

Rêver La Haye

Refonte du cœur de bourg

ÉLABORATION DU PLAN GUIDE DU CENTRE-BOURG

LA HAYE-FOUASSIÈRE

Phase 01 : Diagnostic

FAIS LA VILLE

polis

ALIZÉS Programmation urbaine

quand même

Loire Atlantique

LA HAYE FOUASSIÈRE

Avril 2022

SOMMAIRE

0/ INTRODUCTION

1/ LA DÉMARCHE

2/ XXL_LA HAYE-FOUASSIÈRE DANS LE TERRITOIRE

3/ M_LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

4/ S_LA HAYE-FOUASSIÈRE ET SON CENTRE-BOURG

5/ ANNEXES



LES OBJECTIFS DE LA MISSION

À quoi cela correspond, pourquoi un tel projet à La Haye-Fouassière ?

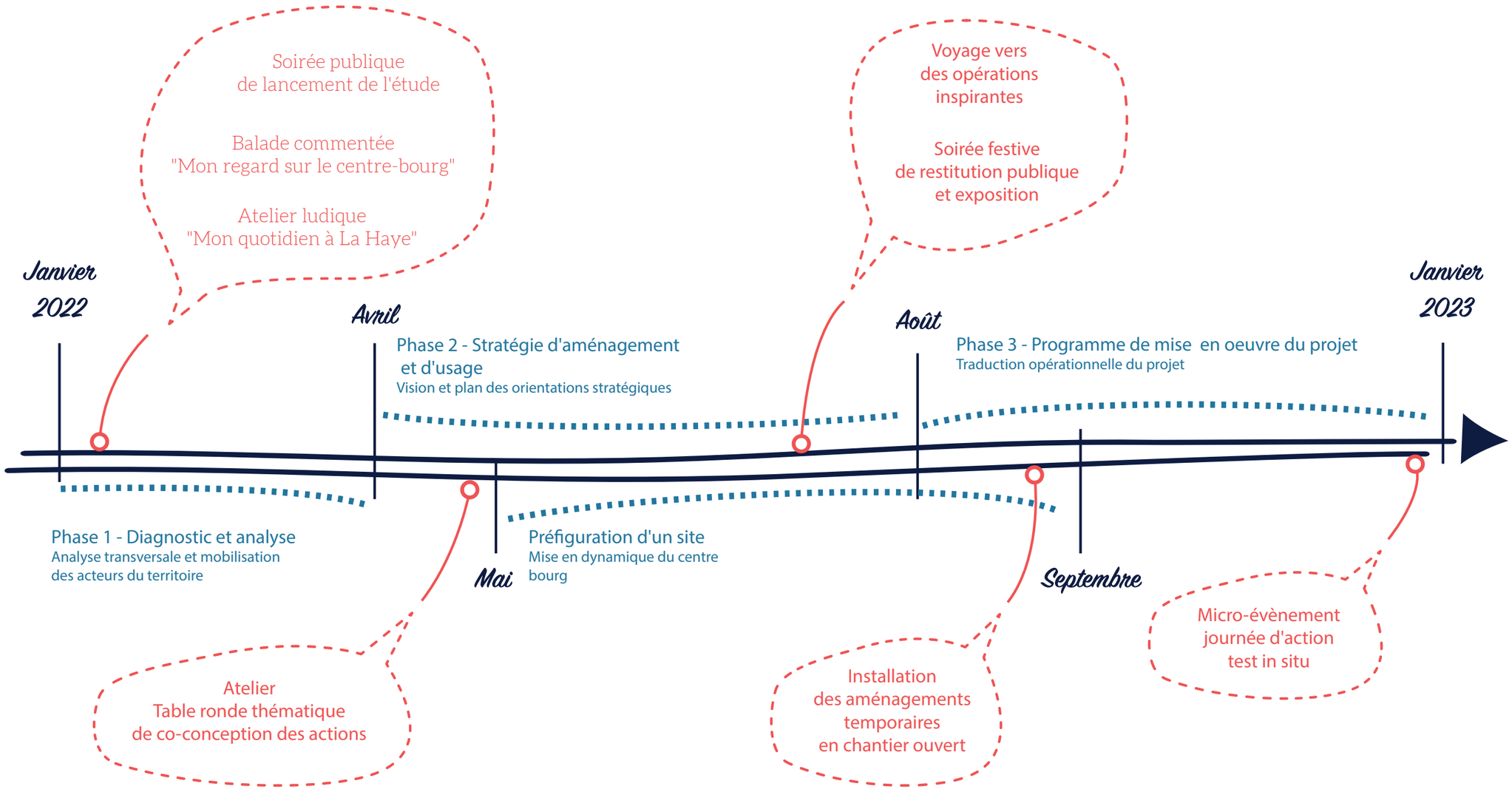
Réfléchir et agir ensemble

Le plan guide est l'occasion pour la commune de **construire un projet de développement partagé**.

Il fixe un **cap pour maintenir une cohérence entre les différents futurs aménagements de la commune** et tend à être **une boîte à outil qui détaille un ensemble d'actions validées collectivement** dont les acteurs du territoire peuvent se saisir pour répondre aux objectifs de la Haye-Fouassière à l'horizon 2050



Le temps de la réflexion



Un diagnostic, deux approches

Le présent document constitue le rendu de la première phase de l'étude : le diagnostic. Il a pour but de poser les constats à l'échelle du territoire sur les thématiques suivantes :

- Composantes paysagères
- Dynamiques économiques, touristiques et sociaux
- Structure urbaine
- Espace public et mobilité
- Économie en zone rurale

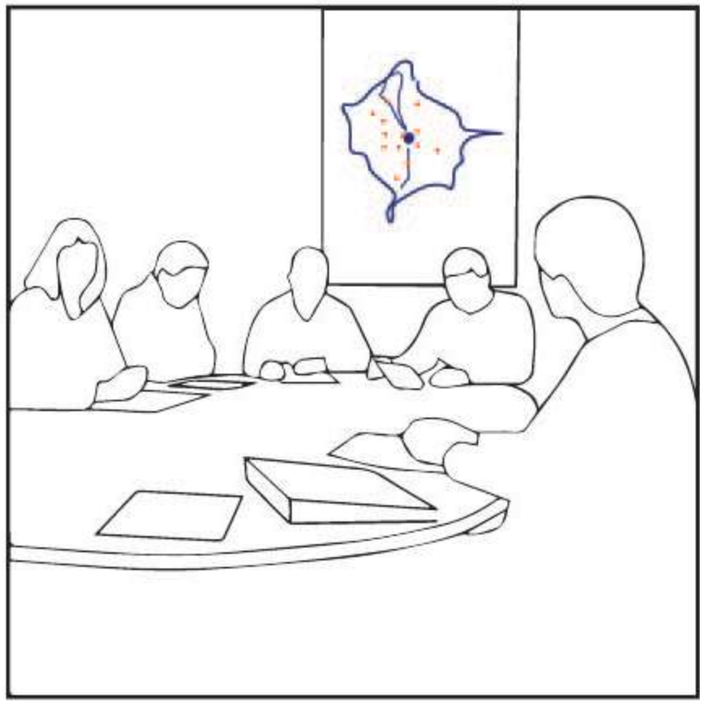
Le diagnostic a été construit en mêlant deux approches :

- **Une approche factuelle**, d'analyse de données, de consultation de carte menant à des informations objectives et chiffrées.

- **Une approche sensible** construite autour de plusieurs temps participatifs (ateliers, entretiens, permanences...) avec les acteurs du territoire au cours de deux résidences: qui ont eu lieu du **08 au 09 décembre 2021 et du 24 au 29 janvier 2022**.

Cette phase de diagnostic de l'étude de revitalisation donnera suite à la phase d'élaboration des scénarios.

❶ *POSER LE CADRE DE LA MISSION*



Lors de la première résidence à La Haye-Fouassière, l'équipe d'étude a rencontré une partie du conseil municipal et les services de la ville.

Un ajustement de la méthodologie et du cadre d'intervention a été réalisé afin d'adapter nos propositions au contexte de la commune.

❷ *COMPRENDRE LE CONTEXTE ET L'HISTOIRE DU TERRITOIRE*

Carte d'identité de la commune





Nous avons réalisé des entretiens individuels avec des habitants de la commune et acteurs locaux aux intérêts différenciés afin d'identifier ce qui les unit et les rend complémentaires. Les passages spontanés à la Fabrique ont complété ces entretiens formels.

Il s'agit de comprendre les ressentis de chacun et de comprendre les éléments qui caractérisent les paysages de la Haye -Fouassière -

*" C'est un **milieu rura**l, mais on est **très proches des villes** quand on en a besoin."*

*" Il y a **une vie associative très importante**, mais aussi beaucoup d'activités sportives."*

*" Depuis bientôt 40 ans que nous habitons dans cette charmante **commune** qui **nous a très bien accueillis sur le plan humain, culturel, et sportif**."*

*" **Les vignes c'est le visage et l'histoire de la Haye-Fouassière**, mais le paysage est assez monotone, dans 50 ans elles auront une autre image ."*

" Le grand axe qui part de la gare jusqu'au port en passant par le bourg est notre champs-élysées."

*" À la Haye-Fouassière, il y a **beaucoup de beaux points de vue**. À l'espace Bellevue, à la Rairie au-dessus de la Sèvre. "*

" On cherchait à habiter dans les vignobles tout en étant près des grandes villes.
*On voulait aussi être dans **un bourg où on pouvait tout faire à pied**. "*

❷ *COMPRENDRE LE CONTEXTE ET L'HISTOIRE DU TERRITOIRE*

Si vous deviez décrire La Haye-Fouassière en trois mots, que diriez-vous ?



Pour initier la participation citoyenne, nous avons interrogé les habitants sur ce qui les rattache à leur territoire.

Lors du lancement participatif de la démarche, nous avons rencontré les habitants à la Fabrique offrant la possibilité à chacun de raconter son quotidien, ses histoires passées et ses envies pour demain.

Nous avons également cherché à connaître les grandes transformations de la commune dans l'histoire et ce qui fait l'identité de La Haye-Fouassière aujourd'hui.

❸ *PRÉCISER LES PRATIQUES ET LES USAGES*



" L'église est presque un rond-point. La partie devant avec la boulangerie, le café et le restaurant est désagréable et n'est pas conviviale. Ce n'est qu'un lieu de passage. "







Lors de la seconde résidence à La Haye Fouassière, l'équipe d'étude a invité les habitants à s'interroger sur les espaces publics autour du centre-bourg par le biais de deux ateliers : la balade commentée et l'atelier cartographique

"Derrière la mairie, La rue des Épinettes, c'est un lieu de stationnement pratique, c'est à la croisée de plusieurs services (mairie, bibliothèque, proxi, medecins..). "

" Il manque des espaces verts dans le bourg, le port est le seul espace public vert aménagé où on peut se détendre. "

❹ *DÉCOUVRIR LES ENJEUX DE CHACUN*









Lors des entretiens, des temps d'échanges à la Fabrique et du premier atelier réalisé avec les élus de la commune, l'équipe a pu recueillir les avis de chacun sur les éléments à préserver et à améliorer à l'échelle de La Haye Fouassière, mais également dans le centre-bourg.

La synthèse des informations a mis en évidence une forte attention des habitants sur :

- la préservation de la qualité de vie entre la campagne (vignes) et la ville

- les enjeux de la mobilité douce et de l'accessibilité.

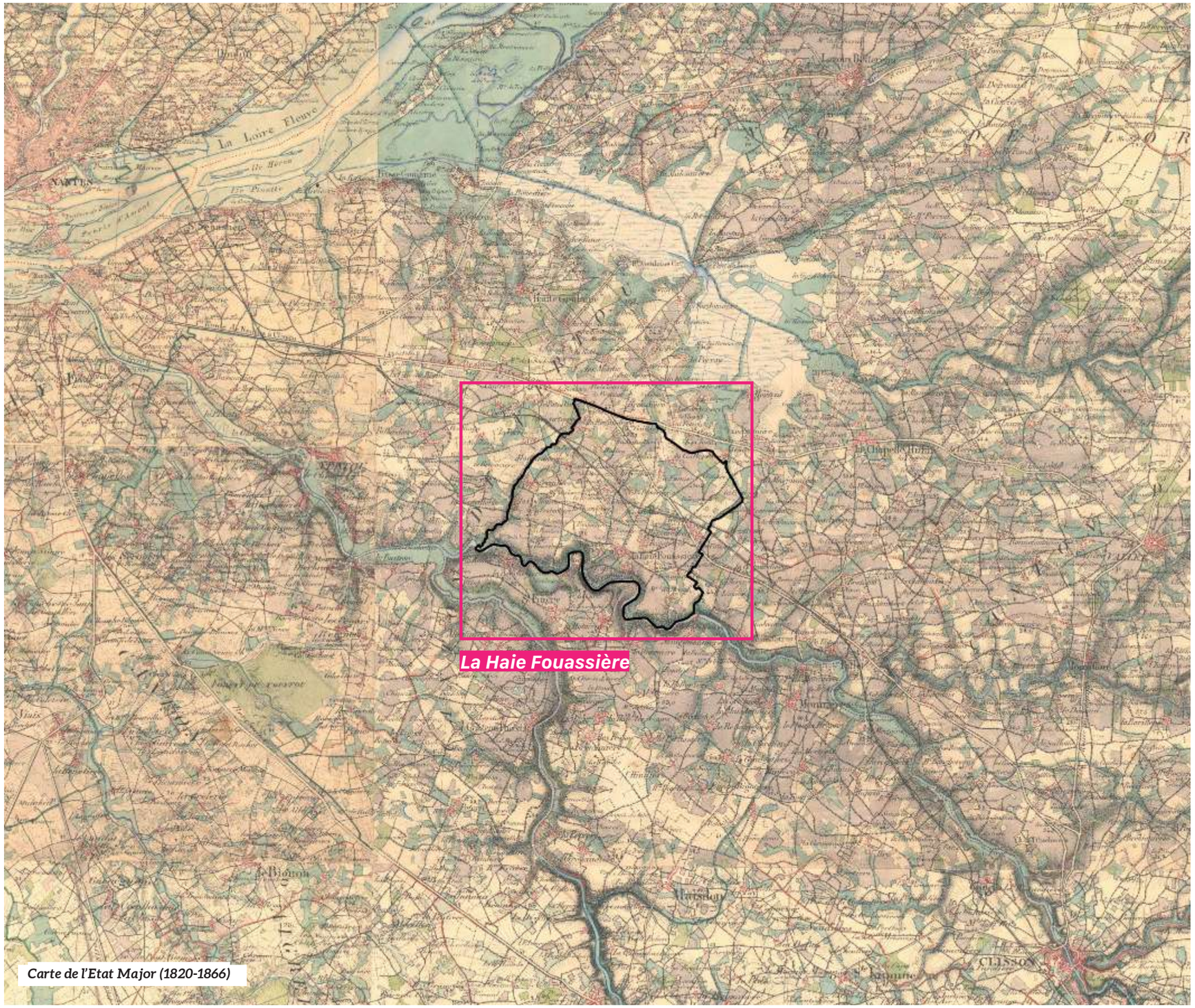
- la qualité et l'animation des espaces publics

"Préserver les vignes, c'est sauvegarder la ruralité "

"J'ai rêvé de la Haye -Fouassière... L'espace autour de l'église était pour les piétons, il n'y avait plus de voitures, les enfants y jouaient... "

Diagnostic territorial XXL

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole



Carte de l'Etat Major (1820-1866)

• Entre deux vallées

L'implantation du bourg est située sur le plateau, en promontoire entre la vallée de la Sèvre Nantaise au sud et la vallée de la Goulaine au nord.

La commune bénéficie ainsi des richesses du plateau propice aux vignobles et de la vallée (port, pâtures)

• Entre Nantes et Clisson

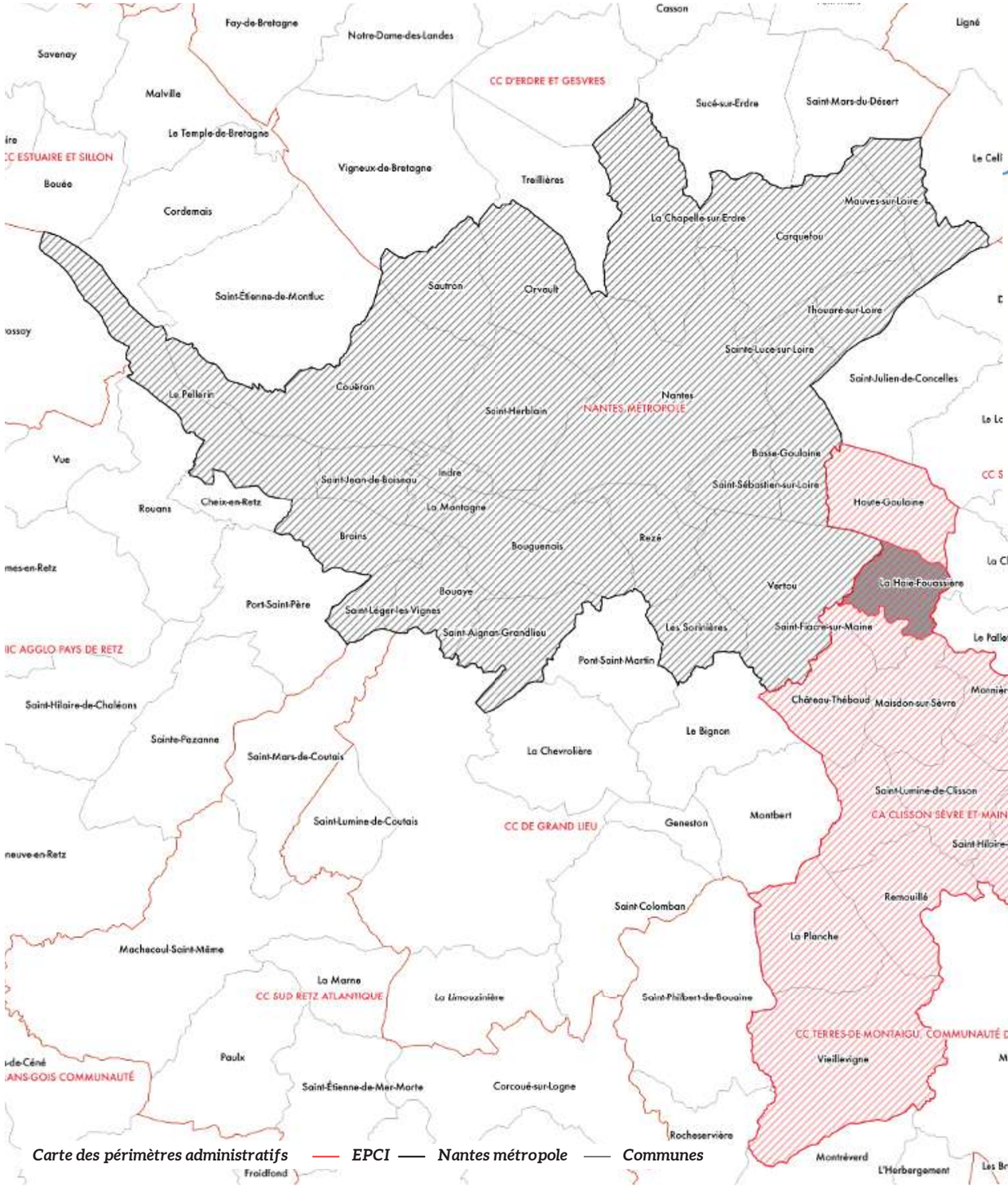
La commune est historiquement implantée à proximité d'infrastructures importantes entre Nantes et Clisson (actuelle D149, Sèvre Nantaise navigable)

LES ENJEUX

- S'inscrire dans le récit de La Haye-Fouassière
- Valoriser la situation géographique et paysagère de la commune

Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole : le mille-feuille territorial



• La porte d'entrée viticole de Clisson Sèvre & Maine Agglomération

La Haye-Fouassière est, par l'organisation des voies structurantes qui traversent le grand territoire, la porte d'entrée à la fois de la métropole nantaise et de Clisson Sèvre & Maine Agglomération.

