

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

_____ Commune de _____

HÉRIC

_____ PLAN LOCAL D'URBANISME _____

ELABORATION

Pièce n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le P.A.D.D. (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

Le P.A.D.D. constitue donc une nouvelle pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme, et il doit être débattu par le Conseil Municipal au minimum deux mois avant l'arrêt du projet.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues constituent la mise en œuvre des objectifs globaux fixés par la commune, classés ci-après dans un ordre non chronologique.

On notera que le PADD n'envisage pas formellement d'actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs car il n'existe pas sur le territoire d'ensembles susceptibles de nécessiter de telles opérations.

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

1. ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE

1.1 Les perspectives d'évolution

L'analyse des Recensements Généraux de la Population depuis 1975 et l'examen des premiers éléments du RGP 2005 confirment la très forte attractivité de la commune de HERIC, se traduisant notamment par :

- Une progression constante de la population depuis 25 ans avec des rythmes moyens annuels très élevés, et à la hausse depuis 1999 (*2,8 % par an en moyenne depuis 5 ans*).
- Une évolution très forte du parc des résidences principales, notamment une moyenne de 45 unités nouvelles par an depuis 1999, (*moyenne à la hausse par rapport à la période 90 – 99*).
- Une stagnation du parc des logements vacants depuis 15 ans, pour atteindre un niveau relatif très bas en 2005 (4 % du parc total), reflet d'une forte pression urbaine.

Le territoire de HERIC, bien que situé dans la deuxième couronne de l'agglomération nantaise, fait désormais partie intégrante de l'aire urbaine de Nantes. En outre, la mise en œuvre de la loi S.R.U. et la densification recherchée des espaces urbains existants dans l'agglomération nantaise, avec pour conséquence une hausse sensible du coût du foncier, reportent une partie de la pression urbaine sur la première, puis la deuxième couronne de l'agglomération pour des urbains. Rien n'incite à penser que cette attractivité puisse décroître dans les années à venir, d'autant que le projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes aura des retombées sur l'ensemble du quart Nord-Nord/Ouest du département.

Les perspectives de croissance dépendent donc en grande partie des objectifs que les élus se fixent, ainsi que de l'importance, de la nature et de la palette de « l'offre » qui sera disponible dans le Plan Local d'Urbanisme.

Trois hypothèses sont ainsi étudiées, prenant notamment en compte un tassement du phénomène de décohabitation (*nombre moyen d'occupants par logement passant de 2.50 à 2.25*) :

- **Hypothèse 1 Taux de croissance de l'ordre de 1 % par an, c'est-à-dire un ralentissement voulu et maîtrisé de la croissance communale par rapport à la période 1999 - 2005.**
- **Hypothèse 2 Taux de croissance de l'ordre de 2 % par an.**
- **Hypothèse 3 Taux de croissance de l'ordre de 3 % par an, scénario « au fil de l'eau », c'est-à-dire une poursuite des tendances observées depuis 1999.**

Hypothèse 1

Taux de croissance de l'ordre de 1% par an

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 465 habitants ($1 \% \times 10 \text{ ans} \times 4650 \text{ habitants}$), soit une population totale de l'ordre de 5115 habitants à l'horizon 2015 à HERIC.

L'équivalence en terme de résidences principales est de 1970 logements (*à raison de 2.6 occupants par logement*), soit environ 280 unités nouvelles.

Hypothèse 2

Taux de croissance de l'ordre de 2% par an.

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 930 habitants ($2\% \times 10 \text{ ans} \times 4650 \text{ habitants}$), soit une population totale de l'ordre de 5580 habitants à l'horizon 2015 à HERIC.

L'équivalence en terme de résidences principales est de 2150 logements (*à raison de 2.6 occupants par logement*), soit environ 460 unités nouvelles.

Hypothèse 3

Taux de croissance de l'ordre de 3% par an.

Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 1395 habitants ($3\% \times 10 \text{ ans} \times 4650 \text{ habitants}$), soit une population totale de l'ordre de 6045 habitants à l'horizon 2015 à HERIC.

