



Département de La Loire-Atlantique
Commune de
VIGNEUX DE BRETAGNE

**REVISION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrite le	Arrêtée le	Approuvée le
Révision et élaboration du PLU	26.06.2012	24.02.2016	01.03.2017

RENNES
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
www.ouestam.fr

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

**Débatu en Conseil Communautaire
du 21 octobre 2015**



PREAMBULE :

Dans son article L123-1-3, le Code de l'Urbanisme précise **le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...]. »

LES ORIENTATIONS DU PADD

1^{ère} orientation : un développement équilibré et à l'échelle du bourg et du village de La Paquelais, qui tire parti des flux de déplacement

2^{ème} orientation : un pôle d'emplois diversifié dont la répartition s'affirme et se conforte entre zones d'activités, services et commerces de proximité, et agriculture

3^{ème} orientation : une offre en déplacements qui renforce les centralités de la commune et qui participe au renforcement des relations avec les pôles voisins

4^{ème} orientation : la préservation et la valorisation de l'identité patrimoniale, paysagère et environnementale de la commune

5^{ème} orientation : la maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel

1^{ERE} ORIENTATION : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET A L'ECHELLE DU BOURG ET DU VILLAGE DE LA PAQUELAIS, QUI TIRE PARTI DES FLUX DE DEPLACEMENT

- Sur la durée du PLU, le principe retenu est un maintien de la dynamique démographique actuelle : la population atteindrait ainsi environ 6700 habitants à l'horizon 2026.
- L'évolution démographique et la production de logements associée doivent être maîtrisées tant du point de vue du volume global qu'en termes de constance du rythme, en particulier pour la construction neuve.
 - o **Le PLU met en place les outils de maîtrise du foncier et les outils de programmation** qui garantissent cet objectif, permettant de maîtriser la temporalité du développement ;
 - o La maîtrise du rythme de développement s'appuie également sur une gestion économe du sol par la valorisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine(qui doit permettre de satisfaire 30% de l'offre en logements du présent PLU) et par un objectif minimal moyen de densité dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble de 19 logements par hectare. Enfin, le PLU identifie les principaux hameaux et encadre leur optimisation, sans extension des limites actuelles effectivement construites.
- **Le PLU renforce les centralités du Bourg et du village de La Paquelais** par une démarche globale portant sur l'offre en logements, en équipements, en commerces et services..., la qualité du paysage urbain et des espaces publics, la poursuite de la requalification des entrées de bourg.
- **La centralité principale reste le Bourg**. Notamment, l'opération de renouvellement urbain prévue sur le site du Miron répond à cet objectif en intégrant un programme mixte logements-activités. Les formes bâties envisagées sur ce secteur permettent une requalification du paysage urbain qui va dans le sens de l'affirmation de l'identité du centre-bourg :
 - o Créer un centre de vie : une dynamique commerciale et des espaces conviviaux ;
 - o Renforcer la présence en services publics / en équipements publics ;
 - o Proposer des rez-de-chaussées commerciaux avec des logements aux étages et une mixité de l'habitat ;
 - o Reconnecter les cheminements piétons existants et créer des transversalités entre le Miron, le secteur à urbaniser et l'église ;

