

REVISION PLU

Réunion publique

23 avril 2019



La Boissière du Doré

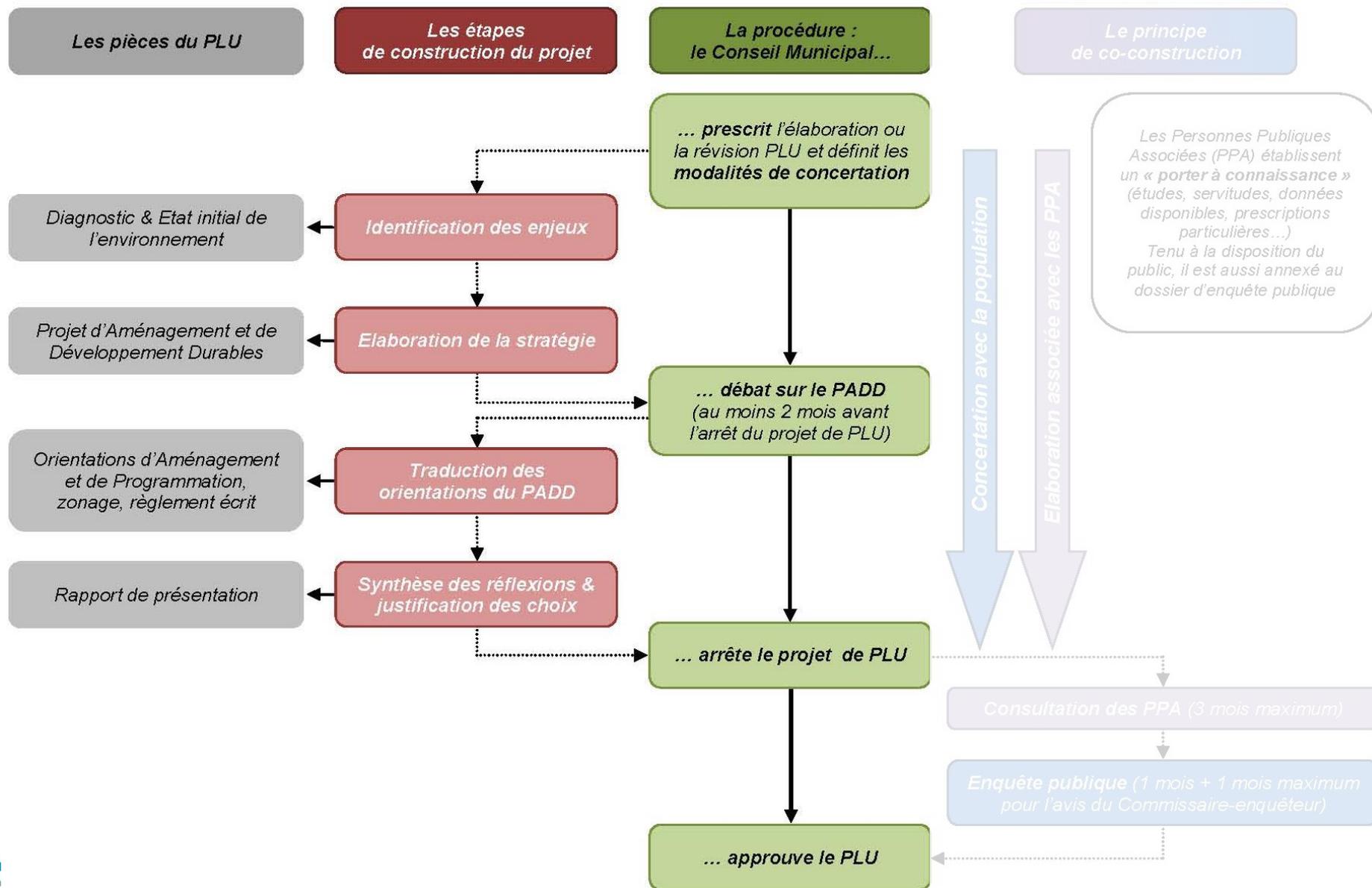
QU'EST-CE QU'UN **PLU** ?

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

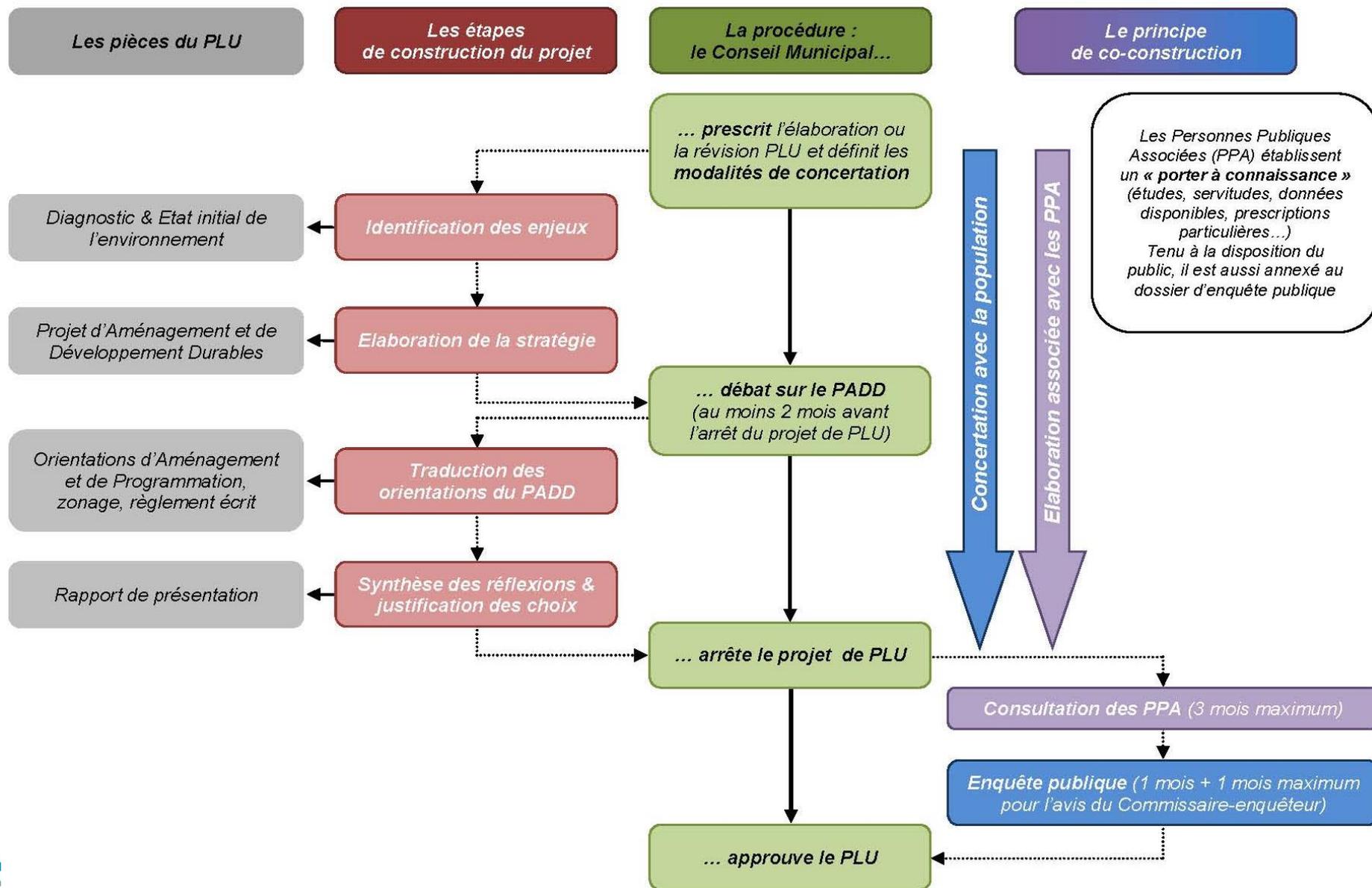
Un document qui

- Réglemente le droit des sols dans une vision prospective
- Permet de se projeter sur les 10 à 15 prochaines années :
 - En prenant en compte les atouts et les sensibilités de votre territoire,
 - En cohérence avec les perspectives de développement locales et en fonction des évolutions supra-communales,
 - Dans une logique d'intérêt général,

QU'EST-CE QU'UN PLU ?



QU'EST-CE QU'UN PLU ?



CONTEXTE DE LA MISSION

- **PLU DE LA BOISSIERE DU DORE APPROUVE LE 12 JUIN 2006,**
- **FACILITER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES** (tourisme, artisanat...),
- **ADAPTER LE PLU AU CONTEXTE COMMUNAL ACTUEL,**
- **UNE PROCEDURE POUR SE METTRE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (2015),**



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. Le Plan Local de l'Habitat est actuellement en cours d'élaboration (Pré PADD).

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.



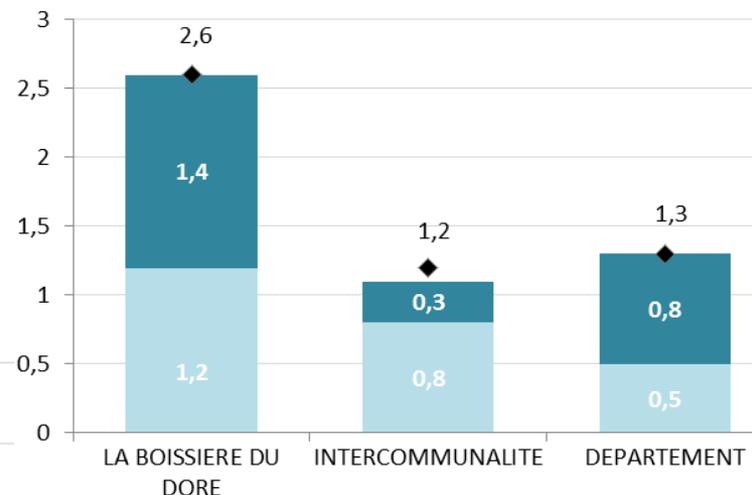
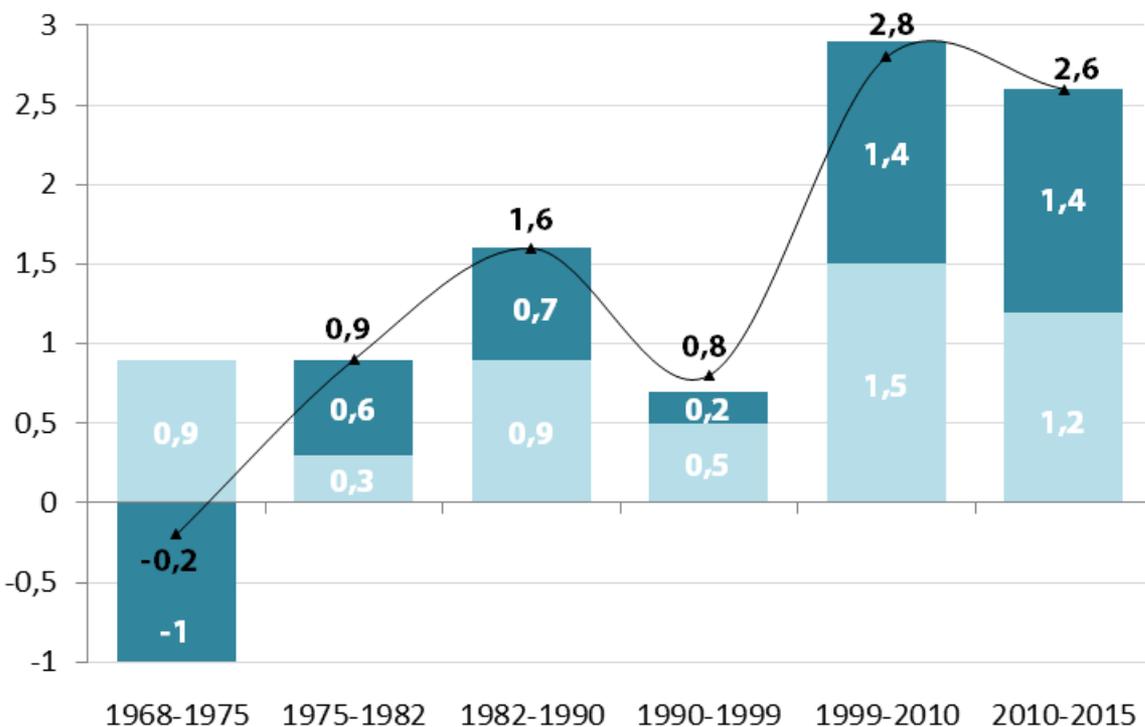


