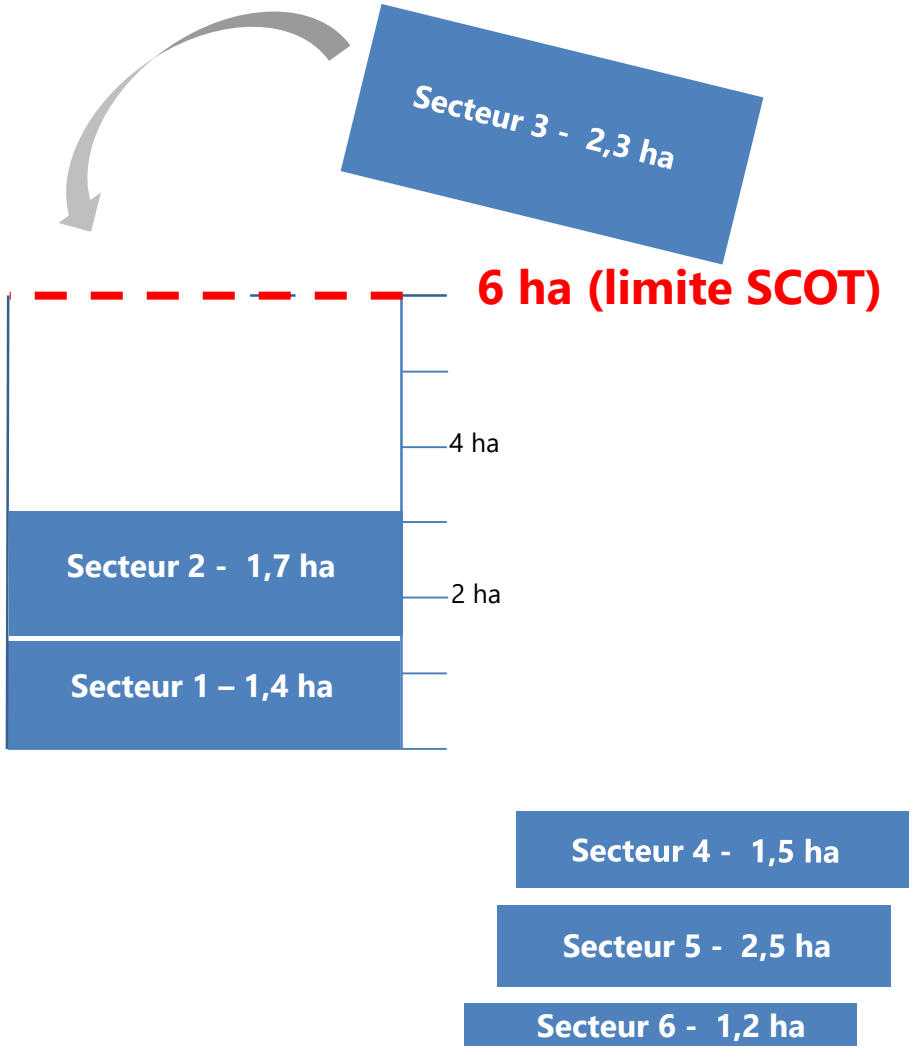
Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

