



**Département de
Loire-Atlantique**

**Commune de LA BOISSIERE DU
DORE**

**Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	11.09.2018	12.02.2020	XX.XX.XXXX

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

SYNTHESE REVISION PLU

Code affaire : 19-0035

Resp. étude : PS



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. INTRODUCTION	4
1.1. Déroulement de la procédure	4
1.2. Contexte communal	5
1.2.1 Le contexte démographique	5
1.2.2 Le contexte du parc de logements	5
1.2.3 Le contexte économique.....	5
1.2.4 Le contexte environnemental	5
1.3. Le projet de territoire	6
1.3.1 PADD	6
1.3.2 Axe I : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif	6
1.3.3 Axe II : Maintenir et renforcer le dynamisme local.....	6
1.3.4 Axe III : Protéger l'espace rural	6
1.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
1.4.1 OAP « Le Pâtis Sec I »	7
1.4.2 OAP « Le Pâtis Sec II »	7
1.4.3 OAP « Buisson »	7
1.4.4 OAP « La Cour II »	7
1.4.5 OAP « La Cour I »	7
1.4.6 OAP « Impasse des Lilas »	7
1.4.7 OAP « rue des Mauges »	7
1.4.8 OAP « Chemin des effraies ».....	7
1.4.9 OAP « Ilot commerces ».....	7
1.5. IE REGLEMENT ET LE ZONAGE	8
1.5.1 Le règlement écrit	8
Le zonage.....	9

1. INTRODUCTION

1.1. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La commune de La Boissière du Doré est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 juin 2006. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du **11 septembre 2018**.

Le démarrage de la mission a débuté avec une journée de lancement le **10 janvier 2019** entre les membres du comité de pilotage et le bureau d'études en charge de la révision du PLU.

La première étape de la procédure de révision du PLU de La Boissière du Doré, le **diagnostic territorial, s'est déroulé de janvier à mars 2019** et a permis d'identifier les grands enjeux sur le territoire communal.

C'est à partir du diagnostic et des enjeux qui en découlent que les membres de la commission PLU, assistés par le bureau d'études Ouest Am', ont pu construire une première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce PADD, déterminant les grands choix de développement du territoire pour les 10 prochaines années a été présenté aux habitants de la commune lors **d'une réunion publique qui s'est tenu le 23 avril** à la salle Buxéria ainsi **qu'aux Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, INAO, Etat...) le 20 mai 2019**.

Suite à 3 réunions de travail avec le comité de pilotage et deux réunions de présentation, la commission PLU a pris en compte l'ensemble des remarques et observations reçues et a **débatu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil Municipal le 25 juin 2019**.

La traduction réglementaire du projet a débuté dès la rentrée 2019. Cette phase a consisté principalement à créer deux grands outils permettant de traduire réglementaire le projet de la commune :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui visent à renforcer la qualité urbaine et environnementale des opérations d'aménagement concernées, en particulier sur les secteurs stratégiques ou à enjeux (extension urbaine, secteur de renouvellement urbain...).
- **Le règlement écrit et graphique** qui résulte d'une démarche de co-construction avec les élus et le service instructeur. Ce règlement permet de définir les droits à construire de chaque terrain à travers un ensemble d'articles déclinés sur des zones différenciées par leur vocation (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole, zone naturelle).

A l'issue de cette phase réglementaire, une réunion avec les **personnes publiques associées s'est tenue le 06 décembre 2019** et une **seconde Réunion Publique a été organisée le 12 décembre 2019** afin de présenter le projet de la commune ainsi que sa traduction réglementaire dans le PLU. Il s'agissait de moments d'échanges pour recueillir les avis, remarques et observations des usagers du territoire et des PPA afin de consolider le projet de PLU avant son arrêt.

La procédure de révision du PLU de La Boissière du Doré a débuté en janvier 2019. A cours de la procédure, 17 réunions ont été organisées : avec le comité de pilotage, avec les personnes publiques associées, avec les habitants... Les habitants ont été associés à la démarche à travers plusieurs moyens : exposition publique, réunion publique, registre des observations, article presse, internet, bulletin municipal...

