

Département de La Loire Atlantique
Commune des Touches



PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°2

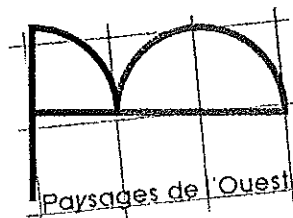
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Notice

Vu pour être annexé à la
Délibération du :
Le Maire,

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 24 septembre 1999	Le 11 juillet 2003	Le 27 février 2004

Paysages de l'Ouest
13 petite avenue de Longchamp
44300 NANTES
Tél: 02.40.76.56.56
Fax: 02.40.76.01.23
E-mail: paysages.de.louest@wanadoo.fr



U 144
février 2004

Sommaire

A.	Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
B.	Les enjeux de la commune	3
C.	Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement	4
II.	Orienter le développement démographique et urbain	5
A.	Un objectif de 2450 habitants en 2010	5
B.	Affirmer le rôle du bourg	5
C.	Développer l'urbanisation sur les marges du bourg.....	5
D.	Conforter les villages	6
E.	Créer des voies nouvelles	6
F.	Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif.....	6
III.	Favoriser un équilibre social de la commune	8
IV.	Soutenir le maintien et l'accueil d'activités.....	9
A.	Soutenir les commerces, les services et activités de proximité.....	9
B.	Favoriser l'accueil d'entreprises.....	9
C.	Prendre en compte l'activité agricole	9
V.	Préserver la qualité des milieux et des paysages	10
A.	Protéger la végétation liée au réseau hydrographique.....	10
B.	Protéger les boisements	10
C.	Préserver les traces du bocage.....	10
D.	Mise en valeur des coulées vertes.....	10
E.	Valorisation du Mont Juillet.....	10
F.	Préserver les parcs des grandes propriétés.....	11
G.	Protéger les arbres remarquables	11
H.	Préserver les cônes de vue et les perspectives	11
I.	Conforter les espaces naturels de transition	11
VI.	Préserver le patrimoine	12

A. Rappel du diagnostic et orientations de développement

B. Les enjeux de la commune

Thèmes	Atouts	Contraintes	Enjeux
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commune rurale attractive ... 	<ul style="list-style-type: none"> ...au devenir résidentiel péri urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le cadre de vie existant ▪ Maîtriser le développement urbain
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 usines importantes ▪ zone d'activités La Pancarte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ intercommunalité de la zone d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcement du pôle d'activités ▪ Séparer habitat et activités non compatibles
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dynamique réelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réciprocité avec les tiers 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation de l'activité agricole
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre réduite mais suffisante 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dépendance de communes limitrophes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer les commerces et services de proximité
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espace agricole fort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peu d'espaces naturels marqués 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation des sites majeurs
Population	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Faible évolution 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendance au vieillissement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrouver un équilibre démographique ▪ Maîtriser le développement démographique
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attractivité nouvelle de la commune : demande PC et locatifs importante 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre foncière et locative limitée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer des secteurs d'urbanisation ▪ Phaser l'ouverture des secteurs ▪ Diversifier l'offre

C. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **Orienter le développement urbain :**

En renforçant l'attractivité de la commune par le développement préférentiel de l'agglomération et une offre mesurée dans la partie rurale,

En organisant par des schémas de développement l'urbanisation future,

En valorisant le cadre de vie, au Mont juillet par exemple,

- **Favoriser un équilibre social de la commune :**

En créant une offre diversifiée de possibilité d'installation sur la commune.

- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités :**

En renforçant la protection des espaces agricoles,

En participant au développement du pôle d'activité intercommunal de La Pancarte,

En maintenant les activités industrielles et artisanales existantes.

- **Préserver l'environnement et le patrimoine architectural et paysager :**

En mettant en place un plan de zonage d'assainissement,

En protégeant les cours d'eau, les espaces boisés,...

En valorisant les paysages et en dégagant les points de vue en particulier du Mont juillet,

En sensibilisant à la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de qualité.

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

II. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

A. Un objectif de 2450 habitants en 2010

La commune, qui compte aujourd'hui près de 1950 habitants s'est fixé un objectif démographique de 2450 habitants en 2010.

Cela correspond à la poursuite de la croissance de la population observée au cours des dernières années. La commune souhaite continuer à se développer en maîtrisant sa croissance.

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'environ 20 nouveaux logements par an. Les besoins estimés sont de l'ordre de 170 logements d'ici à 2010 : 252 entre 1999 et 2010 moins les 82 logements créés avant 2003. A raison de 10 logements par hectare, les besoins sont donc de l'ordre de 17 ha. Toutefois, il faut prendre en compte le phénomène de rétention foncière et les problématiques d'aménagement qui vont bloquer une partie des terrains à urbaniser. Il serait donc plus raisonnable de créer une réserve de l'ordre de 30 à 35 ha de zones à urbaniser.