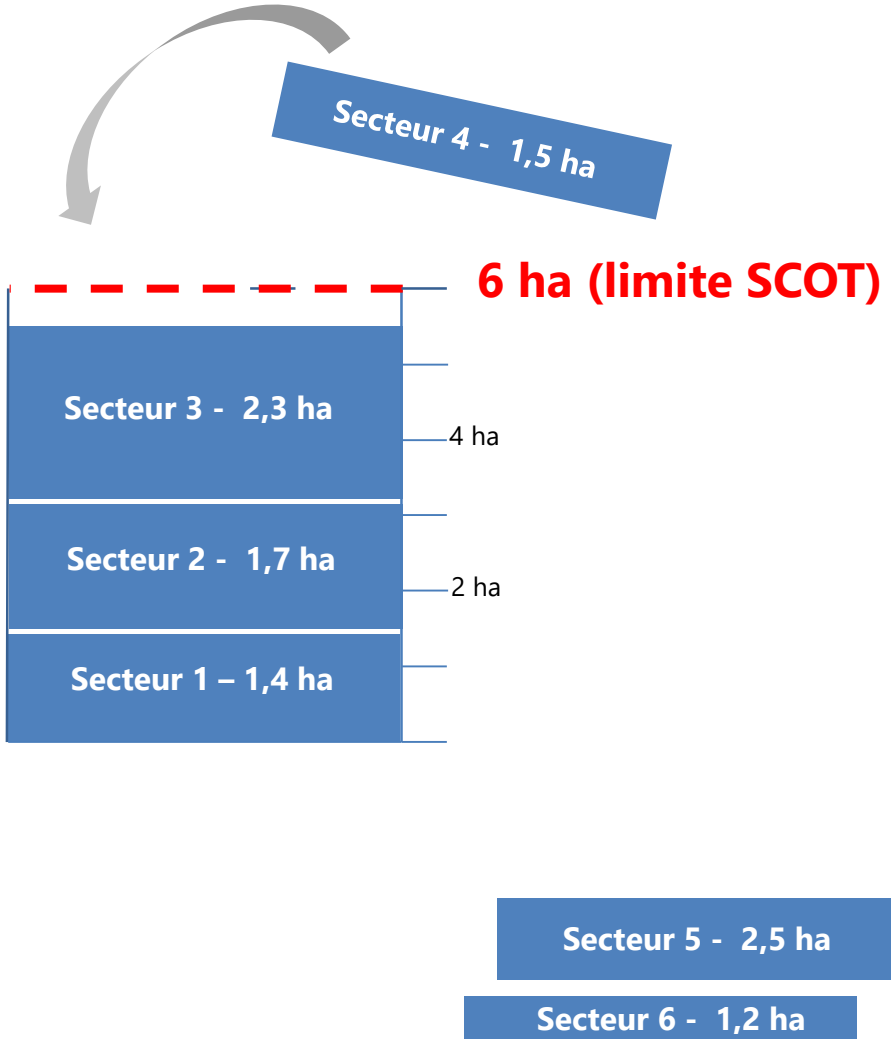
Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

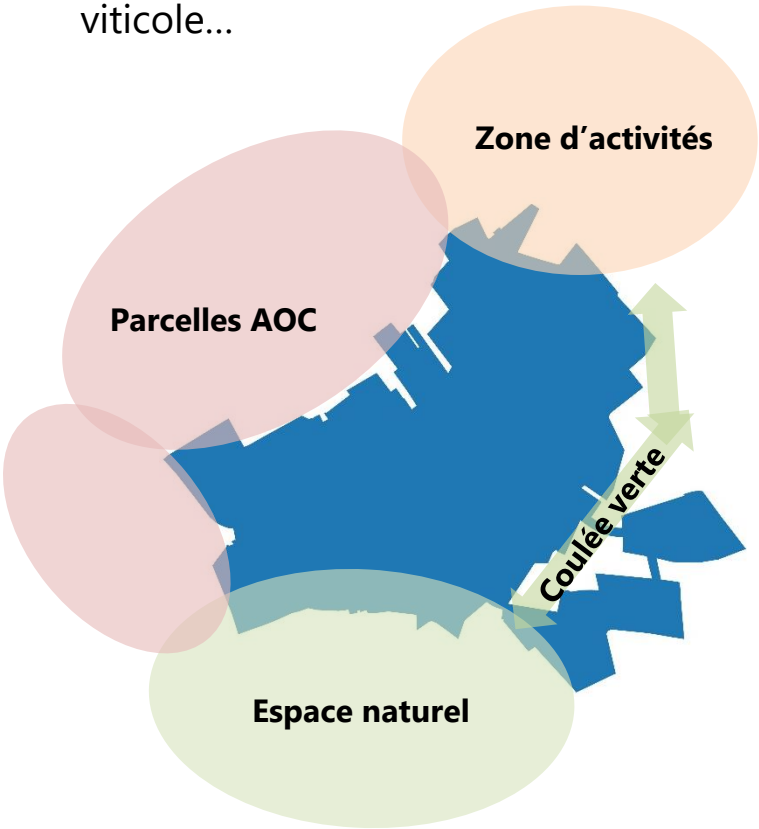
- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Analyse multicritères :