• Le Pays du Vignoble Nantais

La Haie Fouassière s'inscrit aussi dans le pays du vignoble Nantais (échelle du Scot, Plan Climat Énergie PETR, Pays d'Art et d'Histoire, promotion touristique)

•Un territoire au contact de la métropole nantaise

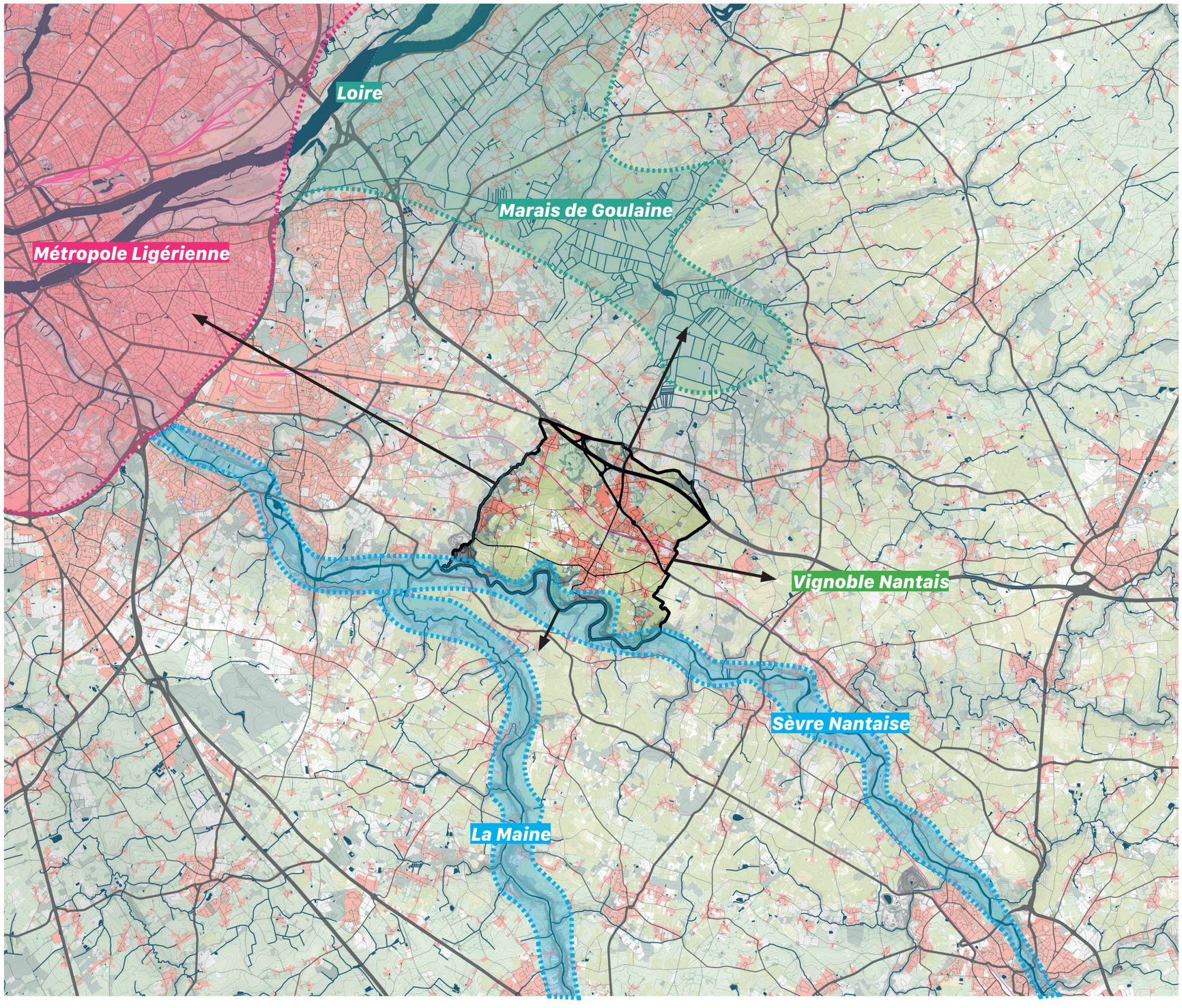
Territoire d'interactions fortes et d'interface avec la métropole nantaise, la commune connaît de ce fait des effets de fortes croissances démographiques et de tensions majeures sur ses marchés de l'immobilier.

C'est avec la commune de Haute-Goulaine, la seule commune du territoire communautaire à être soumis à ces situations d'interaction métropolitaine directe.

LES ENJEUX

- Tirer parti de cette position de charnière
- Perenniser le vignoble, le marqueur identitaire fort du territoire

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole : la croisée des paysages







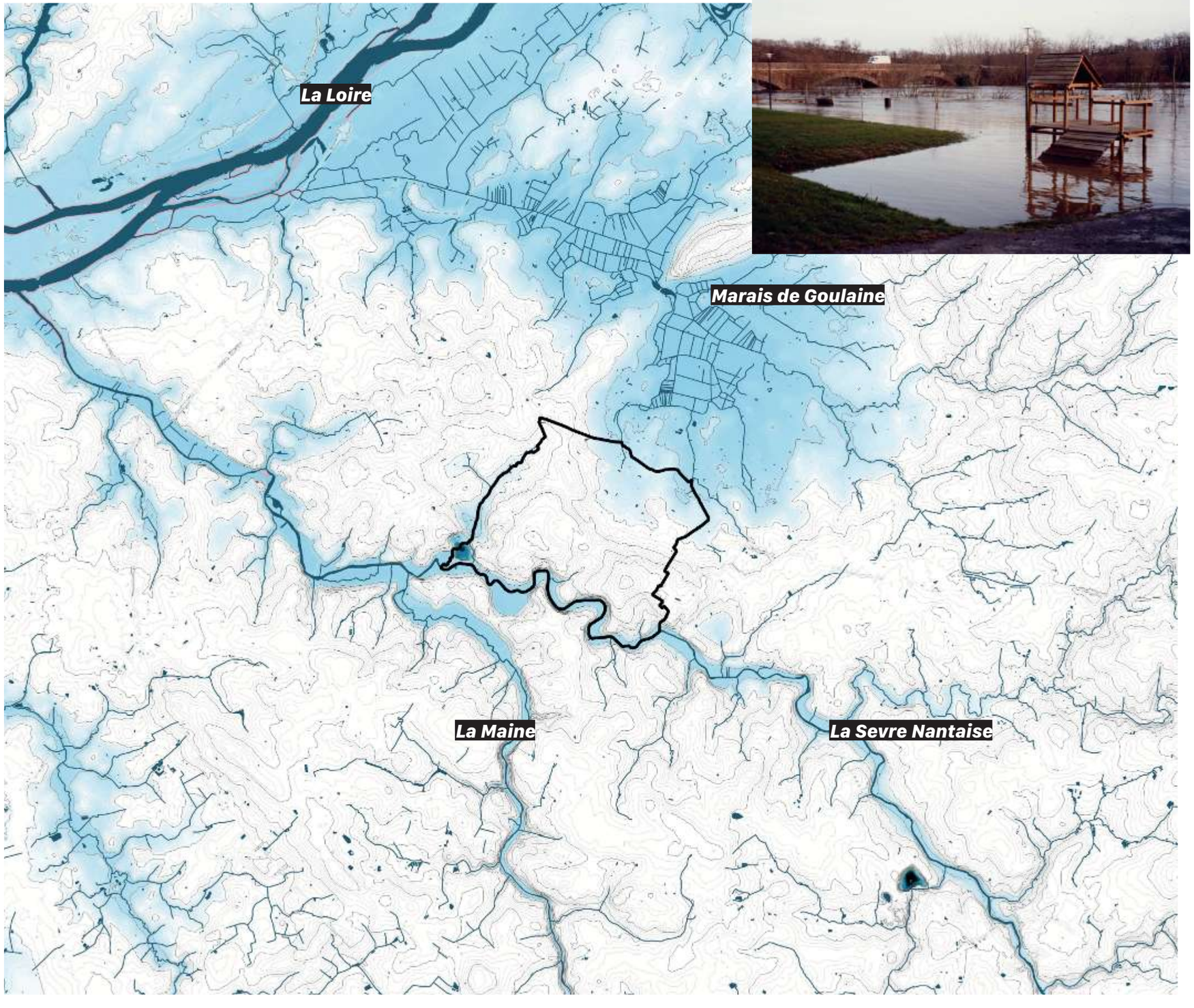


- **Une diversité de paysage**

La Haie Fouassière bénéficie d'une grande diversité de paysages qui contribue à la qualité du cadre de vie :

- Vignoble Nantais
- Vallée de la Sevre Nantaise
- Marais de Goulaine
- Paysages urbains Nantais (centre ancien, île de Nantes)

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole : la relation à l'eau





- **La Sèvre Nantaise**

La Sèvre Nantaise dessine la limite sud de la commune. Cette rivière est le dernier grand affluent de la Loire, issue d'un faisceau de 6 rivières aux paysages variés. Le syndicat mixte L'Établissement Public Territorial du Bassin (EPTB) de la Sèvre Nantaise est chargé de la compétence GEMAPI depuis 2017. En 1995 et 2014, les crues ont touché les habitations à proximité de l'eau.

- **La Loire**

Au nord de la Haye-Fouassière, la Loire offre un paysage sauvage et changeant.

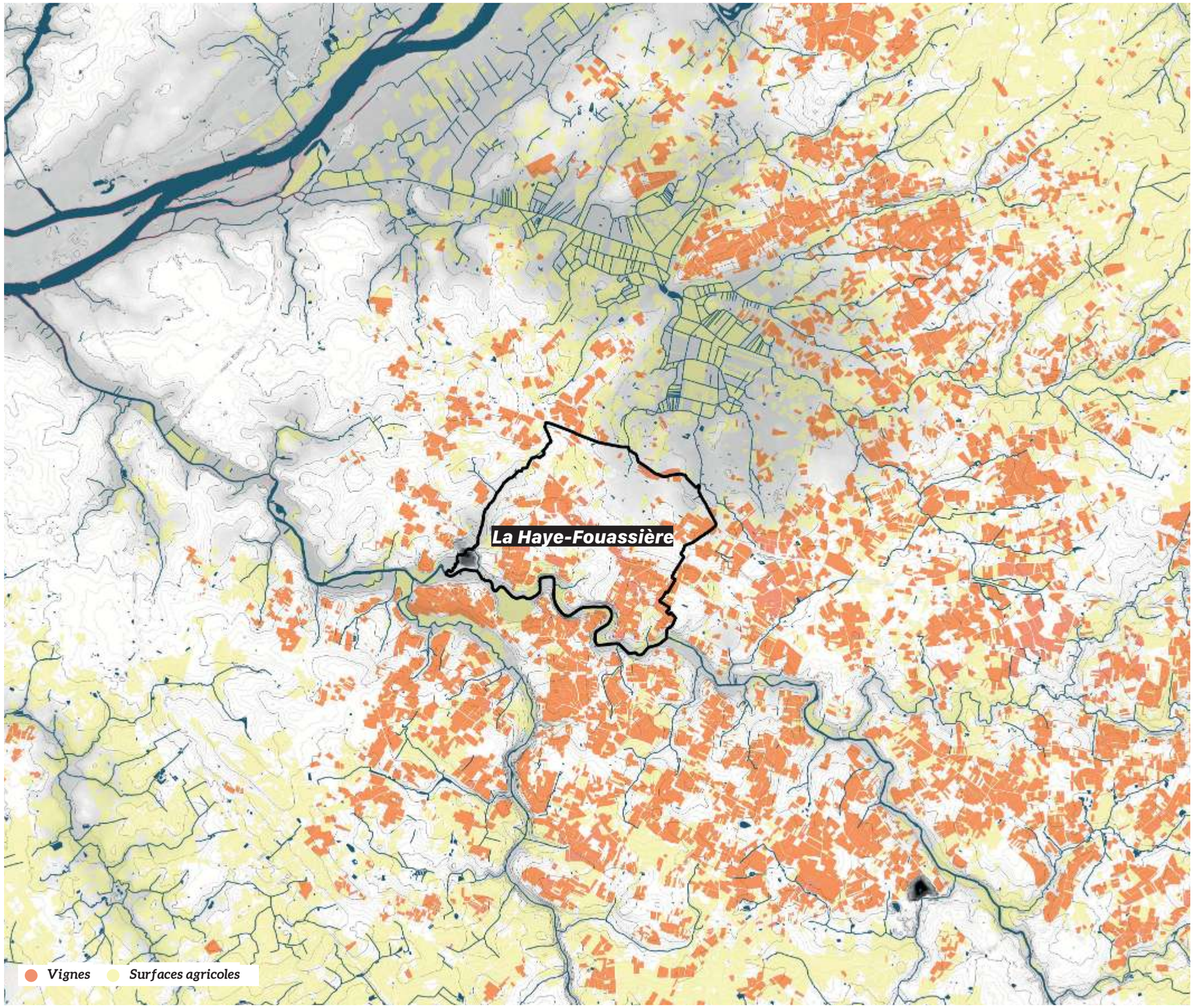
- **Le marais de Goulaine**

Au nord-est de la commune s'écoule la Goulaine. Cette courte rivière de 25km traverse une dépression marécageuse, le Marais de Goulaine aménagé depuis le XVIIe siècle.

LES ENJEUX

- Valoriser la diversité des formes de l'eau qui marquent les paysages aux alentours de la Haye-Fouassière.

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole : la relation au vignoble





La Haye-Fouassière bénéficie d'une forte présence de la vigne dans le paysage.

• Une production locale valorisée

La commune est couverte par l'AOC/AOP du Muscadet Sèvre et Maine, caractérisé par l'association du cépage du melon de bourgogne, des roches métamorphiques du Massif armoricain et d'un climat océanique tempérés. Sur les 20 communes de l'appellation, on compte 6000ha de surface de production en 2019.

• Des paysages en mutation

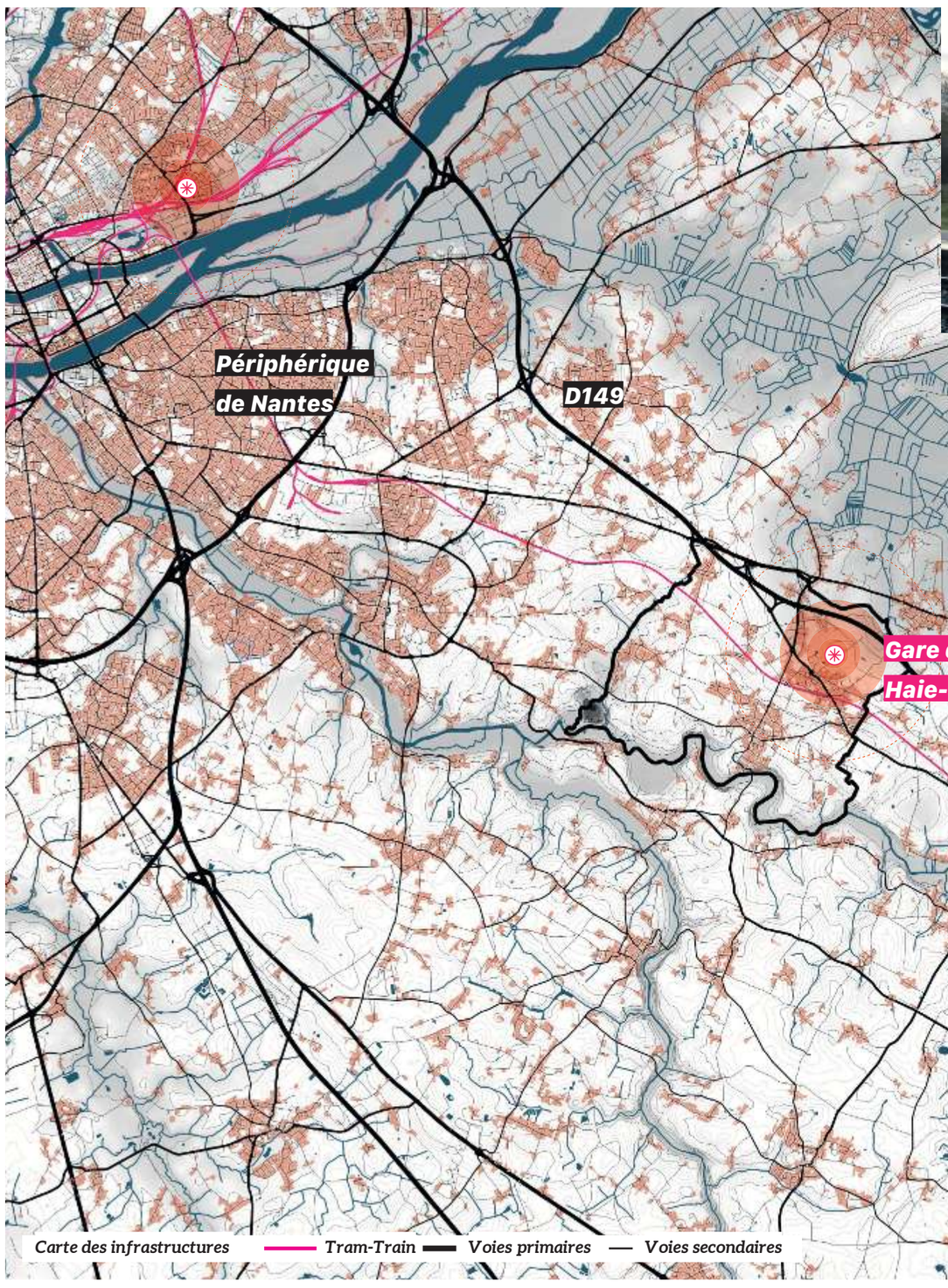
Le vignoble Nantais connaît un phénomène de déprise viticole lié à une contraction de la taille des domaines.

L'association Terres en vie créée en 2015, vise à identifier les terres en déprise et à former des unités viables afin d'intégrer de nouveaux agriculteurs répondant aux besoins alimentaires locaux.

LES ENJEUX

- Valoriser le paysage viticole
- Reconvertir les friches viticoles
- Nouer du lien entre viticulteurs et habitants

Une commune rurale et viticole à l'interface de la métropole : la relation à l'urbain





• Une proximité historique

La commune est historiquement implantée à proximité d'infrastructures importantes entre Nantes et Clisson :

- La Sèvre Nantaise est le premier axe de circulation important utilisé pour le transport du sel et du vin.
- L'actuelle RD149 constitue un axe routier historique entre Nantes et Clisson.
- La N249 qui double la D149 mise en service dans les années 1980 et dessert le périphérique Nantais. Le rond-point de la Haye-Fouassière forme une entrée de ville remarquée.

