



Commune de La Limouzinière

Département de la Loire-Atlantique

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de Présentation

Avant - propos

D'une superficie de 29,54 km², La Limouzinière est une commune rurale d'environ 2 401 habitants en 2016 (selon l'INSEE) dont la densité de population est d'environ 81 habitants/km².

La commune est localisée au sud du département de la Loire-Atlantique, à une vingtaine de kilomètres au sud de Nantes, et fait partie de la Communauté de communes du Pays de Grand-Lieu qui regroupe 9 communes.

Territoire majoritairement agricole, viticole et naturel, la commune est située dans l'aire urbaine de Nantes et bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois de Nantes.

La commune est localisée à 30 minutes en voiture du sud de l'agglomération Nantaise, Challans, et La Roche-sur-Yon. Les habitants peuvent également profiter des pôles de St Philibert, Legé, Machecoul.

Localisée dans un environnement intercommunal dynamique à moins d'une demi-heure de l'agglomération nantaise*, l'attractivité de la commune de La Limouzinière est à considérer au regard :

- de la proximité de Nantes et de centres urbains,
- d'une véritable vie locale soutenue par ses habitants et son activité agricole et viticole,
- la proximité du bourg avec la Vallée de la logne et son environnement très qualitatif (vallée qui délimite l'est du territoire communal)
- et d'une qualité et d'un cadre de vie agréable à la campagne.

Cette attractivité concourt à soutenir le dynamisme démographique communal. La croissance démographique est continue depuis 1982 (recensement INSEE), particulièrement soutenue depuis les années 2000.

Il est aussi à souligner que La Limouzinière accueille au nord de son bourg l'usine de camping-car Pilote, et que son développement s'appuie également sur une histoire industrielle forte.

** Le ré-aménagement de l'échangeur de Viais (en cours de réalisation -2019) et la finalisation du contournement routier de Saint-Philibert-de-Grandlieu programmé pour 2022 vont permettre de réduire les temps de trajets vers Nantes.*

La commune de La Limouzinière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2008.

Il délimite le territoire en différentes zones, à l'intérieur desquelles sont définies les règles d'urbanisme applicables aux diverses autorisations (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, ...) qui doivent s'y conformer.

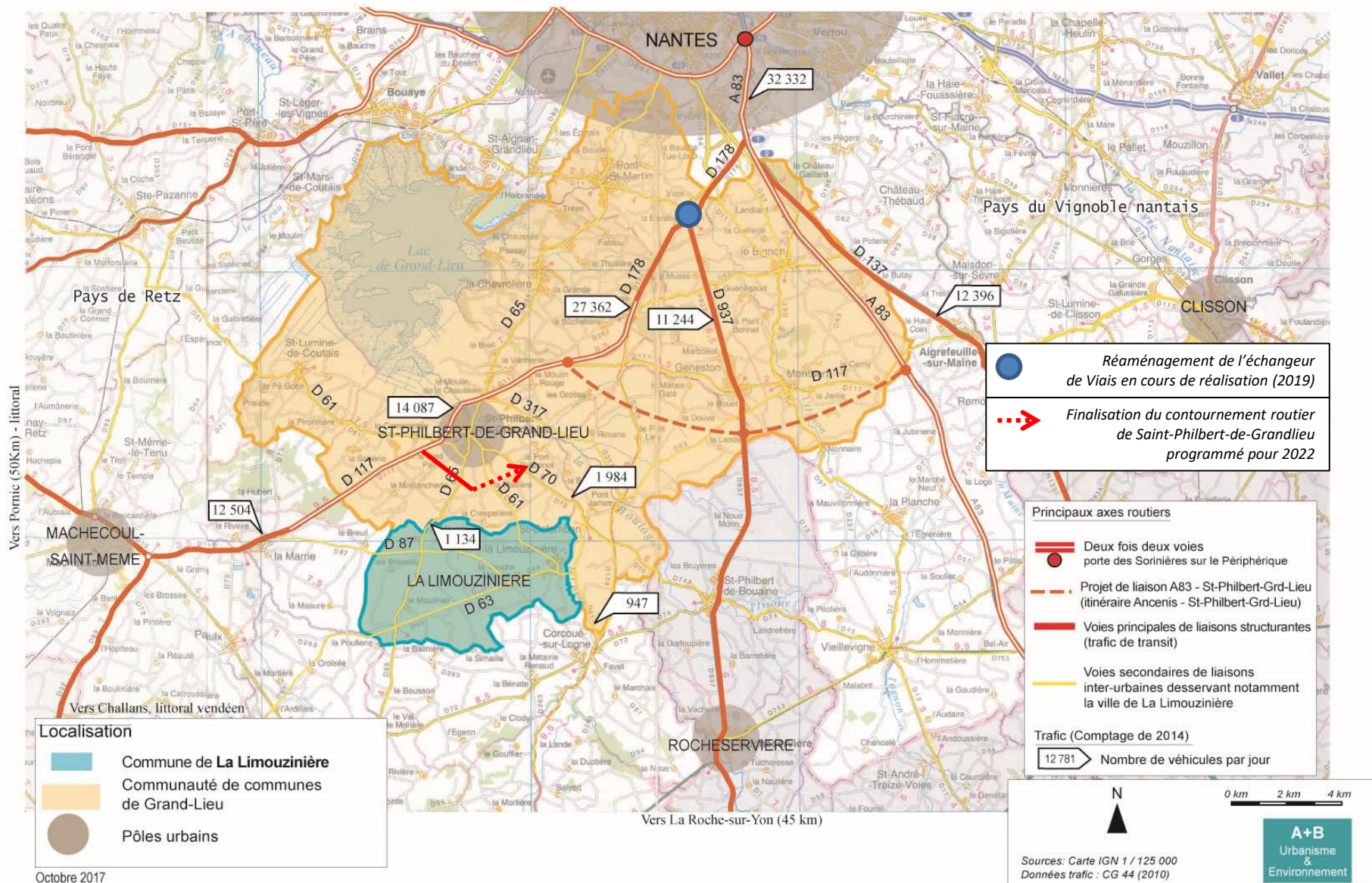
Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 24 février 2014, **la commune de La Limouzinière a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2017, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