- proximité des commerces, services et équipements,
- Continuité de l'enveloppe urbaine,
- Impact environnemental, paysager, agricole, viticole…



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

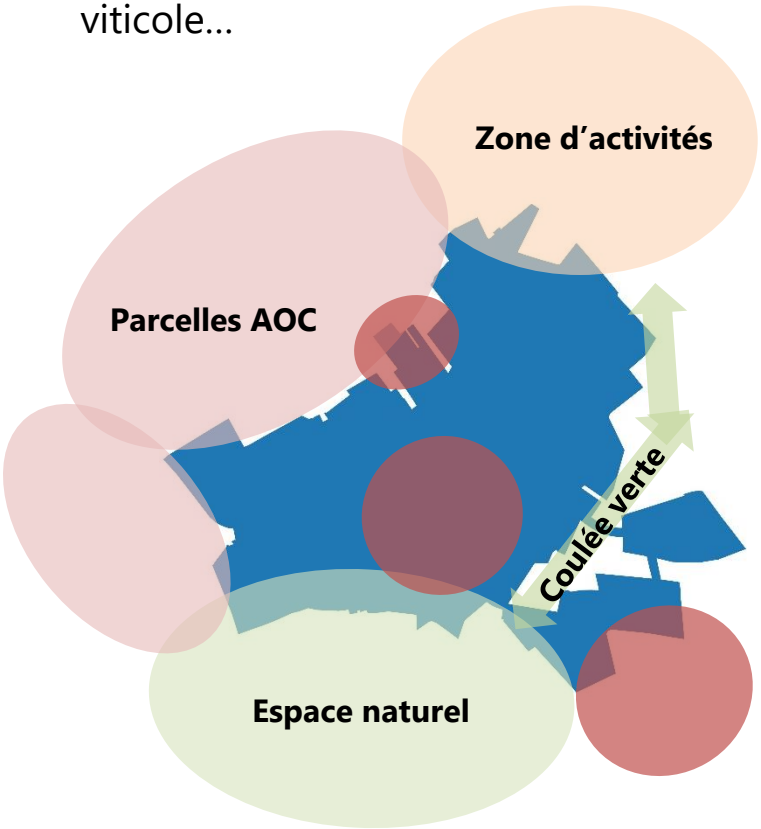
- Les secteurs en extension représenteront une consommation foncière maximale de 6 hectares et seront localisés en continuité du tissu urbanisé et des commerces, services et équipements communaux.

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Analyse multicritères :

- proximité des commerces, services et équipements,
- Continuité de l'enveloppe urbaine,
- Impact environnemental, paysager, agricole, viticole…



