



La Boissière du Doré

**Département de Loire Atlantique**  
**Commune de LA BOISSIERE DU DORE**

**Révision du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOCUMENT DE TRAVAIL**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	11.09.2018	XX.XX.XXXX	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](mailto: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](mailto:nantes@ouestam.fr)

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

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU XX/XX/XXXX

***Pièce 3***

Code affaire : 19-0035

Resp. étude : PS



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

## SOMMAIRE

---

<b>AXE 1 : ASSURER AUX ACTUELS ET FUTURS HABITANTS, UN CADRE DE VIE QUALITATIF.....</b>	<b>4</b>
1.1 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION .....	4
1.2 PRIVILEGIER LE RENFORCEMENT DU BOURG TOUT EN PERMETTANT UNE OFFRE RESIDENTIELLE EN CAMPAGNE 5	
1.3 ASSURER LE RENOUVELLEMENT URBAIN PAR L'OPTIMISATION DU FONCIER NON BATI .....	6
1.4 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondRE AUX BESOINS DE TOUTES LES POPULATIONS .....	6
<b>AXE 2 : MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME LOCAL.....</b>	<b>8</b>
2.1 RECENTRER LA VIE DE BOURG AUTOUR DE L'ILLOT COMMERCES .....	8
2.2 ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES .....	9
2.3 GARANTIR UNE UTILISATION OPTIMALE DES EQUIPEMENTS.....	9
2.4 RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE.....	10
<b>AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL .....</b>	<b>11</b>
3.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES .....	11
3.2 PROTEGER LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	11
3.3 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL .....	12

## CADRE REGLEMENTAIRE

---

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. ».*

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

### 1.1 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

La commune connaît une croissance démographique particulièrement forte depuis les années 2000 avec un taux de variation annuel moyen de 2,8% entre 1999 et 2010. Sur la période plus récente (2010-2015), cette dynamique démographique s'est légèrement ralentie mais reste toute de même très élevée (croissance de 2,6%). Entre 2010 et 2015, la commune a accueilli 125 nouveaux habitants, soit environ 25 habitants supplémentaires en moyenne par an.

La population de La Boissière du Doré peut être qualifiée de « jeune » et « familiale » en raison d'un indice de jeunesse<sup>1</sup> particulièrement haut (2,6), notamment en comparaison avec le résultat départemental (1,1) et d'un nombre de personne par ménage important (2,7 personnes par ménage en 2015 sur La Boissière du Doré contre 2,2 personnes par ménage à l'échelle départementale).

La commune souhaite conserver cette structuration démographique en favorisant autant que possible le maintien des jeunes sur place et en continuant d'accueillir de nouveaux ménages, notamment des couples avec enfants.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre la dynamique de croissance démographique enregistrée sur le territoire depuis les années 2000 en intégrant le léger ralentissement observé sur la période récente, soit un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,3%**. Il s'agit d'envisager **l'accueil d'environ 280 habitants** supplémentaires sur le territoire à partir de 2020, c'est-à-dire de **tendre vers 1 370 habitants à horizon 2030**.

Cette évolution implique de **réaliser environ 125 logements supplémentaires**, en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution (2,6 personnes par ménage en 2030).

La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la **production de logements neufs et du changement de destination**. Complémentairement, la remobilisation du parc vacant pourra contribuer à un renforcement de la dynamique.

Un travail de terrain a permis de repérer l'ensemble des bâtiments de l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments ont été identifiés pour leur intérêt patrimonial, leur accessibilité, leur état... **et pourront donc changer de destination au cours des 10 prochaines années**.

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

## 1.2 PRIVILEGIER LE RENFORCEMENT DU BOURG TOUT EN PERMETTANT UNE OFFRE RESIDENTIELLE EN CAMPAGNE

Implanté autour de l'église et au croisement de plusieurs axes de communication, le noyau initial du bourg s'est rapidement étendu de manière linéaire le long des voies routières. Ce tissu urbain s'est épaissi à travers des opérations d'ensemble ainsi que le développement de la zone d'activités, au Nord du bourg, le long de la RD763. Depuis les années 2000, l'urbanisation communale s'est intensifiée avec la création de la ZAC de l'Aulnaie, représentant plus d'une centaine de nouveaux logements, implantée dans la partie Est de l'agglomération.



