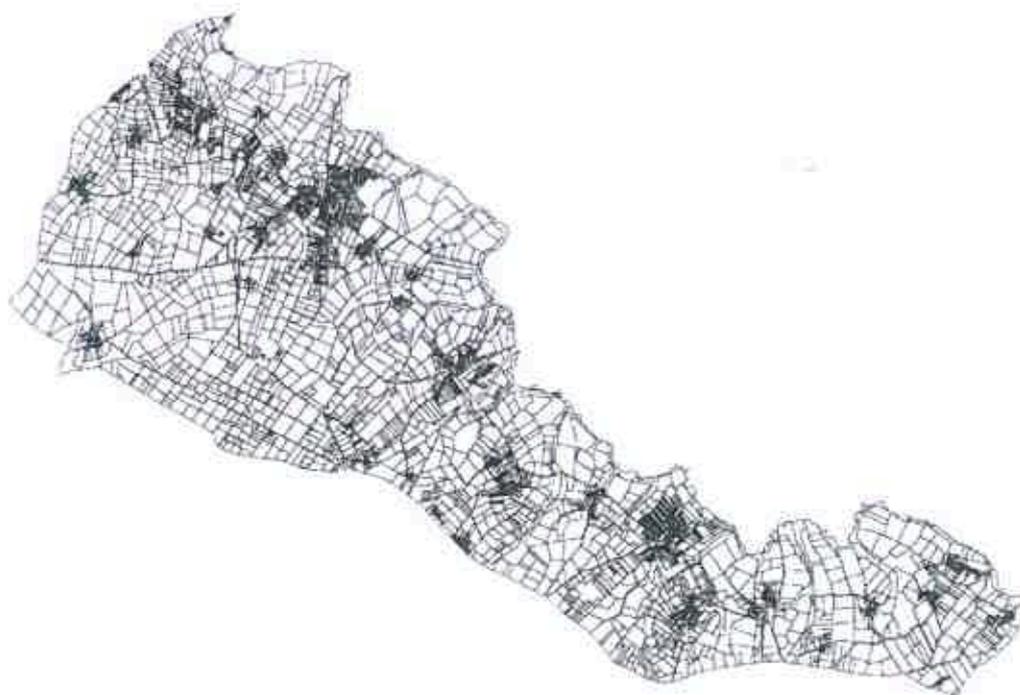


Commune de
La Remaudière

Loire-Atlantique



**Mise en compatibilité du PLU
par déclaration de projet**

Enquête publique

2a

PADD



Agence Cité-Claes Architecture, Urbanisme et Paysage
6, rue G. Eiffel case 4005 44806 SAINT HERBLAIN cedex
agence.citte-claes@citte.biz tel. 02 51 78 67 67 fax: 02 51 78 67 93

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un unique document, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de LA REMAUDIERE pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 15 ans à venir.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

Appartenant au Pays du Vignoble Nantais et en relation avec le Pays des Mauges, LA REMAUDIERE se situe dans la dynamique économique et démographique de la Communauté de Communes Loire Divatte. En effet, la commune se situe entre deux zones de développement économique importantes (Les Tuileries à LA REMAUDIERE, Le Plessis au Loroux Bottereau) qui accueilleront de nombreuses entreprises ayant pour conséquence d'attirer de nouveaux habitants.

Bénéficiant d'une richesse et d'une diversité paysagères et environnementales notamment avec les coteaux viticoles et La Divatte en limite communale nord, la commune se doit d'assurer une dynamique économique et sociale par un développement maîtrisé et équilibré dans l'espace et dans le temps tout en préservant les secteurs naturels sensibles de son territoire.

Suite aux inondations du bourg en 2007, la commune dégage une zone stratégique en cœur de bourg pour réaliser des équipements hydrauliques, avec l'aval du Conseil Général, afin d'éviter de nouvelles inondations. Aménagée en coulée verte, elle permet également de réaliser des continuités piétonnes destinées particulièrement aux scolaires afin de sécuriser et de raccourcir leurs déplacements vers des équipements sportifs, culturels ou de loisirs du bourg. Cet espace, véritable épine dorsale de l'organisation du bourg, structure les futures extensions du bourg.

LA REMAUDIERE désire redynamiser son territoire en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer l'équilibre de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre de référence globale tout en respectant les principes de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- ✚ Préserver et valoriser l'identité et le patrimoine communal,
- ✚ Redynamiser le développement du territoire,
- ✚ Conforter les activités économiques du territoire.

LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DE L'IDENTITE ET DU PATRIMOINE COMMUNAL

La richesse du territoire doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement du territoire doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (agricole, viticole, entrepreneuriale) et écologique (corridors écologiques, trame verte, trame bleue, zones humides...) de La Remaudière.

PROTEGER LES ELEMENTS LIES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité avec la présence de rivières, ruisseaux, zones humides, plans d'eau, Ces milieux sont caractérisés par :

- une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive, ...),
- une origine (activité humaine pour la Divatte, naturelle pour le façonnement des vallons, ...),
- et une richesse écologique (faunistiques et floristiques) qui méritent d'être préservées.

La protection et la mise en valeur de ces espaces seront confirmées par leur classement en zone naturelle préservée.

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de La Divatte et est concerné par le SAGE Estuaire de La Loire. A ce titre, un inventaire des zones humides a été réalisé et les secteurs recensés seront protégés par un classement spécifique.

IDENTIFIER ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES.

La topographie de la commune confère un caractère intimiste à ses hameaux bâtis et masque le bourg depuis certains points de vue du territoire. A l'inverse, d'autres secteurs s'ouvrent largement sur le paysage alors marqué par les espaces agricoles et viticoles. Afin de préserver cette identité, il convient de maintenir les espaces agricoles en y limitant le développement de l'urbanisation, et de protéger les espaces viticoles, éléments marquants du paysage.

L'économie agricole est particulièrement importante puisque 17 hameaux comptent une activité agricole sur les 43 hameaux que compte le territoire.

Afin de préserver ces espaces :

- ✚ des secteurs à vocation purement agricole sont maintenus,
- ✚ les secteurs viticoles de valeur sont protégés et classés en zone agricole.

Parallèlement, le développement de la constructibilité dans les hameaux est interdit à l'échelle de ce PLU afin de ne pas porter atteinte au milieu agricole.

ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES BATIS RURAUX

Globalement, en cœur de hameaux non agricoles ou dans la partie non agricole d'un hameau, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension et/ou de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue, dans le respect des périmètres de réciprocité agricole.

ORGANISER UNE TRAME VERTE ET DES LIAISONS DOUCES SUR LE TERRITOIRE.

Suite aux nombreux abattages d'arbres et de haies de qualité depuis de nombreuses années sur la commune qui sont des facteurs favorisant les inondations récentes, cette dernière met en place des mesures de protection pour les années à venir.

Aussi édicte-t-elle une protection de ces éléments arborés, éléments du patrimoine naturel et écologique de la commune.

Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire doit permettre une mise en valeur des espaces naturels et de loisirs de la commune. Reliant les différentes parties du territoire, ces cheminements doivent inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs, et notamment au niveau du bourg par :