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

- Réaliser au moins 25% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

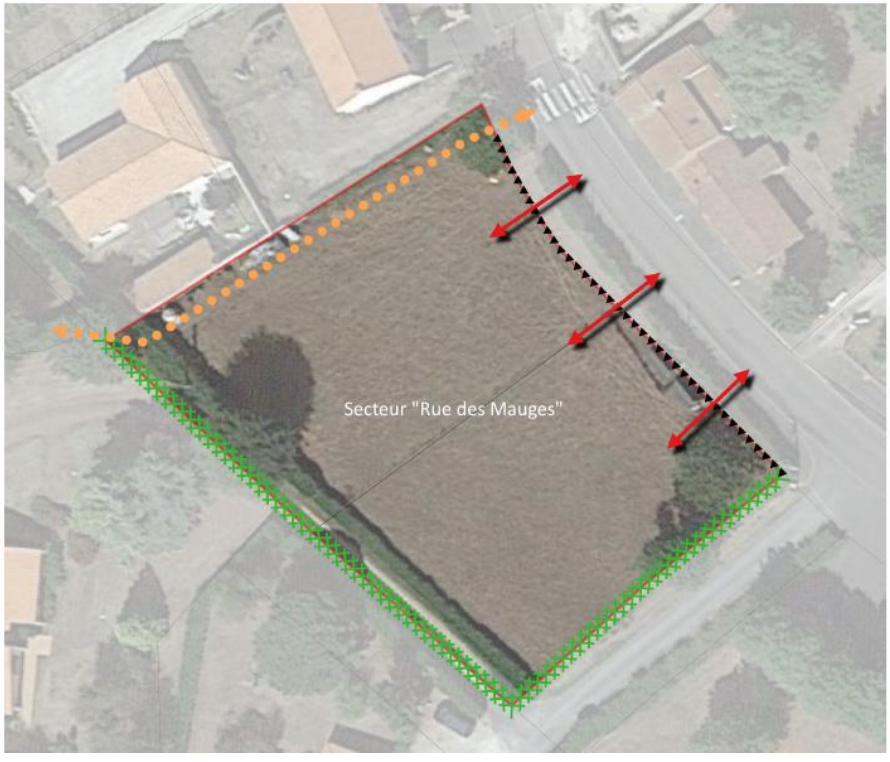
Secteur "Rue des Mauges"

Orientations d'Aménagement et de Programmation - LA BOISSIERE DU DORE

LEGENDE

- Accès au secteur en double sens
- Cheminement doux à créer, conserver ou renforcer
- Ecran végétal à préserver ou créer
- Traitement qualitatif et sécurisé de la frange

VOCATION PRINCIPALE	Habitat
SURFACE	0.2ha
MINIMUM DE LOGEMENTS	3logts
DENSITE	15logts/ha



PROGRAMMATION URBAINE

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 3 logements minimum sur le secteur.

ACCES ET DESSERTE

Trois accès pourront être crées afin de desservir les 3 futures constructions. Ces accès seront réalisés sur la limite est du secteur, le long de la rue des Mauges.

Un cheminement doux sera réalisé le long de la frange nord du secteur pour permettre de créer un parcours piéton sécurisé et direct entre l'école et le parc public.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Protéger le réseau de haies bocagères encadrant le secteur afin de conserver la continuité paysagère existante en relation avec la coulée verte au sud du secteur.

Privilégier une implantation des constructions selon un principe de front bâti continu le long de la rue des Mauges pour structurer l'entrée dans le coeur de bourg.

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les populations

- Développer l'offre en logements sociaux, en logements de petite taille, pour les séniors et diversifier les formes urbaines.

Secteur "Le Pâtis Sec II"

Orientations d'Aménagement et de Programmation - LA BOISSIERE DU DORE

LEGENDE

- Accès au secteur en double sens
- Cheminement doux à créer, conserver ou renforcer
- Ecran végétal à préserver ou créer
- Traitement qualitatif et sécurisé de la frange
- Croix à conserver
- Connnexion à anticiper

VOCATION PRINCIPALE	Habitat
SURFACE	1.7ha
MINIMUM DE LOGEMENTS	24logts
DENSITE	14logts/ha

PROGRAMMATION URBAINE

Le secteur devra respecter une densité minimale moyenne de 14 logements par hectare, soit la création de 24 logements minimum sur le secteur.

ACCES ET DESSERTE

Les deux accès routiers au secteur s'effectueront par la rue du Pâtis Sec et seront connectés l'un à l'autre. Un des deux accès sera implanté en cohérence avec l'accès principal du secteur "Le Pâtis Sec I", à l'ouest du secteur.

Le second accès sera implanté face à la rue des Genêts. L'aménagement du secteur prévoira la possibilité de poursuivre la voirie vers l'est du secteur afin d'anticiper une éventuelle extension à très long termes.

Créer un principe de continuité douce permettant de connecter le stade de sport et la rue des Genêts en longeant la frange ouest du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Créer un écran végétal dense sur les franges sud et est du secteur afin d'avoir une transition douce entre le futur secteur urbain et l'espace à usage agricole. Préserver la croix implantée à l'extrémité nord-ouest du secteur.