La commune souhaite ainsi poursuivre sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant et valorisant une agriculture dynamique et sa qualité de cadre de vie liée au patrimoine paysager, bâti et environnemental.

Aussi, le projet de P.L.U. veille-t-il à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire.

Ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas, par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, ayant décidé le 28 janvier 2019, à l'issue de cet examen, de ne pas le soumettre à évaluation environnementale. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme

Avant - propos



Pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte cinq pièces principales. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation**, le présent document, qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit « 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 ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

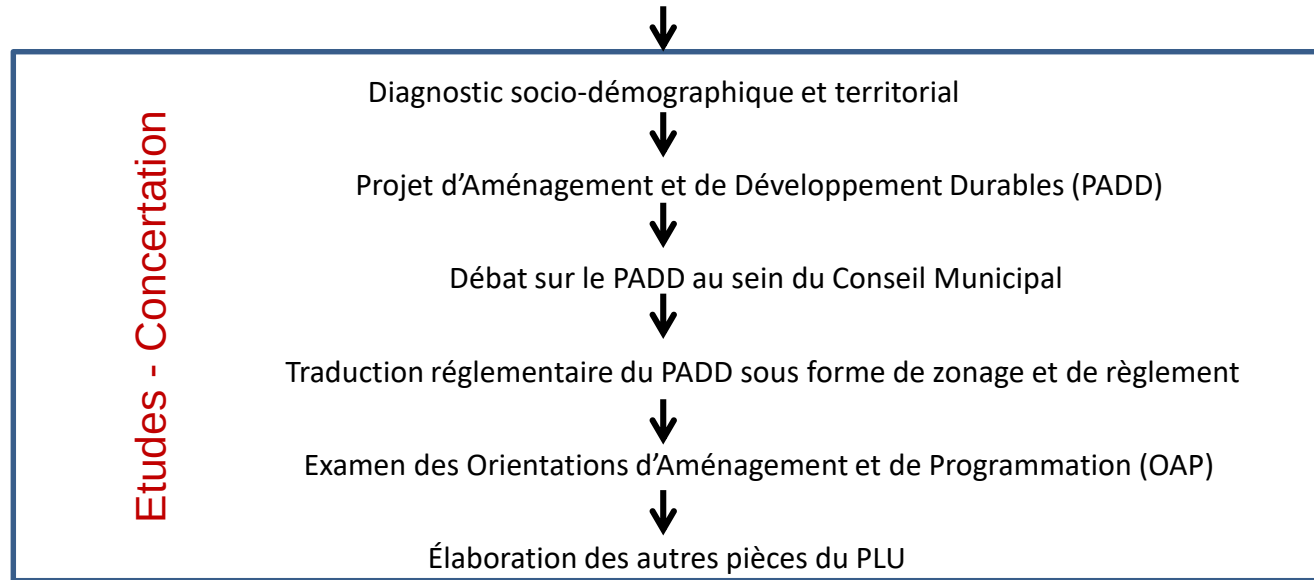
Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

6. les servitudes d'utilité publique,
7. les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées et eau potable),
8. le zonage d'assainissement,
9. l'inventaire des zones humides (synthèse et plan),
10. les principaux risques sur la commune,
11. les bois et forêts du Code forestier,
12. le plan du Droit de Préemption Urbain.