ENJEUX DU DIAGNOSTIC

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une croissance démographique importante et intensifiée depuis les années 2000, portée par un solde naturel haut et un solde migratoire élevé et stable (*125 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015*)

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



- due au solde migratoire
- due au solde naturel
- variation annuelle moyenne

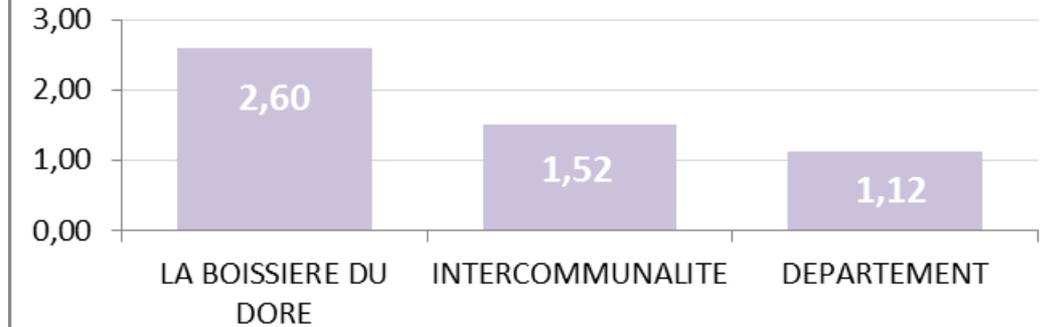


ENJEUX DU DIAGNOSTIC

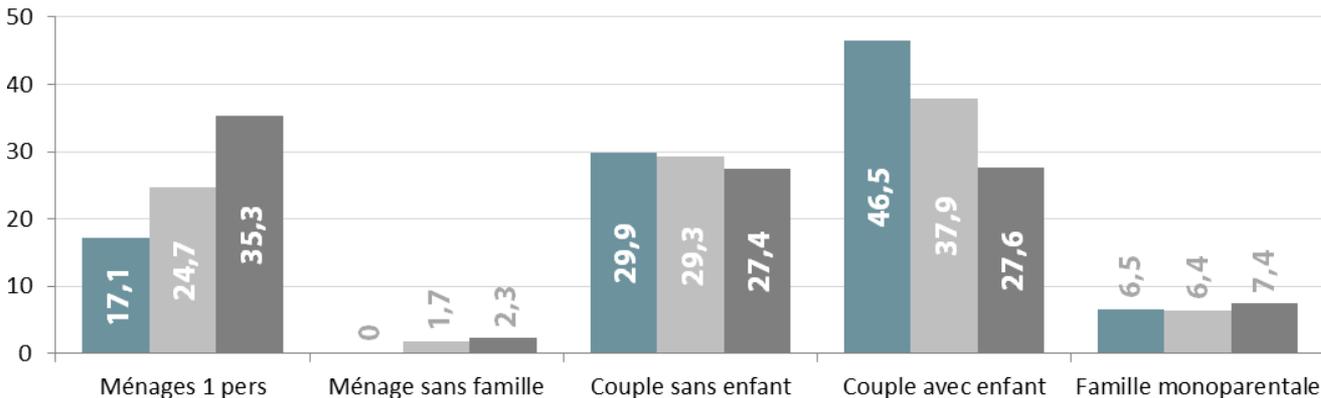
Une population jeune...

- 43% de la population a moins de 30 ans et seulement 12% ont plus de 60 ans,
- Indice de jeunesse élevé.

Indice de jeunesse en 2015



Composition des ménages en 2015



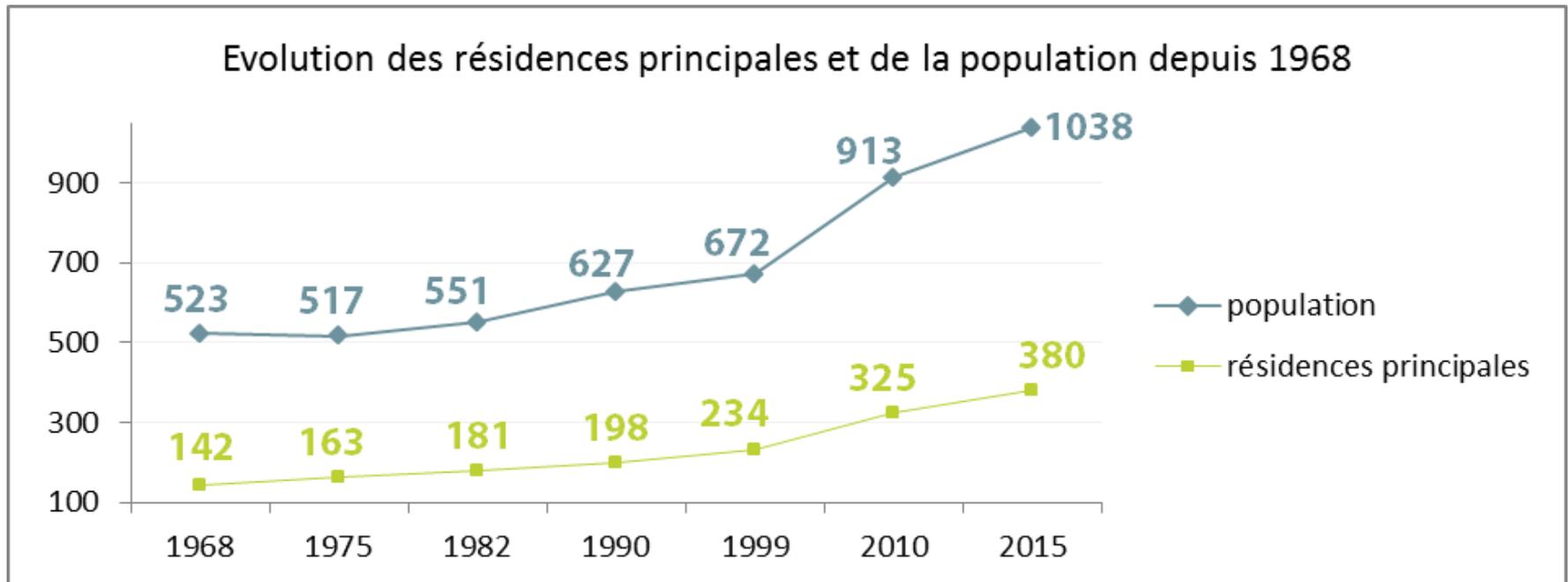
...Et familiale

- 2,7 personnes/ménage en moyenne en 2015 (2,2 sur le département),
- 47% des ménages sont des couples avec enfants.

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un parc de logements en hausse

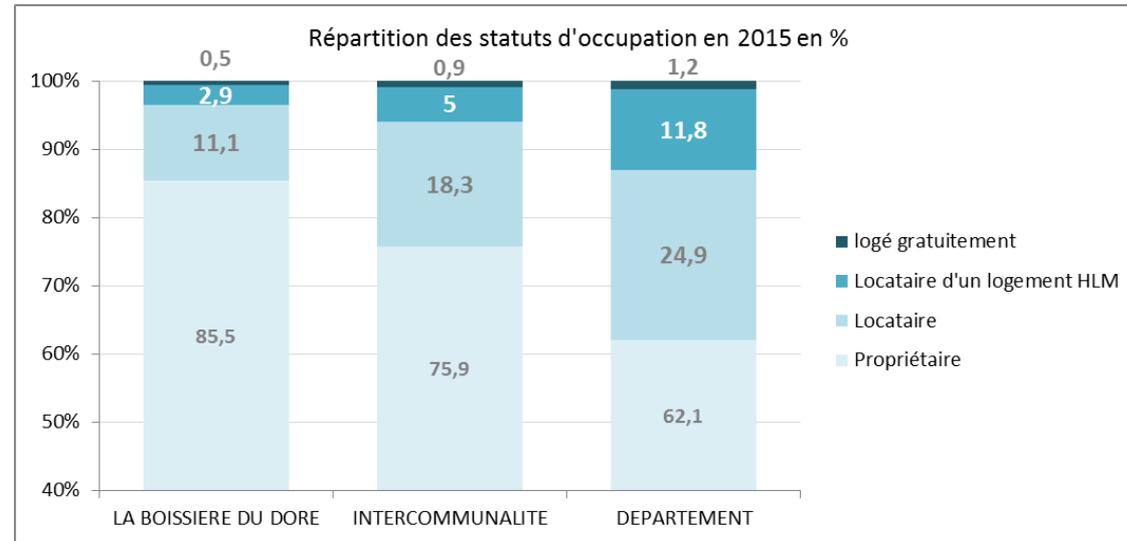
- Lien croissance démographique,
- +17% de résidences principales entre 2010 et 2015 (+9% sur le département),
- Visibilité du desserrement démographique.



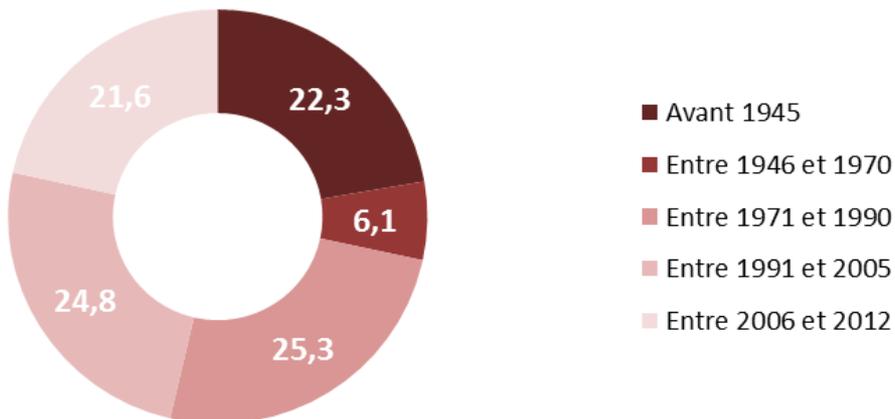
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un parc de logements peu diversifié...