Une analyse multicritère a permis de mettre en comparaison tous les sites de développement urbain potentiels à vocation principale d'habitat. Cette comparaison tenait compte des divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage (préservation des points de vue), l'activité agricole et viticole... A la suite de cette analyse, les secteurs répondant au mieux à ces critères ont été retenus pour le développement de l'habitat.

Afin de poursuivre la formation d'un **bourg plus aggloméré**, d'assurer la **proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces** et de permettre une **insertion paysagère harmonieuse** de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg. Cette localisation **facilitera l'utilisation des modes doux** (marche à pied, vélo) dans les déplacements quotidiens et **appuiera la fréquentation des commerces, services et équipements communaux**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront d'adapter le rythme d'aménagement des différents secteurs d'urbanisation future afin de garantir un accueil régulier et pérenne de la population.

L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg seront réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble et représenteront une superficie totale d'environ **6 hectares**.

### 1.3 ASSURER LE RENOUVELLEMENT URBAIN PAR L'OPTIMISATION DU FONCIER NON BATI

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine de La Boissière du Doré. Cet inventaire a été réalisé à travers deux grandes étapes :

- Repérage de l'ensemble des espaces non bâtis sur le bourg,
- Détermination de la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié.

Ce travail a permis de déterminer le niveau de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe) de chaque gisement disponible en fonction des contraintes techniques, environnementales, paysagères, règlementaires, architecturales... Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine à travers la mobilisation des gisements fonciers sur les 10 prochaines années.

Ces gisements fonciers inventoriés correspondent principalement à des **dents creuses**, c'est-à-dire à des parcelles non bâties entourées par des terrains construits, ainsi qu'à des gisements issus du **remembrement parcellaire** (division et redécoupage parcellaire).

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais définit les limites de l'enveloppe urbaine de La Boissière du Doré et fixe pour objectif la réalisation de 25% des nouveaux logements en comblement de l'enveloppe urbaine.

**Globalement, une trentaine de logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, soit 25% de la production de logements nouveaux estimée sur les 10 prochaines années. Le projet communal respecte donc les objectifs fixés par le SCOT.**

### 1.4 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUTES LES POPULATIONS

Le parc de logements de La Boissière du Doré est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Au sein du parc de logements, plus de 99% de résidences principales correspondent à des maisons individuelles et les logements de grande taille occupent une forte part du parc de logements (plus de 85% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus). Enfin, plus de 85% des résidences principales boissériennes sont occupées par des propriétaires.

L'objectif est de permettre le développement d'une offre de logements plus diversifiée, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg mais aussi dans les secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Cette diversification passe par :

- **Le développement de l'offre en logements sociaux** : Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais et le PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire ne fixent pas d'objectif précis pour les pôles de proximité tels que La Boissière du Doré. Cependant, la commune souhaite favoriser le renforcement de son parc de logements sociaux.
- **Accroître le parc de logements de petite taille** : En 2015, si la commune dispose d'une population « familiale », 47% des ménages se composent de 2 personnes ou moins, et seulement 3,5% des résidences principales se composent de 2 pièces ou moins. Dans ce contexte, la commune souhaite développer l'offre de petits logements.

- **Diversifier les formes urbaines** : Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais prescrit le respect d'une densité minimale moyenne de **14 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension des 10 prochaines années sur La Boissière du Doré. Les dernières opérations d'habitat réalisées présentent des densités en cohérence avec cet objectif. La commune souhaite donc maintenir ce niveau de densité dans les quartiers d'extension urbaine et renforcer cette densité dans le bourg, à travers une diversification des formes urbaines.
- **Développer une offre de logements pour les seniors** : La commune souhaite répondre aux besoins des populations plus âgées à travers la réalisation de logements adaptés aux seniors, à proximité immédiate du bourg et de ses commodités.
- **Apporter un soin au traitement paysager des espaces de transition** : Sur ses franges, le bourg est en contact direct avec l'espace rural : ce lien avec l'espace environnant doit être mis en valeur car il contribue à la qualité de vie des habitants, gage de l'attractivité du bourg. En ce sens, une attention particulière sera apportée sur le traitement des franges entre les espaces urbains et l'espace rural, notamment lors de la réalisation des nouveaux quartiers d'habitat en continuité immédiate du bourg.