Les pièces constitutives du dossier d'arrêt du PLU de La Boissière du Doré sont disponibles sur le lien suivant : https://drive.google.com/open?id=1t3S02n2LA_Rp0YeUrzfrs-wY8_KcwUBM

1.2. CONTEXTE COMMUNAL

1.2.1 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Avec ses **1 040 habitants**, en 2016, la commune de La Boissière du Doré représente 2,2% de la population intercommunale de la Communauté de communes Sèvre et Loire. La période 2011-2016 est marquée par un taux de variation annuel de la population de **2,6%**, soit un taux bien supérieur à ceux observés aux échelles intercommunales et départementales. On peut considérer que la population est particulièrement jeune, puisque l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de **2,52** et bien supérieur à l'indice départemental et intercommunal.

La commune observe une attractivité forte de son territoire puisque plus de 31% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont plus de 12% il y a moins de 2 ans. Ces derniers résultats sont supérieurs à ceux observés sur l'intercommunalité, témoignant de **l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants à l'échelle de la Communauté de communes Sèvre et Loire.**

1.2.2 LE CONTEXTE DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 163 logements en 1975 à 383 en 2016, soit un gain de 220 résidences principales.

1.2.3 LE CONTEXTE ECONOMIQUE

Sur la commune, l'ICE est en baisse depuis 2011, et est de 48 en 2016. Cet ICE reste tout de même important et est directement liée à la **présence de la zone d'activités du Sapin Vert**, au nord du bourg.

L'**agriculture** communale a plutôt tendance à se maintenir, voire à se conforter. Les exploitations de la commune occupent une grande part des surfaces agricoles disponibles (surface agricole communale en production : 690 hectares et surface exploitée par les entreprises de La Boissière du Doré : 1 134 hectares). La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune bénéficie d'une réelle locomotive touristique sur le territoire communal : **le zoo de La Boissière du Doré.**

1.2.4 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Sur la période 2008-2018, la consommation d'espace s'élève à 7,7 hectares sur La Boissière du Doré dont 98% à vocation d'habitat.

Le territoire communal est caractérisé par quatre grands espaces naturels :

- ▶ Un espace hydrographique dense, principalement caractérisé par la vallée de la Divatte ainsi que les zones humides (44ha), les autres cours d'eau...
- ▶ Quelques espaces de boisement (75ha),
- ▶ Le bocage (4km),
- ▶ Les espaces de vignes (23ha).

La commune de La Boissière du Doré est bordée sur sa frange ouest par la ZNIEFF 520220074 de type II « Vallée de la Divatte du Doré à la Varenne ».

La totalité du territoire est concernée par un aléa faible ou nul pour le risque retrait-gonflement des argiles et le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est limité.

Le territoire compte 3 sites industriels (bourg et zone du Sapin Vert) ainsi que 10 ICPE (dont 7 de type agricole).

1.3. LE PROJET DE TERRITOIRE

1.3.1 PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes, déclinés en sections :

AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF

- Favoriser le renouvellement de la population,
- Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne,
- Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti,
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les populations.

AXE 2 : MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME LOCAL

- Recentrer la vie de bourg autour de l'îlot commerces,
- Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années,
- Garantir une utilisation optimale des équipements,
- Renforcer la dynamique touristique.

AXE 3 : PROTÉGER L'ESPACE RURAL

- Pérenniser les activités agricoles et viticoles,
- Protéger la trame verte et bleue,
- Modérer la consommation d'espace agricole et naturel.

1.3.2 AXE I : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF

Un scénario qui **reflète la tendance observée sur les 10 dernières années**, a été privilégiée par la commune qui souhaite maintenir le développement dynamique et maîtrisé qu'elle a connu sur le territoire depuis 10 ans, soit un rythme de croissance l'ordre de 2,3% par an en moyenne. En intégrant une légère diminution de la taille des ménages (comme celle observée sur les 10 dernières années) ainsi que l'évolution démographique souhaitée, le territoire prévoit **l'accueil d'environ 125 nouveaux logements entre 2020 et 2030**.

1.3.3 AXE II : MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME LOCAL

La commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir **compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert**. Ce développement pourrait se faire dans la continuité de la zone d'activité existante le long de la RD763 au Nord du centre-ville. Cette zone, située le long d'un axe structurant, dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

La commune souhaite permettre le développement du zoo, à travers une extension du site pour disposer d'une surface suffisamment importante pour le confort des animaux ainsi que la qualité d'accueil des visiteurs. Cette extension représenterait une surface **d'une vingtaine d'hectares**.