- Réaménager la circulation autour de la place de l'église (giratoire, stationnement) et prioriser / sécuriser le passage des piétons, cycles et cars.
- **Le village de La Paquelais continue d'accueillir tous les équipements, commerces, services qui consolident les liens de proximité et la mixité sociale de son bourg.**
- En campagne :
 - Le PLU identifie les principaux hameaux et encadre leur optimisation, en permettant notamment la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe actuelle (pas d'extension des limites effectivement construites) ;
 - En-dehors des hameaux identifiés, les possibilités d'évolution portent essentiellement sur l'extension des habitations existantes, ainsi que sur le changement de destination de bâtiments patrimoniaux. Ces derniers sont identifiés à l'appui d'un croisement de critères (état de la construction, incidences sur l'agriculture, desserte par les réseaux, sécurité des accès...).
- L'offre en logements nouveaux continue de capter les flux de population attirée par le positionnement stratégique de la commune le long de la RN 165 et de la RD 381 et à proximité du bassin d'emplois et des services des communes de l'ouest de l'agglomération nantaise. Cette offre confirme Vigneux-de-Bretagne comme commune d'accueil.
 - **L'offre en logements nouveaux s'organise pour assurer le renouvellement de la population et sa diversité** tant en ce qui concerne la taille des ménages, l'âge moyen et les catégories socio-professionnelles. Le PLU construit une démarche adaptée et volontariste pour garantir la mixité sociale du logement et des hébergements pour les populations spécifiques, telles que les personnes âgées, les gens du voyage, à l'appui des objectifs affichés par le SCOT Métropolitain, le Schéma de Secteur et le PLH d'Erdre et Gesvres.
 - **La mixité des formes d'habitat doit permettre le parcours résidentiel des ménages au sein de la commune** et notamment permettre aux plus jeunes de s'installer sur la commune et aux plus âgés de trouver des logements plus adaptés à leurs besoins (logements fonctionnels, proximité des services...), de conserver leurs réseaux, d'être impliqués dans la commune...

2^{EME} ORIENTATION : UN POLE D'EMPLOIS DIVERSIFIE DONT LA REPARTITION S'AFFIRME ET SE CONFORTE ENTRE ZONES D'ACTIVITES, SERVICES ET COMMERCE DE PROXIMITE, ET AGRICULTURE

Les zones d'activités économiques

- **Le PLU prévoit d'optimiser et qualifier les trois pôles d'activité de la Billais Deniaud/IV Nations/Maison Neuve** en tant que pôle de développement d'enjeu métropolitain.
 - **Le PLU maintient un potentiel d'accueil de nouveaux établissements** en continuité de chaque site existants par une offre en taille de lots diversifiée permettant d'accueillir des établissements industriels, de transformation... et des activités artisanales. La présence de zones humides vient toutefois pondérer et limiter le développement de deux d'entre elles (Billais Deniaud et IV Nations) : les potentialités d'optimisation du foncier et des bâtiments des zones d'activités existantes doivent être également recherchées et constituent tout autant une capacité d'accueil pour les nouveaux établissements.
 - Une réflexion est systématiquement menée au stade de l'aménagement d'un nouveau site d'accueil en vue de minimiser les besoins en espaces collectifs et privatifs *via* la mutualisation d'installations du type stationnement, espaces paysagers, collecte des déchets banaux... L'évolution des zones d'activités existantes doit être menée avec les mêmes objectifs de mutualisation et d'optimisation.
 - L'évolution des pôles d'activité doit générer une image de qualité, il s'agit d'une vitrine pour la commune et pour le territoire d'Erdre et Gesvres depuis la RN 165, qui doit pouvoir être identifiée en tant que telle. Cela passe aussi par la préservation de coupures paysagères entre chaque site (coupure verte inscrite au schéma de secteur) et par l'absence d'extension des pôles en façade. **Les bourgs doivent pouvoir accueillir des activités à caractère artisanal compatibles avec la fonction résidentielle.**
- **Le PLU identifie les réserves foncières liées au projet aéroportuaire** en cohérence avec les procédures effectuées.

L'activité commerciale et de services

- Le PLU reprend les objectifs du DAC du SCOT Métropolitain : **conforter le tissu commercial du bourg et du village de La Paquelais** en complémentarité avec l'offre des pôles environnants : **une offre de proximité diversifiée peut être développée** en vue notamment de limiter les déplacements motorisés pour les achats quotidiens et de renforcer l'identité des deux centralités.

- Le PLU doit favoriser les actions nécessaires au maintien des commerces accessibles aux personnes peu mobiles pour garantir un accès aux équipements commerciaux à tous les habitants et éviter la délocalisation des commerces.
- Le PLU permet la confortation de l'ensemble commercial d'entrée de bourg dans son enveloppe foncière existante mais sans extension de la galerie commerciale.