Outre le dossier PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis).... et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

Les étapes de la révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – **23 janvier 2017**



Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal – **8 juillet 2019**

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

Approbation du PLU au Conseil Municipal - **9 mars 2020**

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

SOMMAIRE

TITRE 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9	TITRE 2 – JUSTIFICATION DU PROJET	72
Chapitre 1. Principales conclusions du diagnostic	10	Chapitre 1. Justification des choix du PADD	73
1.1.1. Éléments de cadrage du diagnostic du territoire	11	2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire	74
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés	12	2.1.2. Axe 1 - Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière par un développement équilibré de l'habitat	76
1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent	26	2.1.3. Axe 2 - Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité	86
Chapitre 2. Consommation d'espace et capacités de densification	29	2.1.4. Axe 3 - Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire	89
1.1.1. Éléments de cadrage de la consommation d'espace et des capacités de densification, capacités de stationnement	30	2.1.5. Axe 4 - Préserver et valoriser le cadre de vie : les paysages, le patrimoine, l'environnement	93
1.2.2. Bilan de la consommations d'espace passée	31	Chapitre 2. Traduction réglementaire du PADD	98
1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU	34	2.2.1. Éléments de cadrage de la traduction réglementaire du PADD	99
1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation	36	2.2.2. Dispositions relatives aux zones à dominante d'habitat	102
Chapitre 3. Etat initial de l'environnement	38	2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics	113
1.3.1. Éléments de cadrage de l'EIE	39	2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques	115
1.3.2. Paysage et patrimoine	40	2.2.5. Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles	117
1.3.3. La qualité des espaces naturels	48	2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones	134
1.3.3. Identification de la Trame Verte et Bleue	51	Chapitre 3. Traduction réglementaire du PADD	143
1.3.4. Prise en compte des risques et nuisances	65	2.3.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU	144
		2.3.2. Tableau des indicateurs de suivi du PLU	145

SOMMAIRE

TITRE 3 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	146	ANNEXES	161
Eléments de cadrage	147	Annexe 1 : Diagnostic statistique	
Chapitre 1. Des extensions urbains maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels	148	Annexe 2 : Diagnostic agricole	
3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU	149	Annexe 3 : Diagnostic territorial	
3.1.2. Des impacts sur l'agriculture et la viticulture limités	151		
Chapitre 2. La prise en compte du patrimoine naturel et paysager, l'intégration de la Trame Verte et Bleue	152		
3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti	153		
3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques	154		
Chapitre 3. La prise en compte de la gestion de l'eau	155		
3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales	156		
3.3.2. La gestion des eaux usées	156		
Chapitre 4. La prise en compte des risques et nuisances	157		
3.3.1. La prise en compte des risques naturels	158		
3.3.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances	158		
Chapitre 4. Une limitation des incidences sur le climat	159		

TITRE 1

DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1

Principales conclusions du diagnostic

1.1.1. Eléments de cadrage du diagnostic territorial

En application des articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme le présent chapitre 1 présente les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L.153-30 du code de l'Urbanisme et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

De manière à respecter la réglementation en vigueur, le tableau de synthèse présenté ci-après développe les principales conclusions du diagnostic autour des thématiques suivantes :

- Démographie et habitat
- Économie
- Équipements et transports
- Cadre de vie et environnement.

En fonction de ces thématiques, ont été répertoriés les :

Prévisions économiques et démographiques.

Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat,

Besoins en matière d'aménagement de l'espace

Besoins en matière de développement forestier,

Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité

Besoins en matière de développement économique,

Besoins en matière de surfaces et de développement agricoles,

Besoins en matière de commerce, d'équipements et de services.

Besoins en matière de transports

Le tableau de synthèse présenté ci-après fait référence aux études et évaluations dont sont issues ces conclusions (références à des chapitres ou à des annexes jointes au rapport de présentation).

Quatre grands enjeux ressortent de cette analyse des besoins :

1^{er} enjeu :

Affirmer la vitalité du bourg pour un maintien de la vitalité démographique communale, prévoir un développement durable et qualitatif du bourg, avec également le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants

2^{ème} enjeu:

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, à travers l'offre en équipements d'intérêt collectif, la qualité des déplacements, l'optimisation de la desserte du territoire par les communications numériques

3^{ème} enjeu:

Soutenir la vitalité du territoire, les commerces, les activités économiques, Pérenniser la vitalité en campagne, préserver l'espace rural, soutenir l'activité agricole et viticole et les initiatives de développement des loisirs et du tourisme

4^{ème} enjeu :

Favoriser la pérennité de l'identité rurale de La Limouzinière, par la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, par la préservation de l'environnement, par la prise en compte des ressources et des risques, par la limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