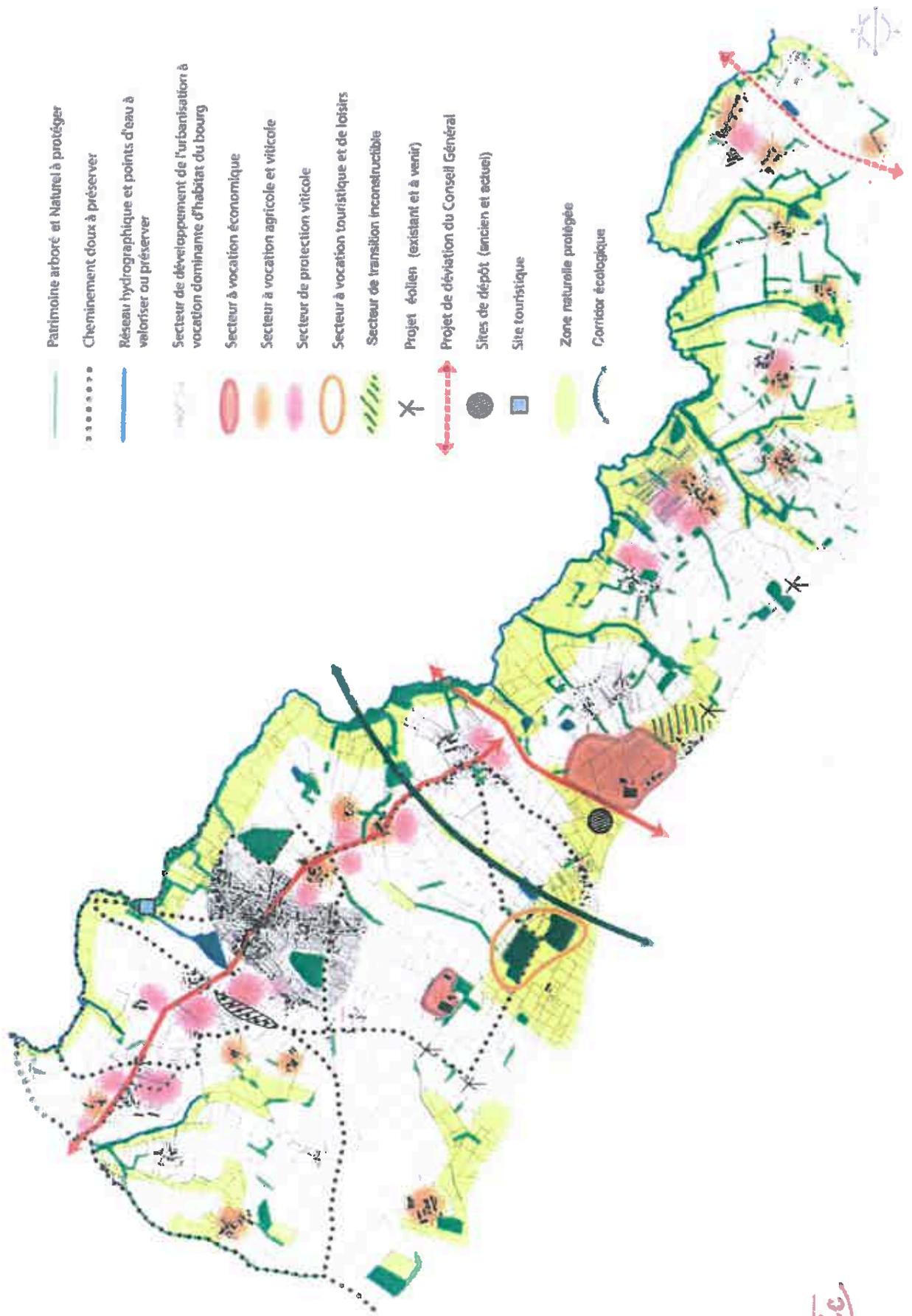
- ✚ Sa coulée verte destinée à recevoir des cheminements doux et des aménagements hydrauliques ;
- ✚ Son corridor écologique situé sous la ligne électrique moyenne tension traversant le bourg, afin de créer une connexion entre la coulée verte et la zone agricole.

AGIR EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES

S'inscrivant dans cette démarche, LA REMAUDIERE :

- ✚ Participe à deux projets de parc éolien : le parc éolien de la Lande de la Croix Rouge réalisé et le projet des Tuileries ;
- ✚ Réfléchit à la mise en place de parcs photovoltaïques sur son territoire ;

Souhaite favoriser la mise en place de dispositifs favorisant le développement des énergies renouvelables : type solaire, éolien, bioclimatique... afin de participer à la limitation de la production de gaz à effet de serre.



Patrimoine arboré et Naturel à protéger

Cheminement doux à préserver

Réseau hydrographique et points d'eau à valoriser ou préserver

Secteur de développement de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat du bourg

Secteur à vocation économique

Secteur à vocation agricole et viticole

Secteur de protection viticole

Secteur à vocation touristique et de loisirs

Secteur de transition inconstructible

Projet éolien (existant et à venir)

Projet de déviation du Conseil Général

Sites de dépôt (ancien et actuel)

Site touristique

Zone naturelle protégée

Corridor écologique

REDYNAMISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- **Redynamiser le développement** de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant économiques, démographiques que patrimoniales tout en renforçant la centralité du bourg ;
- **Organiser la mixité des fonctions** et des populations tout en tenant compte de contraintes fortes du territoire ;
- **Prendre en compte l'environnement** et composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- **Créer du lien social** par des équipements tant sportifs que culturels qui permettront une vie communale intense avec l'objectif complémentaire de renforcer les échanges entre les habitants de la CCLD au niveau de centres d'intérêt communs.
- **Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace** par des ouvertures à l'urbanisation étalées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

ORGANISER LA MIXITE DES FONCTIONS

La capacité d'accueil de la commune se structure autour de la coulée verte en tenant compte :

- des protections viticoles ;
- de l'existence d'exploitations agricoles ;
- des zones humides ;
- du corridor écologique ;

Depuis plusieurs années, l'extension du bourg s'est concentrée vers le nord (La Savatterie). Aujourd'hui, la commune s'attache à rééquilibrer son développement sur ses franges Est, Ouest et Sud.

