



# Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

## Commune de Bonnoeuve

### Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	30.09.2014	02.05.2016	25.04.2017

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 25 NOVEMBRE 2014

### *Pièce 3*

Code affaire : 14-0120

Resp. étude : GK

 **Ouest am**  
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Guillaume KIRRMANN, chargés d'études  
Florence BRETECHE, cartographe / sigiste*

## SOMMAIRE

---

<b>AXE 1 : VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>8</b>
<i>Paysages et patrimoine naturel : des atouts certains .....</i>	<i>8</i>
<i>Un lien de qualité entre le bourg et son environnement immédiat.....</i>	<i>8</i>
<i>Promouvoir la découverte du territoire.....</i>	<i>8</i>
<b>AXE 2 : MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA COMMUNE.....</b>	<b>9</b>
<i>Favoriser le renouvellement de la population en tenant compte de la capacité des équipements.....</i>	<i>9</i>
<i>Conforter le positionnement du Bourg .....</i>	<i>9</i>
<i>Les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</i>	<i>10</i>
<b>AXE 3 : PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL .....</b>	<b>12</b>
<i>L'activité agricole, un atout aux multiples facettes.....</i>	<i>12</i>
<i>Permettre le maintien et le développement des activités économiques.....</i>	<i>12</i>
<b>CARTE DE SYNTHESE .....</b>	<b>13</b>



# **CADRE REGLEMENTAIRE**

---

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

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

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

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

---

## AXE 1 : VALORISER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

---

### **PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL : DES ATOUTS CERTAINS**

---

La Commune de Bonnoeuvre présente un cadre varié : massif forestier au nord-ouest, abords de l'Erdre, maillage bocager de densité variable bien préservé. **Tous ces éléments participent pleinement de l'identité du territoire : ils présentent à ce titre un intérêt sur le plan des paysages et de la biodiversité.**

L'ossature principale de la Trame verte et bleue du territoire est constituée par l'Erdre (et ses abords) et par la voie verte, ainsi que par la Forêt de Saint-Mars-la-Jaille : ces éléments sont évidemment connectés aux territoires voisins, et leur préservation est un enjeu majeur. Il ne faudrait cependant pas négliger le rôle de la trame bocagère (haies et boisements), des zones humides et du réseau hydrographique local, qui constituent des supports essentiels pour les continuités écologiques. Dans le cadre du PLU, **l'objectif est de maintenir les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée au regard des enjeux identifiés** : différents outils pourront être mis en œuvre, en particulier dans le cadre du zonage et du règlement écrit.

En complément de son intérêt sur le plan de la biodiversité, la bonne gestion de la trame verte participe, au niveau local, à l'alimentation du réseau de chaleur bois auquel sont raccordés plusieurs équipements.

### **UN LIEN DE QUALITE ENTRE LE BOURG ET SON ENVIRONNEMENT IMMEDIAT**

---

Alors que l'espace rural est particulièrement verdoyant, le cœur du Bourg apparaît relativement minéral ; néanmoins, avec ses constructions en ordre continu, l'urbanisation traditionnelle y est de grande qualité. En outre, sur ses franges, le Bourg est en contact direct avec l'espace rural : ce lien avec l'espace environnant doit être mis en valeur car il contribue à la qualité de vie des habitants, gage de l'attractivité du Bourg.

Bien qu'il domine l'Erdre (implantation en point haut et forte déclivité), les vues s'avèrent peu nombreuses depuis le cœur du Bourg. Le belvédère situé entre l'église et le prieuré invite à la découverte ; parallèlement, les points de vue sur le Bourg et sur le Moulin (depuis les ponts sur l'Erdre notamment) sont remarquables.

La frange sud du Bourg présente un intérêt paysager particulier : afin d'en conserver le caractère, la construction de nouveaux logements ne pourra pas s'y faire au-delà des limites actuelles de l'enveloppe urbaine, sauf dans le cadre d'une formalisation de l'entrée sud-est du Bourg (RD21). Ces dispositions permettent par ailleurs de prendre en compte le risque « inondation » lié à l'Erdre.

### **PROMOUVOIR LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE**

---

Complémentaire à la mise en valeur des abords de l'Erdre par un cheminement doux, il s'agit de formaliser des circuits permettant de faire le tour du Bourg, voire du territoire communal. En particulier, le lien entre d'une part le Bourg et l'Erdre, et d'autre part la voie verte, mérite d'être renforcé en veillant à sécuriser le passage de la RD21.