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



Age des résidences principales en 2015



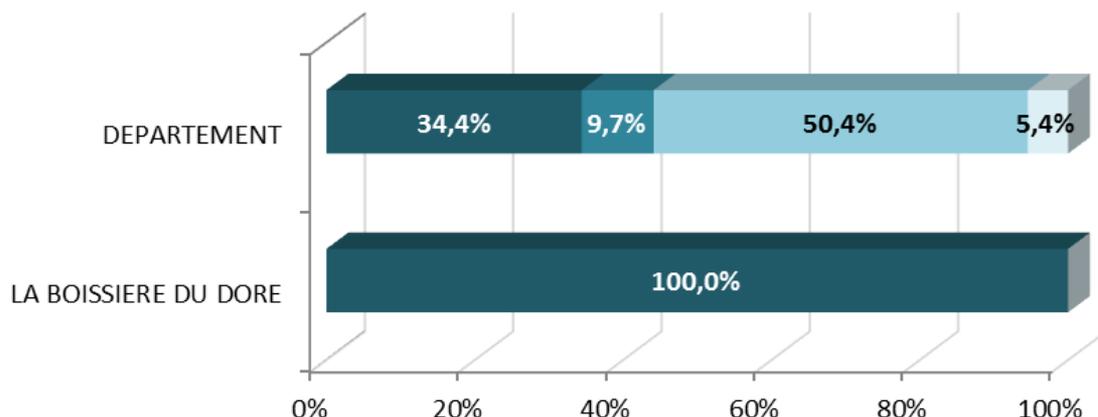
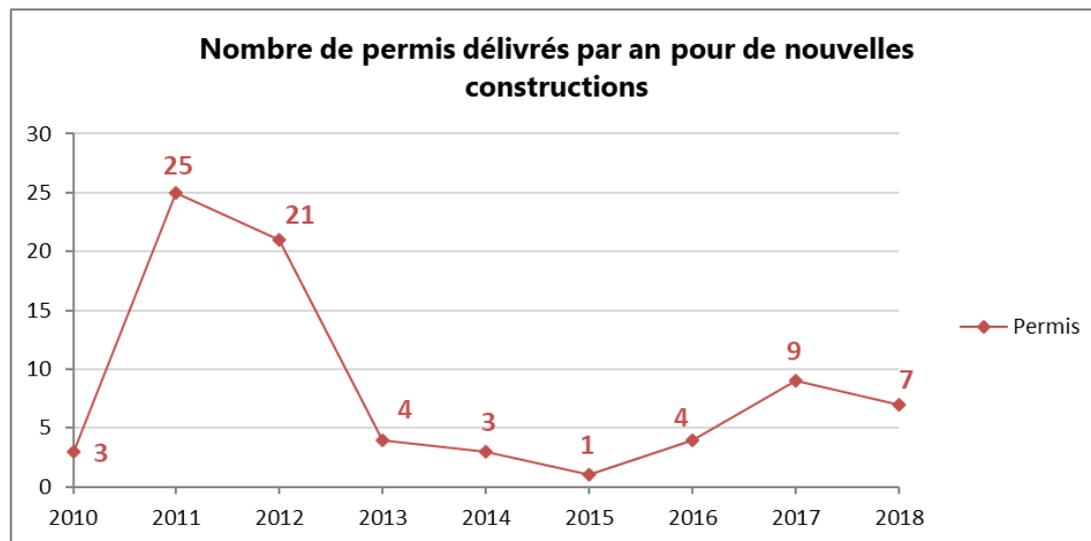
...Et récent

- 46% des résidences principales ont été construites après 1990 (sans compter les constructions après 2012).

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un rythme de construction fluctuant...

- 7 logements / an en moyenne (2010-2018),
- Des années plus productives : 2011 et 2012,
- 77 logements réalisés entre 2010 et 2016.



- Part des logements individuels purs
- Part des logements individuels groupés
- Part des logements collectifs
- Part des logements en résidence

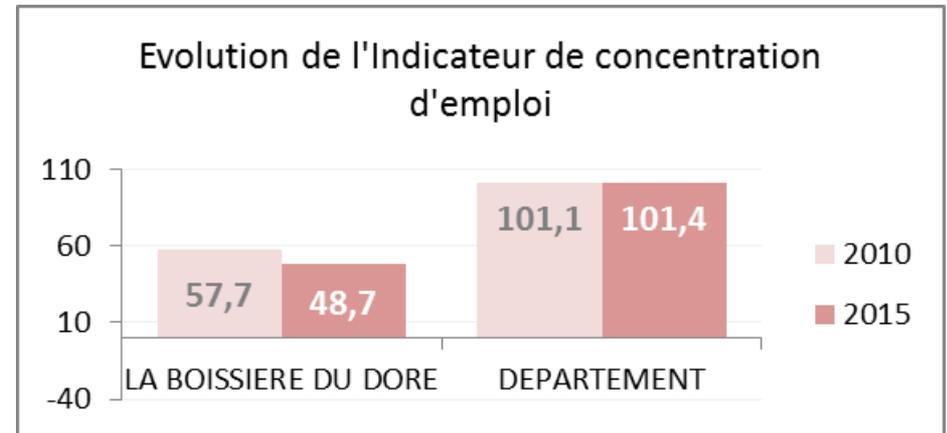
Majoritairement des maisons individuelles...

- 100% des logements réalisés sont de type individuel,
- 2016 : 7 logements groupés (La Cour)

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

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

- ICE en baisse mais relativement élevé,
- Présence de la zone du Sapin Vert,
- 85% des actifs de La Boissière du Doré travaillent en dehors de la commune,
- Réseau départemental dense.



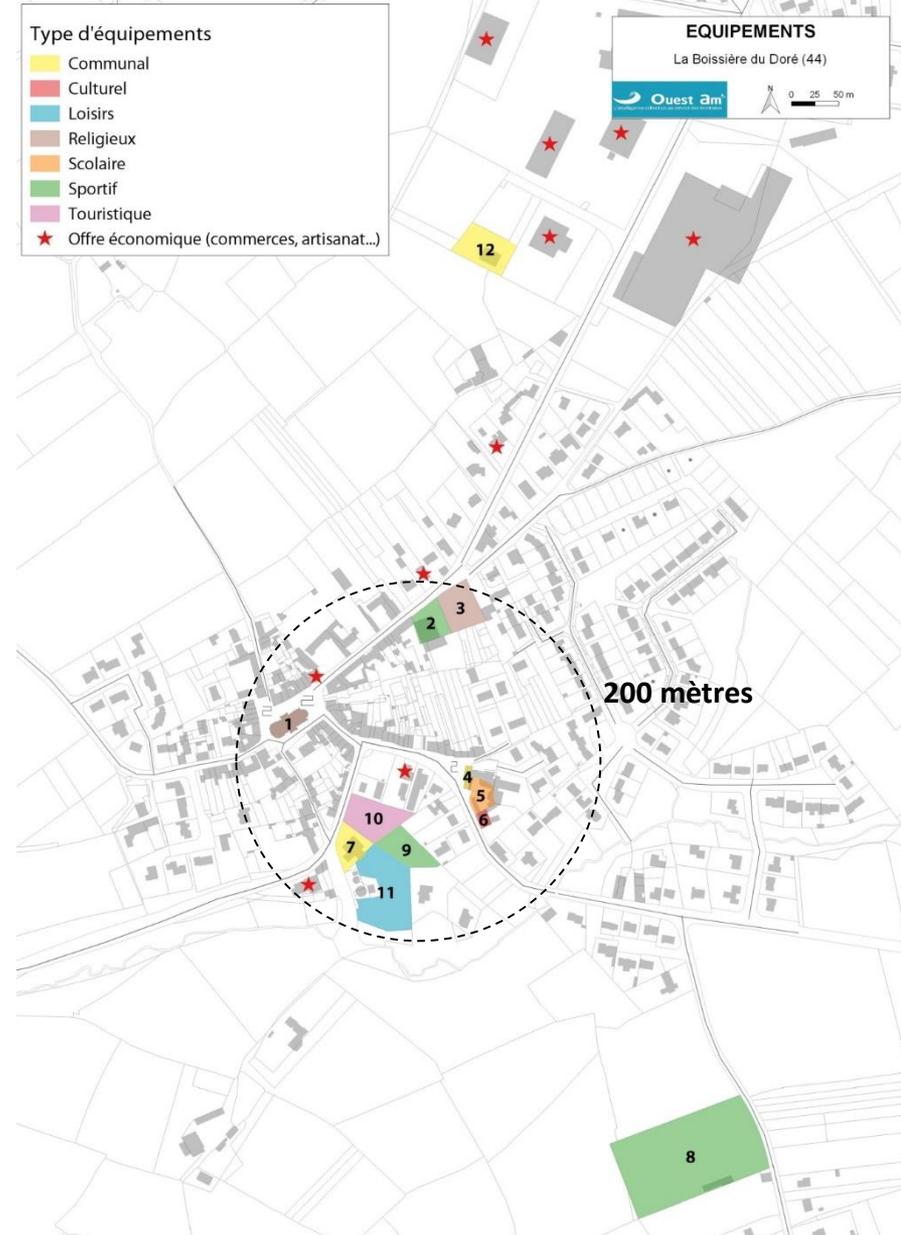
Une économie locale portée par...

- Les petites entreprises artisanales (91% des entreprises ont moins de 10 salariés) => commerces de proximité,
- Quelques entreprises d'importance (Cesbron-Guilbault, Bouyer Leroux : industrie),
- Une activité agricole structurante (9 sièges d'exploitation, 73% du territoire exploité, 19% des établissements communaux).

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une offre en équipements très satisfaisante...

- Offre diversifiée (pratiques sportives)
- Regroupement des équipements (sauf terrains de sports),
- Plusieurs praticiens non regroupés,
- 2 STEP conformes en capacité et en équipements (projet La Remaudière).



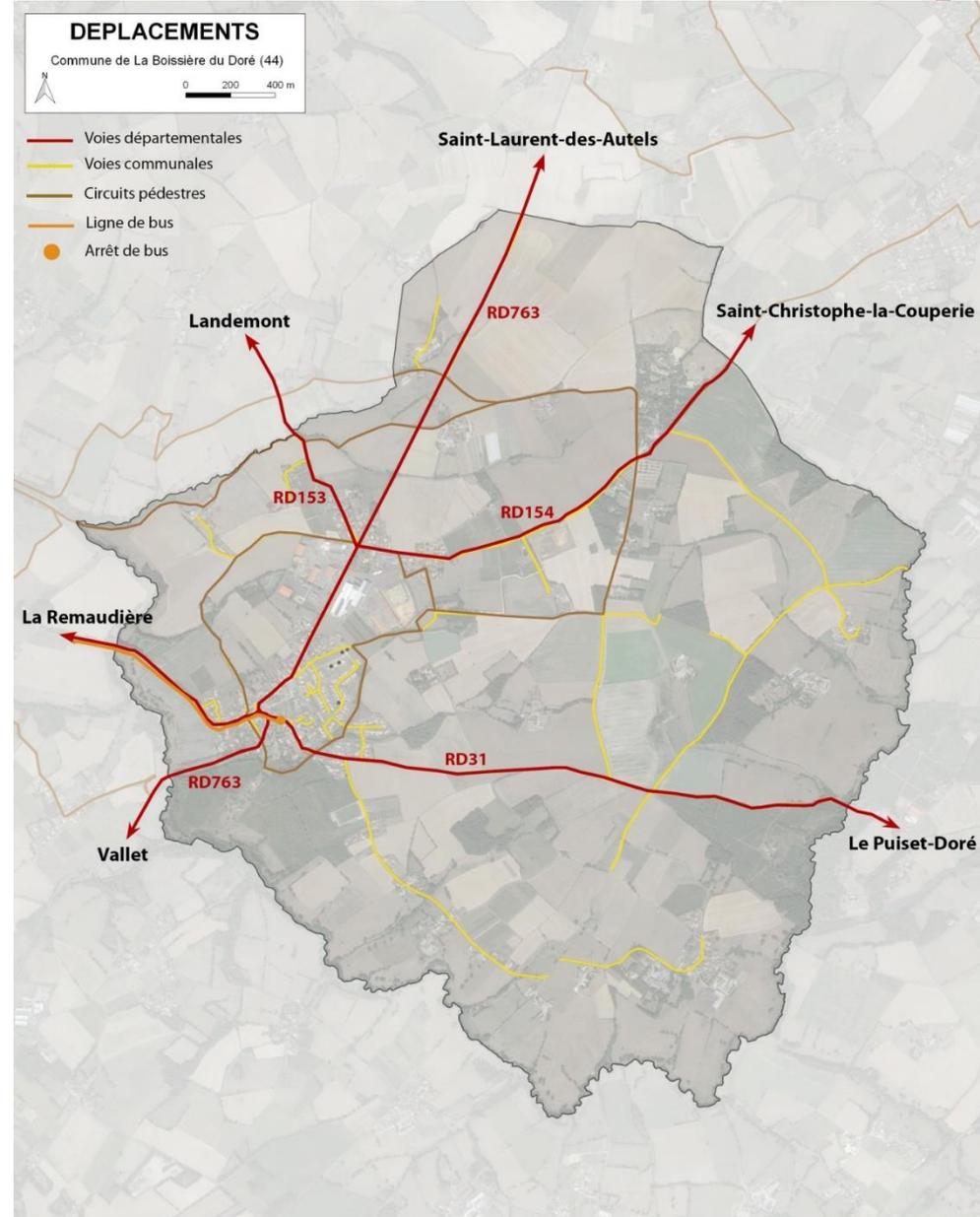
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Une utilisation importante de la voiture...