Maîtriser la capacité d'accueil du territoire

La commune a connue une croissance maîtrisée de 2000 à 2008, avec +3.5% d'augmentation de population environ par an. Elle souhaite maintenir sa capacité d'accueil en termes d'habitat tout en maîtrisant son développement. Dans le respect du SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé pour la période 2007-2027, la capacité d'accueil de la commune passe par la réalisation d'environ 125 permis de construire pour logement neufs.

L'objectif est donc de créer en moyenne 7 à 8 logements par an sur la quinzaine d'années à venir.

Ceci correspond à environ 125 logements à raison d'une densité moyenne de 14 logements/hectare y compris voirie. Une production d'une dizaine de logements sociaux sera réalisée dans le cadre de la réalisation du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

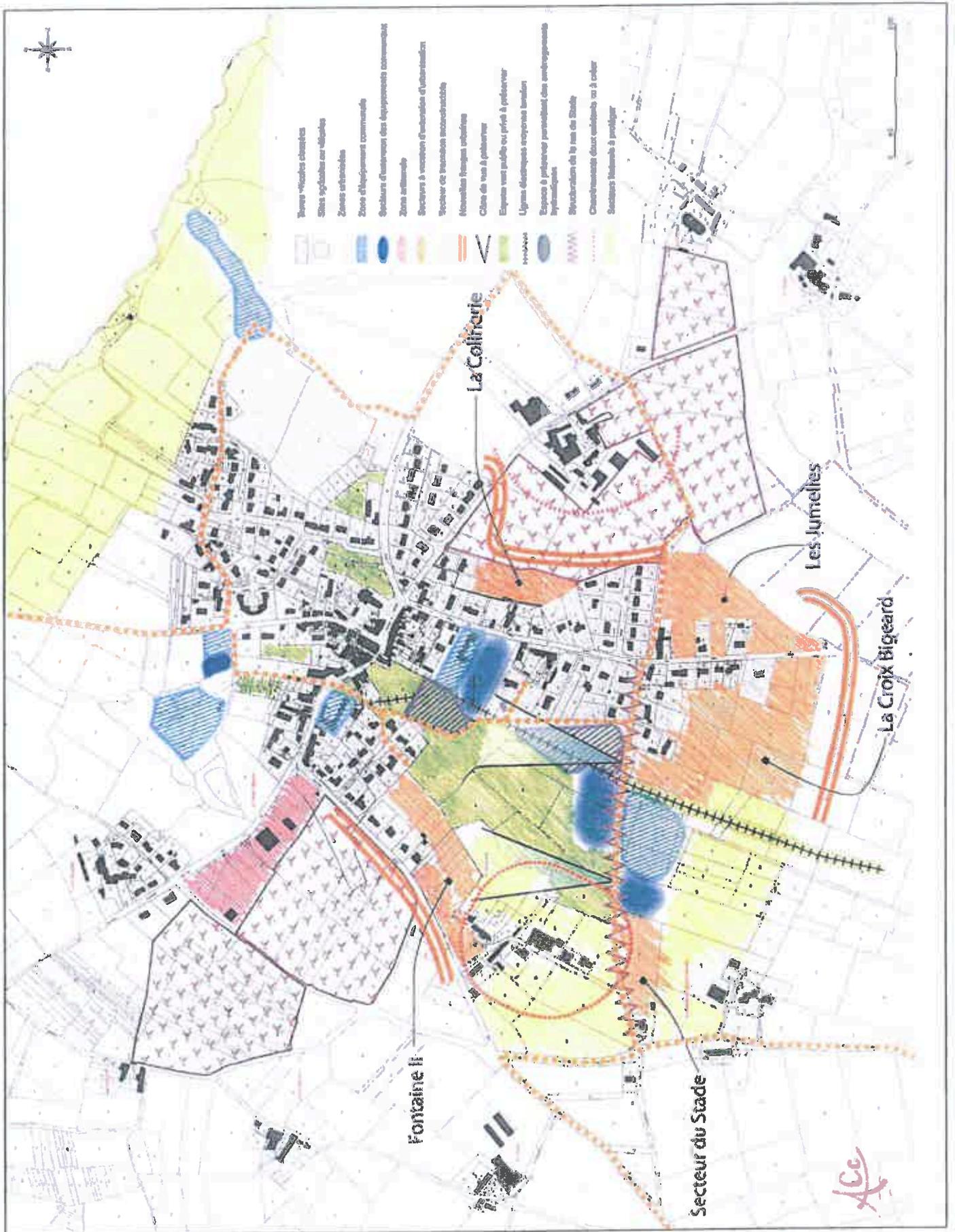
Maîtriser le développement urbain pour préserver la ruralité et l'environnement du territoire

La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels passent par une gestion du développement urbain différente de celle connue jusque là.