Associée à la mise en valeur du territoire, la promotion des équipements existants (plan d'eau), du patrimoine local le long de ces circuits (moulins...) et de l'offre touristique sur le Bourg et en campagne (hôtellerie, gîtes, cabanes dans les arbres, restauration...) est un élément essentiel.



## AXE 2 : MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA COMMUNE

---

### FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION EN TENANT COMPTE DE LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

---

Bien que jeune, la population de Bonnoeuvre est vieillissante : ainsi, il s'agit de renouveler la structure démographique, d'une part en favorisant autant que possible le maintien des jeunes sur place, et d'autre part en continuant d'accueillir de nouveaux ménages.

Le principe est de renforcer le rythme d'accroissement de la population en tenant compte de la capacité des équipements. A terme, l'objectif est de **tendre vers 700 habitants d'ici 2026** : il s'agit donc d'**accueillir une centaine d'habitants supplémentaires au cours des dix prochaines années**.

Cette augmentation de la population est envisageable sans générer l'extension des équipements existants, que ce soit au niveau de l'assainissement collectif (nouvelle station d'épuration) ou au niveau de l'école et du périscolaire.

Corrélié avec l'accueil de jeunes ménages, l'objectif est de garder un nombre d'habitants par logements globalement stable à l'échelle de la Commune : une augmentation d'une centaine d'habitants nécessite donc d'envisager **40 à 50 logements occupés supplémentaires d'ici 2026**.

### CONFORTER LE POSITIONNEMENT DU BOURG

---

Dans une logique de renforcement de la centralité, il s'agit de conforter le Bourg tout en valorisant le patrimoine bâti présent sur le territoire. En ce sens, les objectifs sont les suivants :

- **Développer l'offre en nouveaux logements (environ 35 logements) :**
  - **Par le biais de la construction neuve, exclusivement localisée sur le Bourg ;**
  - **Par le biais du changement de destination de bâtiments patrimoniaux, en particulier sur les écarts.**
- **Favoriser la réhabilitation/rénovation du parc ancien vacant ou sous-occupé, sur le Bourg comme sur les écarts :** le potentiel existant permettra de compléter l'offre en logements à l'horizon 2026.

De manière à favoriser le parcours résidentiel des ménages et à permettre le maintien des jeunes sur place, l'offre en logements locatifs sociaux sera développée sur le Bourg, en particulier dans le cadre de réhabilitation.

Sans nier l'importance des déplacements motorisés à l'échelle de la Commune, le recentrage du développement urbain sur le Bourg permettra de limiter le recours au « tout automobile » pour certains déplacements du quotidien (école, équipements, commerces et services). En outre, en s'inscrivant dans une logique de proximité, il s'agit de favoriser le maintien de l'offre existante sur le Bourg. Cet élément va de pair avec le développement de liaisons douces sécurisées à l'échelle du Bourg, notamment entre les futurs secteurs de développement urbain et le cœur du Bourg.

Enfin, en termes de communications numériques, le Bourg de Bonnoeuvre présente actuellement une offre satisfaisante par rapport au reste du territoire : dès lors, l'accueil de la majeure partie de la population sur le Bourg permettra d'offrir au plus grand nombre l'accès à ce service dans les meilleures conditions possibles.

## **LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

Le développement de l'offre en logements neufs se fera prioritairement dans l'enveloppe urbaine du Bourg (limites actuelles) et au regard de la disponibilité du foncier. La valorisation du potentiel en dents creuses est encouragée, et celle des grands ensembles constitués (plus de 2500 m<sup>2</sup>, éventuellement sur plusieurs parcelles attenantes) est une priorité.

A cet égard, **le secteur de la rue des Jardins constitue un espace stratégique** du fait de sa localisation, de la proximité des équipements structurants et de la surface disponible :

- A échéance 2026, la partie située au nord de la rue des Jardins est une priorité pour le développement de Bonnoeuvre. Son aménagement permettra à terme d'affirmer une limite claire en frange nord du Bourg.
- La partie située au sud de cette même rue présente un parcellaire plus morcelé et de nombreux accès pour des constructions situées sur la rue du Prieuré, rendant sa mobilisation plus délicate sur le terme du PLU : dans ces délais, la Commune n'envisage pas de projet particulier (sauf si des opportunités venaient à s'ouvrir), mais reste attentive au devenir de cet espace en se réservant la possibilité de fixer certaines modalités d'aménagement.
- **L'aménagement de ces espaces devra faire l'objet d'un dialogue entre les différents propriétaires et la collectivité, afin d'optimiser l'espace tout en produisant une opération cohérente et de qualité**, notamment au niveau de la recherche d'une intimité effective pour les habitants.

