LA HAYE FOUASSIÈRE

Centre Bourg

Projet de Zone d'Aménagement Concerté

Dossier de concertation

Novembre 2026

Sommaire

1. **Le contexte**

2. **Le périmètre envisagé**

3. **L'état des lieux**

4. **La présentation du projet**
   4.1 Les objectifs du projet
   4.2 le programme de construction envisagé

5. **La concertation**
   5.1 Rappel des modalités de concertation
   5.2 Sujets soumis à la concertation

6. **Les annexes**
   6.1 Scénarios d'aménagement
   6.2 Études
   6.3 Délibération relative à la concertation

1. Contexte

Un projet de renouvellement urbain au cœur de La Haye-Fouassière

Le centre-bourg de La Haye-Fouassière s'organise autour du croisement de deux routes départementales, formant une structure urbaine en croix. Ses principaux aménagements actuels datent des années 1980. Depuis, le cœur de bourg a fait l'objet de peu de rénovations d'ensemble, malgré quelques interventions ponctuelles.

En 2022, la nouvelle équipe municipale a engagé l'élaboration d'un plan guide participatif afin de définir les grandes orientations stratégiques de renouvellement et de développement urbain du centre-bourg. Aujourd'hui, la commune souhaite franchir une nouvelle étape en donnant une dimension opérationnelle à cette démarche, avec l'ambition de faire du bourg un lieu de vie attractif, où les habitants peuvent se promener, se rencontrer, accéder aux commerces et profiter d'espaces publics renouvelés et de qualité.

Ce projet de renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour le développement de La Haye-Fouassière. Il vise à redynamiser le centre-bourg, à accueillir de nouvelles activités commerciales ou à conforter celles existantes, tout en permettant la réalisation de nouveaux logements au plus près des services, des équipements et des commerces.

Un projet inscrit dans les orientations territoriales

Le projet s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 15 décembre 2025. Ce document définit le cadre de développement des 27 communes du territoire, regroupées au sein de deux intercommunalités.

À l'échelle du territoire, le SCoT prévoit la production de 14 700 logements supplémentaires entre 2024 et 2044, afin de maintenir la diversité de la population et d'adapter le parc de logements aux besoins des ménages. Pour La Haye-Fouassière, cet objectif se traduit par la production de 755 logements sur la même période.

Le SCoT intègre également la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, issue de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette trajectoire vise à réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'artificialisation des sols. Dans ce contexte, le renouvellement du tissu urbain existant constitue un levier privilégié pour répondre aux besoins de développement de la commune tout en limitant l'extension urbaine.

Un projet au service de la qualité de vie et de l'attractivité du bourg

Le périmètre du projet, d'une superficie d'environ 2,3 hectares, comprend plusieurs îlots urbains présentant des possibilités de mutation partielle ou totale. À ce stade des études, le programme envisagé prévoit la réalisation d'environ 80 logements.
Le projet porte plusieurs enjeux structurants pour l'avenir de la commune :

- Améliorer les conditions de déplacement et favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de mobilité ;
- Requalifier les espaces publics pour renforcer leur qualité, leur convivialité et leur accessibilité ;
- Développer une offre de logements diversifiée, répondant aux besoins des ménages ;
- Renforcer la dynamique commerciale et l'attractivité du centre-bourg ;
- Favoriser la végétalisation des espaces et contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