L'équivalence en terme de résidences principales est de 2325 logements (*à raison de 2.6 occupants par logement*), soit environ 635 unités nouvelles.

Dans tous les cas de figure, bien que la pression urbaine soit élevée à HERIC, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière, en concertation avec l'intercommunalité.

1.2 Le choix des élus

Le choix des élus est à la fois d'ouvrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, tout en maîtrisant pleinement le développement urbain, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Aucune hypothèse n'est vraiment retenue en tant qu'objectif chiffré à atteindre : la commune acte le fait que la demande est forte et n'ira pas en s'amenuisant dans les années à venir, mais ne souhaite pas y répondre totalement dans l'immédiat.

Cependant, les objectifs du PLU se doivent d'être conformes au Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration : celui-ci projette un rythme d'environ 45 nouveaux logements par an sur le territoire d'Héric, ce qui correspond à l'hypothèse de croissance médiane : le projet de PLU doit viser cet objectif.

Cependant, dans tous les cas de figure, bien que la pression urbaine soit élevée à HERIC, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière, en concertation avec l'intercommunalité.

C'est ainsi que le besoin brut peut être estimé au double du besoin net exprimé par les élus : il faut viser 90 logements nouveaux par an pour en réaliser la moitié, et ces 90 logements génèrent un besoin de 90 hectares pour les dix années à venir (*90 logements x 10 ans / 10 logements à l'hectare*). Cet objectif correspond aux orientations du PLH (*un quarantaine de logements par ans*).

Toujours sur le plan quantitatif, le PLU se doit d'offrir une palette de zones à urbaniser opérationnelles (ouvertes à l'urbanisation), et parallèlement de présenter un certain nombre de zones fermées à l'urbanisation, réserves susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins : ceci répond également à la volonté de la commune de réguler l'apport de nouvelle population.

Sur le plan qualitatif, les élus ont choisi de mettre en place les outils pour assurer la mixité sociale, garantir l'accessibilité aux logements à tous, et de développer les équipements parallèlement à l'accueil de la nouvelle population (*cf § 2.2*).

2. PENSER UN NOUVEAU MODELE URBAIN

Jusqu'au début des années 1980, comme dans toutes les communes rurales, le développement de la commune de Héric s'est effectué selon un modèle calqué sur la demande, en campagne dans les villages et les hameaux, et en lotissement sur de grandes parcelles.

Depuis 20 à 25 ans, le statut de la commune a considérablement évolué : de commune rurale n'ayant que des liens distendus avec la métropole, Héric appartient pleinement aujourd'hui à l'aire urbaine nantaise : le statut urbain s'affirme, l'économie de l'espace et la cohérence du développement urbain deviennent prioritaires.

En conséquence, le PLU affiche deux ambitions :

- 1 Redonner de l'épaisseur aux agglomérations et renforcer leur caractère de centralité.
- 2 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter les extensions en rase campagne.

1 Redonner de l'épaisseur à l'agglomération et renforcer leur caractère de centralité

La proximité bourg ancien – RN 137, ainsi que la présence à l'Est de celui-ci d'un ensemble boisé, ont imposé un développement de l'agglomération selon un axe Nord-Sud, dans des secteur peu contraints.

L'inconvénient majeur de ce type de développement est qu'il ne favorise pas les phénomènes de convergence, et qu'il génère un éloignement des centres de vie vis-à-vis des équipements, notamment les équipements scolaires et commerciaux. La conséquence est l'utilisation accrue de l'automobile pour les déplacements domicile – école et domicile – commerces. Il peut également aboutir à une moindre fréquentation des équipements commerciaux du centre au profit de ceux de la périphérie de l'agglomération nantaise.