B. Affirmer le rôle du bourg

La commune des Touches comporte un habitat dispersé. Cet éparpillement de l'habitat induit des coûts importants pour la collectivité et nuit à la cohérence du territoire : investissements importants pour assurer la continuité des réseaux, problèmes de cohabitation avec l'activité agricole, implications néfastes sur le milieu naturel.

Il est donc fondamental de renforcer le bourg en y localisant l'essentiel des zones d'extension urbaine. Il s'agit de renforcer l'attractivité et la vitalité du centre en permettant à une population nouvelle de bénéficier de l'offre diversifiée en commerces et équipements qu'on y trouve.

Les secteurs privilégiés d'extension urbaine sont localisés en continuité avec le bourg.

C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg

Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du bourg au nord est et est du bourg et en continuité au sud et sud ouest. La disposition du bourg s'organise de façon radioconcentrique.

Les extensions urbaines s'effectueront à court, moyen et long terme.

Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répond à une double exigence :

- Tenir compte de la sensibilité paysagère
- Utiliser de façon économe le territoire

D. Conforter les villages

Le développement de plusieurs villages s'effectuera de façon mesurée et dans une optique de confortement et non d'extension.

Les villages concernés sont :

Le Meix, La Réauté, La Chatelière,, La Martelière, Le Tertre, La Haute Béllangeraie, La Noustière, La Montagne, Bonnoeuvre, La Coudraie, La Rivière et La Maison Neuve.

E. Créer des voies nouvelles

1. Relier les quartiers

Le schéma de circulation du bourg est composé d'axes les plus circulés comme voirie primaire (voirie départementale) et d'un anneau de liaison inter-quartier reliant les nouveaux espaces urbanisés d'une part et permettant d'autre part à terme de soulager les voies principales actuelles.

Des liaisons piétonnes complètent ce dispositif de déplacement et de liaison en s'appuyant le plus possible sur les espaces naturels présents au cœur du centre-bourg : coulée verte, vallon des ruisseaux.

2. Améliorer les déplacements doux

Les circulations piétonne et cycliste seront clairement définies et renforcées.

Les sentiers de randonnées pédestres sont en cours d'inscription au PDIRP (Plan Départemental d'Itinéraires de Randonnées Pédestres) de la Loire Atlantique.

F. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain.

1. Recentrer la bibliothèque

Actuellement située au sous-sol de la salle polyvalente, la bibliothèque au premier pourrait être déplacée vers le bourg.

2. Envisager l'évolution de la halte-garderie

Actuellement située dans la salle polyvalente, l'évolution de la halte-garderie sera envisagé à court terme.

3. Etendre la maison de retraite

Située au cœur du bourg des Touches, la maison de retraite envisage une extension future.

4. Etendre le cimetière

Les résultats de l'étude hydro-géologique permettent l'agrandissement du cimetière.

5. Créer des réserves foncières

Les équipements actuels répondent aux besoins de la commune, il peut être souhaitable d'anticiper sur les besoins à venir en fonction de l'accueil d'une nouvelle population. L'évolution de la zone d'équipements sera possible à l'ouest de l'agglomération et permettra d'accueillir différents équipements publics (projet scolaire,...).

6. Programmer l'évolution de l'assainissement

Les conclusions de l'étude « Calligée » permettront de programmer le réseau futur d'assainissement sur le territoire communal et d'étendre le réseau.

De plus, située au sud du centre bourg, la station d'épuration actuelle doit pouvoir s'agrandir afin d'assurer l'assainissement de la nouvelle population à venir.

7. Requalifier les entrées de bourg

Les entrées de bourg seront requalifiées au fur et à mesure du développement du bourg : route de Trans sur Erdre, route de Nort sur erdre,...

III. Favoriser un équilibre social de la commune

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

1. Favoriser la mixité sociale

En 1999, le parc de logement des Touches compte 663 logements avec 94 % de résidences principales. Ces résidences principales sont occupées à 84 % par leur propriétaire.

En 1999, le parc locatif était très faible soit 14% env. du parc de logement avec 13 logements locatifs communaux.

Constat qui ne favorise pas le maintien ou l'accueil de jeunes :

- Peu de souplesse à l'intérieur du parc,
- peu de résidences secondaires et de logements vacants,
- peu de locatifs.

Développer l'offre en logements locatifs (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).

Favoriser la mixité des opérations d'aménagement avec l'installation de ménages qui exigent une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

2. Favoriser la rénovation

Améliorer les conditions d'habitation dans le bâti ancien en donnant la possibilité de réhabiliter le bâti ancien dans les villages et sur le centre, en prenant compte des logements vacants.

Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés dans les villages sous réserve qu'il ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

3. Créer des logements sociaux

La construction de logements sociaux est prévue à moyen terme dans le centre bourg. Ce projet ira dans le sens du développement de l'offre locative.

IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés dans le centre du bourg.

Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants.

La commune dispose de tous les commerces de proximité mais aussi de commerces plus spécialisés que ce soit dans le domaine de la santé ou de l'agriculture.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de services complémentaires (restaurant et hébergement, par ex.).
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

B. Favoriser l'accueil d'entreprises

L'intégration de zones d'activités dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place,
- respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels riverains.

1. Zone d'activités de « La Pancarte »

Situé à la frontière Ouest du territoire communal, le site de "la Pancarte" accueillera des activités mixtes regroupant un pôle artisanal, tertiaire et commercial. Cette zone est intégrée au sein de l'intercommunalité.

C. Prendre en compte l'activité agricole

En milieu péri urbain, l'activité agricole est particulièrement fragile car elle est soumise à une forte pression foncière. Le maintien de conditions d'exploitations viables passe par la prise en compte des sièges et des bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 09 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

V. Préserver la qualité des milieux et des paysages

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, ces traces du patrimoine végétal de la commune à travers les mesures réglementaires disponibles (boisements classés, zone N protégée), tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

A. Protéger la végétation liée au réseau hydrographique

Le réseau hydrographique des Touches est composé des ruisseaux de Montagné, du Pont-Orieux et du Rateau et de quelques affluents temporaires.

La ripisylve, végétation spécifique de frênes, d'aulnes et d'espèces adaptées aux milieux humides accompagne le réseau. Les valeurs paysagères et écologiques sont intéressantes. Il en est de même pour la ripisylve du ruisseau du Rateau.

B. Protéger les boisements

Peu représentés sur la commune des Touches, ils accompagnent notamment le ruisseau de Montagné et nécessitent une prise en compte et une protection particulière du fait de la mise en valeur paysagère du vallon en question.

C. Préserver les traces du bocage

Les traces du bocage qualifient le territoire agricole et contribuent à la cohérence de certains hameaux. Elles seront préservées, voire recrées pour faciliter l'intégration de certains hameaux dans le paysage agricole ouvert.

Leur prise en compte est nécessaire dans les vallons humides et autour des hameaux.

D. Mise en valeur des coulées vertes

Véritables poumons verts, ces espaces qualifient l'agglomération; La mise en valeur de ces espaces naturels en tant que coulées vertes est déterminante pour caractériser l'identité du centre-bourg.

Les ruisseaux du Collinet et du Pont-Orieux ont des caractéristiques de végétation différentes. Ce dernier permet une transition bienvenue entre les quartiers urbanisés et la campagne alentour.

E. Valorisation du Mont Juillet

Le Mont-Juillet est un atout dans la mise en valeur paysagère et touristique de la commune. Cet atout n'existe que si les perceptions sur ce site sont préservées, notamment par le maintien des prairies attenantes. Un projet d'aménagement est en cours.

F. Préserver les parcs des grandes propriétés

Ces éléments remarquables participent à l'identité naturelle de la commune des Touches. De même que les espaces boisés, ils sont peu nombreux et renforcent les caractéristiques paysagères et naturelles de la commune. Leur rôle de repère dans le paysage vient de la présence d'arbres remarquables (cèdres).

En ce sens, les parcs seront préservés.

G. Protéger les arbres remarquables

Dans le paysage agricole ouvert, ces arbres représentent "l'outil" de la mise en valeur des paysages. De part leur caractère isolé, ils prennent le statut d'arbres remarquables.

Ils peuvent être classés au titre de l'arbre remarquable.

Les arbres de grandes propriétés, ainsi que ce certains arbres de centre-bourg peuvent bénéficier de cette protection.

H. Préserver les cônes de vue et les perspectives

Le site du Mont Juillet offre une perspective magnifique sur la campagne environnante. De même, il est perceptible de très loin qualifiant ainsi le bourg par un point d'appel remarquable.

La préservation des ces cônes de vue participe à un projet global de mise en valeur de l'agglomération et de ses atouts.

La perspective depuis le cœur de l'agglomération vers le Mont Juillet sera prise en compte.

I. Conforter les espaces naturels de transition

A l'entrée du bourg et entre deux structures d'habitat, les espaces naturels existants seront préservés afin de conserver le caractère rural de la commune.

VI. Préserver le patrimoine

Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural méritent d'être préservés et mis en valeur en tant qu'ensembles architecturaux intéressants

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut préserver.

Commune des TOUCHES

Prise en compte des contraintes
à l'urbanisation et de préservation
de l'environnement