• Le tram-train

Le tram-train Nantes Clisson succède en 2011 à la ligne périurbaine Nantes – Vertou.

C'est une fonction importante dans la régulation des déplacements motorisés vers Nantes Métropole, asphyxiée aux heures de pointe par les embouteillages.

De plus en plus d'actifs convergent de la périphérie vers Nantes et la métropole en navettes journalières domicile-travail.

Un projet de PEM – Pôle d'échanges multimodal y est en réflexion

LES ENJEUX

- Valoriser la bonne connexion au cœur métropolitain

De l'attractivité résidentielle vers l'attractivité touristique ?



- **La mise en tourisme du Vignoble**

- Organisé par la SPL du Voyage à Nantes, le Voyage dans le Vignoble est devenu en cinq ans la boucle œnotouristique du pays des vins de Nantes. L'itinéraire du voyage traverse la commune qui a bénéficié d'un aménagement sur le port. L'aménagement du Porte-Vue sur la commune Château-Thébaud a marqué la dernière édition.
- Le pays est engagé dans une démarche de Pays d'Art et d'Histoire,la Haye-Fouassière bénéficie de la proximité du Musée du vignoble implanté sur la commune voisine.

- **Le tourisme itinérant**

La Haye-Fouassière n'est pas traversée par le GR de Pays qui passe sur l'autre rive de la Sèvre et connecte notamment le coeur de la métropole à Clisson. Cependant, la commune est dotée de 3 boucles de randonnées.

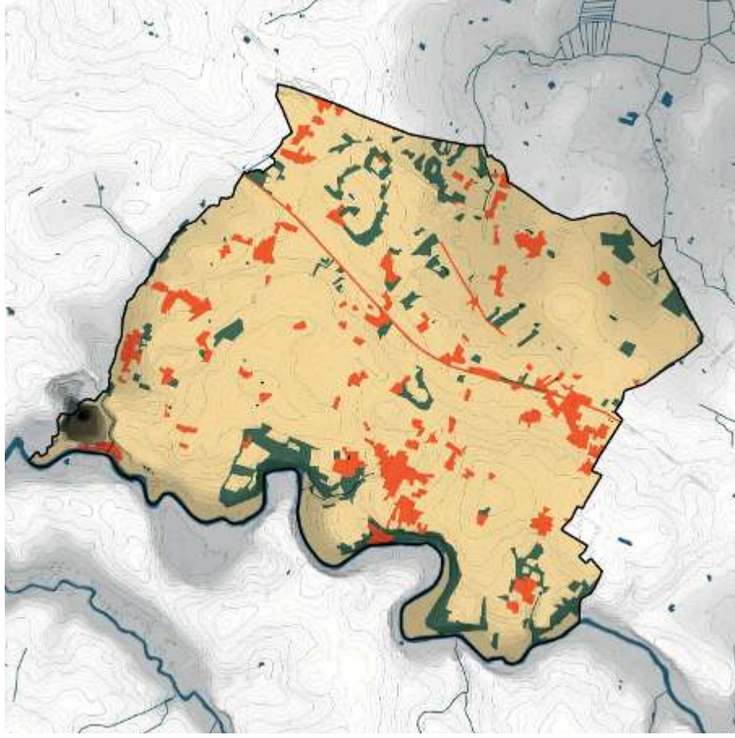
LES ENJEUX

- Développer l'offre touristique sur la commune, basée sur sa proximité à Nantes et sa diversité paysagère

Diagnostic communal
M

L'occupation des sols-1949





Espaces artificialisés *Surfaces agricoles* *Surfaces boisées*

- **Une commune faiblement boisée**

Le schéma de l'occupation des sols fait apparaître un faible taux de boisement dès les années 1950. Le schéma lisse néanmoins la maille bocagère existante et visible sur la photo-aérienne.

- **Une mosaïque agricole**

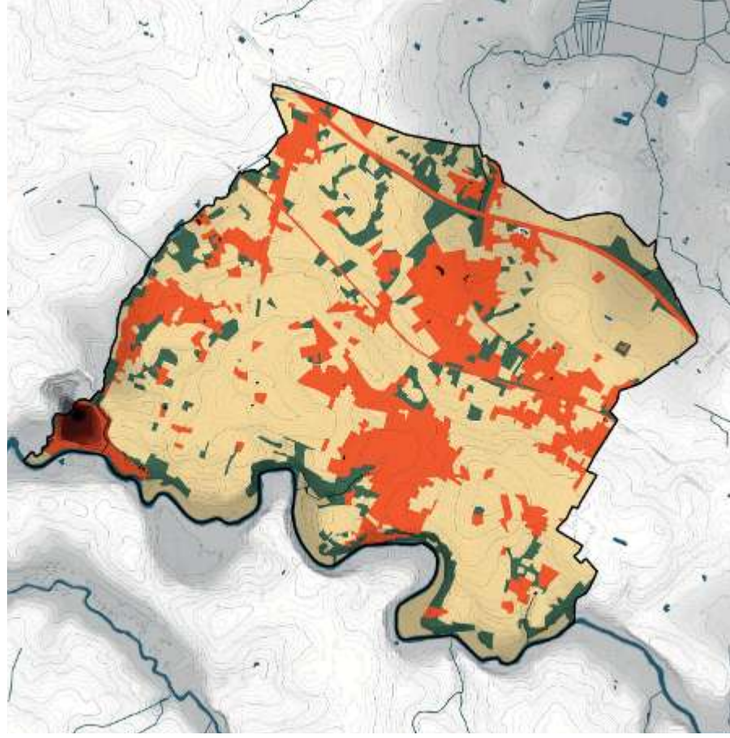
Après guerre, la commune est encore à dominante agricole. Le remembrement en cours dessine un paysage à deux vitesses : des grandes parcelles ouvertes et une mosaïque de fines parcelles autour des pôles de vie.

- **Une organisation polycentrique**

L'organisation de l'habitat est déjà polycentrique et préfigure l'organisation urbaine actuelle.

L'occupation des sols-1999





Espaces artificialisés *Surfaces agricoles* *Surfaces boisées*

• Développement des infrastructures

La RN259 s'implante à partir des années 1980 et connecte la commune au périphérique Nantais. Ce nouvel axe stimule l'implantation de l'usine LU en 1986 et forme une nouvelle limite physique au nord de la commune.

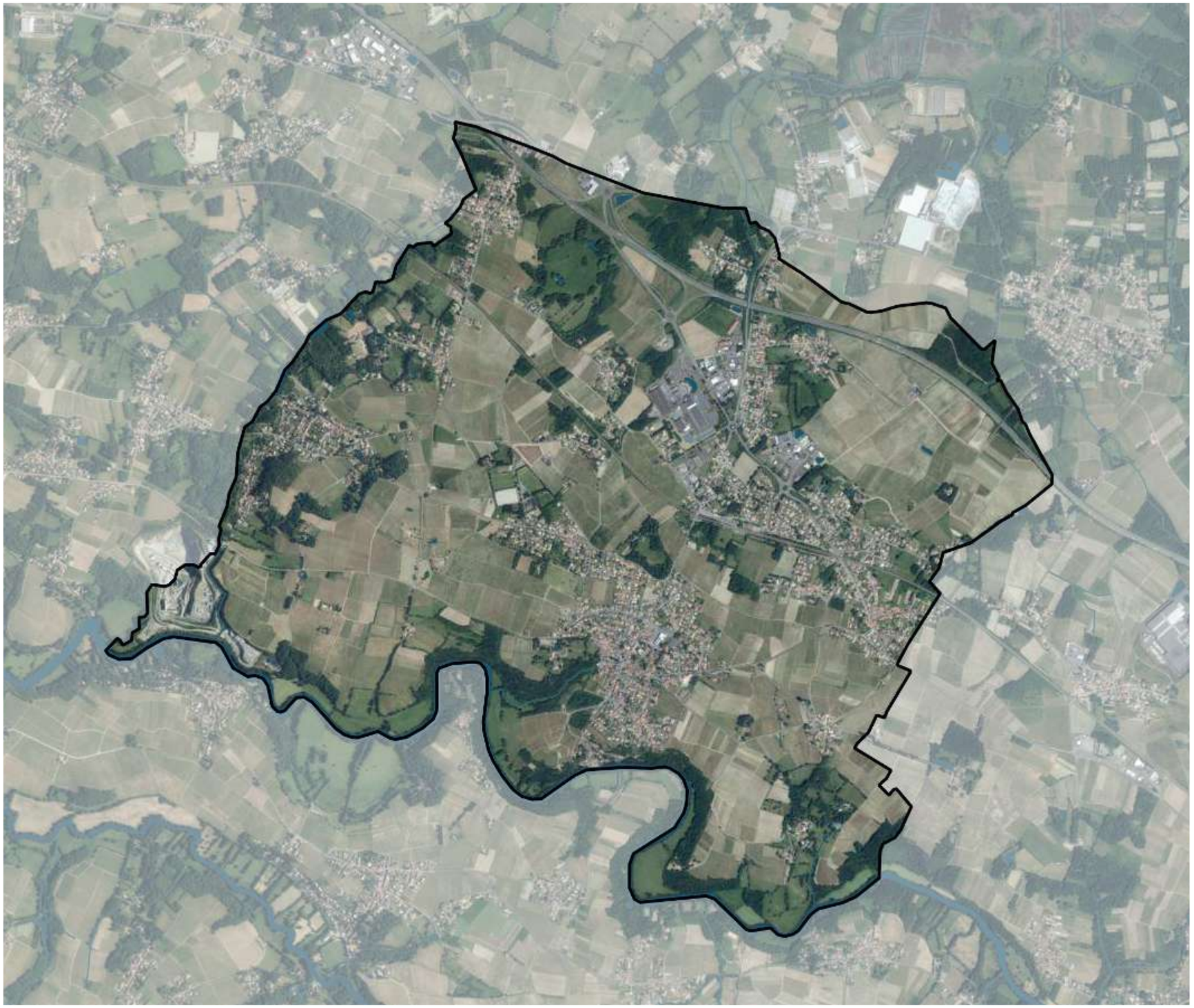
• Extension pavillonnaire

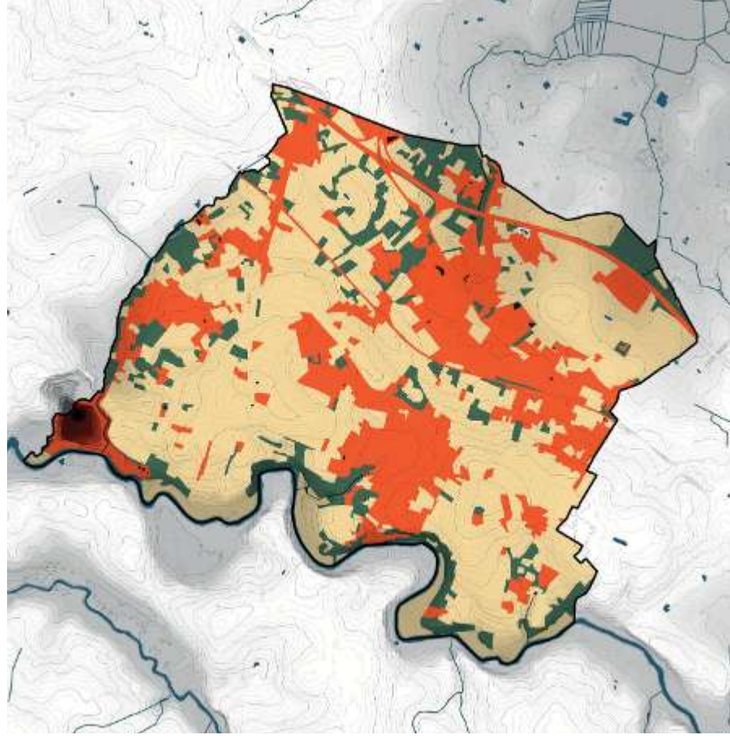
L'ensemble des noyaux anciens se développent sous forme d'extension pavillonnaire le long des voies et routes.

• Simplification agricole et emboisement

La mosaïque agricole se simplifie avec le développement de la vigne, l'élevage recul et certaines parcelles s'emboisent.

L'occupation des sols-2018





Espaces artificialisés *Surfaces agricoles* *Surfaces boisées*

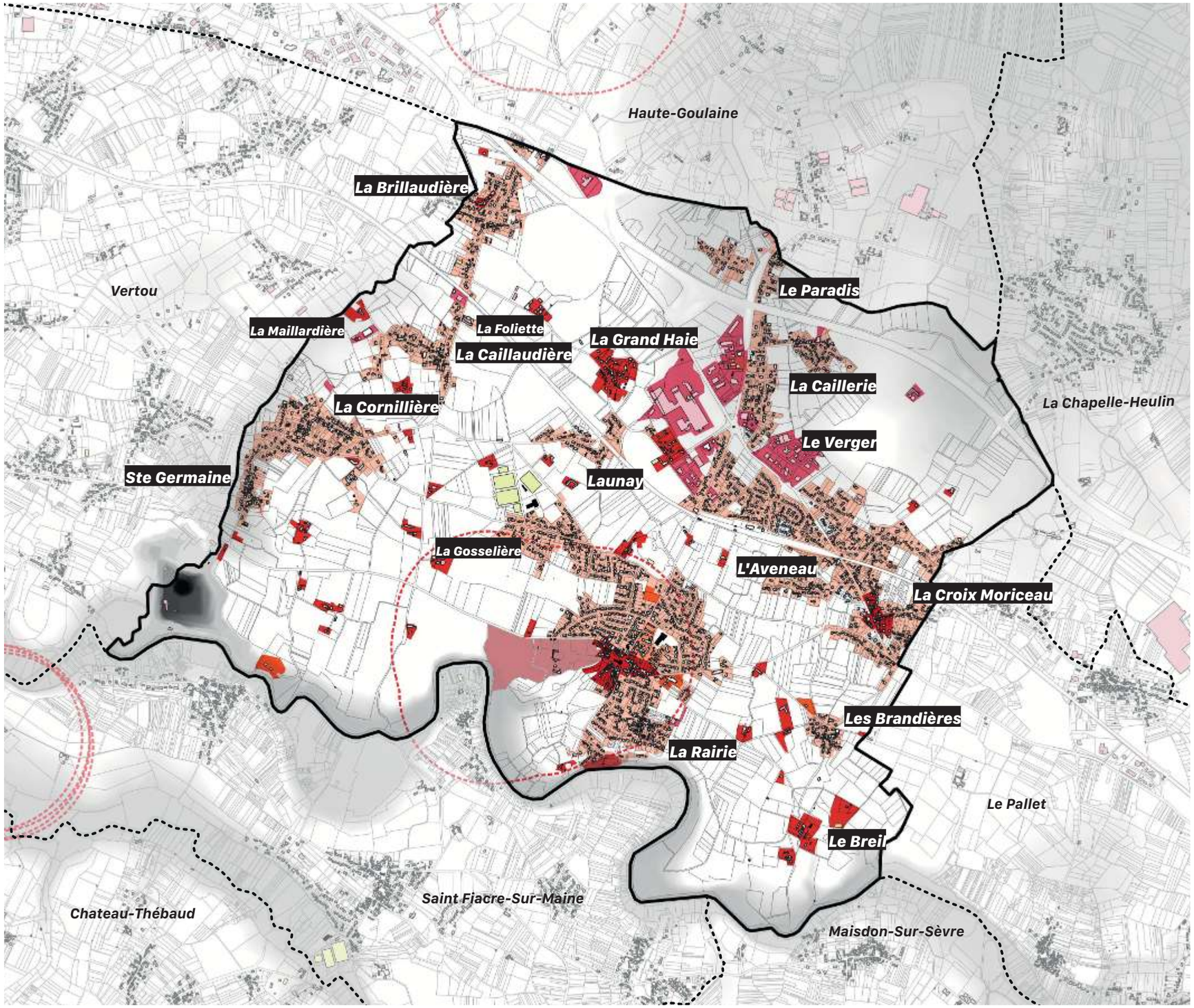
- **Ralentissement de l'urbanisation et densification**

Suite à l'étalement urbain rapide des décennies précédentes, le rythme ralentit a partir des années 2000. La densification est cependant bien a l'oeuvre et transforme les paysages urbains de la commune notamment à proximité de la gare.

- **Poursuite du développement économique**

Les transformations les plus visibles du paysage sont à l'oeuvre au nord de la commune, avec la poursuite du développement des parcs d'activités.

Une structure urbaine constellée



- **Un cœur de bourg en croix**

La structure historique en villages répartis dans le paysage viticole se traduit par un coeur de bourg moins dominant. Le village de La Croix Moriceau est même resté jusqu'au début du XXe siècle, la polarité la plus peuplée !

- **Une constellation de villages**

On dénombrait en 1836, une quarantaine de villages qui témoignent d'une densité toponymique, et une forte appropriation de l'ensemble du territoire communal.

Avec l'extension urbaine, plusieurs villages ont fusionné, bien qu'un regard attentif aux bâtiments anciens et au nom de rues permet de retrouver cette structure historique.

- **Un développement pavillonnaire fort facteur de banalisation**

Depuis les années 60, les villages et le bourg ont connu un développement fort, sous forme d'extension pavillonnaire en continuité des implantations historiques et principalement le long des voies.

Cette morphologie urbaine transforme progressivement le paysage urbain, historiquement compact. La rue s'élargit et perd son rôle d'espace de sociabilité.

LES ENJEUX

- Préserver l'identité architecturale et urbaine de la commune.