Assurer, le long de la rue du Pâtis Sec et de la RD31, une façade urbaine cohérente et harmonieuse participant de la requalification des entrées de ville (implantation des constructions, écran végétal...).

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local

Recentrer la vie de bourg autour de l'îlot commerces

- Développement commerces et services sur l'îlot,
- Création nouveaux espaces de stationnement,
- Création de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité.

Secteur "Ilot commerces" — Orientations d'Aménagement et de Programmation - LA BOISSIERE DU DORE

LEGENDE

Accès au secteur en double sens
Cheminement doux à créer, conserver ou renforcer

Vocation des espaces
Espace de stationnement
Espace mixte
Espace public
Espace commercial

VOCATION PRINCIPALE	Mixte
SURFACE	0.5ha
MINIMUM DE LOGEMENTS	/logts
DENSITE	/logts/ha

PROGRAMMATION URBAINE

Dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

L'objectif est de maintenir la dynamique locale en visant un renforcement du coeur de bourg par un retraitement de l'îlot commerces.

ACCES ET DESSERTE

Les accès au secteur se feront via les espaces dédiés au stationnement. Ces accès permettront simplement d'atteindre les espaces de stationnement mais ne seront pas directement connectés entre eux (à l'exception des deux accès au nord-ouest du secteur).
Les cheminements permettront de créer une structuration piétonne autour et dans le secteur afin de favoriser à la fois les liens entre les différents espaces et les déplacements alternatifs à la voiture.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Travailler finement sur les franges végétalisées ou architecturées afin de faciliter des transitions douces entre les différentes fonctions urbaines du secteur.

Préserver des perspectives depuis l'îlot commerces vers le parc public. Prévoir le déplacement du monument aux morts vers l'espace public dans le cadre de l'aménagement de l'îlot.

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local

Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années

- Disposer d'un espace de développement pour l'accueil d'entreprises artisanales en continuité de la ZA du Sapin Vert et pérenniser le tissu économique au sein de l'espace rural.

Secteur "Zone Artisanale" — Orientations d'Aménagement et de Programmation - LA BOISSIERE DU DORE — Ouest am

LEGENDE

- Accès au secteur en double sens
- Cheminement doux à créer, conserver ou renforcer
- Ecran végétal à préserver ou créer

VOCATION PRINCIPALE	Activité
SURFACE	0.7ha
MINIMUM DE LOGEMENTS	/logts
DENSITE	/logts/ha

PROGRAMMATION URBAINE

Le secteur permettra d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales sur le secteur afin de valoriser le réseau de proximité.

ACCES ET DESSERTE

L'accès unique au secteur s'effectuera à partir de la RD763. Aucun accès sur la rue de la Motte et la rue des Vignes ne sera admis, la desserte interne se faisant par l'intérieur du secteur.

La réalisation de cet accès unique intègrera un travail sur l'aménagement de la voie et de l'accès en termes de sécurité.

Préserver et valoriser la continuité douce existante longeant la frange ouest du secteur.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Gérer les transitions avec les habitations du quartier des Vignes et de La Motte afin de maîtriser les nuisances et valoriser une ambiance plus végétale : mise en place d'une interface végétale opaque à créer sur les franges sud et est.

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local

Garantir une utilisation optimale des équipements

- Réfléchir à l'identification d'un espace de respiration dans le bourg,
- Permettre l'extension de l'école,
- Favoriser l'accès aux terrains de sport,
- Renforcer le réseau doux.