- Desserte du bourg selon une organisation en étoile,
- RD763 Clisson - Ancenis,
- 89% des déplacements domicile-travail réalisés en voiture,
- Offre de stationnement peu adaptée sur le bourg,
- Quelques points de sécurité identifiés.

Malgré quelques alternatives...

- Une offre en transport en commun limitée (vers La Varenne et Nantes) : 1,1% des déplacements domicile-travail,
- La gare de Pallet à 15 km du bourg,
- Pas d'aire de covoiturage (La Remaudière),
- Un très bon réseau de cheminement doux.



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

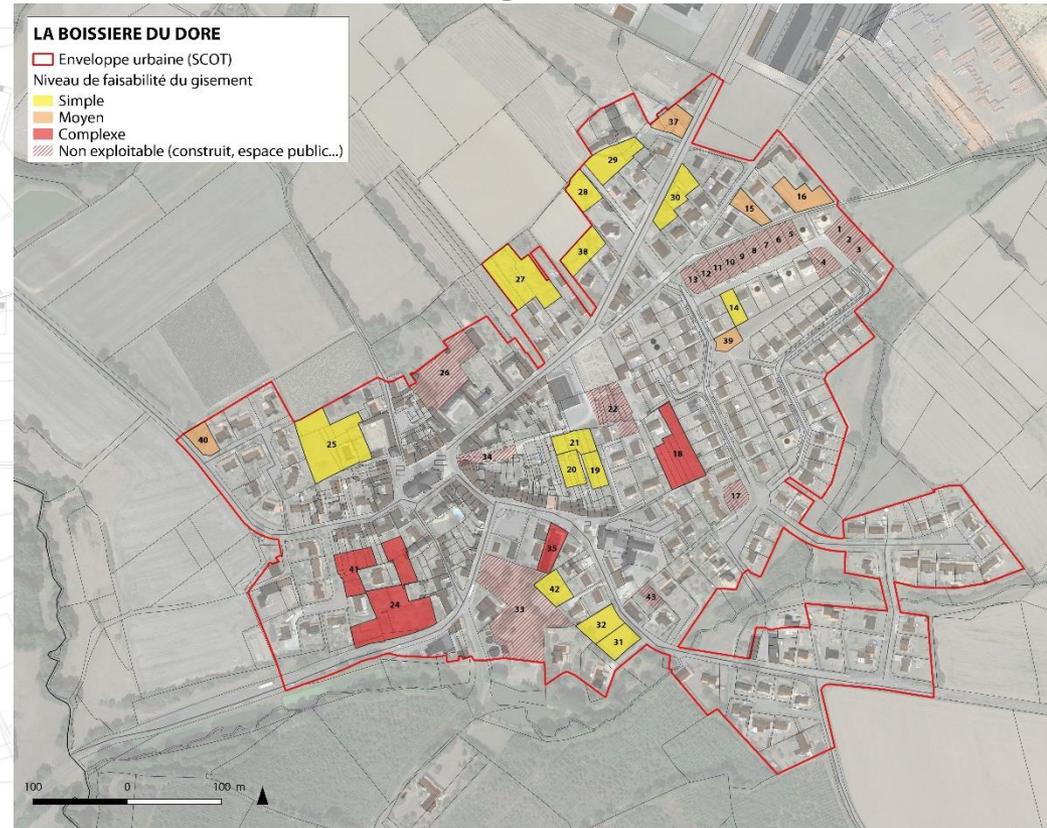
Une consommation d'espace...

- De moins de 5ha depuis 2008,
- Dont 96% à vocation habitat et 4% pour l'activité.



Un inventaire des gisements fonciers...

- Réalisé en fonction du niveau de faisabilité,
- Résultat : les gisements en faisabilité « simple », représentent un potentiel d'une trentaine de logements.

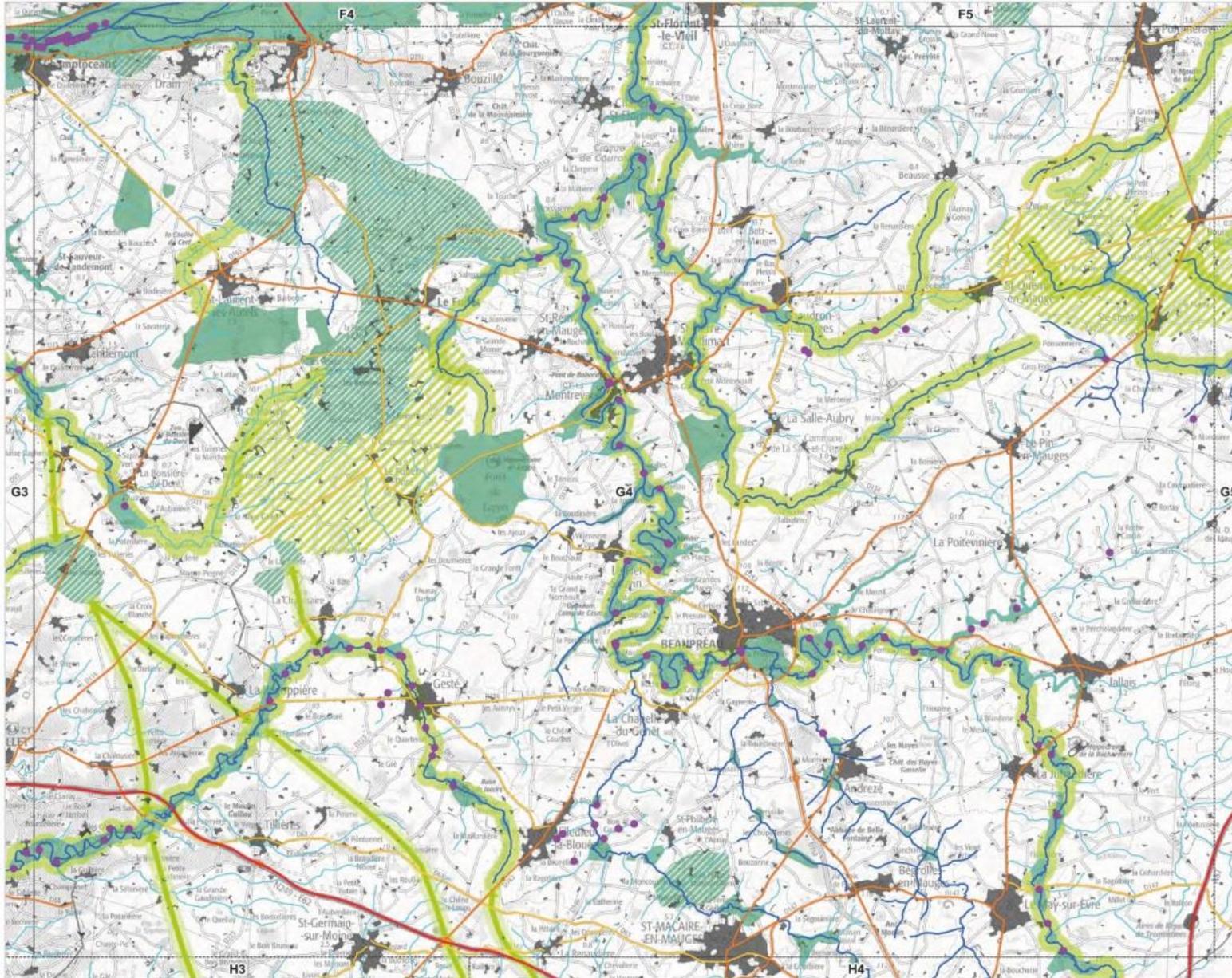


Objectif du SCOT : 25% des logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine



SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE

TRAME VERTE ET BLEUE



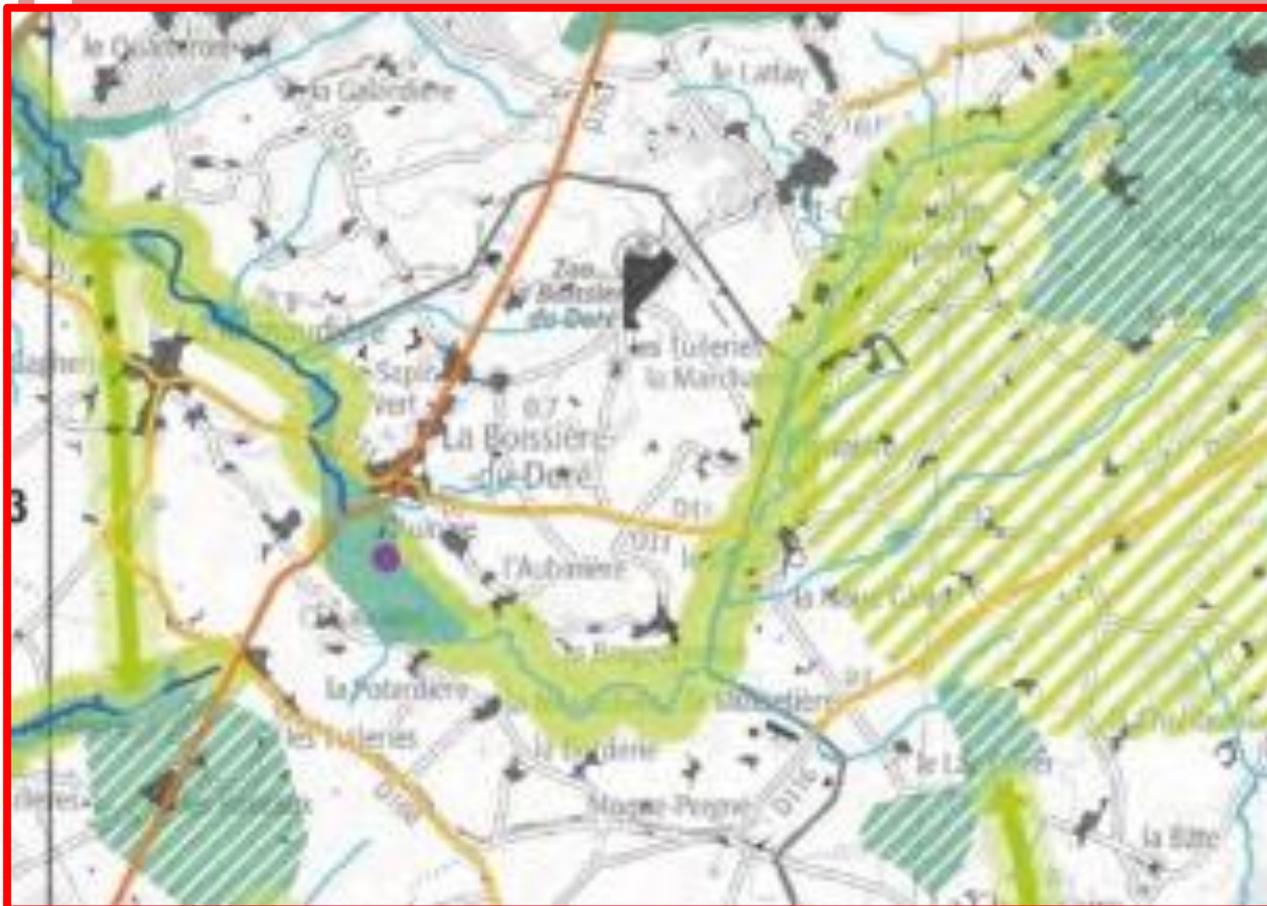
| | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|
| A4 | A5 | A6 | A7 | | | | |
| B4 | B5 | B6 | B7 | B8 | | | |
| C4 | C5 | C6 | C7 | C8 | C9 | | |
| D3 | D4 | D5 | D6 | D7 | D8 | D9 | |
| E1 | E2 | E3 | E4 | E5 | E6 | E7 | E8 |
| F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | F6 | F7 | F8 |
| G1 | G2 | G3 | G4 | G5 | G6 | G7 | |
| H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | | |
| I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | | | |
| J2 | J3 | J4 | J5 | | | | |
| K2 | K4 | K5 | | | | | |

- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
 - Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoires
- Éléments de fragmentation potentiels**
- Éléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
 - Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Éléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
 - Niveau 2 = fort
 - Niveau 3 = moyen
- Éléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Éléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
 - Viaduc

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation. Réactualisation tous les 6 ans.

0 1,5 3 4,5 km

DREAL Région des Pays de la Loire - Tous droits réservés
Sources : DREAL Pays de la Loire - IGN® SCAN1000, BD TOPO®, BD CARTHAGE®, SDAGE Loire-Bretagne
- ONEMA - ONZM - Région Pays de la Loire - DREAL Bretagne, B.N. Centre, P.C. - INFN - CG - CBN - FRCHFN - INRAWWF - PNR Ldt, S.N.C. - Biotope
Réalisation : Biotope, avril 2014
Mise à jour : DREAL Pays de la Loire, septembre 2015



Sous-trame boisées : Gaudinière,
Corridor écologique : Divatte,

RD763 (niveau 2 – fragmentation forte)
RD31 (niveau 3 – fragmentation moyenne)
Obstacle à l'écoulement – croisement RD763 et Divatte
Tâche urbaine

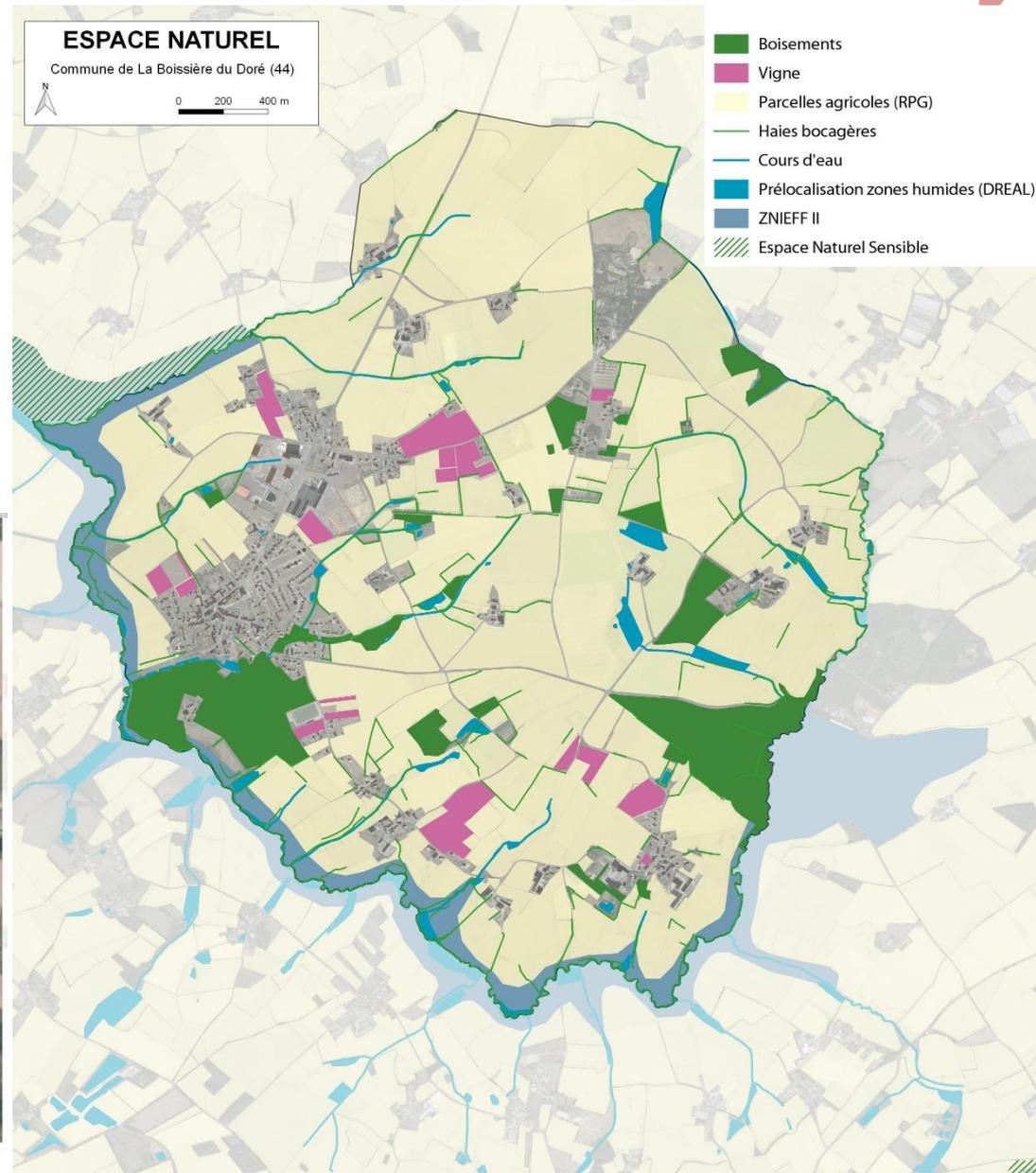
ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Un milieu naturel riche...

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



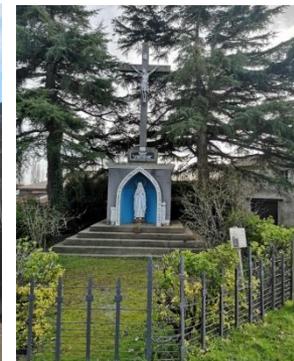
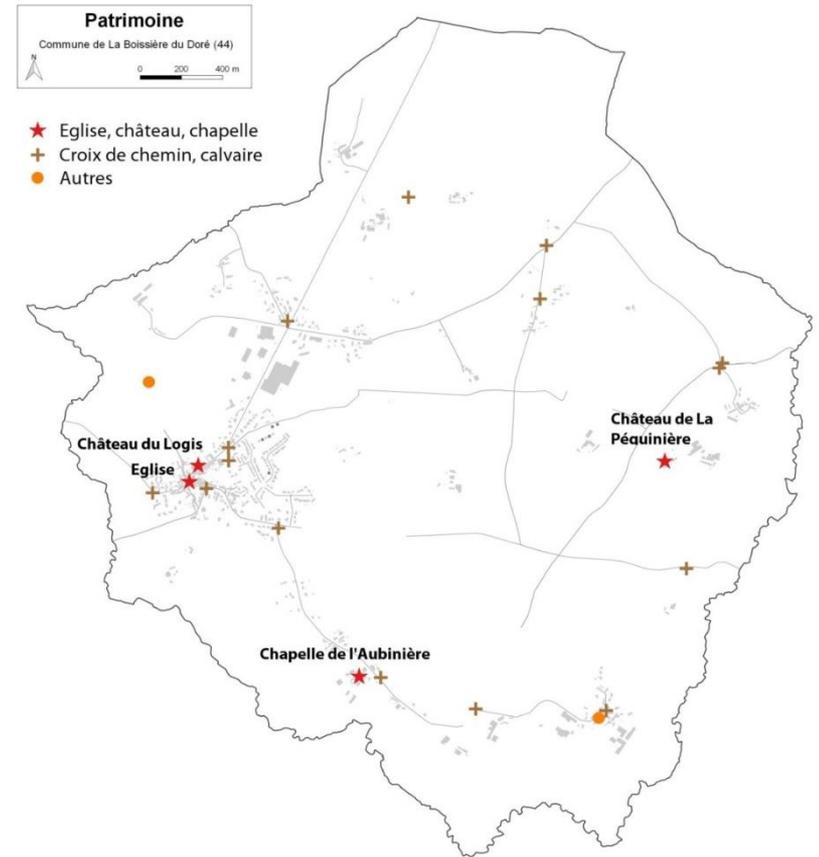
Boqueteaux en pas japonais



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le Paysage et le patrimoine...

- Plateau incliné vers le sud (Divatte) et rupture physique avec le bourg en promontoire,
- Alternance de prairies, cultures, vignes => rompre la monotonie des paysages,
- Qualité architecturale (église, château du Logis, chapelle de l'Aubinière, de la Péquinière...),
- Petit patrimoine (fours à pain, calvaires...) principalement dans les hameaux / écarts,



ENJEUX DU DIAGNOSTIC

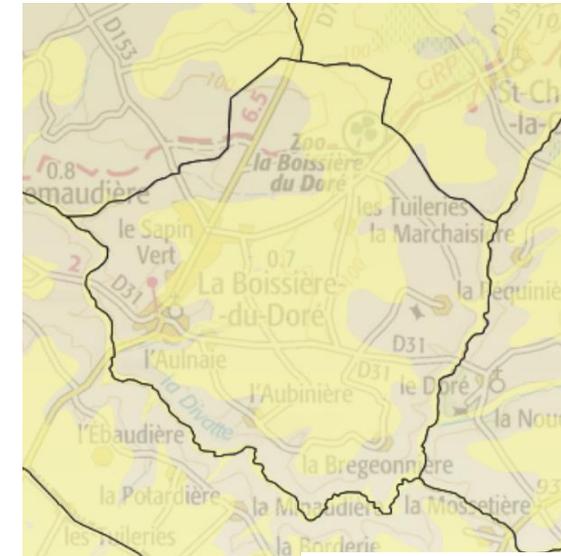
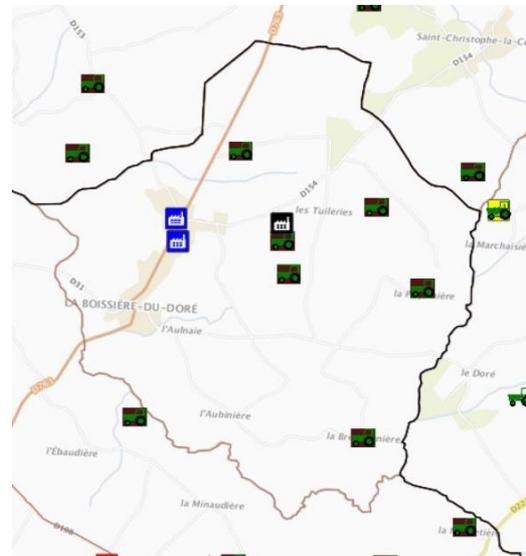
Les risques...