Évolution des villages





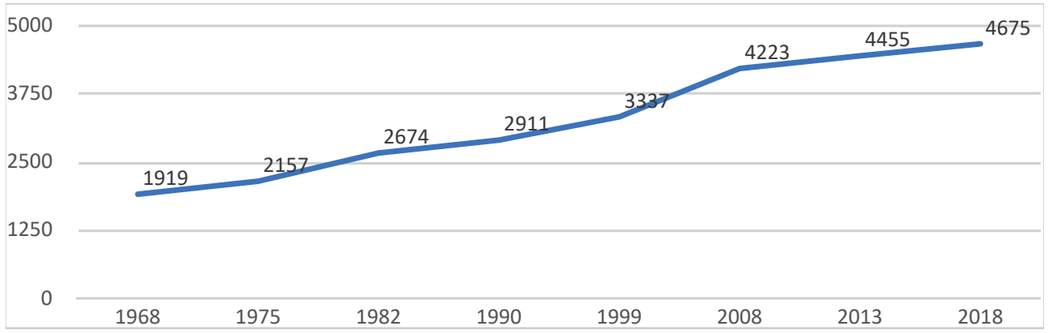




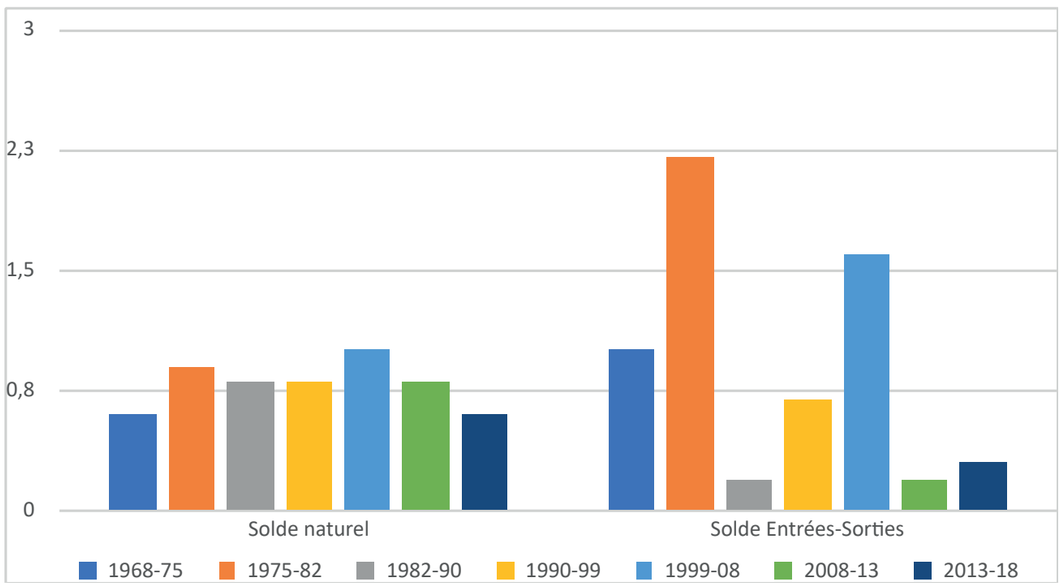


Le contexte sociodémographique : une population en croissance forte depuis au moins 50 ans, un territoire qui a accompagné la métropolisation nantaise

Évolution de la population de La Haye-Fouassière 1968-2018 - INSEE



Les facteurs d'évolutiondémographique 1968-2018 - INSEE



Avec une population recensée de 4675 habitants en 2018, La Haye-Fouassière bénéficie d'une croissance démographique continue depuis 50 ans. Sa population a doublé en 40 ans.

La population se répartit majoritairement dans les villages, certains particulièrement imposants, comme celui de La Croix Moriceau. 2/3 de la population communale vivrait dans le diffus, 1/3 dans le bourg. Cette situation obère la vitalité urbaine, voire la fréquentation des commerces avec une évasion commerciale réelle.

Sur la dernière période 2013-2018, la commune s'est développée au rythme de 1%/ an (un rythme moyen que le Pays pourrait cibler dans le cadre du futur SCoT).

Les 1ères prévisions des travaux prospectifs (menés dans le cadre du futur SCOT) tendent à souhaiter maintenir un rythme d'accroissement démographique aux environ de 1% / an sur l'ensemble du pays du Vignoble nantais dans les années à venir (à confirmer).

L'augmentation a été régulière, avec quelques effets d'accélération, selon les ouvertures à l'urbanisation.

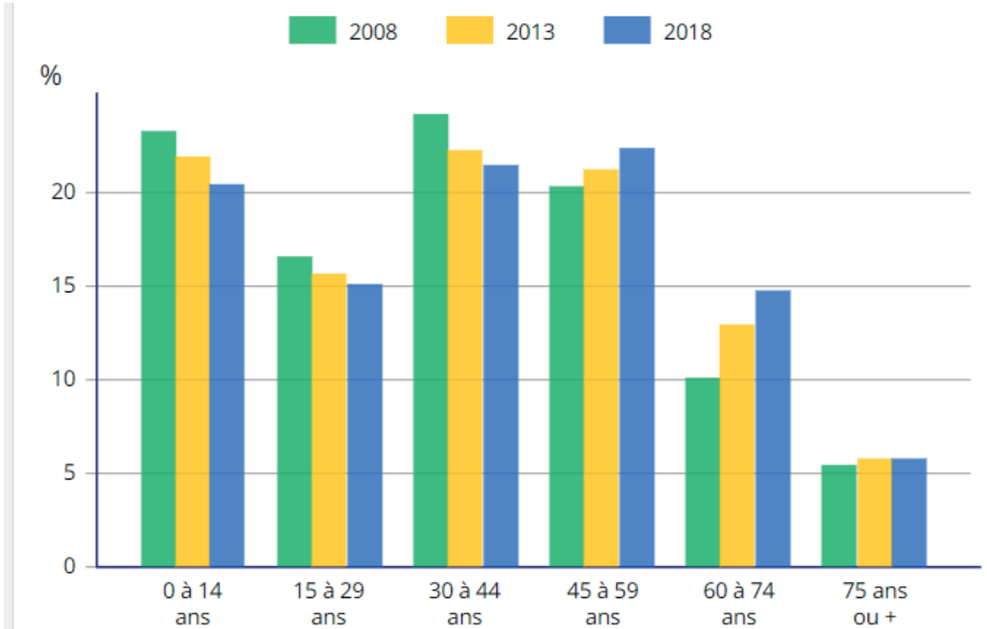
Depuis au moins 50 ans, la croissance repose sur des facteurs d'évolution démographique positifs, en appui de sa vitalité naturelle, plutôt stable, et de son attractivité territoriale, variable selon les périodes.

Cette dynamique de croissance pose la question de la soutenabilité du développement.

Comment continuer à se développer, à attirer de nouveaux habitants sans subir de pressions foncières et immobilières trop fortes, des nuisances de trafics et d'encombrement routier

Le contexte sociodémographique : une population en croissance forte depuis au moins 50 ans,

POP G2- Population par grandes tranches d'âges - INSEE



• La population hayonnaise est une population qui reste jeune… mais qui vieillit

Même si sa représentativité décroît, la part de population âgée de moins de 15 ans reste forte, de l'ordre de 20,4% en 2018, comparable au taux de population âgée de 60 ans et + (20,6%).

Mais, ici, comme ailleurs la population vieillit, et la part des résidents âgés de plus de 60 ans progresse en valeurs absolues comme relatives. La progression du nombre de jeunes retraités (60-75 ans) est impressionnante en valeurs absolues de 427 personnes en 2008 à 691 en 2018 (pour des moins de 15 ans au nombre de 983 en 2008 et de 954 en 2018)

• Une structure familiale prééminente dans les ménages

La structure de ménages composée de couples avec enfants demeure majoritaire et concerne 37,5% des ménages en 2018, mais sa représentativité baisse.

La part de ménages composée d'une seule personne représente un ménage sur 4, et leur nombre progresse. Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse et s'établit à 2,5 en 2018.

• Des ménages plutôt aisés

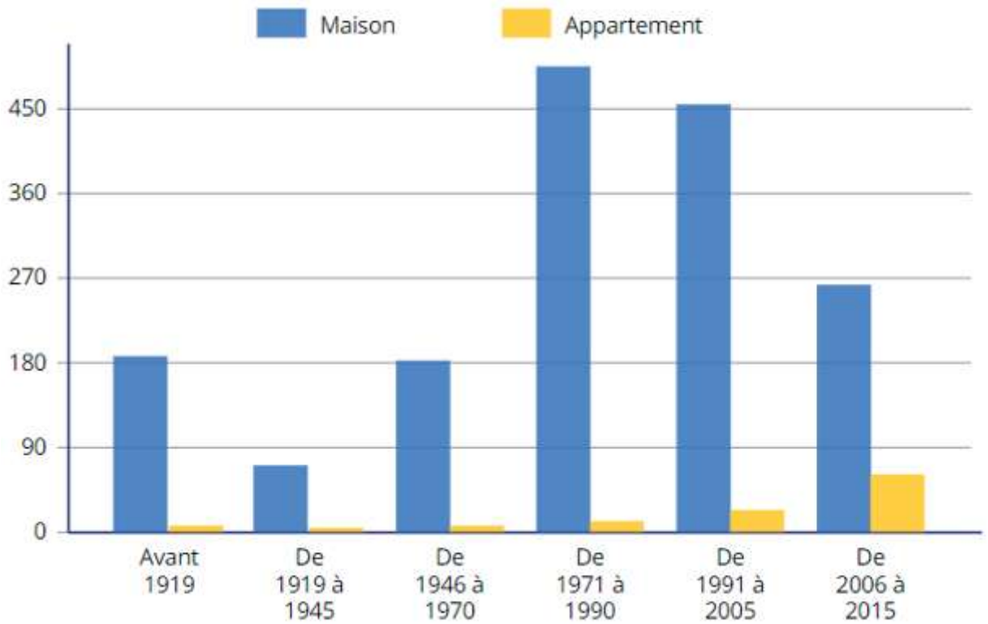
La médiane du revenu des ménages est plutôt haute : 24 560 € (par unité de consommation) (23 290 € dans Clisson Sèvre & Maine agglomération)

Les marchés immobiliers et les parcours résidentiels contraints


La Caillaudière


Le coeur de bourg

LOT G1 - Résidences principales en2018 selon le type de logement et la période d'achèvement- INSEE



• Un parc de logements marqué par une très faible vacance, signe de tensions de marché

De 2008 à 2018, le parc de logements a progressé de 373 unités (37 / an)

Le parc de logements hayonnais est d'abord un parc de résidences principales (en développement de 284 unités en 10 ans).

Le parc secondaire est très faible (5,8% du parc de logements), même si son nombre s'est accru de 84 unités en 10 ans.

Constant en 10 ans (+4 unités), le très faible taux de logements vacants (2,9%du parc) traduit l'extrême tension des marchés immobiliers. Sur un marché fluide, le taux de vacance avoisine 5%.

Le parc est principalement un parc de maisons (88% du parc) et donc de grands logements (56,3% des RP avec 5 pièces et +).

Une inadéquation avec l'évolution de la structure des ménages qui tend vers une demande de plus petits logements (T2-T3).

Le parc est plutôt récent, environ 3 logements sur 4 ont été construits après 1971 et seulement 1 sur 10 avant 1919. Des problèmes de logements énergétivores peuvent se poser.

Les travaux préalables à la mise en œuvre du PIG (Programme d'Intérêt général) par la CSMA n'ont pas identifié d'habitat dégradé, insalubre ou indigne sur le territoire.

La procédure permettra d'accompagner les propriétaires – occupants les plus modestes dans les travaux d'adaptation au vieillissement de leur logement, sa rénovation énergétique.

Une opération PTREH – Plateforme territoriale de rénovation énergétique de l'habitat va se mettre en place avec le PCAET communautaire. Une OPAH-RU devrait aussi se développer dans les années à venir.

Le parc est un parc de propriétaires-occupants (près de 80% des ménages).

LES ENJEUX

• Permettre à tous de se loger dans de bonnes conditions avec des parcours résidentiels complets sur la commune.

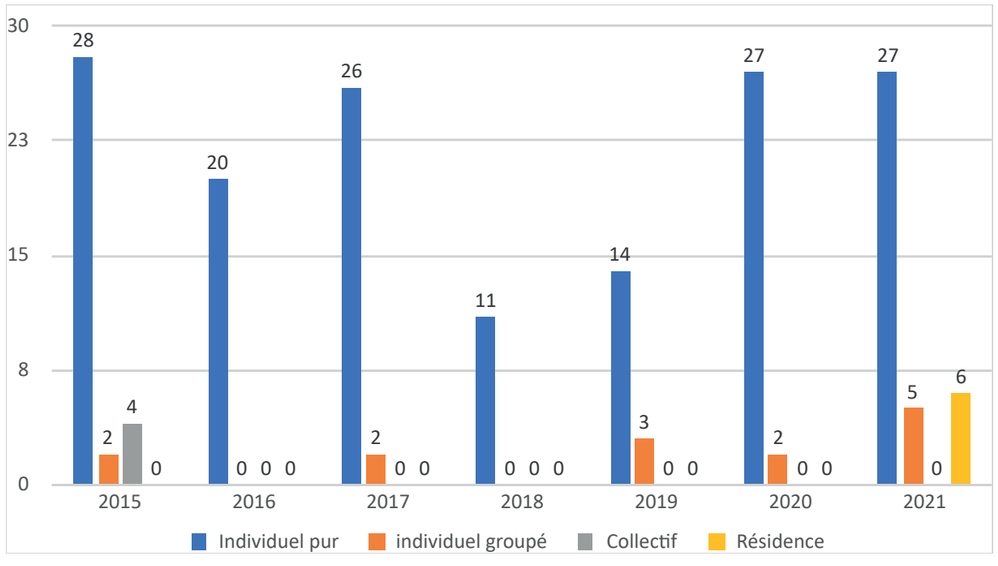
La prépondérance de l'habitat individuel


La Rairie


Launay


Le bourg

Évolution du nombre de constructions neuves par typologie de formes urbaines (source sit@del)



Des compléments d'informations sur le parc de logements sont détaillés en annexes

- **Un rythme de construction neuve orienté à la hausse…mais en maisons individuelles**

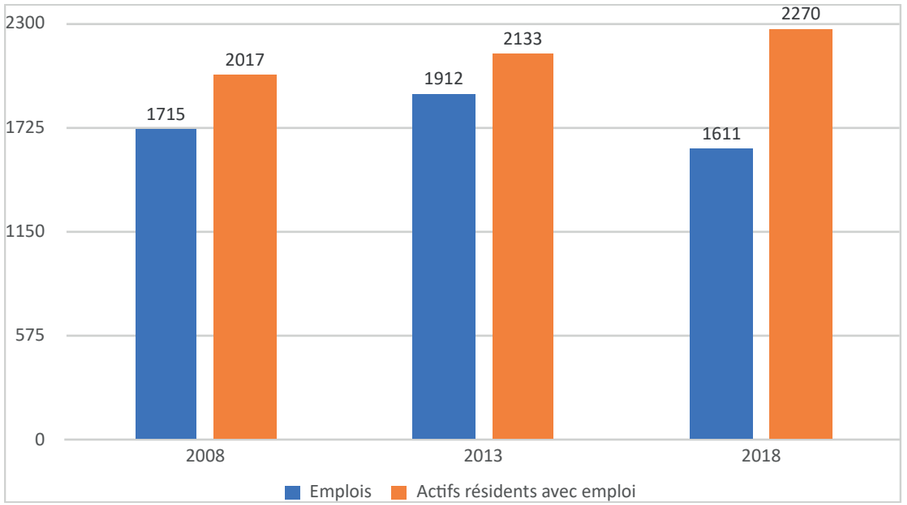
Le développement démographique se réalise essentiellement en maisons individuelles isolées sur parcelles, une forme urbaine particulièrement consommatrice d'espaces naturels et agricoles.

Globalement, de 2015 à 2021, la construction neuve a permis la production de 25 logements neufs en moyenne annuelle, un rythme inférieur au prévisionnel du SCOT et du PLH (35 logements neufs/ an).

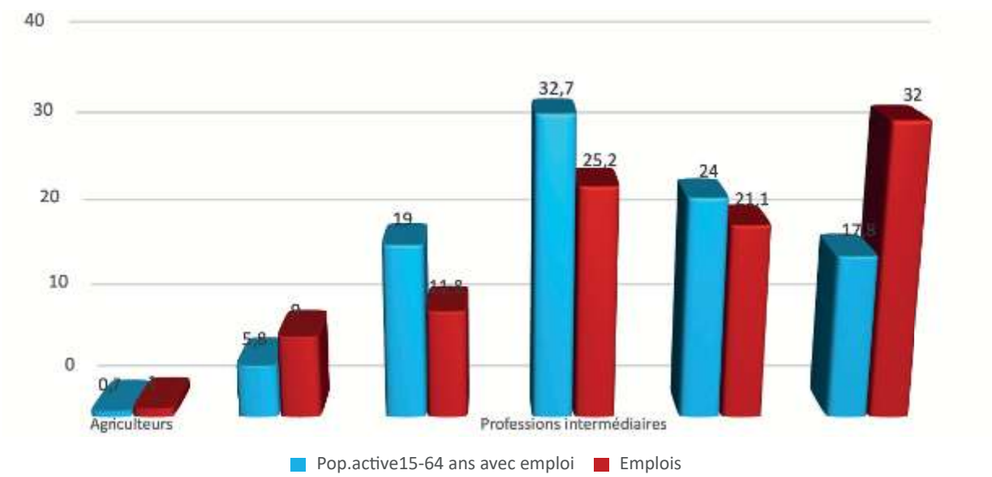
La réalisation des objectifs du SCoT en vigueur à l'échéance 2025/2030 de 40 logements par an, sera possible avec le projet de la ZAC de la Sèvre.

Les dynamiques économiques : vers une fonction résidentielle accrue

Évolution du nombre d'emplois et de la population active résidente (Insee) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021



Emplois et actifs résidents avec emplois par Catégories socioprofessionnelles en 2018 (insee) en %



- **Un territoire industriel et de tertiaire marchand, mais un recul global de tous les secteurs d'activités de 2008 à 2018**

Le tissu économique hayonnais est largement dominé par les emplois dans l'industrie (32,2%) et son corollaire, le tertiaire marchand (commerces, transport et autres services marchands), 41,2% des emplois de la commune, mais, sur la période récente (2008-2018), tous les secteurs d'activité économique ont perdu des emplois.

En valeurs relatives, le secteur de la construction a été le plus impacté. L'économie industrielle n'a pas ici généré d'effets d'entraînement sur la dynamique économique locale.

- **Vers une fonction résidentielle accrue**

Favorisée par la proximité métropolitaine et sa forte dynamique de croissance démographique, La Haye-Fouassière a vu sa population résidente active avec emploi croître à un rythme important.

Parallèlement, affecté par les mutations d'emplois au sein des grands groupes basés dans son parc d'activités, le nombre d'emplois de son tissu économique a diminué.