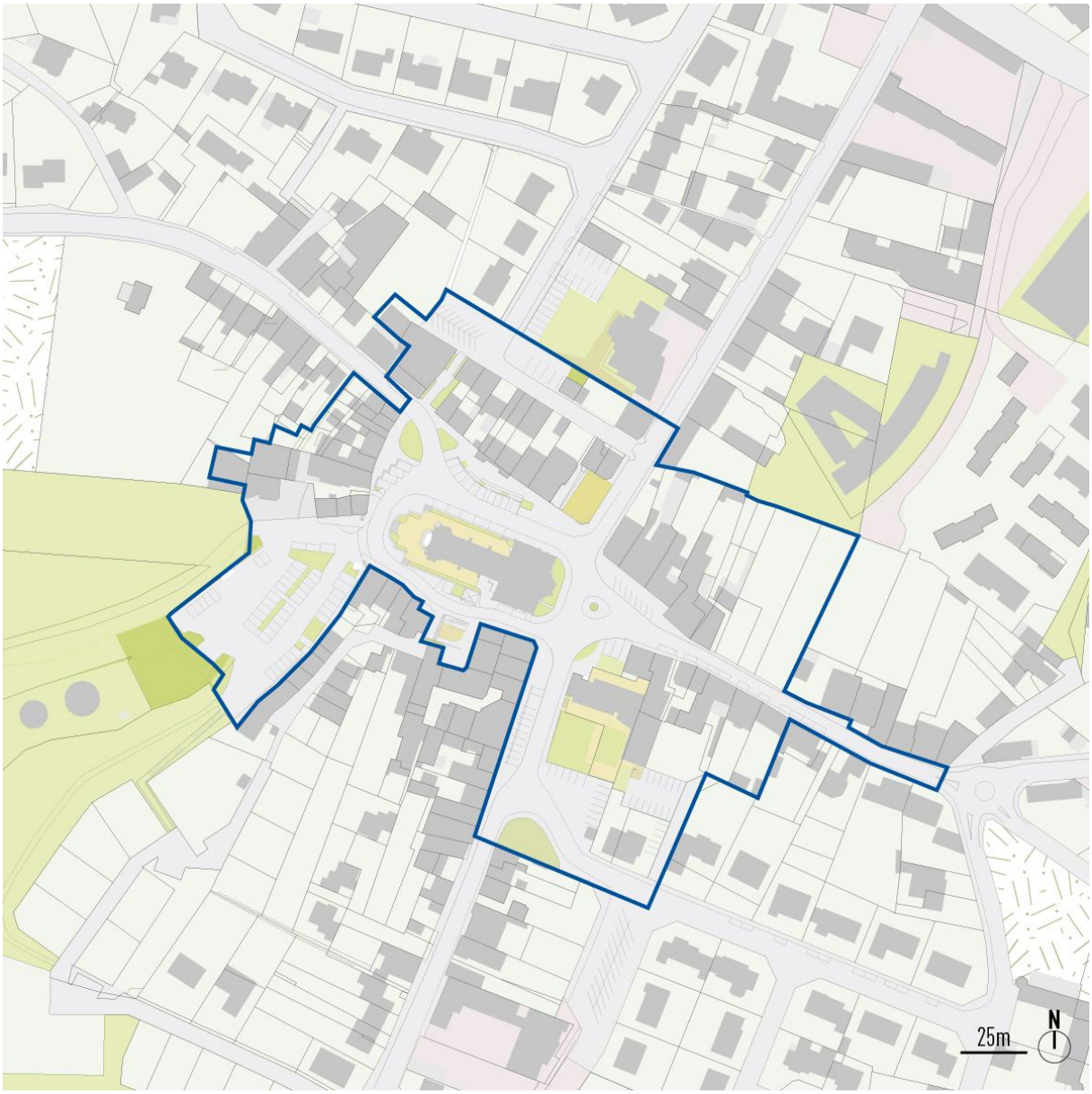
Une démarche engagée en vue de la création d'une ZAC

Au regard de ces enjeux, la commune a souhaité engager des études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), outil permettant d'organiser et de mettre en œuvre une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans cette perspective, la commune a signé, le 7 juillet 2025, une convention de mandat d'études avec la société publique locale Loire-Atlantique Développement (LAD), chargée de piloter les études et les démarches administratives nécessaires à la création de la ZAC.
Plusieurs bureaux d'études ont ainsi été missionnés au début de l'année 2026 afin de conduire les études techniques et urbaines nécessaires à la définition du projet.

La concertation préalable constitue une étape de cette démarche. Elle a pour objectif de présenter les premières orientations du projet, d'informer les habitants et les acteurs locaux et de recueillir leurs observations et propositions, afin d'enrichir la réflexion avant la poursuite des études.

2. Le périmètre envisagé du projet



3. L’état des lieux

- **Mobilités et déplacements :**
    - Un bourg très traversé avec environ 4 000 véhicules par jour en raison de la proximité de la RN249.
    - Une prépondérance écrasante de la voiture individuelle (83 % des déplacements).
    - Des modes doux (vélo, marche) très minoritaires (2 %), malgré une fréquentation de la gare qui a doublé en 10 ans.
    - Une offre de stationnement importante (200 places sur 21 zones), mais occupée à seulement 40 % au moment le plus chargé (80 places occupées simultanément).

- **Habitat et démographie :**
    - Un parc composé à 89 % de maisons individuelles, majoritairement grandes (8 logements sur 10 ont 4 pièces ou plus).
    - Un phénomène de sous-occupation marqué : 35,1 % des ménages vivent dans un logement trop grand pour eux (au moins 3 pièces excédentaires).
    - Un marché immobilier tendu (seulement 3 % de vacance) et une faible rotation (55 % des ménages sont là depuis plus de 10 ans).

- **Cadre de vie et environnement :**
    - Des espaces publics très minéralisés, un manque de lisibilité pour les piétons et une trame végétale sous-représentée.
    - Une opportunité paysagère : le sud de la place Pirmil constitue une porte d'entrée idéale vers la trame verte et bleue de la commune.
    - Un patrimoine de qualité (l'église et le château de Rochefort) insuffisamment mis en valeur.