L'agriculture

- **Le PLU donne une lisibilité à long terme à l'économie agricole en mettant en place une zone agricole pérenne (2970 ha sont identifiés par le schéma de secteur), en recadrant le développement urbain sur le Bourg et le village de La Paquelais, en limitant l'étalement urbain dans les hameaux et en précisant les conditions d'évolution des pôles d'activités.**
- Cette lisibilité permet d'affirmer le rôle de l'agriculture dans la dynamique communale : attrait des paysages et de l'ambiance rurale, liens de proximité en construction *via* les circuits courts et tout autre support de valorisation et d'animation. Les possibilités de diversification de l'activité agricole sont permises dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des sols et de préservation de l'activité principale de production.
- La lisibilité sera également garantie à travers le traitement de la proximité des usages non agricoles avec les sièges et sites d'exploitation, en fonction de leur pérennité connue. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial en zone agricole est notamment conditionné à la prise en compte de la pérennité des exploitations agricoles.
- **La place de l'agriculture dans la gestion des paysages et des milieux bocagers donne un sens clair à l'identification et à la pérennisation de la trame verte et de la trame bleue** : et notamment, le bocage est préservé comme élément de régulation (climatique, hydraulique...) et comme potentiel en bois-énergie.
- **Le PLU garantit la cohérence de la mise en œuvre des différents outils de préservation de l'espace agricole** :
 - o Le Conseil Départemental met en place des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) ;
 - o Le schéma de secteur identifie 2970 ha de zone agricole pérenne sur la commune.

3^{EME} ORIENTATION : UNE OFFRE EN DEPLACEMENTS QUI RENFORCE LES CENTRALITES DE LA COMMUNE ET QUI PARTICIPE AU RENFORCEMENT DES RELATIONS AVEC LES POLES VOISINS

- **Le renforcement des deux centralités affiché dans la 1^{ère} orientation s'appuie particulièrement sur le retraitement des espaces publics (accessibilité, stationnement...) et des entrées d'agglomération. La place de la voiture est questionnée** : la configuration de la commune en fait un moyen essentiel d'accès aux deux bourgs, et donc de maintien de la dynamique communale. Néanmoins, les flux automobiles doivent faire l'objet d'une réflexion systématique quant à leur insertion dans l'espace public tant sur le plan des emprises nécessaires, de la localisation des stationnements, que de la gestion de la sécurité des déplacements.
- Le renforcement des centralités doit aussi être appréhendé dans les opérations de renouvellement urbain comme dans les greffes des extensions : inscription dans le réseau de circulations douces essentiellement, y compris dans le réseau identifié par le schéma intercommunal des liaisons douces. Ces dispositions visent aussi à réduire les besoins en déplacements motorisés de proximité.
- **Le renforcement des liens avec les pôles voisins s'appuie sur le réseau de transports collectifs à développer et notamment sur l'opportunité de l'ancienne emprise ferroviaire à la Gare (nord-est de La Paquelais) pour créer un pôle multi-modal local.**
- **Le renforcement de la qualité de la desserte numérique de la commune complète les modes d'échanges, les liens avec les autres territoires.** Il contribue à de nouvelles formes de mobilité en évitant certains déplacements.
- La question de la place de la voiture intègre en particulier la sécurité des déplacements : l'arrêt de l'étirement de l'urbanisation sur des axes qui n'ont pas vocation à être traités en traversées d'agglomération va dans ce sens : les possibilités de construire dans les hameaux identifiés et les possibilités de changement de destination devront prendre en compte la sécurité des nouveaux accès, particulièrement sur les routes départementales.