Depuis au moins 10 ans, le nombre d'emplois de la commune est inférieur à sa population résidente active, générant un concentrateur d'emplois inférieur à 100 et en diminution (la situation s'est détériorée depuis 2013)

Sur la dernière décennie, 2008 – 2018, l'économie locale a perdu 104 emplois (-6%), alors que la population résidente avec emplois progressait de 253 actifs (+12,5%)

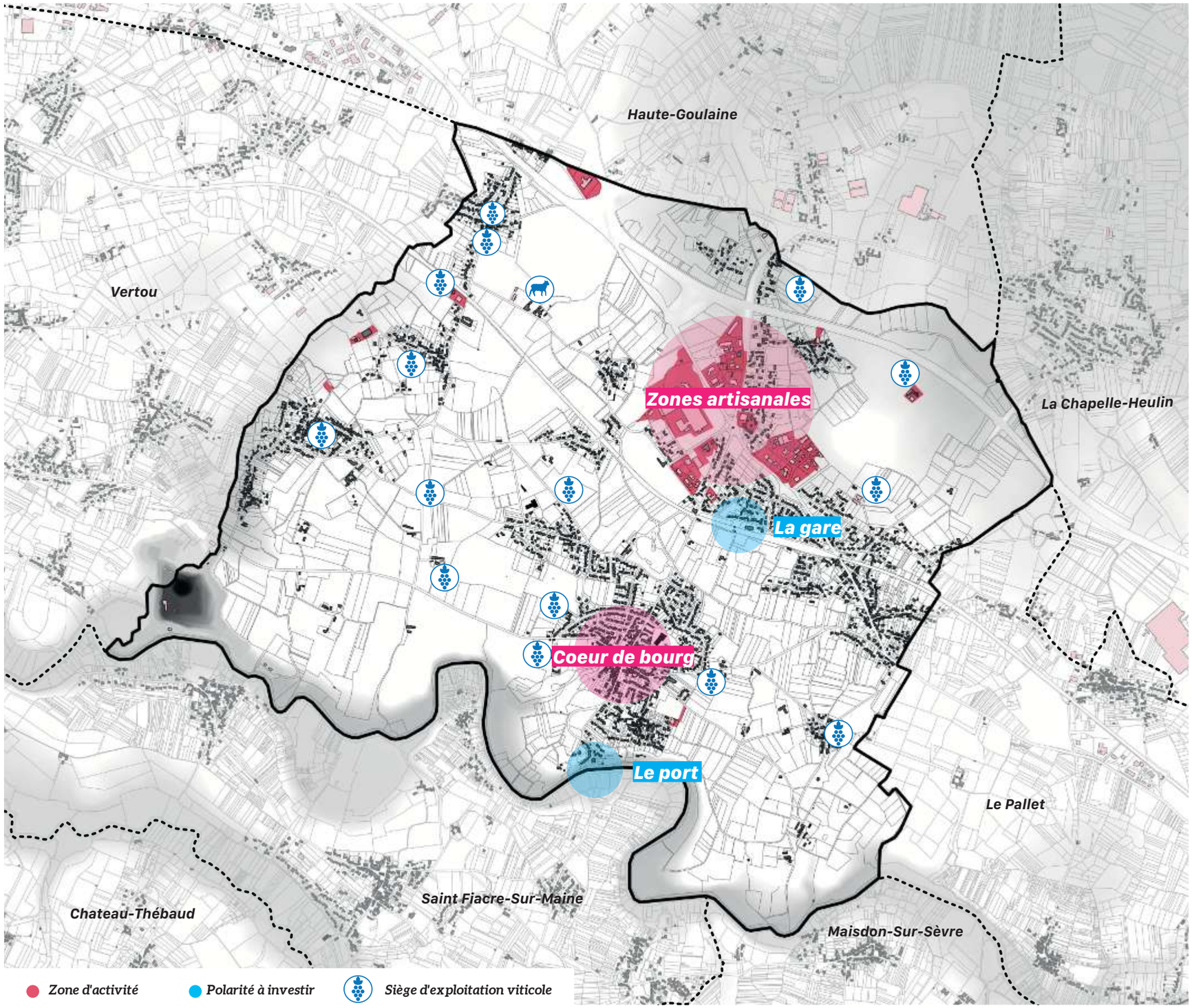
Une dichotomie marquée se révèle entre les CSP (Catégories socioprofessionnelles) des emplois et celles des actifs résidents occupés.

Le niveau de prix des marchés locaux obère le logement sur place des ouvriers et des employés (qui occupent plus d'un emploi sur 2 de la commune), au bénéfice des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires (plus d'un actif résident avec emploi sur 2)

- **Les navettes domicile-travail sont importantes**

Seuls 13,7% des actifs résidents avec emploi travaillent à La Haye-Fouassière.

Des espaces d'activité sectorisés et parsemés



• Le parc de Tournebride (au nord du centre-bourg)

Parc économique structurant où les conditions de régulation de l'extension et de densification vont se poser dans la perspective du ZAN.

Il accueille un tissu d'entreprises de l'industrie, de l'artisanat et des services, dont l'emblématique Usine LU. L'usine de La Haye-Fouassière, le second site de production en France, n'est pas en péril, mais la fabrication recule.
« On produisait 44 000 tonnes en 2014, 31 000 aujourd'hui. Plus de 400 salariés, il y a cinq ans, 340 aujourd'hui. » (article oF)

Situé à Haute-Goulaine, la Braudière, à rpximité immédiate du parc de Tournebride, devient un endroit stratégique.
Il est situé près de l'échangeur de la 2 X 2 voies Nantes-Cholet. Le secteur positionné sur un flux structurant, disposant de larges parkings, près d'une aire de covoiturage, attire des commerces et services.
La petite zone commerciale (privée) continue de s'agrandir mais serait arrivée à son terme foncier: pizzeria, plats à emporter, commerce de fruits et légumes, épicerie vrac.U ne boulangerie-pâtisserie-snacking s'est installée au rond-point.

Cette offre favorise l'évasion commerciale et nuit à l'attractivité commerciale des bourgs, dont celui de La Haye-Fouassière.
Cette offre commerciale de «plein champ»

Des espaces d'activité sectorisés et parsemés









interpelle sur la cohérence des politiques publiques entre soutien à la dynamisation des centres-bourgs et l'acceptation de tout type de commerces dans les parcs d'activités : établissements de moins de 300 m² surface de vente et tout type de commerces alimentaires.

• L'activité viti-vinicole

Marqueur identitaire et territorial majeur, l'activité vitivinicole demeure un secteur d'activité économique à part entière en recherche de progression de valeur et de rentabilité.

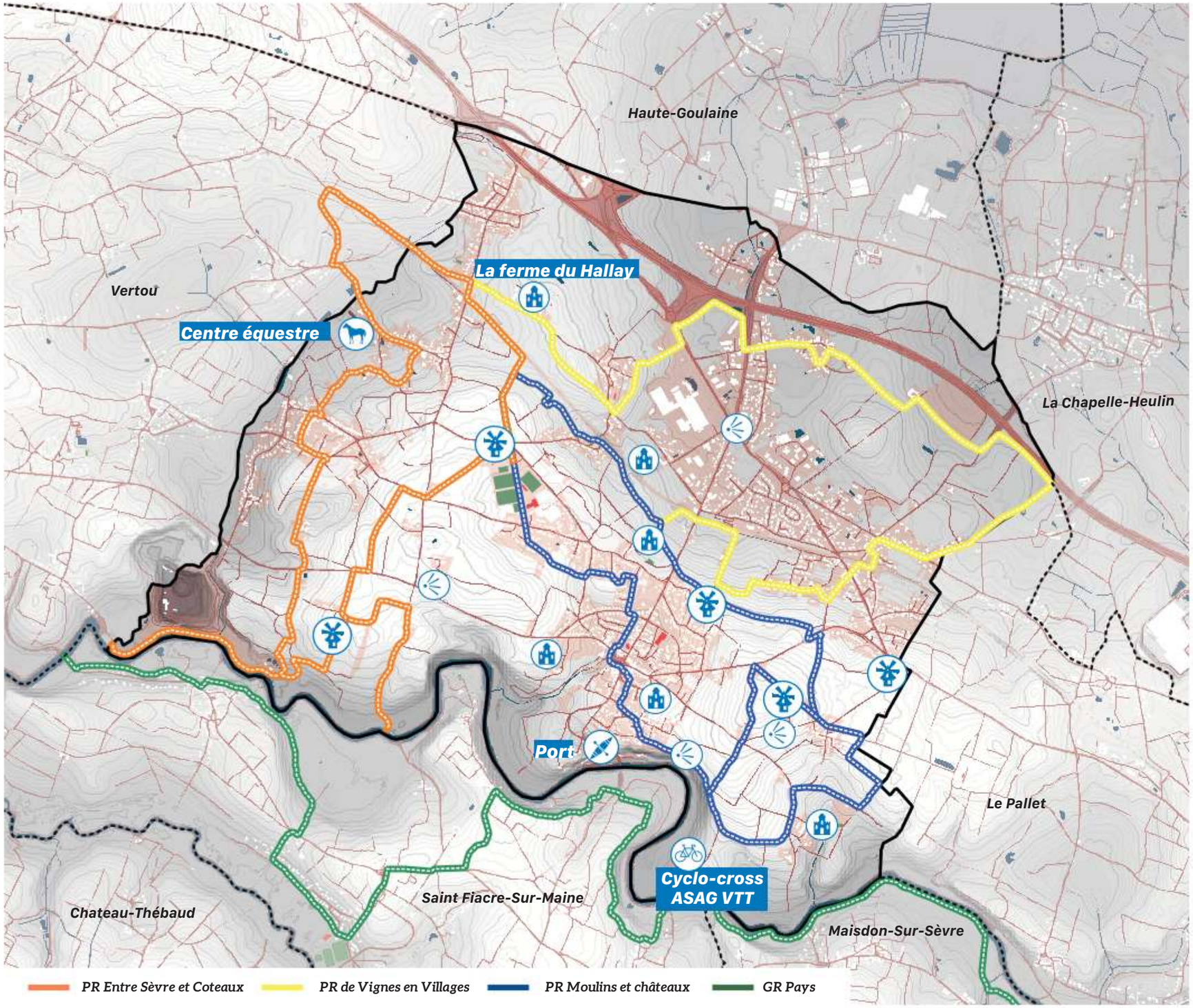
Les efforts employés ces dernières années et décennies pour une montée en gamme des produits – appellation Muscadet – portent leurs fruits avec une véritable reconnaissance sur les marchés économiques . C'est aussi au prix de restructurations d'exploitations pour évoluer du quantitatif au qualitatif.

13 vignerons sont recensés sur le terroir viticole hayonnais. La majorité d'entre eux pratique la vente directe à la cave.

• La gare une centralité à reconquérir

Le pôle de la gare est appelé à se développer (OAP de la gare, projets urbains des gares..) Il accueille des bars-restaurants et un opticien.

Les itinéraires de découverte des paysages de la commune





- **Sentier de randonnées**

La commune est traversée par 3 boucles de petites randonnées. La commune n'est pas traversée par le GR de Pays, présent sur l'autre rive de la Sèvre.

- **Randonnée équestre**

La commune dispose d'un centre équestre (Écurie Les Lumières) situé dans le hameau de la Caillaudière.
Les itinéraires équestres ne font pas l'objet d'une signalisation ou d'un repérage particulier.

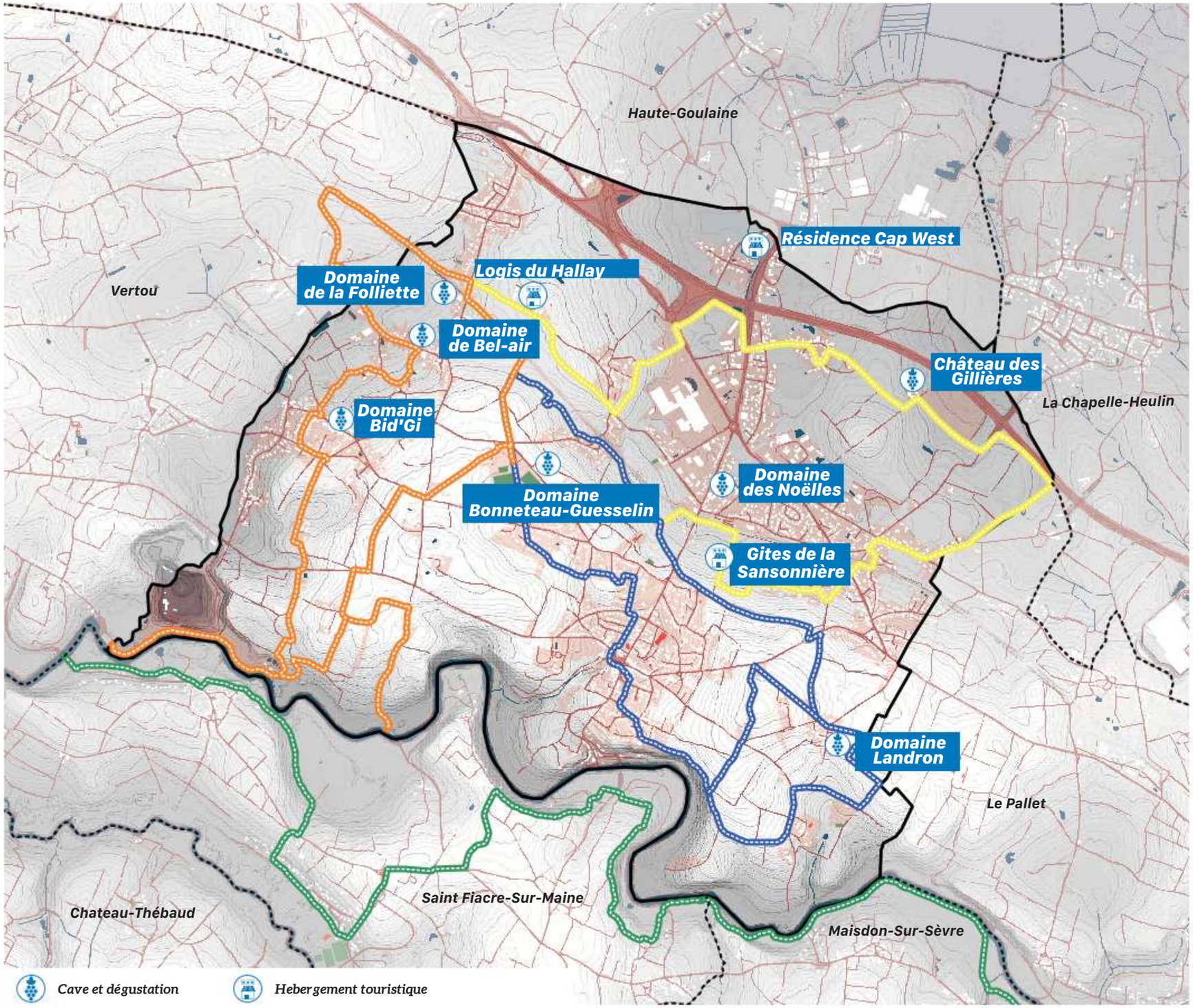
- **La Sèvre Nantaise**

L'embarcadère du port permet la pratique du kayak et de la pêche, organisée par l'AAPPMA La Gaule Nantaise. Néanmoins, la location de kayak n'est plus organisée actuellement.

LES ENJEUX

- Faire connaître la diversité des paysages de la commune par un panel d'itinéraires terrestres et aquatiques

Un tourisme vert et viticole



• Les caves, les producteurs locaux et espaces de dégustation

La commune rassemble 7 vignerons proposant des dégustations de leurs produits, la ferme du Hallay qui confectionne des fromages de chèvre et Chez Paulette (dans un village près du parc d'activités), offre de crèmerie fromager (avec souvent associée une offre de gîtes et chambres d'hôte près des producteurs)

• Des lieux de de visites dans le bourg,

Hormis l'église et ses fresques, il y a peu de patrimoine remarqueble à visiter dans le bourg. Visuellement très présent dans le bourg, le domaine de Rochefort, propriété privée, reste peu ouvert aux visiteurs.

A proximité du centre bourg, l'usine Lu et le rond-point de l'espace font partis des lieux à visiter à la Haye-Fouassière.

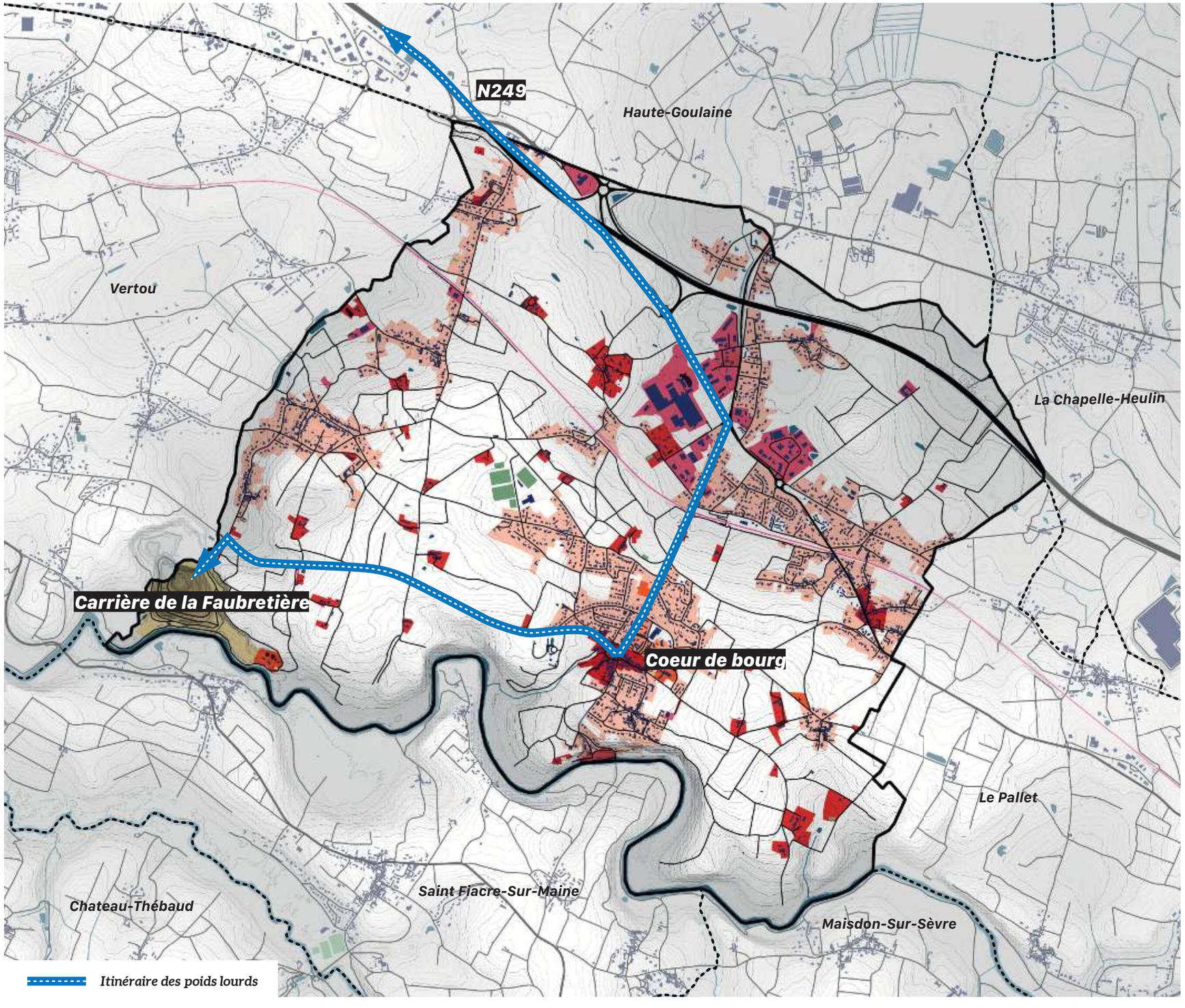
• Les hébergements touristiques

En plus de l'aire de camping sur le port, quelques gites et chambres d'hôtes sont présents sur la commune.

LES ENJEUX

• Proposer une offre de service ciblées pour les randonneurs et les visiteurs des caves

Un centre-bourg marqué par le flux de poids lourds





- **Une nuisance bien identifiée**

La carrière de la Faubretière s'étend sur 27ha au sud-ouest de la commune. Cette activité présente des 1926 permet l'extraction de 400 000 tonnes par an de gneiss et d'amphibolite, utiles à la construction des routes et des logements.