Proposer une offre de logements diversifiée permettra de **renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle** mais aussi d'**attirer les nouveaux habitants** sur la commune.

## AXE 2 : MAINTENIR ET RENFORCER LE DYNAMISME LOCAL

### 2.1 RECENTRER LA VIE DE BOURG AUTOUR DE L'ÎLOT COMMERCES

La Boissière du Doré dispose d'une offre de commerces et services permettant de répondre aux besoins du quotidien (épicerie-boulangerie, restaurant, salon de coiffure...). Ce tissu commercial, ponctuellement complété un commerce ambulant, participe du dynamisme local.

Le développement des secteurs d'habitat à proximité du bourg permettra de favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants. En effet, la commune souhaite protéger l'offre commerciale de proximité du centre-bourg en **favorisant la reprise de certains commerces** et en **évitant les potentiels changements de destination**.

Au-delà de la préservation des commerces existants et du maintien de la dynamique locale, la commune vise un renforcement de l'attractivité du bourg, notamment à travers la mobilisation des espaces en friches, abandonnés ou non optimisés, à proximité de l'îlot commerces. Cette restructuration foncière pourrait permettre la mise en place de différents projets appuyant le dynamisme du bourg :

- **Développement de nouveaux commerces et services** sur l'îlot commerces,
- **Amélioration de l'accès aux structures existantes et futures** par la **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** pour favoriser les interactions entre les habitants.

La mise en place de ces projets pourra s'appuyer sur les études menés récemment sur le territoire (Etude ASP : *Vers une réflexion d'aménagement globale du bourg*, 2016 et l'étude CAUE : *Réflexions su l'évolution du bourg*, 2013).



## 2.2 ANTICIPER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES

Le territoire dispose d'une zone d'activités : la ZA du Sapin Vert. La zone du Sapin Vert, à vocation artisanale et industrielle, bénéficie d'un positionnement attractif le long de la RD763 reliant Vallet à Ancenis. La commune compte aussi de nombreux artisans (garagiste, peintre, carreleur...) répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural.

La commune souhaite pouvoir anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, 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. Ce secteur, situé le long d'un axe structurant et à proximité des activités existantes, **dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal**. Au regard de sa proximité avec les quartiers d'habitat du bourg, un traitement spécifique sera mené sur les franges du site.

La commune souhaite aussi **pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural** en permettant le développement de certaines activités de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et viticole.

## 2.3 GARANTIR UNE UTILISATION OPTIMALE DES EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires ou sportifs. La majorité des équipements communaux sont regroupés dans un rayon de 200 mètres autour de l'épicerie. On note cependant que les terrains de sport sont plus excentrés au Sud-Est du bourg, au Pâtis Sec.

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des **projets visant une utilisation optimale des équipements communaux**, à la fois sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif. Plusieurs actions permettront d'atteindre cet objectif :

- **Réfléchir à l'identification d'un espace de respiration dans le cœur de bourg** à travers la création d'un espace vert ou d'une aire de jeux pour enfants. Ce projet pourrait être localisé à proximité des futurs logements seniors afin de favoriser la mixité intergénérationnelle.
- **Maintenir l'offre de santé** sur le territoire et **encourager le regroupement des praticiens** au sein du bourg.
- **Permettre la possibilité d'étendre et de développer certains équipements communaux tels que l'école.**
- **Favoriser l'utilisation des terrains de sport** en améliorant la 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.

On note aussi que la station d'épuration communale, conforme en performance et en équipement, est **adaptée aux évolutions démographiques envisagées**.

## 2.4 RENFORCER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Si la commune dispose d'éléments contribuant à l'attractivité touristique sur le territoire tels que son patrimoine naturel et architectural ou le réseau de chemins de randonnée, la réelle locomotive touristique de la commune est le zoo de La Boissière du Doré.

La commune souhaite **renforcer la dynamique touristique** de La Boissière du Doré en appuyant l'influence régionale du zoo. En ce sens, 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.

L'attractivité du zoo et son fonctionnement saisonnier engendre une augmentation significative des besoins salariés, notamment lors de la période estivale. Cette situation pose des problématiques en termes d'hébergements. Dans cette logique, la commune souhaite **favoriser le développement d'une offre de logements adaptés**, à proximité du zoo, au sud (secteur Les Tuilerie – La Rogerie).