4^{EME} ORIENTATION : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'IDENTITE PATRIMONIALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

- **La localisation et le traitement des extensions de l'urbanisation bénéficient du même soin apporté aux opérations de renouvellement urbain en termes d'intégration paysagère, architecturale et environnementale.**
- Le développement des liaisons douces à l'appui des sentiers et chemins ruraux de la commune préservés (ambiance bocagère forte) et en réponse aux objectifs du schéma des liaisons douces d'Erdre et Gesvres contribue à la découverte des paysages de la commune, tant pour ses habitants que pour les autres promeneurs. Certains de ces sentiers sont en outre inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées de la Loire Atlantique.
- **L'identité communale repose sur un bâti ancien emblématique (les châteaux) et vernaculaire (les anciennes ferme et le « petit » patrimoine), qu'il convient de préserver en favorisant sa restauration** dans le respect de ses qualités originelles et tout en lui maintenant un usage, garant de sa pérennité.

Le soin apporté aux extensions urbaines intègre notamment la présence dans ou à leurs abords d'éléments patrimoniaux remarquables (bâtiments, patrimoine culturel, arbre remarquable, haie...)

- **L'identité paysagère de la commune repose sur les vallées dont les plus emblématiques sont celles du Cens et du Gesvres et de leurs affluents**, qui façonnent le relief et sur la présence du végétal à travers les haies : leur protection garantit la pérennité de ces paysages. Ces paysages constituent l'armature de la trame verte et de la trame bleue de la commune.

Le soin apporté aux extensions urbaines prend en compte également cette armature comme support d'insertion paysagère et de valorisation du cadre de vie de l'opération.

- **Le PLU affiche des objectifs de qualité environnementale dans le domaine de la gestion économe de l'énergie (réduction des émissions de gaz à effet de serre), de la maîtrise des incidences sur la qualité de l'eau et les milieux :**
 - o Les opérations d'aménagement visent une conception économe en ressources et notamment en énergie, tant dans leur mise en œuvre que dans leur fonctionnement.
 - o Le recours aux énergies renouvelables est encouragé mais il n'exonère pas de cette démarche économe à travers notamment la valorisation du solaire passif dans les constructions, des formes urbaines compactes, le développement des déplacements doux, la gestion alternative des besoins en déplacements (plans de déplacement entreprises, transports en commun...).

- Les opérations d'aménagement doivent garantir la gestion de leurs effluents tant en termes d'eaux usées que d'eaux pluviales : les conditions de raccordement et leur dimensionnement doivent être vus en amont de l'aménagement. Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial vient compléter le PLU dans le domaine des eaux pluviales.
 - La préservation des haies et des boisements contribue à la régulation climatique et à celle du ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit en outre d'une ressource énergétique renouvelable : la préservation des haies signifie préservation du gisement bois-énergie.
 - L'identification de la trame verte, et surtout de la trame bleue (à l'appui de l'inventaire des zones humides), est formalisée à travers des outils de protection adaptés.
 - La mise en place du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial permet une gestion effective et systématique des eaux pluviales pour chaque acte d'aménagement : construction, opération d'aménagement d'ensemble... en vue de limiter l'imperméabilisation, les débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les projets, tant en renouvellement urbain qu'en extension, sont étudiés avec les filtres nécessaires en vue de maîtriser les risques pour les personnes et les biens et les effets sur la santé et les milieux :
- Les unités de traitement des eaux usées auxquelles sont raccordées les agglomérations permettent une maîtrise de la qualité des eaux de rejet.
 - En raison des risques de nuisances sonores, le développement urbain est maîtrisé, notamment pour l'habitat à proximité de la RN 165 et du projet d'aéroport.
 - L'organisation des opérations d'aménagement doit intégrer en amont les modalités de collecte des déchets.
 - Le PLU prévoit une vocation agricole et naturelle au sud du projet aéroportuaire de Notre-Dame-des-Landes afin de ne pas favoriser l'arrivée de populations nouvelles aux abords immédiats du site.
 - Un principe de précaution complémentaire est appliqué, qui prévoit d'intégrer les prescriptions en place concernant le plan d'exposition au bruit lié au projet d'aéroport : les possibilités de constructions nouvelles sont modulées suivant les zonages de ce PEB. A Vigneux-de-Bretagne, cela concerne essentiellement l'espace rural au Nord du territoire, où l'habitat est diffus.