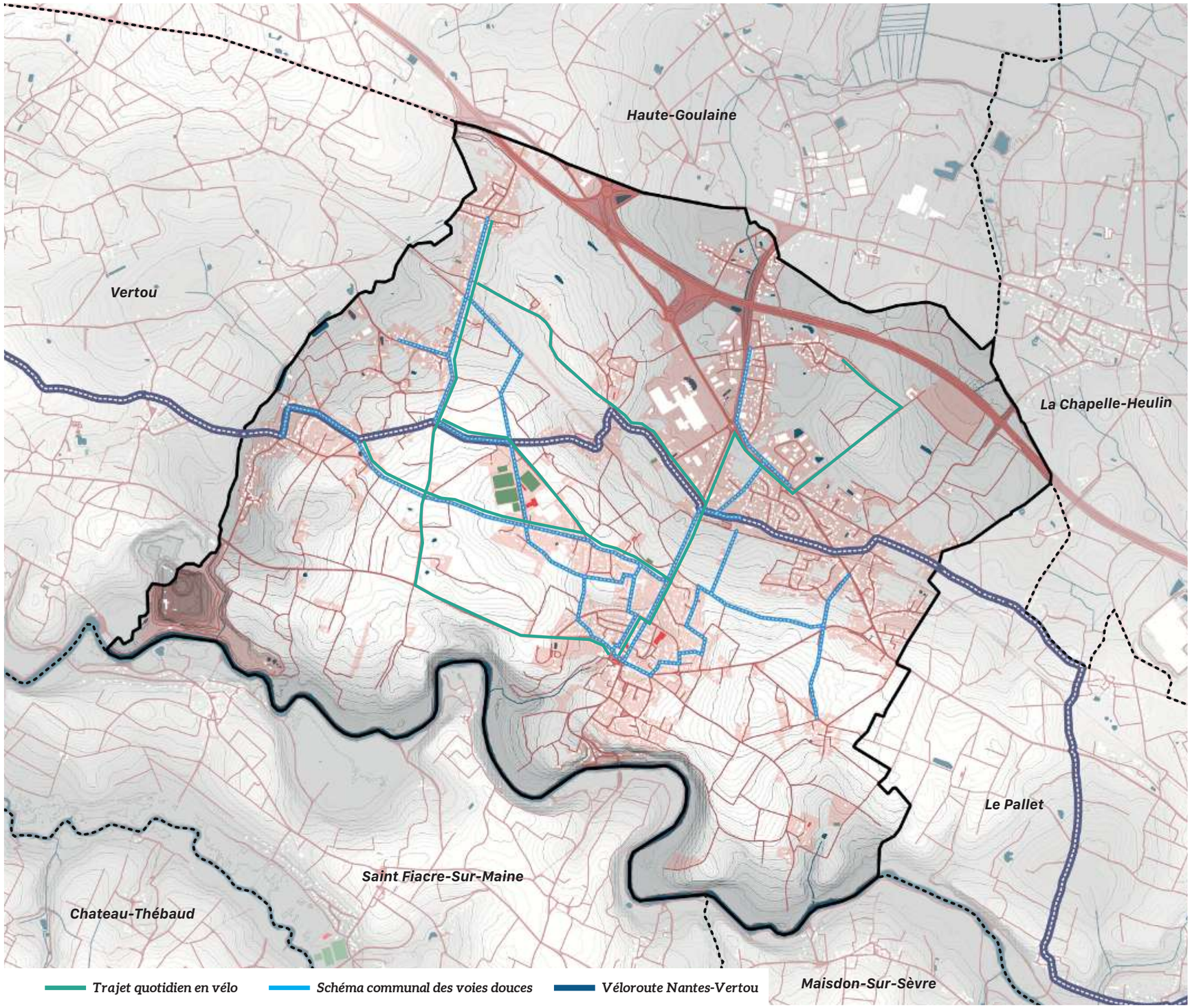
Le transport de ces matériaux génère le passage de "20 allers-retours de camions sur le site par heure".

Un sondage représentant 289 foyers, a fait émergé le trafic routier comme principale nuisance lié à cette activité.

LES ENJEUX

- Concilier le développement d'un coeur de bourg vivant et l'activité économique de la carrière

Les déplacements en vélos





• Véloroute

La commune est traversée par la voie verte Nantes-Vertou, inscrite au schéma régional des véloroutes.

• Schéma des mobilités

La commune a établi un schéma des mobilités pour améliorer la cyclabilité du territoire (création de pistes, traitement des carrefours, création de chaussidou).

Ce schéma vise à connecter les principaux villages à proximité du centre-bourg. Cependant l'accès au port n'est pas amélioré.

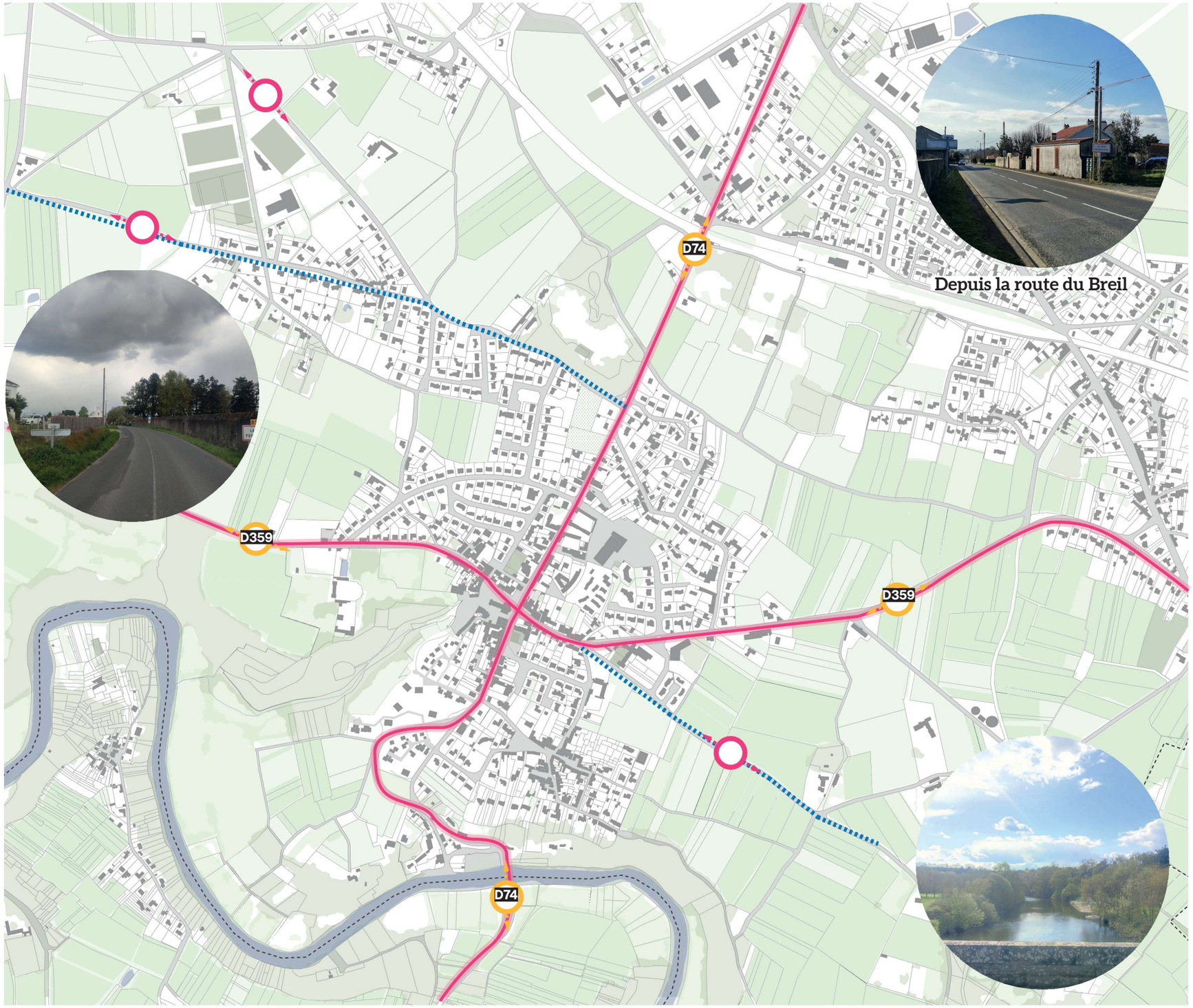
LES ENJEUX

- Augmenter la part modale du vélo dans les déplacements.
- Ameliorer l'accessibilté au port

Diagnostic centre-bourg

S

Les entrées de bourg



Depuis la route du Breil


Depuis Saint-Fiacre

• Des entrées historiques du bourg

Les entrées de ville historique marquent la structure urbaine en croix, ces entrées font l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les entrées Nord/Sud par D74 offre un contact entre les espaces urbains et des paysages identitaires : la vigne au nord, la Sèvre Nantaise au Sud.

L'entrée Est sur la D359 est marquée par la présence du parc du château de Rochefort et son patrimoine végétal.

L'entrée Ouest sur la D359 est plus diffuse.

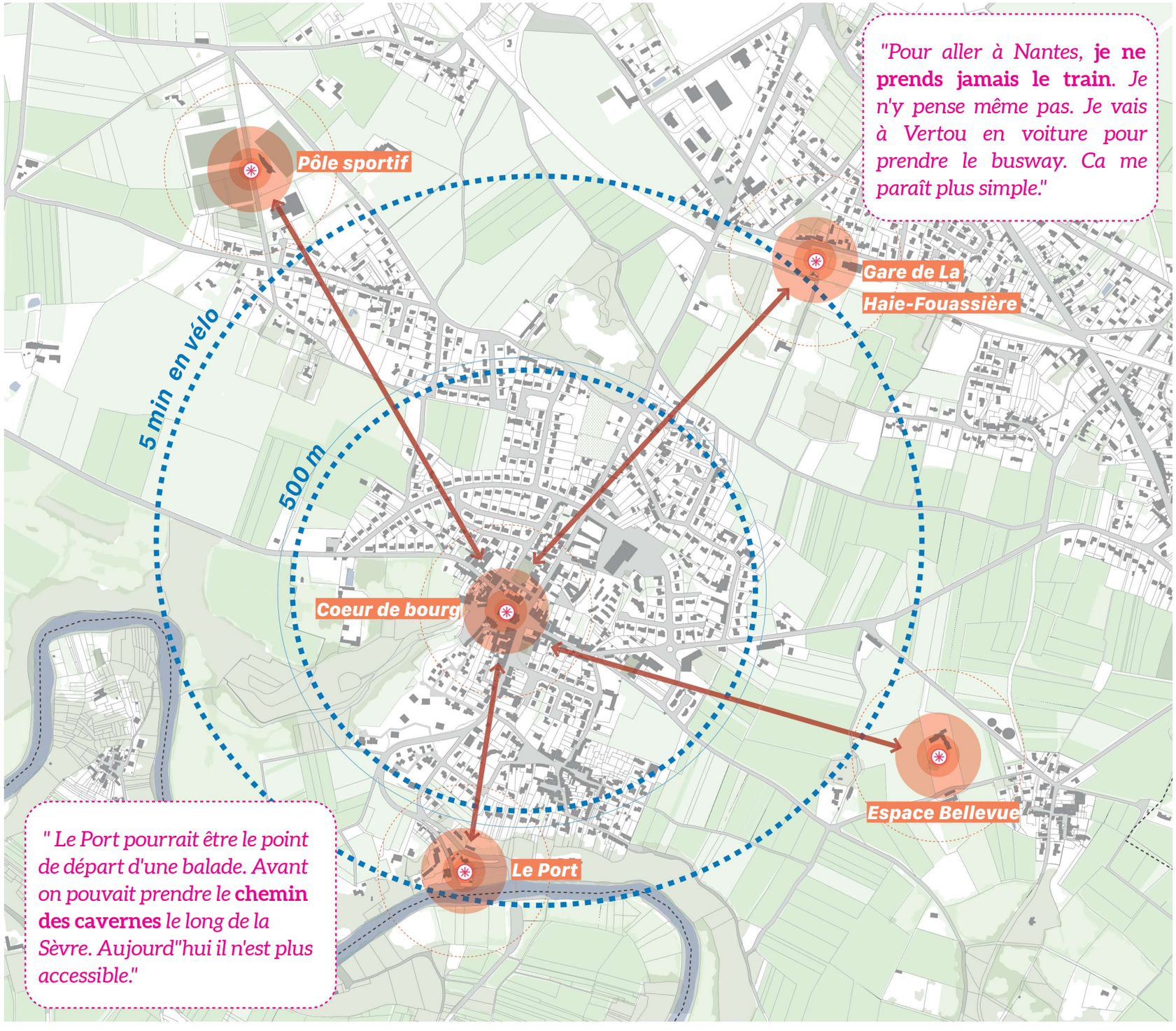
• Des entrées secondaires

L'entrée dans le centre-bourg sur depuis les axes secondaires reste aujourd'hui peu qualifiée.

LES ENJEUX

- Qualifier les entrées secondaires.
- Traiter les entrées de ville dans l'épaisseur.

Un centre élargi





• Des équipements éclatés

Si le centre-bourg concentre les commerces, plusieurs équipements gravitent autour de cette centralité à environ 1km.

Cette distance s'éloigne du rayon de 500m de marchabilité et implique souvent le recours à la voiture.

De nombreux habitants se rendent néanmoins à la gare à pied.

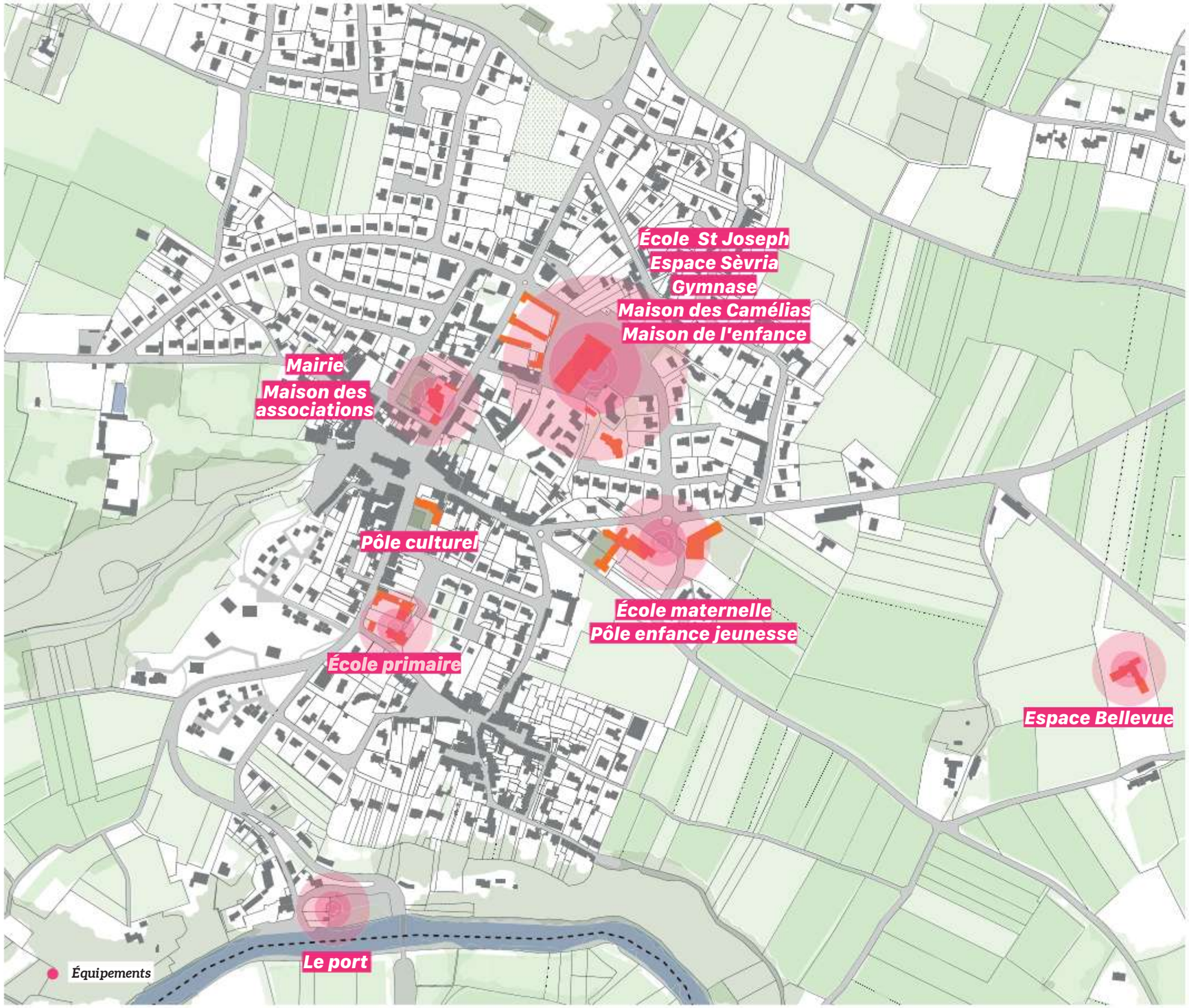
De plus en plus d'actifs convergent de la périphérie vers Nantes et la métropole en navettes journalières domicile-travail.

Un projet de PEM – Pôle d'échanges multimodal y est en réflexion. Le pôle a vocation à connaître une valorisation de ses fonctions économiques par la création d'un véritable quartier de gare.

LES ENJEUX

• Développer harmonieusement le centre et ses polarités périphériques.

Des équipements nombreux mais peu générateurs d'animation



• Des équipements peu visibles

Le coeur de bourg dispose d'un bon niveau d'équipements. Néanmoins, ils sont éparpillés et ne génèrent pas de centralité lisible.
Certains sont imbriqués dans le tissu urbain et sont peu visibles.

• Des abords d'équipements à qualifier

Les abords de la majorité des équipements sont peu qualifiés et se limitent souvent à un espace de stationnement.
Les parvis d'équipement sont peu propices au temps de sociabilité.

• Les évolutions des équipements

- Déplacement de la bibliothèque et de l'école de musique au presbytère.
- Déplacement de l'espace jeune dans le centre-bourg et nouvelle programmation pour l'espace Bellevue.

LES ENJEUX

- Rendre visibles les équipements.
- Penser le développement des équipements dans une vision urbaine globale.

Commerces et services de proximité



Commerces et services

La principale polarité demeure celle du bourg, avec un peu moins de 20 commerces.
Aujourd'hui, le cœur de bourg commercial organisé autour de l'église frappe par sa fonctionnalité. Le centre est un vaste giratoire autour de l'église avec une peu d'identité.
L'offre commerciale est ténue, bien que diversifiée, et offre une gamme de commerce alimentaire et de services à la personne.
L'offre alimentaire pourrait être plus importante (caviste) et l'offre de restauration complétée.

Les éléments de fragilité tiennent à différents facteurs qui peuvent se combiner :

- Des conditions de transmission non réunies (cherté du fond et des murs, pour un jeune qui se lance, disparition des marchés économiques…)
- Une offre immobilière inadaptée à un projet économique (exiguïté des locaux, absence de mises aux normes, logement en R+1 accessible par le commerce…)
- Un emplacement peu lisible,
- Le développement concurrentiel de zones commerciales en périphérie

Le développement d'une zone commerciale en périphérie obère le bon développement commercial du bourg. L'arrivée de nouveaux habitants dans la Zac de la Sèvre peut contribuer à consolider l'existant, voire le développer.









• Les commerces excentrés

Habituellement générateur de flux, la pharmacie de La Haye-Fouassière ne va pas participer à l'animation urbaine. Le pharmacien vient d'acheter ses murs et se tient excentré.