Les élus se sont donc fixés pour objectifs le "recentrage" du développement de l'agglomération, qui prend notamment en compte la localisation future de l'unique échangeur sur la R.N. 137 route de NIORT-SUR-ERDRE, par :

- d'une façon générale, l'intégration des centres bourgs dans des problématiques de déplacements quotidiens (*passages imposés dans le centre*),
- l'arrêt du développement préférentiel vers le Nord-Ouest et le Sud-Ouest ;
- la recherche de nouvelles liaisons pédestres « inter-quartiers » ;
- l'aménagement sous forme groupée des grands vides subsistant dans le tissu urbain ;
- la non priorité du développement vers le Sud ;

- la prise en compte d'un éventuel contournement du bourg permettant de densifier le pourtour immédiat de l'agglomération.

La recherche d'une nouvelle cohérence urbaine a nécessité une réflexion globale portant sur l'ensemble des agglomérations, avec pour aboutissement la programmation de plusieurs zones de développement préférentiel.

Ces zones seront aménagées en respectant un "schéma directeur d'ensemble", et tout particulièrement la nouvelle trame viaire, qui, par la mise en place de continuités piétonnes et automobiles "inter-quartiers", permettra une irrigation optimale de l'agglomération.

Ce recentrage redonnera sa dimension de lieu de convergences au centre actuel.

Le renforcement de la centralité se matérialise également par l'identification du quartier à caractère central, l'affirmation de sa minéralité (*mitoyenneté et alignements imposés*), et la possibilité d'édification de volumes bâtis plus importants, et la présence, dans ces espaces, de certains équipements à caractères centraux.

2 Limiter les prélèvements sur l'espace agricole et limiter l'extension de l'habitat en rase campagne

Limiter les prélèvements sur l'espace agricole

La limitation des prélèvements de l'urbanisation sur l'espace agricole passe nécessairement par la recherche de nouvelles densités dans les opérations futures, et également dans les territoires déjà urbanisés.

Dans cet- esprit, le PLU prévoit :

- une augmentation de la hauteur autorisée dans les secteurs périphériques, de 2 à 3 niveaux, ce qui facilite la réalisation de petits collectifs ;
- une superficie minimale de 5000 m² par opération en zone 1 AUh et un minimum de 1500 m² de SHON par opération, ce qui va incontestablement dans le sens d'une densification, qui reste cependant raisonnée et réaliste sur le territoire d'Héric ;
- l'imposition d'un minimum de 30% de logements sociaux par opération (*soit en location, soit en accession*), ce qui se fait « naturellement » aujourd'hui : cette règle répond aux objectifs de mixité sociale affichés au chapitre 1, et est conforme aux objectifs du PLH.

Limiter l'extension de l'habitat en rase campagne

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et dans un souci de meilleure maîtrise de la qualité de l'assainissement, la commune a décidé de limiter l'urbanisation dans les villages et hameaux aux périmètres existants aujourd'hui. Il n'y aura donc pas d'extension et seules les constructions nouvelles dans les dents creuses y seront autorisées.

La trentaine de villages avait été retenue dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols, pour accueillir une nouvelle population sur de grandes parcelles : ces

villages sont maintenus mais les disponibilités dans les dents creuses y sont infimes.

Le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement n'est pas la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable.

Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

Par ailleurs, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

3. ENCOURAGER ET DIVERSIFIER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement démographique attendu doit s'accompagner du développement de l'emploi sur place afin d'accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux*). Ces dispositions peuvent participer au rééquilibrage des flux de déplacement en réduisant les fuites vers l'agglomération nantaise et en favorisent les déplacements sur place, internes à la commune.

Dans leurs configurations actuelles, les zones d'activités industrielles et artisanales sont en cours de remplissage, et on se doit de prendre en compte les retombées du projet de l'aéroport de Notre Dame des Landes.

A cet effet, la CCEG (*Communauté de Communes Erdre et Gesvres*), compétente en matière de développement économique sur le territoire de Héric, projette le développement du pôle fort d'activités économiques en accroche sur la RN 137 et sur le futur barreau routier RN 165 – RN 137, dans un secteur directement en contact avec le site aéroportuaire.