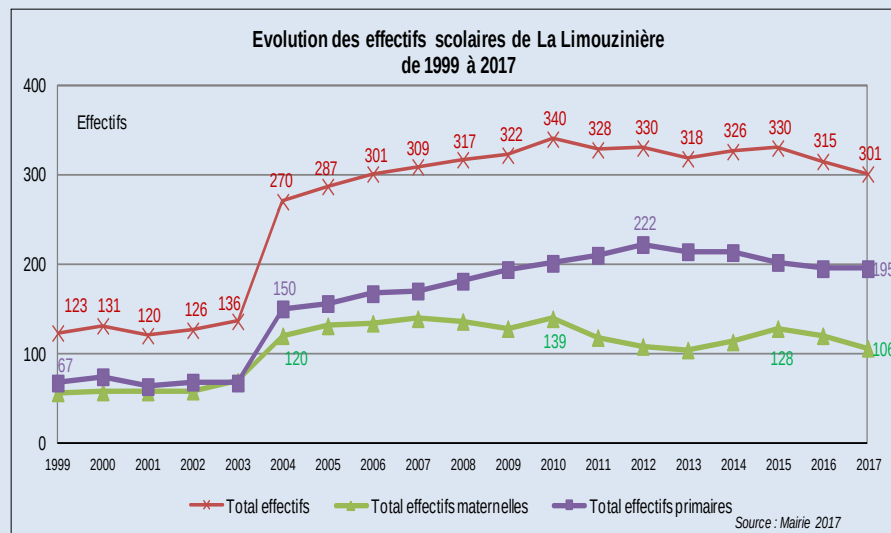
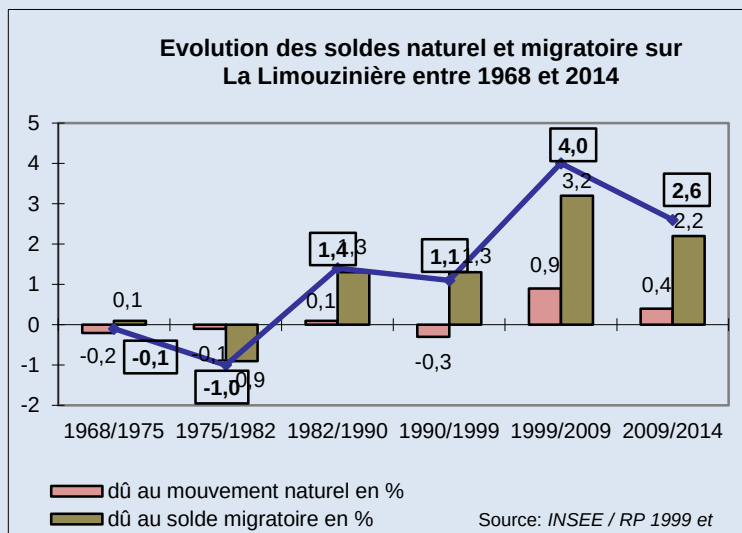
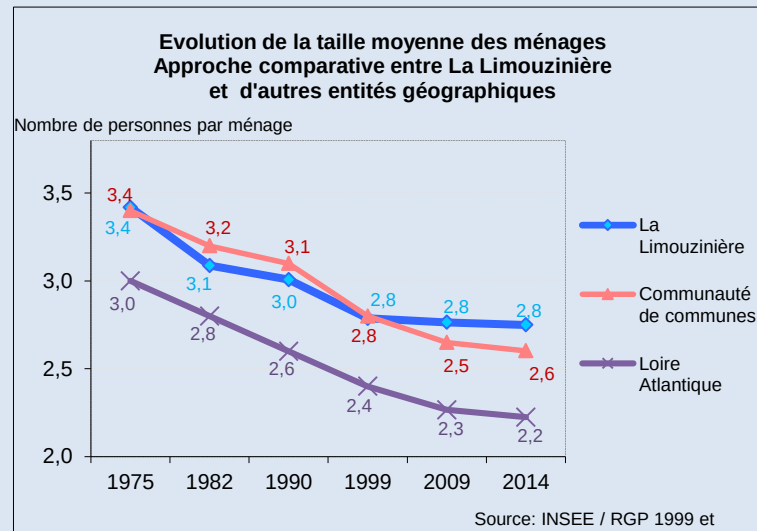
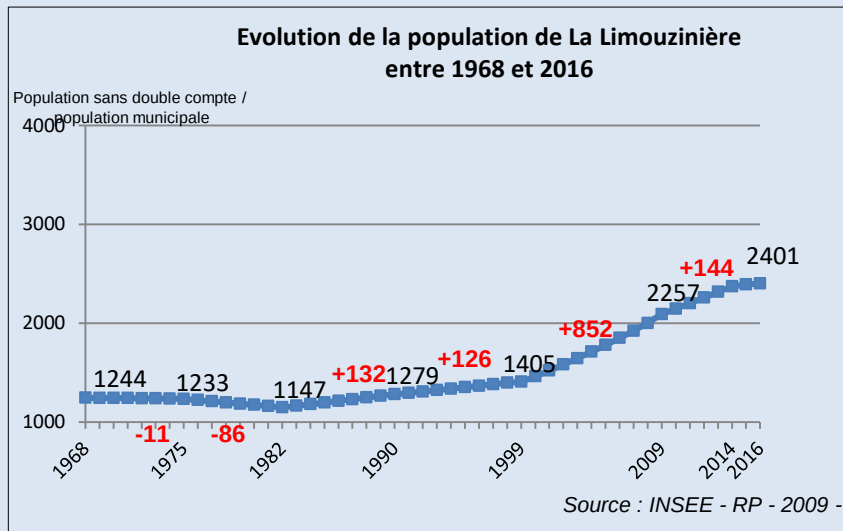
Ces quatre grands enjeux ont permis de définir les quatre grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement , présentés au chapitre 2 du titre II du présent rapport de présentation.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres
Prévisions démographiques	<u>Un territoire attractif</u> La commune est positionnée à l'interface de plusieurs zones d'emploi et a permis à la commune de se développer depuis les années 2000. La commune est localisée à 30 minutes en voiture du sud de l'agglomération Nantaise, Challans, et La Roche-sur-Yon. Les habitants peuvent également profiter des pôles de St Philibert, Legé, Machecoul. Avec les problèmes de circulations sur l'agglomération nantaise, d'autres opportunités s'offrent pour les actifs souhaitant changer d'emplois pour réduire ces problèmes. Son bourg offre un cadre de vie qualitatif, avec la proximité de la Vallée de la Logne qui forme la limite est du territoire communal. Il est aussi à souligner que La Limouzinière accueille au nord de son bourg l'usine de camping-car Pilote, société en plein essor et génératrice d'emplois, et que son développement s'appuie également sur une histoire industrielle forte.	Ancrage sur le territoire communal de La Limouzinière des jeunes de la commune	Annexe 1 Diagnostic statistique
	<u>Les chiffres clefs :</u> La population communale a très nettement augmentée depuis 1999. Le recensement INSEE indique une population de 2 401 habitants en 2016. En 2019, elle serait autour des 2450 habitants. La commune bénéficie d'une attractivité illustrée par un solde migratoire excédentaire depuis les années 80. Les apports migratoires soutiennent le nombre de naissances et le renouvellement naturel à partir des années 2000. A noter une baisse du solde naturel à partir de 2009 qui est liée à l'agrandissement de la maison de retraite. Les évolutions récentes de 2009 à 2014 traduisent toutefois un ralentissement des apports migratoires. Le dynamisme communal est le plus fort parmi les communes de la Communauté de communes de Grand Lieu. Les effectifs des écoles ont fortement augmenté au début des années 2000 (ils ont doublé) et se sont maintenus jusqu'en 2015 mais sont en diminution depuis 2016 et se maintiennent pour la rentrée 2019.	Offre de logements à assurer pour les employés de l'usine pilote qui prévoit le recrutement de personnel ces prochaines années Assurer le renouvellement des populations jeunes Assurer le fonctionnement des équipements publics et soutenir les prestations à la population locale.	