3 sites industriels répertoriés (2 dans le bourg et 1 dans la ZA du Sapin Vert),

10 ICPE dont

- 7 ICPE agricoles (la DREAL n'identifie aucun enjeu tout comme les autres ICPE).
- 3 ICPE industrielles (DREAL identifie enjeu sur Bouyer Leroux)

| | Risque | Niveau pour la commune | Enjeux identifiés pour la commune |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Risques naturels | Retrait gonflement des argiles | faible | Aléa nul à faible |
| | Tempête | moyen | Ensemble du département |
| | séisme | moyen | Zone 3 – aléa modéré |
| Risques technologiques | TMD route | faible | RD763 |



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

ENJEUX DU DIAGNOSTIC

MAÎTRISER L'**ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS** EN CONSERVANT UNE POPULATION JEUNE ET FAMILLIALE,

DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTUELS ET FUTURS HABITANTS,

PERMETTRE LE **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** DU TERRITOIRE (EXTENSION ET OPTIMISATION DE LA ZA DU SAPIN VERT & PROTECTION DE L'OFFRE COMMERCIALE),

RENFORCER LE **DYNAMISME TOURISTIQUE** DE LA COMMUNE (ZOO ET HÉBERGEMENTS),

PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES,

MIEUX **ORGANISER L'OFFRE DE STATIONNEMENT** ET **AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS** AU SEIN DU BOURG,

ECONOMISER L'ESPACE ET **LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**,

PRÉSERVER LES GRANDS SECTEURS PAYSAGERS (VALLÉE DE LA DIVATTE, COULÉE VERTE, PATRIMOINE),

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 (SCOT)

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

AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

- Favoriser le renouvellement de la population

Rythme de croissance envisagé : **2,3%/an** (plus modéré)

Accueillir environ **280 habitants** supplémentaires sur les 10 prochaines années

Réaliser environ **125 logements** (logements neufs et changements de destination)

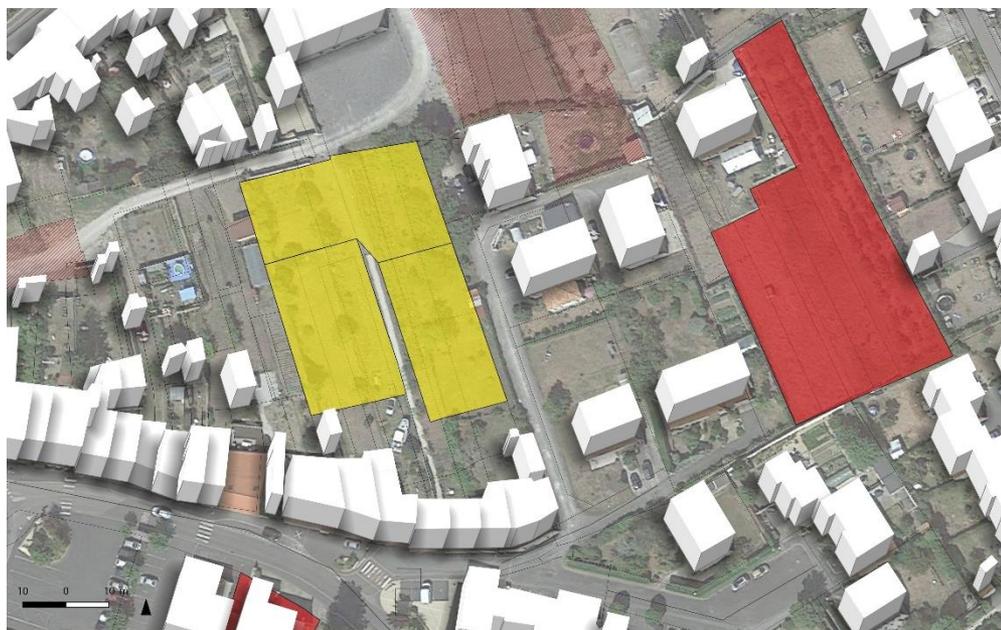
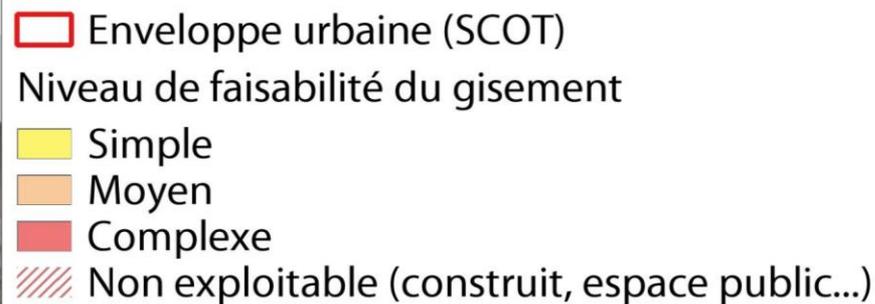
AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

Le SCOT impose la réalisation de **25%** des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine

Réalisation d'un **inventaire des gisements fonciers** sur le bourg

Un potentiel d'une **trentaine de logements** sur les 10 prochaines années (soit 25% des 125 logements nouveaux).



AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

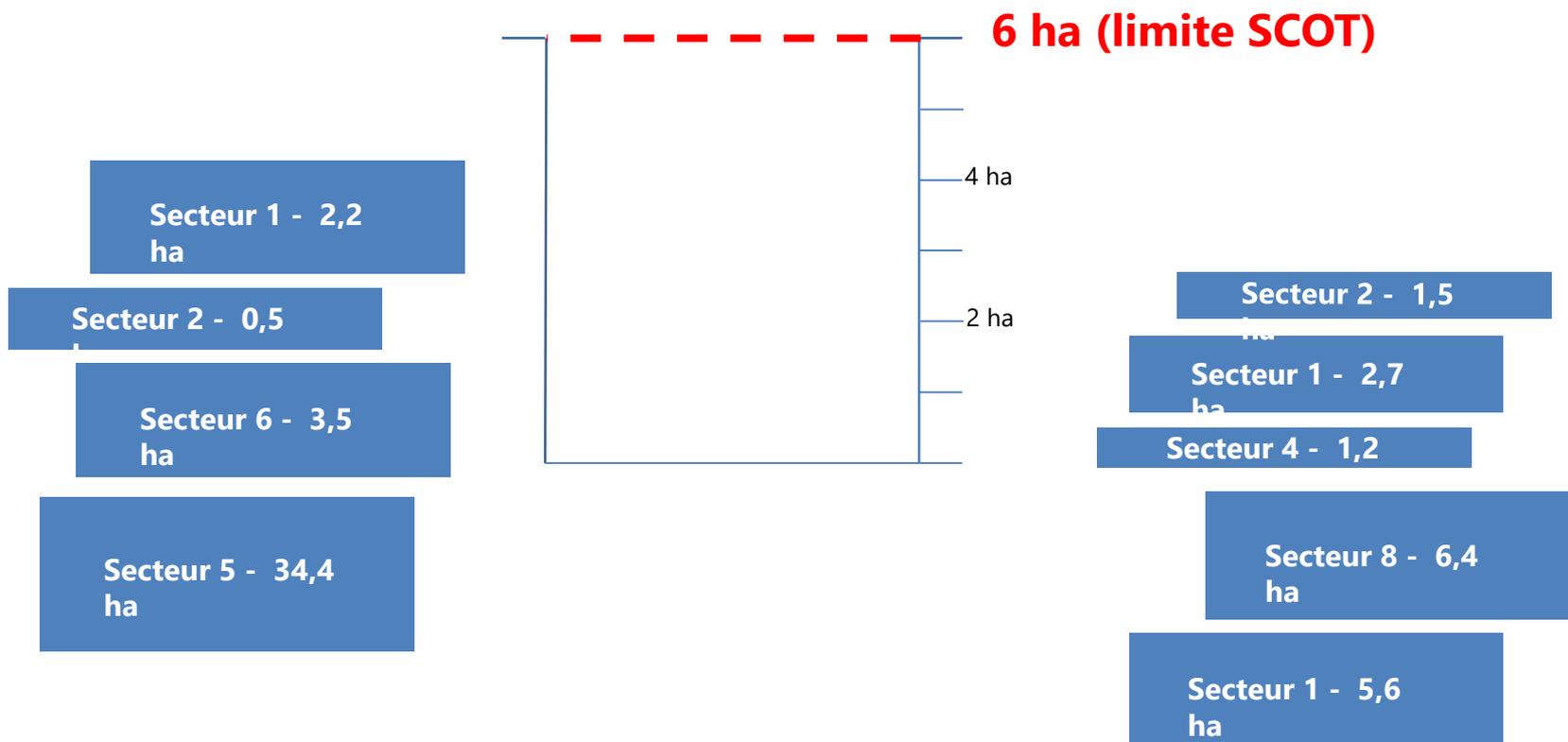
Analyse multicritère pour déterminer les secteurs d'extension à privilégier (impact agricole et viticole, environnement, proximité bourg...)

Assurer la **proximité** entre les nouveaux quartiers d'habitat, les équipements, les commerces et les services,
Faciliter l'utilisation des **modes doux**,
Dessiner un bourg plus **aggloméré**.

- CHOIX DES SECTEURS CONDITIONNE PAR LE SCOT :
6 hectares maximum d'extension de l'enveloppe urbaine,
12 nouveaux logements par an en moyenne,
Une densité minimale moyenne de **14 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension, soit la création de **85 logements** en extension.

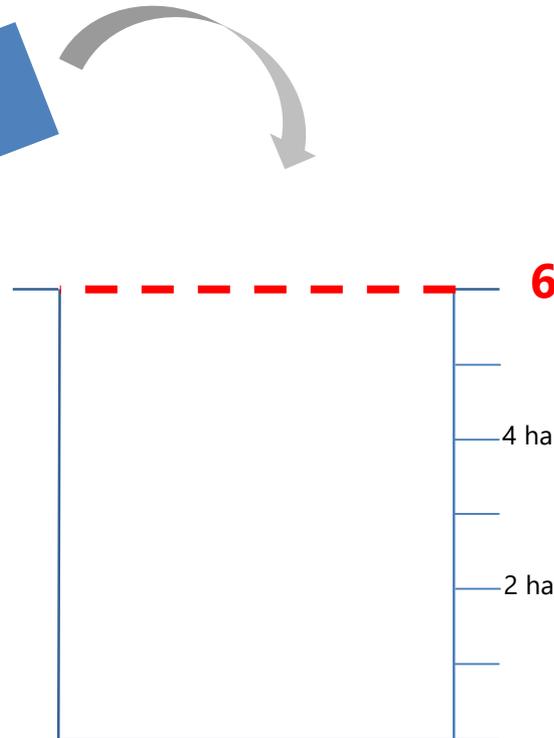


COMPATIBILITE SCOT



COMPATIBILITE SCOT

Secteur 1 - 2,2
ha



Secteur 2 - 0,5
ha

Secteur 6 - 3,5
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

Secteur 4 - 1,2
ha

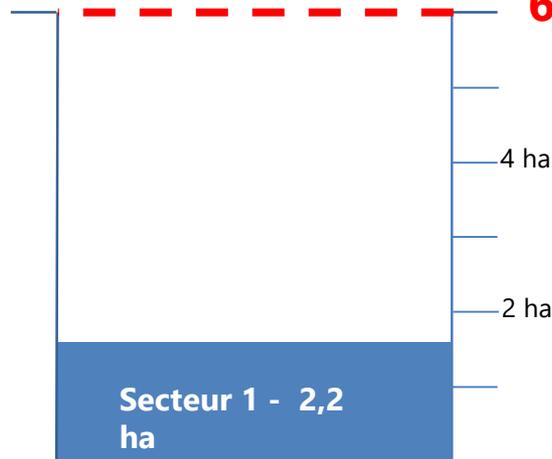
Secteur 8 - 6,4
ha

Secteur 1 - 5,6
ha

COMPATIBILITE SCOT

Secteur 2 - 0,5

6 ha (limite SCOT)