A l'appui de ces éléments, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- Pour l'habitat :
  - Un **maximum de 2 hectares de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.**
  - Un **objectif minimum de renouvellement urbain de 35%**, signifiant qu'au moins 35% des nouveaux logements trouveront leur place dans l'enveloppe urbaine.
  - La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs stratégiques, qui permettront en particulier de fixer **une densité minimale de 12 logements/hectare à l'échelle de la Commune pour les opérations nouvelles à vocation d'habitat.**
- Pour les activités : si des activités ne pouvaient trouver place dans le tissu urbain existant pour des questions de compatibilité avec l'habitat ou de besoins en surface, il s'agit de permettre leur installation : pour une ou deux entreprises artisanales, il convient de prévoir une superficie de l'ordre de **5000 m<sup>2</sup> maximum**, en extension directe de l'enveloppe urbaine.
- Pour les équipements : leur confortation se fera dans l'enveloppe urbaine, sans extension.

Tout en plaçant la priorité sur le renforcement du Bourg, il s'agit également de permettre à des habitants de s'installer en campagne **en conjuguant trois orientations : lutte contre l'étalement urbain** (en limitant les besoins en construction neuve par l'utilisation de l'existant), **sauvegarde du patrimoine local** (en valorisant le bâti existant) **et limitation des impacts sur l'activité agricole.**

Les possibilités d'évolution du bâti en campagne seront strictement encadrées pour les tiers :

- La réalisation de constructions neuves à usage de logement sera proscrite.
- La réhabilitation/rénovation de logements vacants sera envisageable.
- Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés sera autorisé, dans une logique de valorisation du patrimoine bâti.
- Les extensions et annexes des bâtiments existants seront limitées.

## **AXE 3 : PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

---

### **L'ACTIVITE AGRICOLE, UN ATOUT AUX MULTIPLES FACETTES**

---

Un des enjeux forts du PLU consiste à permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole, pour son rôle économique (en tant qu'activité principale du territoire) et dans l'entretien des paysages et des milieux.

L'encadrement de la présence des tiers hors Bourg (cf. Axe 2) favorisera l'activité agricole, que ce soit au niveau des installations (cohabitation...), des pratiques agricoles (épandage...) ou de la sécurité. En particulier, la réhabilitation/rénovation, le changement de destination et l'extension de bâtiments ne devront pas entraver l'activité agricole.

La préservation de l'outil agricole est une priorité. En ce sens, le SCOT de la COMPA affiche un objectif de préservation de 69 400 hectares d'espaces agricoles pérennes et naturels : la Commune de Bonnoeuvre participera à sa hauteur à l'identification et à la préservation de ces espaces.

### **PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

De par sa taille et son positionnement, la Commune dépend nécessairement des polarités voisines en termes d'offre de services (Saint-Mars-la-Jaille, Ancenis...) et d'emplois (Ancenis...). Pour autant, tout en tirant parti de la proximité de ces pôles, il s'agit de préserver les activités économiques présentes sur le territoire.

A ce titre, le recentrage du développement urbain sur le Bourg vise à renforcer la proximité entre les habitants et les quelques activités présentes sur le Bourg afin de favoriser leur maintien. En outre, tant que les activités ne sont pas source de risques, de pollution ou de nuisances majeurs, elles pourront trouver place dans le tissu urbain existant.

Enfin, pour des activités nécessitant un foncier plus important, la Commune délimite un espace à vocation économique : situé en continuité du Bourg, cet espace aura exclusivement pour vocation d'accueillir des activités de portée locale. La réalisation de logement de fonction n'y sera pas autorisée afin de garantir la pérennité de la vocation de cette zone. Etant donné la proximité du tissu urbain, l'insertion devra être soignée (volumes, implantation, gestion de dépôts extérieurs...).

# CARTE DE SYNTHESE