Deux communes sont concernées : Grandchamp des Fontaines au Sud (*site de la Grand'Haie*), et Héric au Nord (*site de l'Erette*).

La zone d'activités de l'Erette offre encore de nombreuses possibilités d'installations nouvelles, ce qui répond aux objectifs de la CCEG.

La CCEG ne parie pas sur un développement exclusivement lié aux entreprises en place, et prend en compte d'éventuels apports extérieurs. C'est pourquoi, toujours en lien avec l'aéroport, un nouveau site d'activités est projeté, entièrement dédié aux activités tertiaires, sur le territoire de Héric, en rive Est de la RN 137.

Ces zones d'activités sont éloignées des pôles habités, et n'occasionnent pas de gênes et risques au voisinage, qu'ils soient directs (*gênes sonores ou olfactives*), ou indirects (*gênes et risques occasionnés par l'accroissement des trafics poids-lourds dans le centre ville par exemple*).

La zone à vocation plus artisanale de Boisdon est maintenue dans ses limites du POS, car il n'est pas question de développer de l'activité nouvelle au contact de l'agglomération.

4 PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique doit constituer un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage semblent pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans multiplier les possibilités de construction dans les villages.

5. PROTÉGER LES PAYSAGES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Même si les paysages de Héric ne sont pas d'une qualité reconnue (*ils ne bénéficient d'aucune protection particulière*), ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont emblématiques de la région.

Des outils visant à protéger le bocage seront mis en place, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi « Paysages » afin de pérenniser la trame de haies en place.

Par ailleurs, certains sites se démarquent sur le plan paysager, le site de Glasnet – Bout de Bois et le canal de Nantes à Brest : leurs abords sont largement protégés.

Concernant précisément le site de Bout de Bois, l'ancienne zone d'activités, classée en UE au POS approuvé le 23 juillet 1998, avait été reclassée par une modification du POS de telle sorte de ne pas maintenir de l'activité ici, en bordure du Canal de Nantes à Brest et face au site de loisirs.

En l'attente de projets finalisés sur le site, la commune maintient un classement en zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, afin d'en maîtriser entièrement le contenu.

La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un également objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

Le SAGE (*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) du bassin versant de la Vilaine préconise d'ailleurs la protection de ces espaces, qui répond à la volonté de développement durable.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.

Le parc boisé de Bonne Higié est protégé car il représente un poumon vert au sein de la cité.

Les intentions sont de préserver son caractère spécifique et ses composantes paysagères et écologiques : ces intentions vont dans le sens de la protection des sites et des milieux, mais aussi dans le sens de la valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux.

6 PROTEGER DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire de la commune de HERIC sont les zones d'activités et les grands axes routiers.

- La zone d'activités la plus importante, zone de l'Erette, est très isolée du domaine bâti et n'occasionne donc pas de gênes particulières aux riverains ; La zone de l'Erette est la seule susceptible d'accueillir des installations classées soumises à autorisation ;
- La zone commerciale du bourg, zone UE du supermarché, ne pose pas de problèmes particuliers vis-à-vis des nouvelles installations envisageables dans les vides de la zone UB en frange Est de la zone UE car les sources de nuisance sonore (*compresseurs du supermarché notamment*) sont situées sur la façade Sud de celui-ci ;
- La zone d'activités programmée au Nord-Ouest de l'agglomération dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (*zone 1 NAe*), est supprimée et réaffectée en zone à vocation d'habitat afin de ne pas importer des gênes auprès des zones résidentielles voisines.
- La Route Nationale 137, classée voie bruyante, n'occasionnera que peu de gênes aux habitants, car :
 - aucune extension urbaine n'est envisagée à ses abords ;
 - une large zone tampon, s'étend entre la route et l'agglomération de HERIC ;
 - aucune zone d'habitat n'est prévue directement en rive Est de la route, sous les vents dominants portant les ondes donc les nuisances plutôt vers l'Est que vers l'Ouest.