Ainsi, la capacité d'accueil sera concentrée au niveau du bourg pour redonner une centralité, une dynamique afin de recréer un cœur de vie en privilégiant la mixité sociale et notamment les logements à loyer modéré dans les secteurs proches des équipements. Les constructions pour logements neufs dans les hameaux ne seront donc pas autorisées.

Les secteurs d'habitat du bourg se développent essentiellement à l'Est, à l'Ouest et au Sud de la zone agglomérée. Cette localisation répond à un rééquilibrage du fonctionnement du bourg en permettant d'accompagner et de requalifier les entrées d'agglomération. Il s'agit également de :

- tenir compte de la topographie des sites et des protections viticoles ;
- reformer les franges du bourg ;
- utiliser les dents creuses du bourg.



Les équipements du bourg sont maintenus et développés en continuité de l'existant :

- ↳ l'extension du cimetière déjà prévue au POS, est programmée à l'ouest, en continuité du cimetière actuel
- ↳ l'extension d'équipements communaux ou d'intérêt collectif au Sud du pôle mairie-école ;
- ↳ une réserve pour des équipements sportifs et de loisirs à l'Ouest des terrains de sports ;
- ↳ la création d'une voie reliant la rue Anne de Bretagne à la rue d'Anjou via le cimetière, offrant des places de stationnement et une circulation de désenclavement vis-à-vis de l'école.
- ↳ la restructuration de la rue du Stade avec un réaménagement de son profil en travers afin qu'elle devienne une rue du bourg, accompagnée d'un projet urbain cohérent : extension et épaississement de l'urbanisation à l'est et à l'ouest, au sud de la rue du Stade en s'appuyant sur le bâti existant et les équipements sportifs.
- ↳ une réserve pour la création d'un pôle multiculturel au Nord de la rue du Stade, en lien direct avec la coulée verte et ses cheminements doux, avec création de stationnements perméables.

PROMOUVOIR LA DIVERSITE

L'établissement d'une typologie d'habitat

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de LA REMAUDIERE s'attache à proposer à ses futurs habitants des logements de typologie variée. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- ↳ en dents creuses de la zone agglomérée ;
- ↳ sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes d'habitat en petits collectifs ou en individuels groupés à la Colinerie et dans le secteur Est de la Fontaine II ;
- ↳ sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles groupées ou non dans la zone agglomérée et en extension urbaine.

Les différentes localisations et densités doivent assurer la mixité sociale et spatiale de l'habitat.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- ↳ assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- ↳ prolonger les formes existantes ;
- ↳ conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

La mixité géographique et sociale

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace. Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- ↳ la zone rurale doit accueillir l'activité économique dans le prolongement de l'existant, l'activité agricole, les activités de loisirs existantes, les habitations anciennes dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,
- ↳ la zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales,

Un regroupement de certaines fonctions se fait afin :

- ↳ de respecter la répartition actuelle des fonctions,
- ↳ de respecter les obligations et contraintes propres aux fonctions,
- ↳ d'assurer une bonne cohabitation des fonctions entre elles ; ainsi toute activité non compatible avec l'habitat pour raison de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.

La mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services et artisanales compatibles avec l'habitat.

La mixité sociale de l'habitat doit être assurée à différentes échelles du territoire par :

- ↳ l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire. Ainsi, la Colinerie et le secteur est de la Fontaine II seront susceptibles de recevoir une densité plus importante que dans les autres secteurs d'extension du bourg ;
- ↳ la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- ↳ la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- ↳ la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE

Le projet de territoire et son devenir doivent s'appuyer sur les éléments du patrimoine communal. Sont ainsi valorisés et pérennisés différentes composantes.

Les hameaux

Afin de préserver le patrimoine rural, LA REMAUDIERE autorise le changement de destination, la rénovation, la réhabilitation et les extensions mesurées dans les hameaux. Il s'agit d'éviter l'apparition de ruines et de permettre aux constructions existantes, de s'adapter aux nouvelles formes de confort.