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Quelques indicateurs statistiques

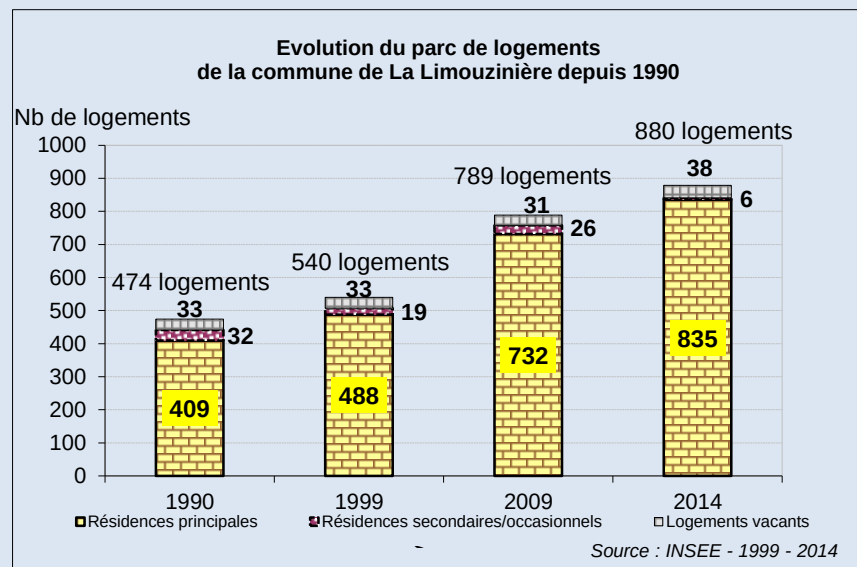


1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

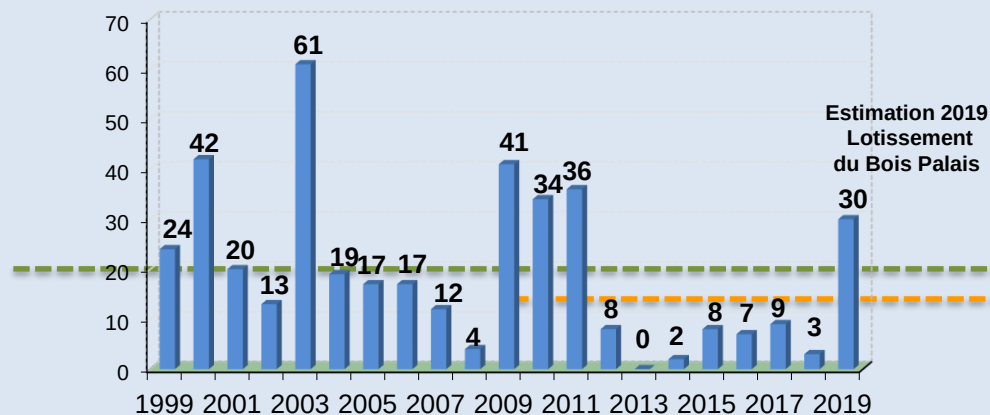
Quelques indicateurs statistiques

Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants augmente entre 2009 et 2014 de 31 à 38 logements vacants.