Traduction dans le plan de zonage et le règlement écrit :

- Mise en place d'Emplacement Réservé
- Protection du réseau doux dans le plan de zonage
- OAP intégrant un espace public…

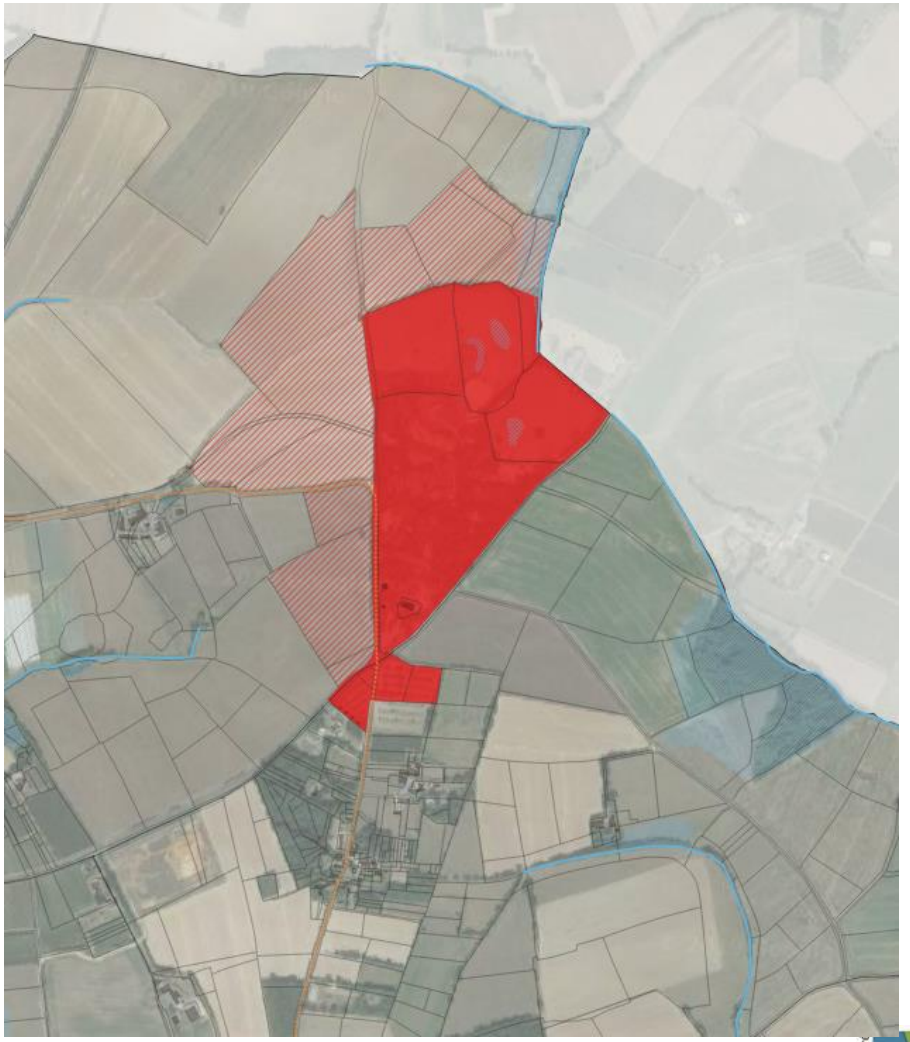
AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local

Renforcer la dynamique touristique

- Permettre le développement du zoo à travers l'extension du site.

Traduction dans le plan de zonage



AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe III : Protéger l'espace rural

Pérenniser les activités agricoles et viticoles

- Maintenir les secteurs spécifiques à vocation agricole,
- Encadrement de la construction dans l'espace rural pour les tiers (annexes et extensions des constructions existantes)
- Permettre le changement de destination.

REGLEMENT ECRIT (en zone agricole) :
« *L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + création d'annexe liée à l'habitation existante) ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU* »

N° DU BATIMENT : 5	LOCALISATION (lieu-dit) LA GRANDE BRUNETIERE N° DE PARCELLE : OB855	
CRITERES RETENUS :		
☒Intérêt patrimonial	☒Etat du bâtiment (Existence de murs porteurs notamment)	☒Emprise du bâtiments sup. à 40m² (572m²)
☒Possibilité d'accès aux réseaux	☒Desserte par accès et voie sécurisés	☒Distance d'un bâtiment d'élevage > à 100m
☒Espace pour stationnement	Remarques :	
PHOTOS DU BATIMENTS		

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe III : Protéger l'espace rural

Protéger la trame verte et bleue

- Protéger la coulée verte, le réseau bocager, les espaces boisés, les zones humides...