Liaisons douces

Le territoire et le bourg sont parcourus par un maillage de chemins doux qui doit être préservé. Il doit être développé dans les nouvelles opérations et aménagements du territoire, soit en site propre, soit de manière sécurisée le long des voies.

Les espaces plantés

Le bourg compte un certain nombre d'espaces plantés, publics ou privés, parfois en zones humides, qui participent au paysage du bourg. Ils sont le support de biodiversité et espaces d'agrément devant être maintenus.

Tourisme local

La Remaudière est voisine du Fuiet (villages potiers), de la Boissière du Doré (Zoo aux 100 000 visiteurs annuels) et proche du Clissonnais (Garenne Lemot, Clisson...), du marais de Goulaine et des bords de Loire.

De ce fait la commune souhaite profiter de cette dynamique supra-communale :

- ↳ La zone de loisirs de l'Étang des Landes est en cours de réhabilitation et de revalorisation

Parallèlement, la commune de la Remaudière privilégie également la création, le maintien ou la pérennisation des hébergements touristiques chez l'habitant type gîtes et chambres d'hôtes.

Le territoire Remaudiérois comprend plusieurs lieux, plans d'eau et vallée qu'il convient de valoriser et d'intégrer dans une logique de découverte et d'attrait pour le tourisme local.

De même, le petit patrimoine bâti comme les calvaires, les puits, les fours des villages... doit être préservé et valorisé.

LE CONFORTEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

VEILLER AU MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Afin que perdure l'activité agricole et viticole, la commune souhaite favoriser le maintien sur place et les reprises d'exploitations existantes qui qualifient les paysages communaux. Dans cette perspective, la commune s'engage à la préservation des terres agricoles et viticoles de la zone rurale, hors zone agglomérée.

PRESERVER LES ACTIVITE EXISTANTES

La préservation de la vie du bourg passe par une protection accrue et le maintien sur place des commerces existants. Les mesures liées au stationnement, au réaménagement des espaces publics, aux circulations et liaisons douces doivent devenir des facteurs de dynamisation.

Au Sud du bourg, existe une distillerie pour laquelle la commune souhaite pérenniser l'activité sans pour autant permettre un fort développement du site.

A l'Est du bourg, la zone artisanale est maintenue en l'état sans extension. Elle ne peut se développer au Sud et à l'Ouest du fait de la présence de terres viticoles protégées. De plus, les terrains humides au Nord de la RD21 et en contrebas de la route ne permettent pas d'envisager une extension de la zone. Ainsi, du fait de l'application des reculs de la RD, seul un terrain reste constructible.

S'INSCRIRE DANS LA POLITIQUE ECONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITE

Dans le respect du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, la Communauté de Communes Loire Divatte (CCLD) a créé une Zone d'Aménagement Concertée à vocation économique aux Tuileries, sur un site où existent déjà plusieurs entreprises.

En effet, la ZAC des Tuileries se rapproche du lieu de vie des actifs et répond aux souhaits de la CCLD de répartir les pôles d'emploi sur l'ensemble de son territoire pour être plus près des employés.

Celle-ci se situe à la jonction de deux routes départementales : la RD 763 (axe Vallet/Ancenis) et la RD 108. Le Conseil Général étudie le réaménagement de cette intersection en tenant compte des futures augmentations de trafic issues de la zone économique.

Parallèlement, le Conseil Général étudie le projet de contournement reliant Ancenis à Saint Philbert de Grand Lieu, situant ainsi la ZAC des Tuileries à 4 kms environ du point d'échange avec la RD 763 ou la RD 108.

La commune met son PLU en adéquation avec le projet intercommunal. Afin de ne pas hypothéquer l'avenir, elle se réserve la possibilité d'étendre éventuellement celle-ci à l'Est à long terme.

Parallèlement, la ZAC n'est pas une zone artisanale et de proximité mais une zone de petites industries et d'artisanat. Sa localisation en continuité de la zone agglomérée du bourg ne se justifie pas. Par contre, elle est en continuité de l'urbanisation existante de la zone des Tuileries puisqu'un quart de cette zone est déjà urbanisé et occupé.

La ZAC comprend déjà des entreprises et en accueillera d'autres susceptibles d'engendrer des trafics importants et indésirables dans la zone agglomérée du bourg.

Vis-à-vis de quelques habitations voisines, une zone tampon végétale est maintenue et renforcée, s'appuyant sur de belles haies existantes.