Après analyse des fichiers DGFIP 2018 des logements vacants, la commune a identifié tout au plus 10 logements vacants.



Evolution du nombre de permis de construire accordés entre 1999 et 2019 sur La Limouzinière



Moyenne observée depuis 1999 = ~20/an

Moyenne observée depuis 2009 = ~18/an

PLH 2019-2025 = ~15/an

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

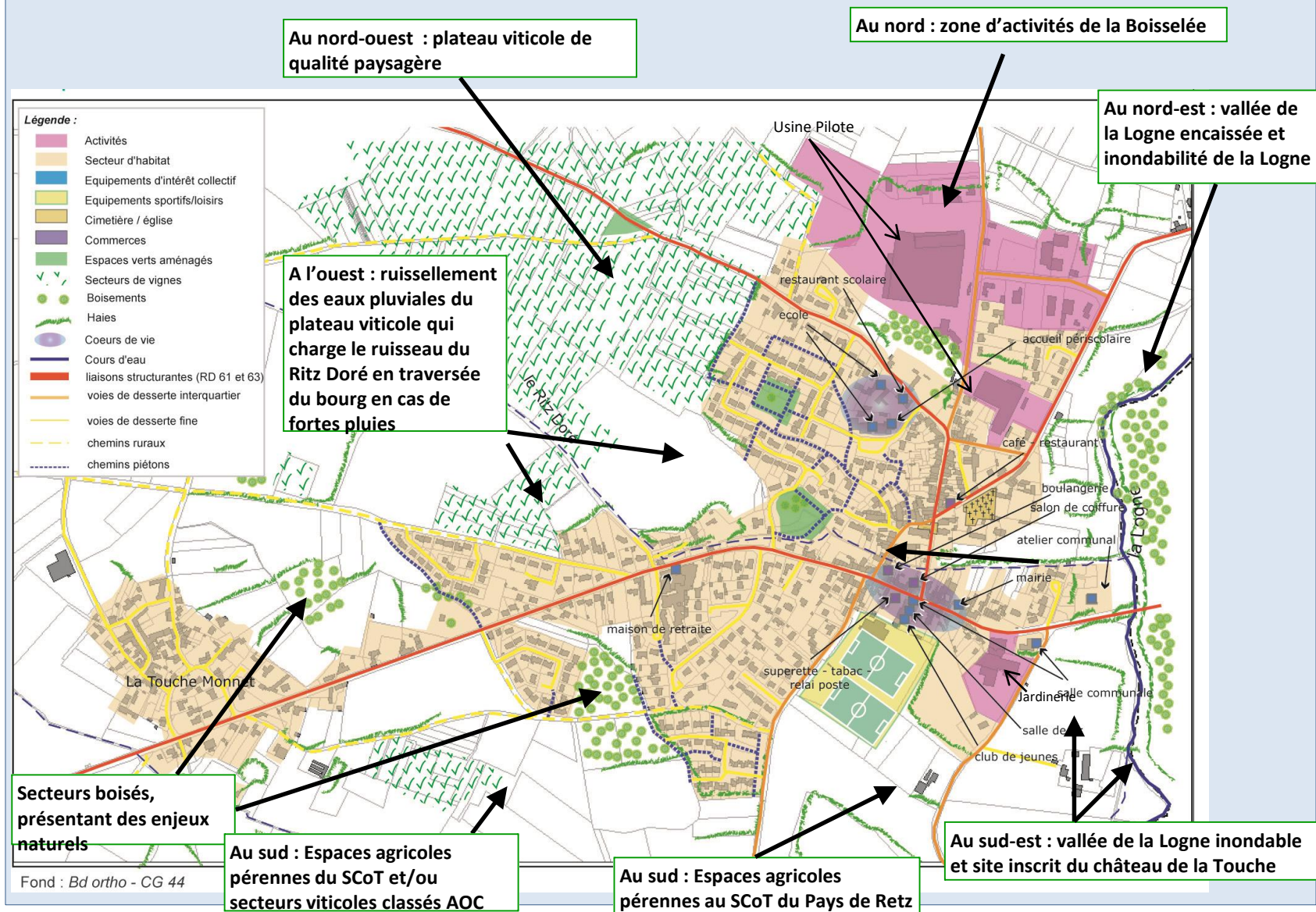
DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat	La taille moyenne des ménages se maintient depuis 15 ans et se situe à 2,8 en 2015. Elle reste toutefois relativement élevée. Le « desserrement » de la population entre 1999 et 2014 n'est pas perceptible sur la commune car elle a accueilli de nombreux jeunes ménages. De 1999 à 2014, pour un nouveau logement dans son parc, la commune a gagné 2,8 personnes en population. Mais un desserrement est à attendre ces prochaines années au regard du baisse du rythme de construction depuis 2012. Le parc de résidences principales (87,5 % du parc) a augmenté de 39 % entre 1999 et 2015, par construction neuve (sous forme de maisons individuelles) majoritairement très peu par le biais de rénovation. Le parc de résidences secondaires (5,3 % du parc), est en légère diminution depuis 1990 (- 11 unités). Le taux de vacance est faible. La commune de La Limouzinière compte 9 logements sociaux. La forte croissance démographique s'appuie sur un rythme plus soutenu de la construction (près de 347 logements nouveaux entre 1999 et 2014). Une baisse sensible du rythme de construction est constatée entre 2012 et 2018, avec une reprise en 2019 (lotissement du Bois Palais). Entre 1999 et 2019, le rythme moyen annuel de PC était de 20, mais ramené entre 2009 et 2019, il est de 18 PC par an. Cette baisse s'explique par la crise du bâtiment connue sur cette période et qui a touché de nombreuses communes, la concurrence de communes plus proches de Nantes qui ont baissé leur prix de vente du m² pour faire face à la crise et la commune n'a pas offert de programme de construction. Le Programme Local d'Habitat affiche un objectif de production de 15 logements par an, et 15 logements sociaux à 6 ans sur la période 2018-2024, le futur PLU devrait être compatible avec cette orientation. L'opération du Bois Palais en réalisation en 2019 prévoit d'ores et déjà la réalisation de 4 logements sociaux, donc le PLU devra rechercher une production de 11 logements à court et moyen terme. Une opération d'environ 30 logements est en cours de commercialisation en 2019 au Bois Palais. Il s'agit d'un terrain communal qui a été vendu à un aménageur. L'agrandissement de la société Pilote va permettre d'augmenter la demande de résidence principale sur la commune car la société doit pérenniser des postes et engager de nouveaux recrutements dans le cadre de son développement. Enfin, le ré-aménagement de l'échangeur de Viais (en cours de réalisation -2019) et la finalisation du contournement routier de Saint-Philbert-de-Grandlieu programmé pour 2022 vont permettre de réduire les temps de trajets vers Nantes.	Relancer l'offre en logements, s'appuyer pour cela sur le rythme de production de 15 logements par an fixé dans les orientations du Programme Local de l'Habitat. Diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles Assurer une mixité sociale Adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages	Annexe 1 Diagnostic statistique