La commune souhaite aussi favoriser la découverte du territoire, de ses paysages et de son patrimoine local. Pour cela, la commune a pour volonté de **participer à l'aménagement d'un maillage de liaisons douces touristiques à l'échelle intercommunale** afin de connecter le zoo de La Boissière du Doré avec le marais, le vignoble à vélo, la Loire à vélo...

La mise en place de ces projets améliorera la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergements communaux. Le projet de PLU encourage le **développement de l'offre d'hébergement** et l'offre touristique en générale et notamment la **diversification de l'activité agricole** telle que le camping à la ferme.

## AXE 3 : PROTÉGER L'ESPACE RURAL

### 3.1 PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES ET VITICOLES

Un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire et a permis de recenser 9 sièges d'exploitations et une surface agricole communale en production de 690 hectares, soit environ 73% de la superficie totale de la commune. Les espaces de vignes représentent environ 23 hectares sur la commune. Ces données témoignent du rôle structurant des activités agricoles et viticoles dans l'économie locale mais aussi dans le paysage communal.

Un des enjeux fort du PLU consiste à permettre la **pérennisation et le développement des activités agricoles et viticoles**, pour leurs rôles économiques mais aussi dans l'entretien des paysages et des milieux. Pour cela, **la commune maintiendra les secteurs spécifiques à vocation agricole**.

La protection de l'activité des exploitants agricoles et viticoles passe par la protection des terres agricoles, elle-même corrélée à la limitation de l'étalement urbain et au mitage du territoire communal. **Au sein de l'espace rural et des secteurs d'habitat isolés, aucun nouveau logement ne sera autorisé pour les tiers**. La seule exception pourra concerner les logements réalisés dans le cadre du développement touristique du zoo (Cf 2.4). Cependant, l'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes seront autorisées ainsi que la réalisation d'annexes. Cette confortation des habitations existantes sera encadrée par le règlement écrit.

Les potentiels changements de destination des bâtiments identifiés pour leur intérêt patrimonial pourront venir **conforter l'offre résidentielle en campagne**. Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts du mitage sur l'agriculture, la viticulture et les paysages.

### 3.2 PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'analyse des milieux naturels de la commune de La Boissière du Doré a montré différents espaces naturels remarquables telle la vallée de la Divatte, les vignes, le maillage bocager, les boisements... Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune.

Le maintien des éléments constitutif de la Trame Verte et Bleue se décline selon plusieurs orientations d'aménagement :

- **Protéger la coulée verte** traversant la partie Est de l'agglomération présente un intérêt paysager particulier : afin d'en conserver le caractère, aucune construction ne sera autorisée sur ce secteur.
- **Protéger les espaces boisés qualitatifs** tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable.
- **Gérer le réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. La protection de ce réseau bocager doit être tout particulièrement renforcée le long des sentiers de randonnée de la commune ainsi que sur les secteurs d'urbanisation future...
- **Protéger les zones humides et les cours d'eau** du territoire en tant que réservoir de la trame bleue.

La Trame verte et bleue est une notion connexe qui touche la biodiversité en lien avec la protection des continuités écologiques, mais aussi les paysages et le cadre de vie communal.

### 3.3 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Au cours de la période 2008-2018, **environ 5 hectares ont été consommés pour le développement communal**, soit environ 0,5 hectare par an. Sur ces 5 hectares, plus de 96% ont été consommés à vocation habitat, principalement à travers la création de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Aulnaie, à l'Est de l'agglomération.

Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à environ 6 hectares et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. **L'aménagement de ces espaces respectera une densité minimale moyenne de 14 logements/hectares**. De plus, l'optimisation du foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine permettra d'inscrire environ une trentaine de logements dans l'enveloppe urbaine actuelle, soit **25% des nouveaux logements** (le SCOT du Vignoble Nantais fixe un objectif de 25% des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine).

Le développement d'un nouveau site économique nécessitera une consommation foncière de moins de **2 hectares**. Cette consommation foncière permettra de répondre aux besoins d'espace de la commune pour accueillir de nouvelles entreprises à vocation artisanales et conserver le dynamisme économique du territoire.

Le développement touristique, correspondant principalement au projet d'extension du zoo, représenterait une surface d'environ **20 hectares**.

ILLUSTRATION GRAPHIQUE ET INDICATIVE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

**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 l'îlot commerces
- 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

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