La commune dispose de commerçants installés dans les villages (couture, broderie).

Au-delà des cavistes et exploitants viti-vinicoles, un fromager livre ses clients en vélos électriques avec une vente à la ferme de produits locaux.

Le port accueille des food–trucks durant la période estivale. Ils sont aussi implantés sur la commune.

Les Amapeurs du Vignoble qui regroupe 7 AMAP de La Haye-Fouassière, livrent une diversité de produits. Les distributions se tiennent le jeudi soir à la salle du Bois Geffrey.

• Le marché

Il se tient tous les mercredis matin, place Pirmil. Il offre un complément de produits alimentaires appréciés des Hayonnais :poissonnerie, boucher, primeurs, fromager.

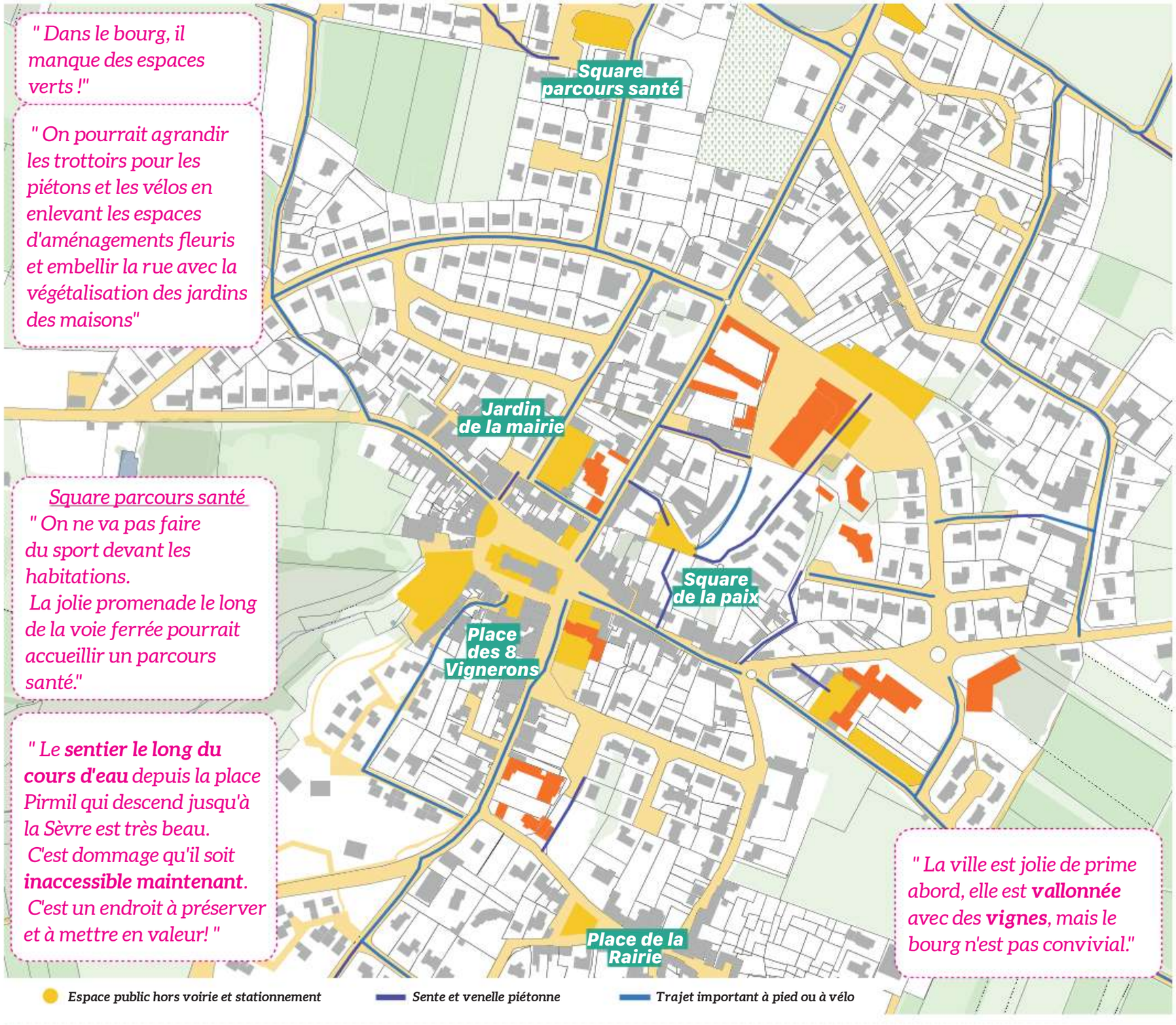
Mais il reste totalement caché et confidentiel.

Des halles ont été évoquées. La halle offre effectivement un espace appréciable l'hiver et par temps de pluie. Des occupations autres que purement commerciales peuvent être envisagées (sous réserve de respect de normes sanitaires). Une configuration ouverte apporte une nouvelle qualité aux espaces publics centraux. Le site peut accueillir de nouvelles animations et des événementiels.

LES ENJEUX

• Dynamiser les commerces et animer les lieux à proximité
• Révéler le marché

Des espaces publics fragmentés





• Des espaces publics nombreux, mais de petites surfaces

Les espaces publics dédiés aux piétons proposent une surface inférieure à 1000m2. Le coeur de bourg souffre de l'absence d'un espace public central et généreux.

• Un paysage urbain marqué par la voiture

Le coeur de bourg est dominé par la voiture en mouvement ou a l'arrêt. La largeur de chaussée et la systématisation du double sens se font aux dépens des espaces piétons ou plantés .

• Des espaces publics connectés par un réseau de venelles

Un maillage de places de proximité et de sentes peu visibles participe à la qualité des déplacements quotidiens. Mais ces places marquent peu l'identité du centre.

LES ENJEUX

• Rendre le bourg plus agréable et adapté à la déambulation, aux rencontres et à la flânerie.

"Le carrefour commerçant"

Le "***carrefour commerçant***" concentre une partie importante des activités du bourg avec les commerces qui génère un flux important. Les espaces de rencontres sont résiduels du tracé de la voirie . Pour les habitants, il représente le centre, mais n'est qu'un **lieu de passage peu convivial** avec l'**église** qui fonctionne comme **un rond-point**.

LE PARVIS DE LA BOULANGERIE/CAFÉ





Exposé plein sud, **ce parvis offre un espace idéal pour faire une pause dans le cœur de bourg**. **Les places de stationnements réduisent son emprise et les usages qu'il permet**.
Par ailleurs, un alignement de magnolias y apporte de l'ombre, mais pour permettre le stationnement certains arbres ont été supprimés .

LA PLACE DE L'OPTICIEN





Cette place protégée de la rue par un muret **offre une ambiance ombragée et villageoise**. Malgré l'aménagement de plusieurs bancs, **elle apparaît peu appropriée spontanément**.
Par ailleurs, la signalétique masque la vue sur l'église et le reste du carrefour.

LA PLACE DE L'ABBÉ LEDUC





Les dimensions et la composition de cet espace sont héritées du tracé de la voirie et du stationnement. **Malgré une belle vue sur l'église et la présence de plantations**, il en résulte **un espace qui n'invite à aucun usage**.

Rêver La Haye
Refonte du coeur de bourg

"Les grands espaces marqués par la voiture"

Les **grands espaces publics** du coeur de bourg sont **marqués par le stationnement**. Ils accueillent **plusieurs usages** (événements, marché...).et sont à proximité de bâtiments majeurs (Espace Sèvria, église), mais sont **très peu qualitatifs**.

LA PLACE PIRMIL









Malgré la présence de quelques arbres d'alignement, **la place Pirmil est très minérale et pas qualitative**. Elle accueille le marché hebdomadaire le mercredi et sert de stationnement le reste de la semaine. Elle est également l'entrée au parc du château lorsque celui-ci s'ouvre au public pour des évènements (feux d'artifice, pépites botaniques).

Cette place aujourd'hui sous-utilisée dispose d'un potentiel important. Elle pourrait s'affirmer en véritable espace de vie pour lier les lieux de services et commerces, la ZAC, et le château de Rochefort.

Elle pourrait également offrir une connexion potentielle entre le port et le coeur de bourg.

*" Je n'aime pas cette **place**, elle est **vide** et pas conviviale alors qu'elle est grande.*
*Elle pourrait être **un vrai espace de vie**, avec plus de liens avec le château."*

" La séparation entre les voitures et les piétons n'est pas du tout lisible. Le parking n'est pas très clair pour se garer."

LES ABORDS DE L'ESPACE SÈVRIA





L'espace public de l'espace Sevria **contraste fortement avec la qualité architecturale du bâtiment**.

Les espaces dédiés aux plantations ont été supprimés pour l'accueil de la course cycliste de la Classic Loire-Atlantique entraînant un **caractère particulièrement minéral et aride**. La transformation de ce lieu témoigne d'un manque d'espace public central fédérateur et suffisamment spacieux pour l'accueil d'événement.

*"C'est **trop minéral**, il faudrait enlever le goudron et végétaliser pour que les voitures puissent circuler plus doucement et que les enfants puissent jouer."*

"Les confidentiels"

Certains **espaces publics de qualité** sont isolés du réseau principal de voirie. Ils sont **calmes, appréciés** et restent **confidentiels.**

LE SQUARE DE LA PAIX





Ce **square** offre u**ne oasis calme à proximité de plusieurs équipements** (mairie, bibliothèque, espace Sèvria, crèche...) et des commerces du bourg.

Bien que la ***dimension de l'aménagement*** soit **modeste**, **l'espace est agréable** et profite d'une ouverture sur le ciel rare dans le coeur de bourg.

" Ce serait bien d'aménager un city parc avec des bancs, à côté de la maison de retraite. C'est ludique, sympa et ça mélange les générations."

LE JARDIN DE LA MAIRIE





Ce jardin est l'un des deux espaces verts **les plus importants du coeur de bourg avec le jardin de la Cure**. Doté de grands arbres, il offre **une ambiance de qualité**. **Les usages se déploient difficilement** dans cet espace malgré des assises implantées à proximité immédiates de la voirie peu passante.
L'articulation avec la supérette et la venelle vers le centre est peu marquée.

"On y est bien, mais peu de gens qui s'y baladent, il manque des bancs."

LA PLACE DES 8 VIGNERONS

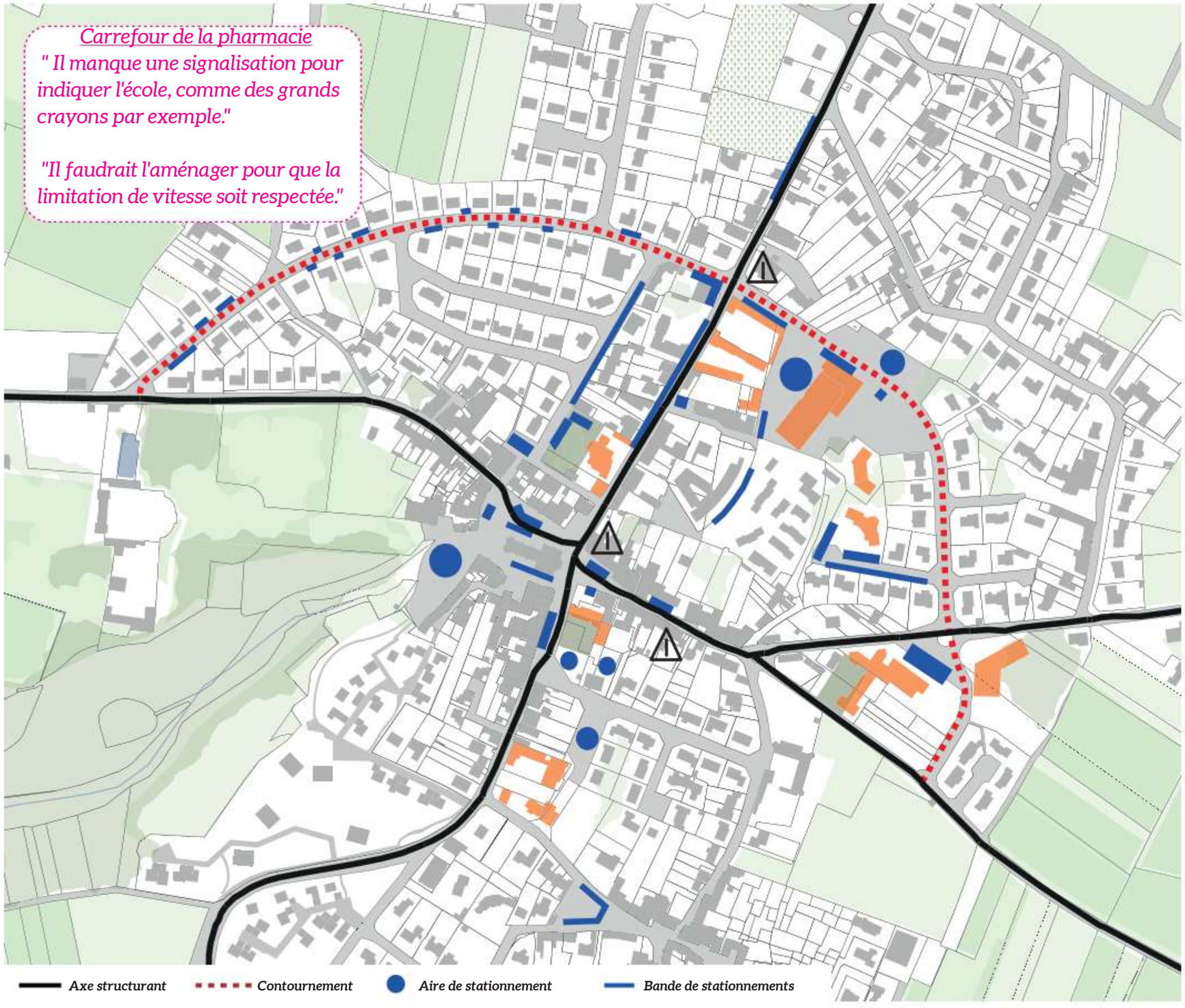


Cette place se situe dans un renfoncement des constructions denses du coeur de bourg. Directement accessible depuis la rue, elle **reste très peu visible de par son aménagement très minéral**.

Aujourd'hui, aucun usage n'y est possible, sa valorisation pourrait requalifier les commerces qu'elle dessert.

"Ici, il y un endroit pour attacher les vélos, mais ce n'est pas indiqué. On pourrait mettre une petite signalétique très simple et peu coûteuse."

Flux et déplacements



- **La croix routière**

L'essentiel des flux du centre-bourg se concentre sur la D74, D349, qui capte une partie importante des flux poids lourd lié à la carrière. Les flux sont ralentis par plusieurs ronds-points, dont le dimensionnement est limité par le passage des poids lourds.

- **Le potentiel de la contournante**

La mini-contournante offre un gabarit large, peu tenu par les fronts bâtis. Cet axe qui offre un potentiel intéressant de report des flux pour éviter le coeur de bourg et de développement des mobilités actives.

- **Points à améliorer**

L'organisation des mobilités cyclables est un point noir évident du centre-bourg. L'absence de piste sécurisée décourage l'usage du vélo. Ce constat a entraîné l'élaboration partagée du schéma des mobilités précité.

La rue bois Geffray est un autre point noir. L'étroitesse de la rue rend impossible le partage d'une voie à double sens, de stationnements et d'espaces piétons et vélos confortables.

LES ENJEUX

- Apaiser la circulation en coeur de bourg en particulier au croisement de la D74 et la D349

Une morphologie variée aux ambiances différentes


Rue de la Sèvre


Rue du Bois Geffray


Rue de la Garenne


Rue de la Gare


Rue du Fief de l'Isle


Place de la Rairie


Rue du Breil

Dans le centre-bourg, on retrouve différentes morphologies de constructions et des ambiances diverses.

- **Le coeur de bourg** aux alentours de l'église le long des rues de la gare, de la Sèvre, de la Garenne et du bois Geffray, est caractérisé par un linéaire de front bâti à R+1 faisant référence à l'architecture du XIXe siècle.
- **La Rairie** est marquée par des anciennes caves réhabilitées en maisons d'habitations.
- **les maisons nantaises** sont également présentes dans le bourg le long de la rue des pièces blanches
- l**es constructions pavillonnaires** marquent l'extension du bourg

LES ENJEUX

- Préserver les différentes ambiances du centre-bourg.

Un patrimoine bâti









• Une architecture éclectique

Au delà du patrimoine remarquable de l'église et des folies nantaises, on trouve dans le bourg plusieurs constructions aux sytles architecturaux variés qui ne sont pas mis en valeur.

" L "église est imposante et est très peu utilisée aujourd'hui.
Dans 50 ans, qu'est ce qu'elle va devenir? "

LES ENJEUX

• Valoriser le patrimoine vernaculaire et remarquable pour marquer l'identité architecturale du centre-bourg

Le patrimoine végétal



Place de l'Abbé Leduc



La fontaine St Joseph - rue de la Gare



Place de l'opticien



Rue de la Gare



Jardin de la Cure

- **Des espaces plantés de qualité**

La commune dispose du label 4 fleurs qui récompense la qualité de la gestion des espaces plantés. Les palettes végétales sont graphiques, variées et participent indéniablement à la qualité paysagère du bourg.

- **Une présence de l'arbre originale**

Le cœur de bourg n'est pas doté d'alignement d'arbres continus et monospécifiques.
L'arbre n'est pourtant pas absent, mais présente une forme très diversifiée de port et d'essence. L'alignement de tilleul très classique de la place de l'opticien se mêle ainsi à des essences plus originales comme le chêne-liège, le sophora, le magnolia ou encore le figuier !
On note cependant que l'arbre disparaît du vocabulaire paysager dans les rues secondaires.

Les secteurs mutables et de projets











Synthèse des enjeux

PAYSAGES ET GÉOGRAGHIE

• Tirer parti de cette position de charnière aux portes de la métropole et du vignoble.

• Pérenniser et valoriser le vignoble, le marqueur identitaire fort du territoire.