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

DEMOGRAPHIE ET HABITAT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace	Le territoire communal, marqué par la présence de hameaux et lieux-dits ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions, se caractérise par une relative dispersion de l'habitat (près de la 50% de la population réside en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Legé, Geneston ...) et leur facilité de desserte, en accentuant le risque d'évasion des Limouzins, fragilise l'attractivité du bourg. Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité communale, imposent que soient poursuivis des objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg. Cet enjeu doit prendre en compte d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel – d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg et bien desservi par les réseaux de communication. Entre 2008 et 2019, environ 140 de logements nouveaux ont été générés par constructions neuves (y compris en cours de réalisation fin 2019 et hors changements de destination ou réhabilitation de logement vacants), dont 90% au sein du bourg et 10% sur les zones Nh1 de la commune. La consommation d'espace sur La Limouzinière reste modérée au regard du nombre de logements réalisés depuis 2009. Elle concerne très majoritairement la construction de logements (près de 85% des surfaces consommées). La consommation d'espace à vocation d'activités est d'environ 2 hectares. Au total, 12,8 hectares ont été consommés, soit 1,3 ha par an dont 1,1 ha pour l'habitat. La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 770 m², soit une densité moyenne d'un peu plus de 13 logements/ha. Le SCoT du Pays de Retz identifie la Limouzinière comme un « bourg et pôle communal ». Le SCoT du Pays de Retz, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe les orientations de densités pour la commune : 15 logements par hectare en moyenne pour La Limouzinière ainsi qu'un objectif de réduction des consommations d'espace à vocation d'habitat : -30% par rapport aux consommations passées.	Privilégier une offre de logements sur le bourg dans un objectif de confortation et de proximité des équipements et services. Identifier des secteurs de renouvellement urbain dans le bourg de manière à stimuler des opérations, ceci afin de limiter les extensions urbaines. Maintenir une répartition équilibrée des futurs logements entre le bourg et la campagne Respecter la densité moyenne du SCoT de 15 logements/ha Rechercher l'objectif du SCoT de réduction des consommations d'espace de -30% Calibrer les opérations d'extensions urbaines de manière à garantir la production de logements demandée par le PLH (15 logts/an) Prendre en compte les contraintes de développement du bourg pour les choix d'extensions urbaines(cf. carte ci-après)	Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les contraintes pour le développement futur du bourg