Secteur 6 - 3,5
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

Secteur 1 - 2,2
ha

Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

Secteur 4 - 1,2

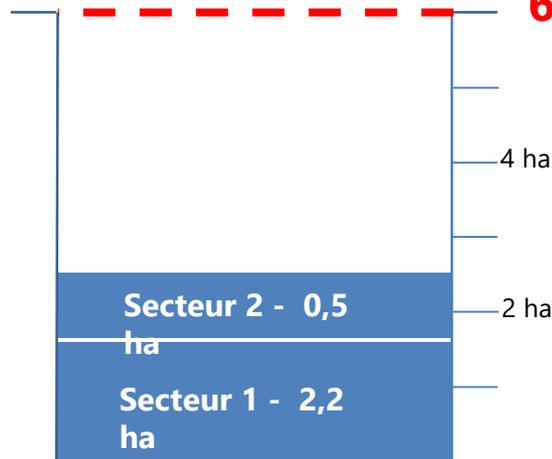
Secteur 8 - 6,4
ha

Secteur 1 - 5,6
ha

COMPATIBILITE SCOT

Secteur 6 - 3,5
ha

6 ha (limite SCOT)



Secteur 2 - 1,5
ha

Secteur 1 - 2,7
ha

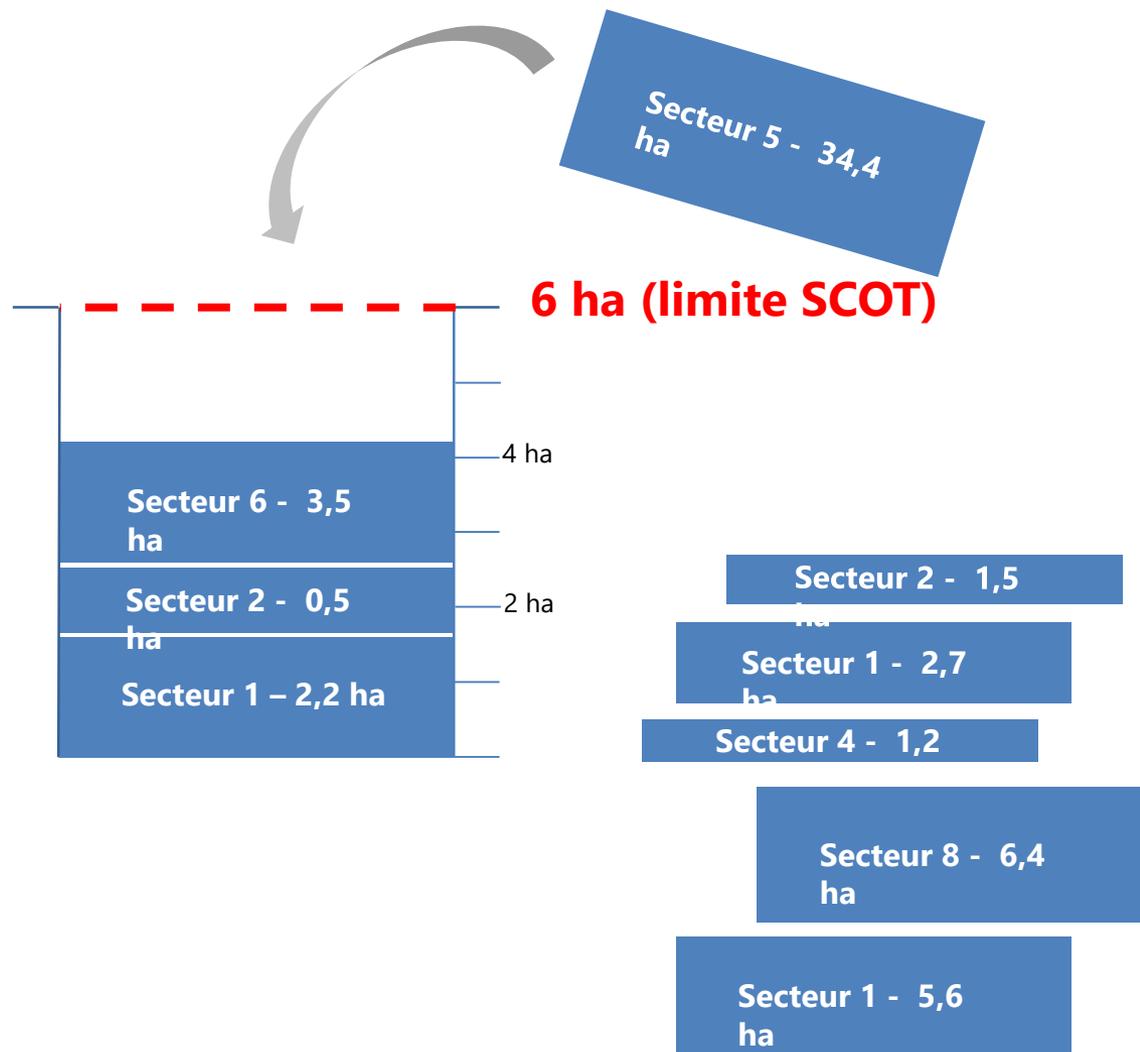
Secteur 4 - 1,2

Secteur 8 - 6,4
ha

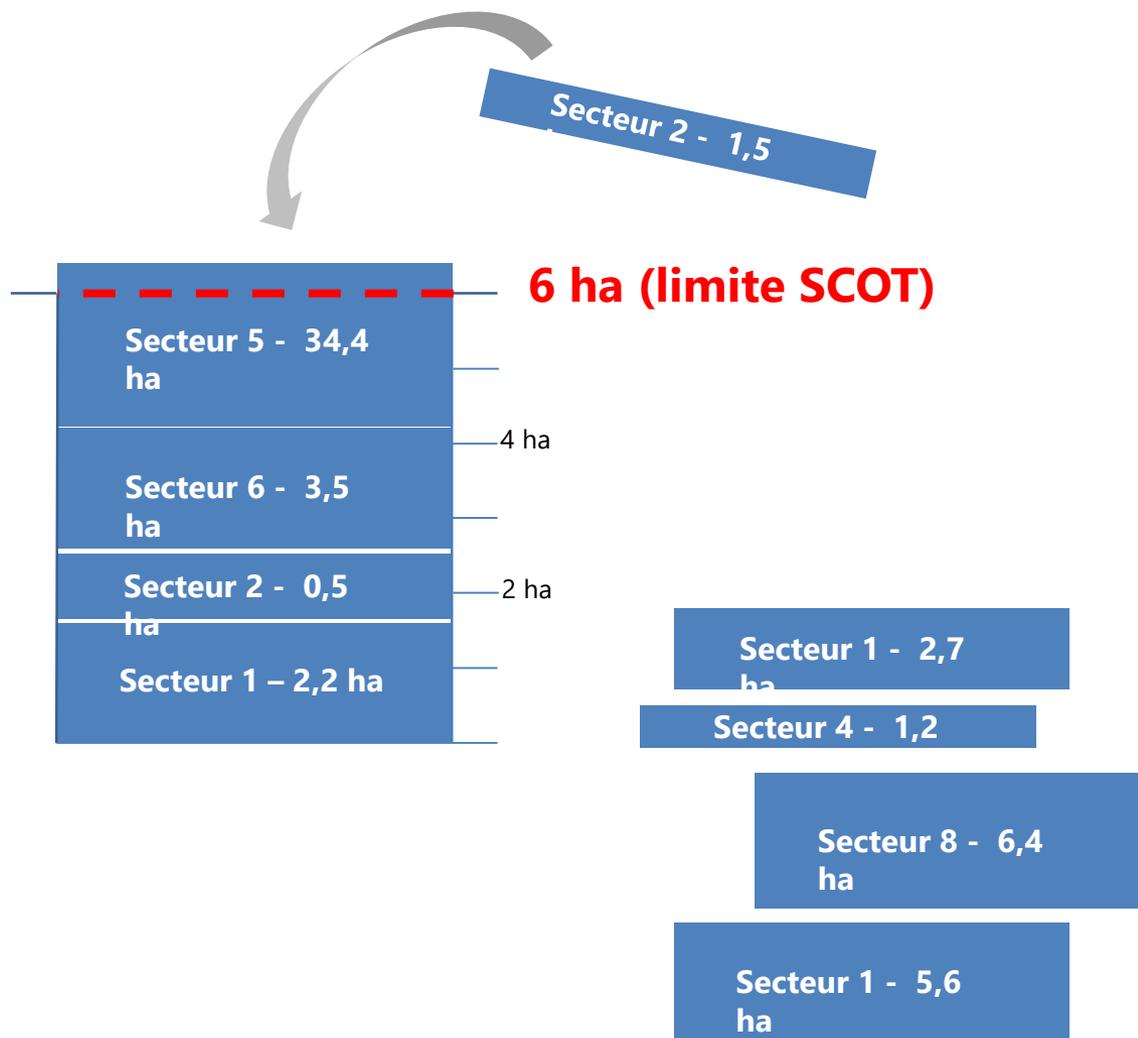
Secteur 1 - 5,6
ha

Secteur 5 - 34,4
ha

COMPATIBILITE SCOT



COMPATIBILITE SCOT



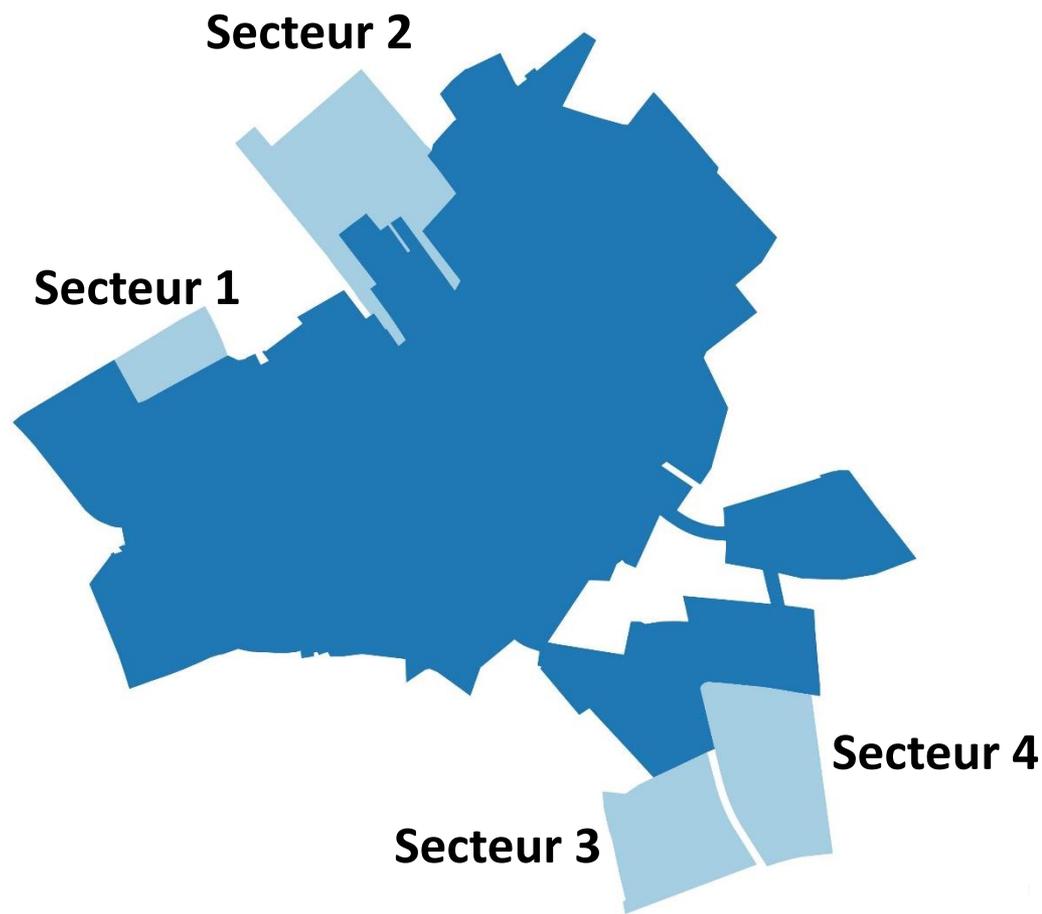
AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