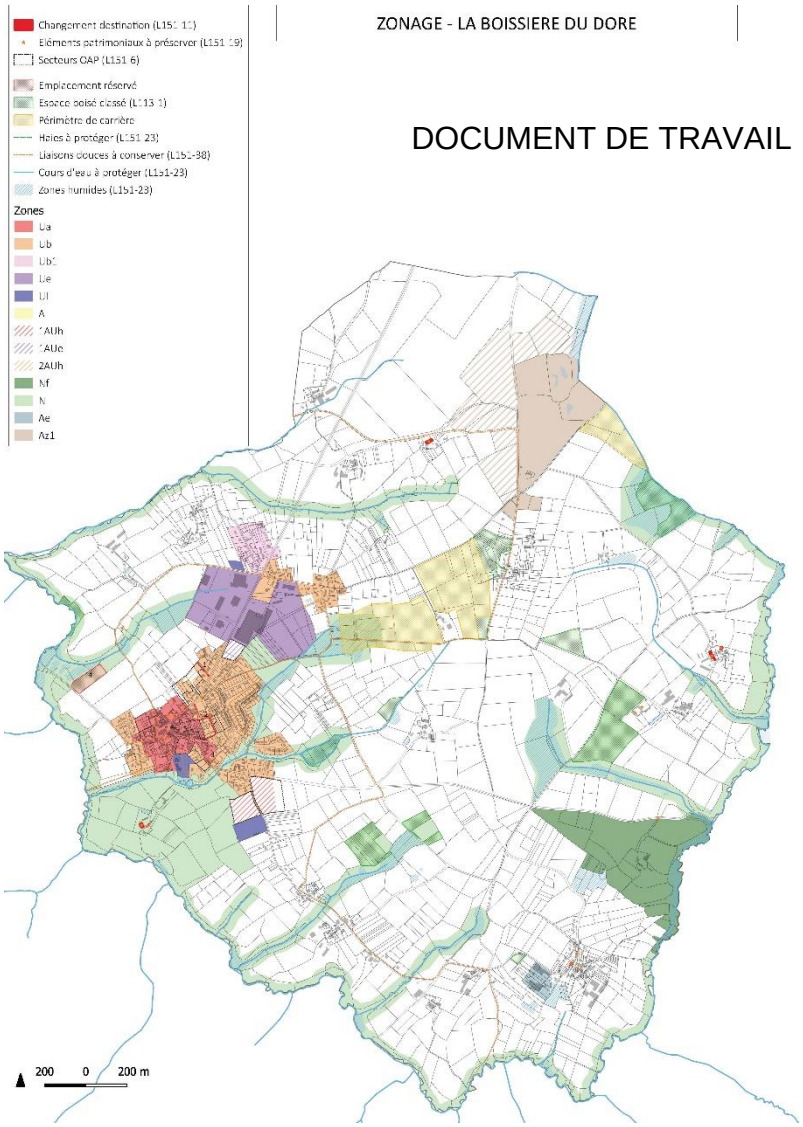
<u>Plus de 20 ha</u> de boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés

<u>4,1 kilomètres</u> linéaires de haies à protéger (inventaire à affiner en concertation avec les exploitants)

<u>161 ha</u> du territoire classés en zone naturelle (17% du territoire)

<u>657 ha</u> du territoire classés en zone agricole (69% du territoire)

Traduction dans le plan de zonage



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

La Boissière du Doré

AXES DU PADD => TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Axe III : Protéger l'espace rural

Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

- Une consommation foncière à vocation habitat de moins de 6 hectares,
- Encourager la densification (14 logements par hectare minimum),
- Favoriser l'optimisation du foncier (au moins 25% dans l'enveloppe urbaine),
- Une consommation foncière de moins de 2ha pour le développement économique.

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

PLACE AUX ÉCHANGES

La Boissière du Doré