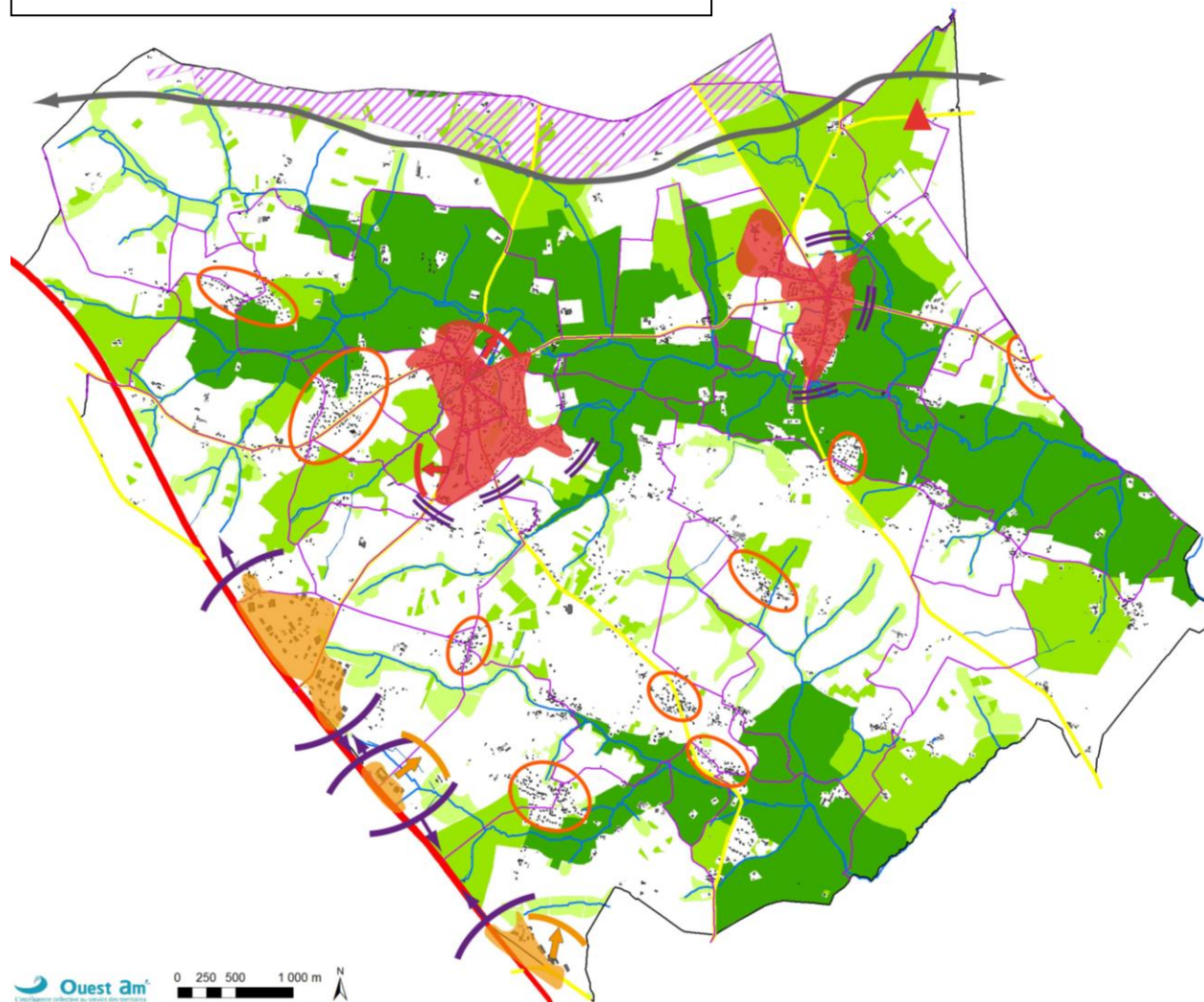
5^{EME} ORIENTATION : LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

L'urbanisation est déterminée par la géographie du territoire. La qualité de vie de la commune a facilité le mitage de l'espace agricole et naturel. Ce modèle d'urbanisation n'est pas durable. **La maîtrise de la consommation foncière est avant tout dictée par les perspectives de développement démographique retenues dans l'Orientation n° 1** : l'évolution démographique et la production de logements associée doivent être maîtrisées tant du point de vue du volume global qu'en termes de constance du rythme, en particulier pour la construction neuve.