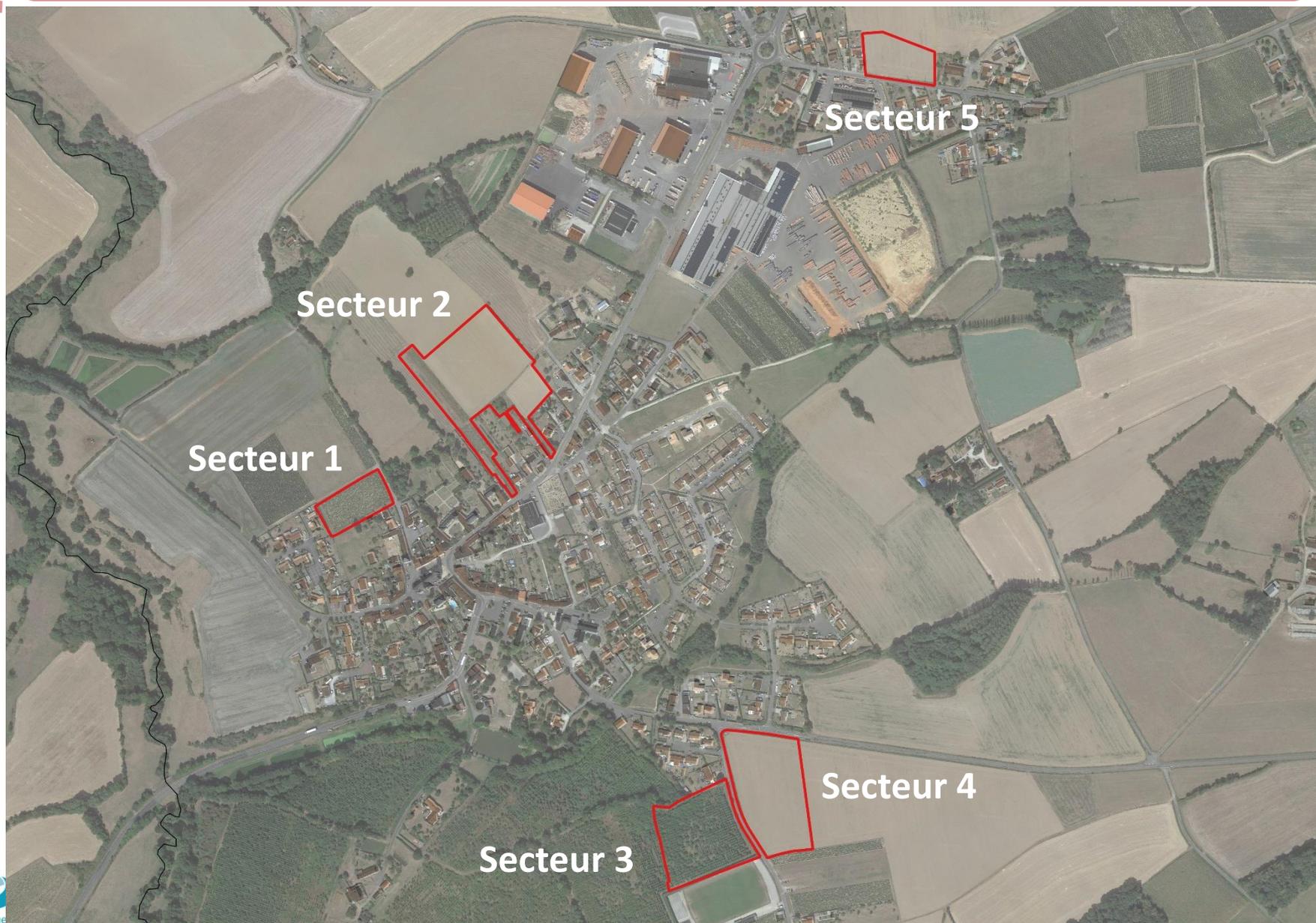
Secteur 5

| N° secteur | Surface (ha) | Potentiel logements |
|------------|--------------|---------------------|
| 1 | 0,6 | 8 |
| 2 | 2,3 | 32 |
| 3 | 1,4 | 20 |
| 4 | 1,7 | 24 |
| 5 | 0,6 | 8 |

Certains secteurs pourront être urbanisés à court-moyen termes et d'autres à moyen-long termes.



AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif



AXE 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif

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

Favoriser le **renforcement de l'offre en logements sociaux**,

Accroître le parc de logements de petite taille,

Diversifier les formes urbaines sur le territoire en respectant une densité moyenne de 14 logements par hectare (variation des niveaux de densité),

Développer une offre de logements pour les **séniors** (taille, localisation),

Traitement paysager des espaces de transition entre l'espace rural et l'espace urbain

> ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

AXE 2 : Maintenir et renforcer le dynamisme local

• Recentrer la vie de bourg autour de l'îlot commerces

Viser un renforcement de l'attractivité du bourg en mobilisant les espaces de friches / abandonnés / non optimisés, à proximité de l'îlot commerces pour :

- Développement de **nouveaux commerces et services** sur l'îlot commerces,
- Création de **nouveaux espaces de stationnement** mieux dimensionnés et mieux intégrés, à proximité de l'îlot commerces,
- Créer de **nouveaux espaces de rencontre et de convivialité**.

A l'appui des études réalisées sur le territoire (CAUE, ASP)



AXE 2 : Maintenir et renforcer le dynamisme local

- **Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années**

Disposer d'un espace pour **l'accueil d'entreprise à vocation artisanale**,
Localisation de cet espace en continuité **de la zone actuelle**, le long de la RD763
(visibilité et accessibilité)

Pérenniser le tissu artisanal en campagne de manière encadrée.

- **Garantir une utilisation optimale des équipements**

Identifier un espace de respiration dans le cœur de bourg (espace vert ou aire de jeux) => à proximité des futurs logements seniors (mixité intergénérationnelle).

Maintenir l'offre de santé et encourager le regroupement des praticiens,

Permettre le **développement de certains équipements** communaux (école),

Favoriser l'utilisation des terrains de sport (**liaison piétonne avec le bourg**),

Renforcer le réseau des circulations douces sur l'ensemble du territoire à travers des actions ciblées sur les points de discontinuités et de dangers.

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

AXE 3 : Protéger l'espace rural

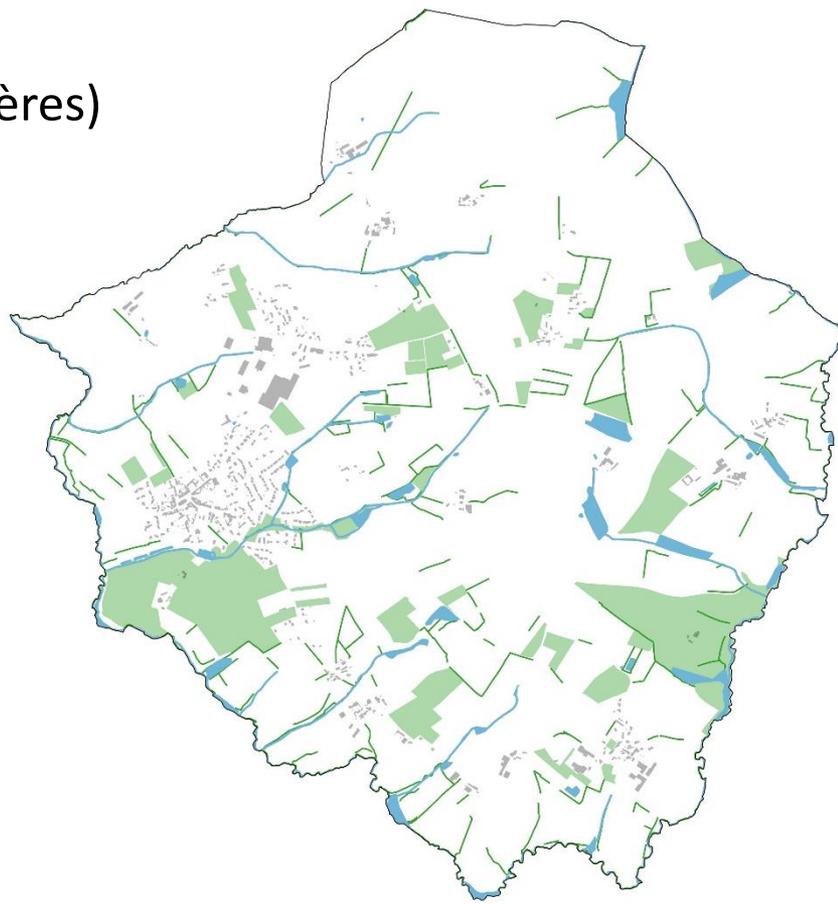
- **Pérenniser les activités agricoles et viticoles**

Maintenir les **secteurs spécifiques** à vocation agricole,
Limiter la consommation de l'espace rural (aucune nouvelle construction autorisée, à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes de manière encadrée)

Permettre le **changement de destination** (critères)

- **Protéger la Trame Verte et Bleue**

Protéger la coulée verte,
Le réseau bocager,
Les espaces boisés,
Les zones humides...



AXE 3 : Protéger l'espace rural

- **Modérer la consommation d'espace agricole et naturel**

Une consommation foncière à **vocation habitat de 6 hectares**,

Encourager la **densification** (14 logements par hectare),

Favoriser **l'optimisation du foncier** (25% dans l'enveloppe urbaine),

Une consommation foncière d'environ **1ha pour le développement économique**,

CARTE DE SYNTHESE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SAINT LAURENT DES AUTELS

LANDEMONT

+2,3%

SAINT CHRISTOPHE
LA COUPERIE

LA REMAUDIERE

LE PUISET
DORE

VALLET

LA REGRIPIERE

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



1.1 Favoriser le renouvellement de la population



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



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



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

AXE 2 : MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME LOCAL



2.1 Recentrer la vie de bourg autour de la place de la mairie



2.2 Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années



2.3 Garantir une utilisation optimale des équipements



2.4 Renforcer la dynamique touristique

AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL



3.1 Pérenniser les activités agricoles et viticoles



3.2 Protéger la trame verte et bleue



3.3 Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

500 0 500 m