- **Commerces et dynamisme :**
    - Une quinzaine de commerces actifs et un marché le mercredi matin (5 à 10 exposants) sur la place Pirmil.
    - Une fragilité commerciale due à l'évasion vers les zones périphériques (57 % des actifs travaillent sur la Métropole Nantaise) et à des locaux actuels trop étroits et vétustes.

4. La présentation du projet

4.1 Les objectifs du projet

Pour répondre à ces constats, la municipalité a fixé des objectifs clairs (les invariants du projet):

- **Le périmètre** : L'action se concentre strictement sur l'hypercentre.
- **Le programme** : Construction d'environ 80 logements et création de 700 m² de surfaces commerciales.
- **L'apaisement** : Rééquilibrer l'espace public au profit des vélos et des piétons tout en maintenant la circulation automobile.
- **Le stationnement** : Maintien d'une capacité d'une centaine de places sous forme de poches visibles (notamment sur Pirmil et Fief de l'Isle).
- **La nature** : Végétaliser pour offrir une vraie nature de proximité, accessible et pas seulement décorative.

4.2 Le programme de construction : Répartition par îlots et scénarios étudiés

Le projet prévoit la création d'environ 80 logements et environ 700 m² de surface commerciale répartis majoritairement sur 3 îlots pouvant accueillir des nouvelles constructions : Saint-Antoine, Pirmil et Bois-Geffray.

Le site du Bois-Geffray accueillera un programme de logement social porté par Habitat 44 permettant de créer une résidence pour seniors de 25 logements, gérée par Cemavie et 11 logements sociaux classiques. Ce programme comprendra également une salle commune et un bureau pour l'animateur de Cemavie.

Les îlots Saint-Antoine et Pirmil accueilleront des programmes de logements en accession à la propriété, ainsi que des surfaces commerciales en rez-de-chaussée. La supérette Proxi a déjà indiqué son intérêt de déménager sur ce secteur afin de bénéficier d'un espace plus grand et plus visible. À ce stade, il s'agit d'une intention sans que les modalités précises de ce transfert (notamment financières) n'aient été étudiées.

Un autre îlot est mutable sans engendrer de nouvelle construction. Il s'agit du Jardin des Artistes, qui est une propriété communale à usage associatif. La vente de ce site et sa transformation en logements pourraient être envisagés, sous réserve de relocaliser les activités associatives dans d'autres salles communales.

5. La concertation

5.1. Rappel des modalités de concertation

- La mise à disposition du présent dossier de concertation en mairie et sur le site internet de la commune.
- La mise à disposition d'un registre papier et d'une adresse mail dédiée pour recueillir les contributions du public : concertation@la-haye-fouassiere.fr
- L'organisation d'ateliers de concertation avec un panel citoyens, les commerçants et le conseil municipal des enfants.
- L'organisation d'une réunion publique : mercredi 3 février 20h à l'Espace Sèvria.

5.2 Les sujets soumis à la concertation

- Secteur Pirmil – Saint-Antoine : comment affirmer une place active et animée accueillant des logements, des commerces, du stationnement, le marché, de la végétalisation et créant le lien avec l'église et le château ?

- Secteur Garenne – Eglise – Cassard : Les voies autour de l'église doivent-elle être rénovées (rue de la Garenne, rue Cassard, place Anquetil) : rajout ou suppression de stationnement ou de végétalisation ? Élargissement des trottoirs, création de piste cyclables ?

- Secteur Abbé Leduc – Bois-Geffray – Fief de l'Isle : L'aménagement de la place de l'Abbé Leduc doit-elle privilégier la végétalisation et les terrasses des commerces ou le stationnement ou les deux ? La rue du Bois-Geffray doit-elle privilégier le stationnement, l'élargissement des trottoirs ou les pistes vélo ou permettre un compromis entre les différents usages ? Le sens unique de cette rue doit-il être inversé ?

6. Annexes

6.1 les scénarios d'aménagement

Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement du centre bourg – Nov 2026 – Agence LAU

6.2 Les études préalables disponibles

- Étude Plan Guide – 2022 - Fais la Ville :
  - > Diagnostic
  - > Programme
  - > Scénario
  - > Présentation publique du plan Guide – 5/04/2023

- Étude Capacitaire – 2025 – LAD

- Étude pré-opérationnelle – 2026 – LAU
  - > Diagnostic, enjeux et premières explorations

- Étude de circulation et stationnement – 2026 - Mobhilis

6.3 La délibération relatives à la concertation du centre bourg