1.3.4 AXE III : PROTÉGER L'ESPACE RURAL

Au sein de l'espace rural et des secteurs d'habitat isolés, aucun nouveau logement ne sera autorisé pour les tiers. Cependant, l'extension, les annexes, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées et encadrée par le règlement écrit.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 25 juin 2019.

1.4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.4.1 OAP « LE PATIS SEC I »

Le secteur d'1,4ha devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 22 logements minimum sur le secteur.

1.4.2 OAP « LE PATIS SEC II »

Le secteur de 1,7ha devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 27 logements minimum sur le secteur.

1.4.3 OAP « BUISSON »

Le secteur d'1,2ha devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 19 logements minimum sur le secteur.

1.4.4 OAP « LA COUR II »

Le secteur de 0,6ha devra respecter une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare, soit la création de 19 logements minimum sur le secteur.

1.4.5 OAP « LA COUR I »

Le secteur de 0,4ha respectera une densité minimale moyenne de 18 logts/ha (7 logements minimum) et privilégiera des typologies d'habitat dense (mitoyenneté, habitat groupé...). 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 cœur de bourg.

1.4.6 OAP « IMPASSE DES LILAS »

Le secteur de 0,2ha devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 3 logements minimum sur le secteur. Créer un linéaire végétalisé le long de la frange ouest du secteur. Protéger les sujets végétaux les plus qualitatifs sur la partie est du secteur (pommiers).

1.4.7 OAP « RUE DES MAUGES »

Le secteur de 0,2ha devra respecter une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, soit la création de 3 logements minimum sur le 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 cœur de bourg.

1.4.8 OAP « CHEMIN DES EFFRAIES »

Le secteur de 0,6ha devra respecter une densité minimale moyenne de 18 logements par hectare, soit la création de 11 logements minimum sur le secteur. Le secteur pourra accueillir des logements adaptés aux seniors (petits logements, proximité commerces...).

1.4.9 OAP « ILOT COMMERCES »

Dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur de 0,5ha 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 cœur de bourg par un retraitement de l'îlot commerces.

1.5. LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

1.5.1 LE REGLEMENT ECRIT

	Secteur Ua	Secteur Ub	Secteur 1AUh
Articles 1 et 2	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter. Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs : la sous-destination « artisanat et le commerce de détail » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. Les sous destinations « industrie » et « entrepôt » sont autorisées dans le cadre d'extension de constructions existantes. Le commerce de gros (sous destination de la destination « commerce et activités de service ») sont interdits.		Idem que pour les secteurs Ua et Ub à l'exception des sous-destination « industrie » et « entrepôt » qui sont interdites. La compatibilité avec les OAP est obligatoire (logique d'optimisation du foncier).

Le règlement du secteur 2AUh est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

	Secteur Ue
Articles 1 et 2	Sont notamment interdits l'habitat (risques de nuisances), les commerces et services sauf s'il s'agit d'un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale de type showroom (afin de maintenir l'offre en centre-bourg).

Zone U1 : Les articles 1 et 2 ne permettent la réalisation que de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ce secteur.

La zone A présente plusieurs types de secteurs : A « strict », Ae, Az1 et Az2.

L'article 1 interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

Au niveau de **l'article 2** :

- En secteur A, la vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permis **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification**.
- En secteur A,
 - Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments (extension de l'habitation existante + extension/création d'annexe(s) liée(s) à l'habitation existante) ne peut dépasser 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ; dans cette emprise au sol de 50 m², l'emprise au sol cumulée de la totalité des nouvelles annexes ne peut pas dépasser 40 m² d'emprise au sol (à l'exclusion des piscines non couvertes) par rapport à la date d'approbation du PLU, cumulé à d'autres règles (distance, ... : cf. article 3) afin de **limiter le mitage** ;
 - Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés (Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit).

Le règlement du **secteur N** est particulièrement strict :

- De manière générale, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont autorisées que sous réserve de **compatibilité vis-à-vis des activités autorisées** dans la zone et de **ne pas porter atteinte aux espaces naturels**.
- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour la zone A, dans une logique d'**harmonisation des règles applicables en campagne**.

LE ZONAGE