La maîtrise de la consommation du foncier agricole et naturel repose sur les principes suivants :

- **La réduction de 10% de la consommation moyenne annuelle d'espace en extension** (objectif du Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain, porté par le Schéma de Secteur et repris par le PLU).
- **Un phasage du développement urbain dans le temps.**
- La nécessité de ne pas excéder une **consommation d'espace pour les extensions à usage d'habitat de 12.7 ha maximum** pour le futur PLU (échéance 2026), conformément à la déclinaison effectuée dans le schéma de secteur. **La maîtrise de la consommation foncière se fera via une programmation des différentes opérations d'aménagement dans le temps en vue de maintenir une offre moyenne de l'ordre de 35 nouveaux logements par an.** La programmation permet d'avoir une lisibilité sur les besoins en équipements, services, commerces en lien avec l'évolution des besoins de la population.
- **30% des besoins en logements nouveaux devront être produits dans l'enveloppe urbaine existante** (principalement dans le bourg de Vigneux). La mise en œuvre des orientations du présent PLU se fera donc par du renouvellement urbain (friches bâties, bâti à restructurer...) et par l'optimisation du foncier (dents creuses, regroupements parcellaires....) dans l'enveloppe urbaine existante.
- **Des objectifs de densités moyennes minimales affichés de 19 logements par hectare dans les extensions.**
- En matière d'activités économiques et d'équipements : une diminution de plus de 20% des superficies prévues par le PLU antérieur, parallèlement à une logique d'optimisation des espaces (notamment concernant les activités économiques, cf. Orientation n°2).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Orientations générales d'aménagement



- Renforcement des centralités des bourgs de Vigneux et de la Paque-lais : valorisation des dents creuses, renouvellement urbain (notamment le secteur du Miron), formes bâties, équipements, commerces ...
 - Arrêt de l'étiement des constructions le long des voies, poursuite de la requalification des entrées et traversées des deux bourgs
 - Les extensions urbaines pour l'habitat renforcent la qualité du cadre de vie et la cohérence urbaine : elles mettent en valeur la proximité avec la trame verte et bleue : points de vue, continuités douces, insertion paysagère, régulateur climatique...
 - Parcs d'activité à conforter : maintenir un taux d'emplois en corres-pondance avec le développement de la commune et du territoire
 - Insérer les extensions dans le paysage depuis la RN165 = ménager des coupures paysagères entre les parcs, à l'appui ou non de la trame verte et bleue, optimiser l'occupation des parcs
 - Ménager des coupures paysagères depuis la RN165
 - La zone agricole pérenne donne de la lisibilité à l'économie agricole
 - Ecart dont la densification maîtrisée est possible
 - Route départementale : les traversées d'agglomération sont envisagées dans une démarche globale de retraitement de l'espace public, de remise en question de la place de la voiture
 - Les axes routiers départementaux sont aussi les axes de circulation des transports en commun vers les pôles urbains (et d'emplois) voisins.
 - Le site de la Gare : une opportunité pour développer la multimodalité à termes à l'échelle d'Erdré et Gesvres et dans la perspective du futur aéroport, à l'appui de l'emprise de l'ancienne voie ferrée
- La trame verte et bleue comme supports de la biodiversité et valorisation des paysages bocagers et des abords des ensembles bâtis remarquables de la commune à l'appui des liaisons douces
- milieux remarquables réservoirs
 - continuités écologiques
 - cours d'eau
 - sentier
- Servitude aéroportuaire: maîtriser l'évolution des usages aux abords du projet
- Projet de desserte aéroportuaire