LES AMÉNITÉS URBAINES

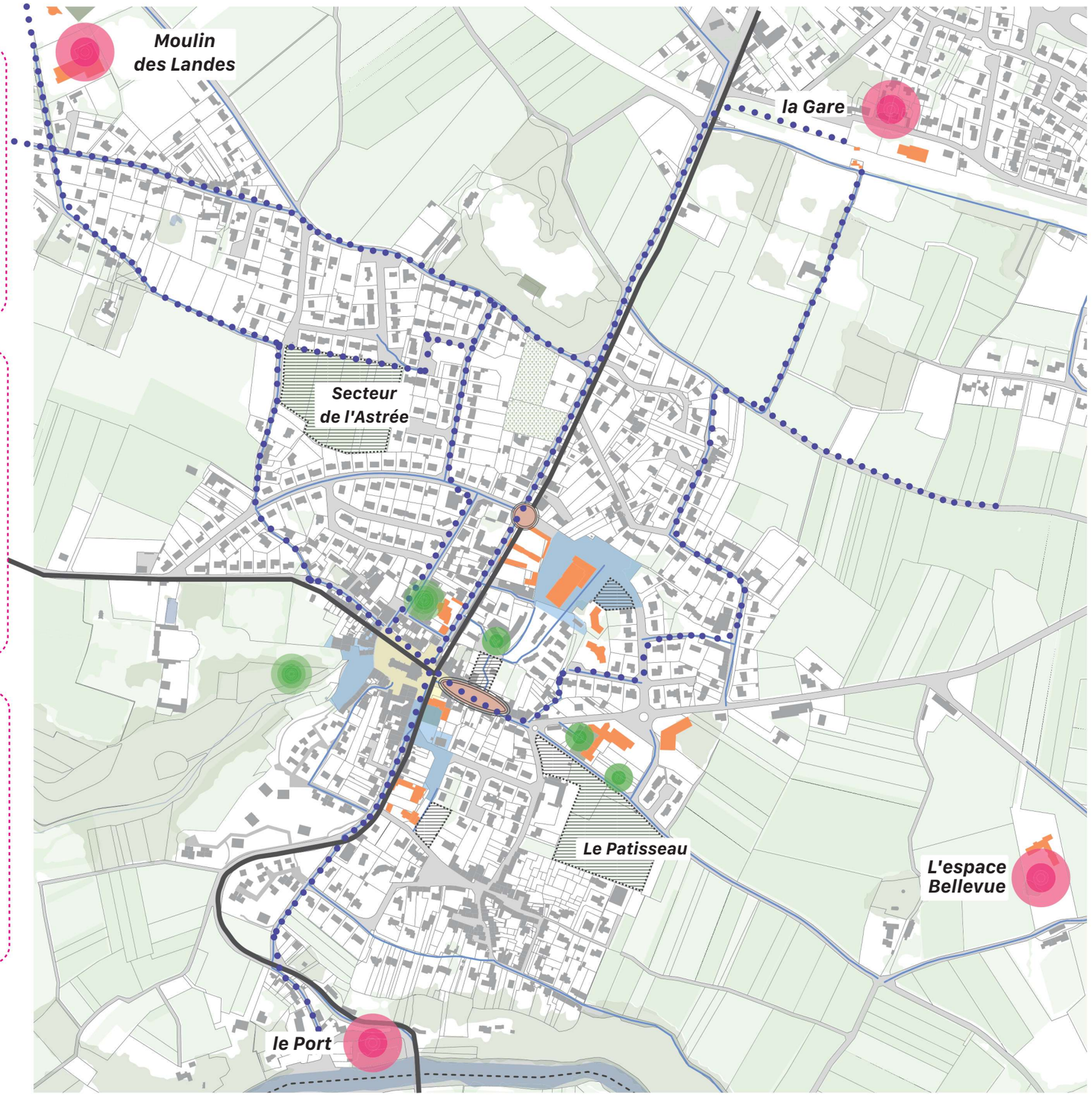
• Développer harmonieusement le bourg en lien avec ses polarités périphériques.

•Développer les équipements dans une vision urbaine globale.

• Dynamiser les commerces et animer les lieux à proximité.

ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

• Développer une offre touristique et de services ciblées, basée sur la proximité à Nantes, la diversité paysagère et la proximité avec la Sèvre.



Synthèse des enjeux

MOBILITÉ

- *Valoriser la connexion avec le cœur métropolitain.*
- *Apaiser la circulation en coeur de bourg en particulier au croisement de la D74 et la D349.*
- *Augmenter la part modale du vélo dans les déplacements.*
- *Améliorer l'accessibilté au port.*

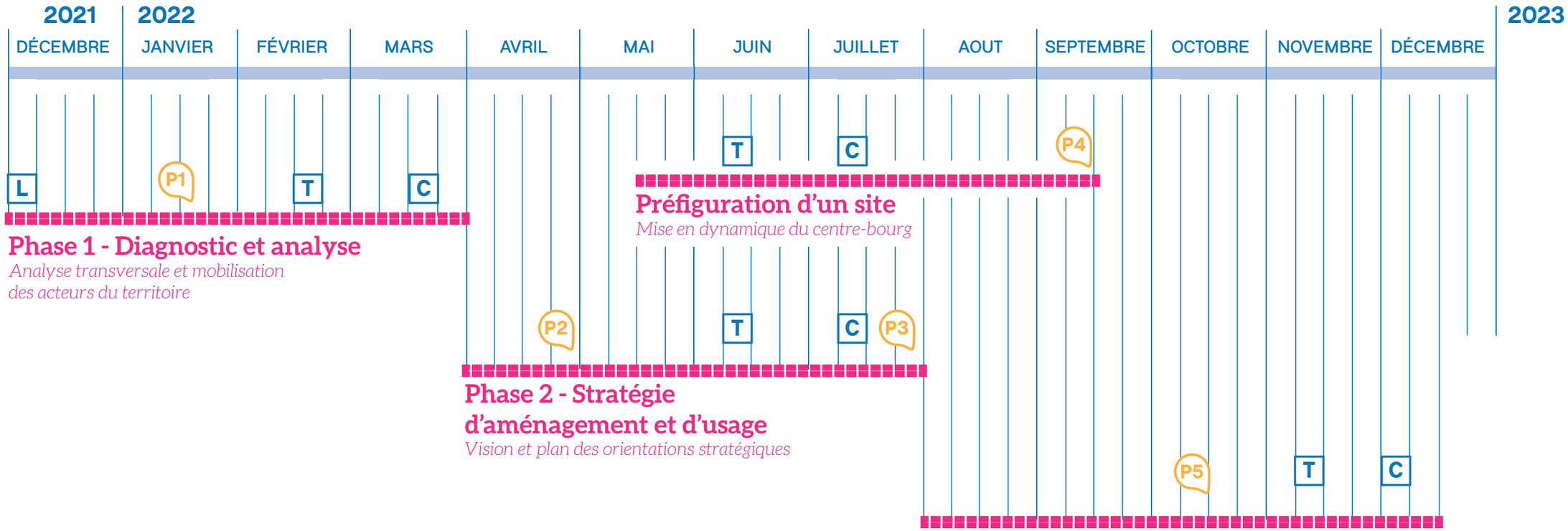
CADRE DE VIE

- *Rendre le bourg plus agréable et adapté à la déambulation, aux rencontres et à la flânerie.*
- *Développer les espaces végétalisés dans le coeur de bourg.*
- *Valoriser le patrimoine vernaculaire et remarquable.*
- *Permettre à tous de se loger dans de bonnes conditions avec des parcours résidentiels complets sur la commune.*



Rêver La Haye
Refonte du cœur de bourg

Calendrier



T Comité technique

L Lancement Réunion cadrage + Arpentage

C Comité de Pilotage

P2 Permanence 2 : Co–conception
- **Ateliers 4 - Table ronde thématique de co-conception des actions**
- **Atelier 5 - Table ronde de hiérarchisation des secteurs de projets**

P3 Permanence 3 : Inspiration et décision
- **Atelier 6 - Voyage vers des opérations inspirantes**
- **Soirée festive : restitution publique et exposition**

P4 Permanence 4 : Préfigurer
- *Atelier 7 : Lancement de la préfiguration, installation des aménagements temporaires par un chantier ouvert*

P5 Permanence 5 : Mise en dynamique
- *Ateliers 8 - Table ronde sur les aménagements*
- *Ateliers 9 - Micro évenement, journée d'action test in situ*

Annexes

Les marché immobiliers et les parcours résidentiels contraints

Les transactions dans le récent/ancien ont été assez limitées en 2020 (fichier dVF) mais à des valeurs élevées, où la valeur moyenne pour une maison de 120 m² est d'environ 313 k€).

Les valeurs sont rares pour les appartements et l'offre ne correspond pas à la demande qui se porte aujourd'hui sur les maisons.
En 2020, Sur la place des 8 Vignerons, une vente de 50 m² s'élève à 84500 €, soit 1690 €/m².

Les ventes observées en 2020 se sont réalisées tant dans le bourg que dans les hameaux (Sainte-Germaine, La Caillaudière, La Croix-Moriceau, Le Pâtisseau...).

Le prix médian au m² des maisons mises en vente pour le mois de mars 2022 s'élève à 3 389 €, il est marqué par une hausse significative de 23 % sur un an (source : observatoire Ouest France).

Le prix des lots à bâtir est important et se situe dans une fourchette oscillant de 280 à 350 €/m² (prix moyen de 320 €/m²).

On constate une crise de l'offre, les prix deviennent de moins en moins accessibles pour les primo-accédants, les familles et ménages de grande taille dont les ménages recomposés.

Le parc locatif privé

Concerne 331 logements. Il a perdu localement 23 logements en 5 ans.

Le PLH en cours (2021-2027) favorise le conventionnement du parc privé pour le locatif (avec aides de l'ANAH – portées par le Département)

Le parc locatif social

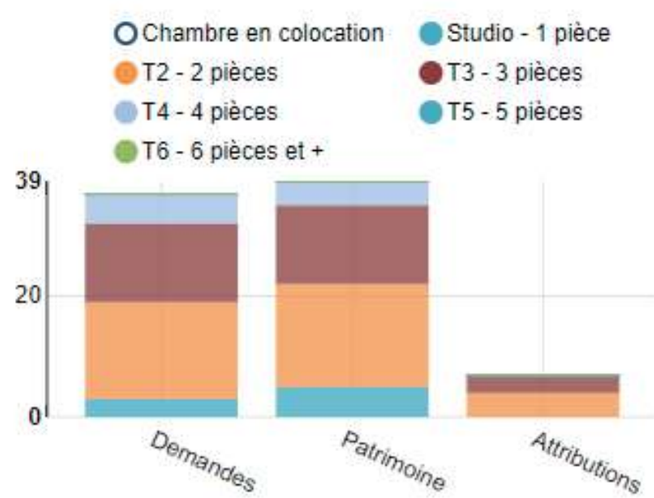
Est quasi-inexistant. En 2018, il ne concerne que 41 logements soit 2,2% du parc locatif.

La demande locative sociale ne traduit pas un état de fortes demandes.Le nombre de demandes de logement locatif social (37) est quasi-équivalent à l'état du parc (39).
Les attributions récentes ont été très peu nombreuses et le taux de rotation des ménages peu satisfaisant pour répondre à l'ensemble des besoins. Il n'existe pas de grand déséquilibre dans la taille des logements entre l'état du parc et celle de la demande.

Trois bailleurs sociaux sont présents sur la commune : Harmonie Habitat (20), Atlantique Habitations (10) et Habitat 44 (9)

Le PLH a fixé des objectifs en terme de production de locatif social : 20% de production par opération.

Etat du parc et de la demande locative sociale
(source Bailleurs sociaux – CREHA)



Les marché immobiliers et les parcours résidentiels contraints

Accession sociale

Le PLH a fixé des objectifs en terme de produit : 10% de production par opération.

Face à la cherté du foncier, des opérations commencent à sortir en BRS en appui de l'OFS départemental.

Le BRS répond à une levée de tensions entre cherté du foncier, stabilisation des prix et capacité à sortir des opérations à vocation sociale. A la différence du PSLA en accession sociale, il ne se traduit pas par l'effet « one shot »

Les opérations à venir

• A l'horizon 2024, la ZAC de la Sèvre

La programmation aujourd'hui stabilisée vise une programmation 100 % habitat, avec un prévisionnel d'environ 96 logements avec une surface plancher maximale de 15 000 m² autorisés avec une densité d'environ de 22logements/ha

- 24 logements sociaux, soit 25 % (21 logements collectifs et 3 maisons individuelles groupées),
-40 logements intermédiaires ou collectifs;
- 32 terrains à bâtir avec une surface moyenne de 365 m², « libres de constructeurs » offrant une diversité de taille, permettant d'accueillir divers publics (primo-accédant, jeunes ménages, seniors)

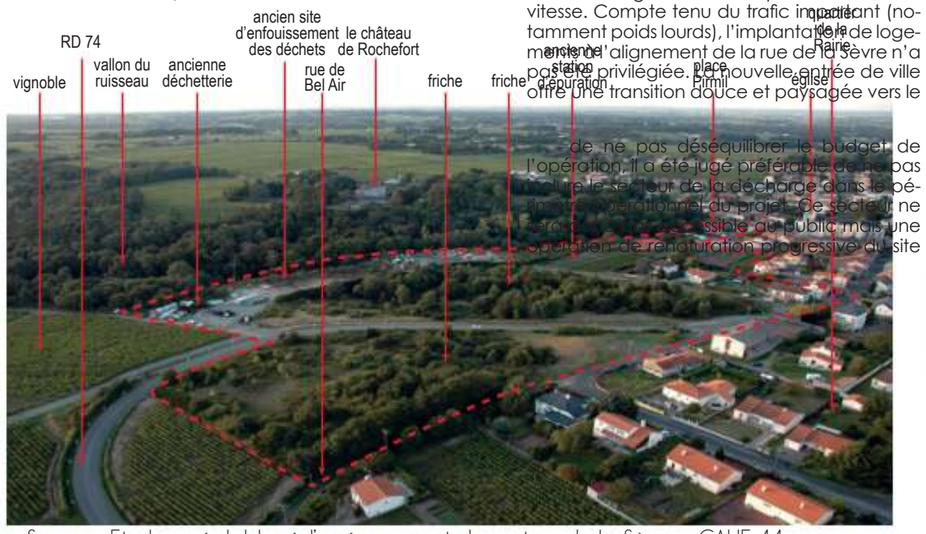
La composition urbaine ménage les arbres inscrits dans le site.

Elle intègre les cheminements doux qui ont vocation à irriguer le nouveau quartier où la voiture ne devient que tolérée, et les connectent à la fois au bourg, par la place Pirmil, et au port, ce qui constitue un enjeu important de cohésion.

Le site pourrait se doter d'une résidence Habitat Jeunes (réflexion Uraj en cours à l'échelle de CSMA) ou d'une résidence Jeunes actifs, en portage privé.

Un projet intergénérationnel est à l'étude sur un ensemble de 8-10 logements, avec des espaces partagés.

commune et l'aménageur) est apparue inévitable aux parties.



> Source : Etudes préalables à l'aménagement du secteur de la Sèvre - CAUE 44

Le plan d'aménagement du nouveau quartier

Le programme finalisé comprend :

24 logements sociaux, soit 25 % (21 logements collectifs et 3 maisons individuelles

40 logements intermédiaires ou collectifs se développent au cœur du site, dans la pente, sur le principe d'un bois habité

32 terrains à bâtir avec une surface moyenne

publics de qualité sont proposés, à la fois en cœur de quartier avec l'aménagement de la veine boisée, et au sein des différents secteurs, avec des espaces de proximité.

publics sont le support de liens privilégiés vers la Sèvre et le centre-bourg tout proche offrant des accès sécurisés et facilités

La gestion aérienne des eaux pluviales, s'inscrivant dans la pente naturelle du vallon, a été

nouvelle entrée de ville avec un parti pris proposant une séquence intermédiaire entre le centre-bourg historique et l'ambiance de campagne qui précède l'arrivée à La Haye-Fouassière. Cette séquence construit une arrivée progressive où le bâti (petits collectifs en R+2) est mis en valeur par le végétal. L'urbanité est perceptible à travers les présences construites et marquée dans l'espace public : plateaux successifs permettant les liens nord-sud + réduction de la largeur de la voie pour restreindre la vitesse. Compte tenu du trafic important (notamment poids lourds), l'implantation de logements à l'alignement de la rue de la Sèvre n'a pas été privilégiée. La nouvelle entrée de ville offre une transition douce et paysagée vers le

de ne pas déséquilibrer le budget de l'opération, il a été jugé préférable de ne pas [illegible] le secteur de la décharge dans le périmètre opérationnel du projet. Ce secteur ne [illegible] accessible au public mais une opération de renaturation progressive du site



Une opération conduite en régie communale

Les aménagements seront réalisés par la commune qui vendra des îlots à des opérateurs publics et privés (qui construiront les bâtiments) et des terrains à bâtir libres de constructeurs.

Les équipements de centralité : une offre complète prochainement qualifiée

La commune dispose d'une offre complète d'équipements de centralité qui a vocation à être prochainement améliorée avec plusieurs projets en cours.

Les équipements scolaires, péri-scolaires (dont CLSH) donnent satisfaction : la commune est dotée de 2 écoles (publique et privée), qui possèdent encore du capacitaire pour l'accueil de nouveaux élèves.
A très long terme, l'école privée, propriété du Diocèse, située en plein cœur de bourg, sur une vaste emprise foncière, pourrait se transférer (où ?) libérant un lieu important dans le bourg (c'est un projet à 20 ans ?)
Le restaurant scolaire fait l'objet d'une réflexion. Il a vocation à être rapproché de l'école privée ou transféré à proximité.

Le nouveau Pôle Enfance Jeunesse, «Espace Saint-Exupéry» est prochainement mis en service en avril 2022. Il se situe près de l'école maternelle du Petit Prince, dont les bords accueilleront un nouveau parc dans le bourg. Les services périscolaires, l'accueil de loisirs et Citéjeun' y seront transférés et disposeront d'espaces dédiés et équipés. Une mutualisation est aussi envisagée avec des activités associatives compatibles avec les temps d'occupation.

A proximité, la Maison de l'Enfance propose un multi-accueil de 36 places, avec une halte-garderie et des services de la PMI.

Les équipements dédiés aux personnes âgées se situent en cœur de bourg, à proximité immédiate des services de santé et des commerces. Ils comprennent :
- le village-retraite, résidence du Bois-Geffray, gérée par la Mutualité Retraite. Le village se compose de 20 maisons individuelles (5 T1 bis, 13 T2 et 2 T3), réservées aux seniors aux ressources modestes
- la résidence "les Nymphéas", maison de retraite non médicalisée, domicile collectif, gérée par l'hôpital intercommunal Sèvre et Loire à Vertou (19 lits)

Un **projet de maison médicale** est programmé près de l'espace Sèvria. L'offre médicale et para-médicale va s'en trouver renforcée et offrir des parcours de soins de qualité aux Hayonnais. Le pôle accueillera, sur 500 m², 4 médecins, 4 dentistes, cabinet d'infirmiers-ères, psychologue, kinés.

Des **équipements culturels bientôt renforcés**.
Léquipement phare, à vocation culturelle et événementielle, est la salle de spectacles et multifonctionnelle: l'espace Sèvria, dans le bourg.

Le **futur pôle culturel** va s'installer dans l'ancien presbytère à un emplacement stratégique, très visible, dans un espace identitaire.
Le projet est de réunir les espaces culturels (bibliothèque, école de musique, espaces d'exposition, lieux associatifs artistiques de la commune en cœur de bourg.
Ce qui permet ainsi une proximité avec les écoles.
Ce nouveau pôle va générer de nouveaux flux utiles à la fréquentation des commerces actuels et futurs. L'aménagement des espaces publics, révélateurs et indicateurs de qualité urbaine, et notamment de la place de l'Abbé Leduc, sera essentiel pour accompagner le dynamisme du centre. Cela implique de limiter les vitesses de circulation des voitures

Le nouveau pôle accueillera également une Maison France Services. Sa réalisation nécessitera la création de nouveaux espaces tertiaires pour transférer l'existant. Leur localisation préférentielle serait dans le bourg, voire à terme dans le futur quartier de la gare (développement du télétravail).

Des équipements sportifs de qualité au service d'un tissu associatif actif avec le complexe du Moulin des Landes, le terrain de descente près de la Sèvre Nantaise, le gymnase à l'espace Sèvria