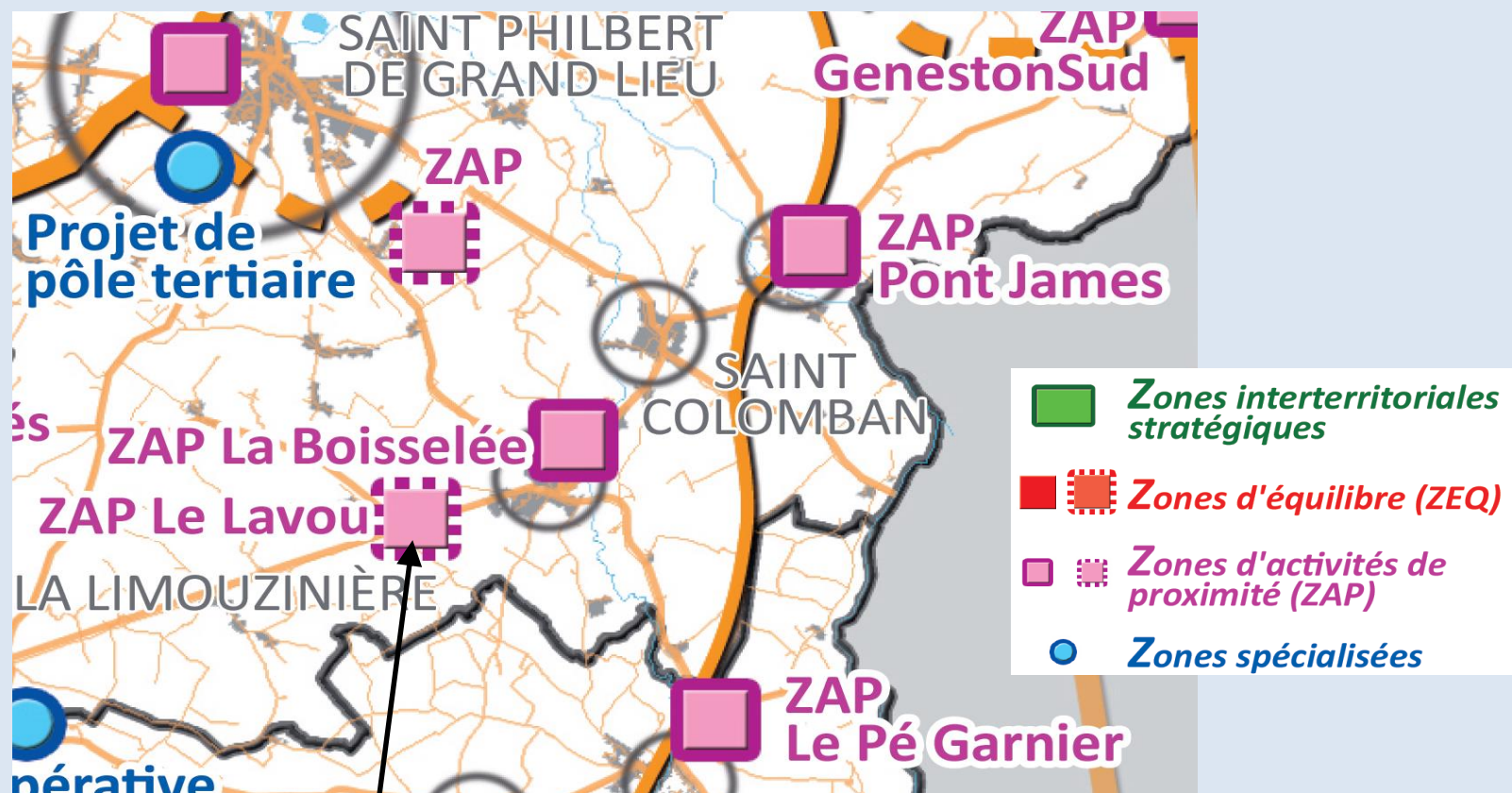
1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles Besoins en matière de développement forestier	<u>Données économiques</u> La commune est localisée à 30 minutes en voiture du sud de l'agglomération Nantaise, mais aussi de Challans, et de La Roche-sur-Yon. Les habitants peuvent également profiter des pôles urbains de St Philibert, Legé, Machecoul (pôles d'équilibres au SCoT. 691 emplois sont proposés en 2014, pour une population active de 1130, soit une part de 61%. La commune offre un nombre d'emploi important, avec la présence de la société Pilote, constructeur de camping-cars dont l'activité est en pleine croissance et qui emploie plus de 400 salariés en 2017 (l'entreprise s'est agrandie en 2018) Pour autant, les migrations domicile-travail n'ont cessé d'augmenter depuis 1999. Ce sont 70% des actifs de la commune qui quittent le territoire communal pour aller travailler. Le territoire bénéficie de l'aire d'attractivité du bassin d'emplois de l'agglomération nantaise, cette dernière attire de nombreux actifs de La Limouzinière. Mais la commune reçoit de nombreux actifs d'autres communes, avec la présence de Pilote qui vient de s'agrandir. <u>Artisanat et industrie</u> La Communauté de Communes de Grand-Lieu dispose de la compétence en matière de développement économique. La commune a très peu consommé d'espace par des activités économiques : 1 ha sur la période 2008-2019, soit 0,01 ha par an en moyenne. L'artisanat est développé sur la zone artisanale de la Boisselée au nord du bourg (zone intercommunale de la CC de Grand-Lieu), au sein de laquelle un à deux lots restent libres. La société Pilote est installée sur cette zone, vient de s'étendre et dispose encore d'une capacité pour s'étendre. Les abords de la zone d'activités font l'objet de protections viticoles (AOC) ou d'un classement en espaces agricoles Pérennes au SCoT. Pour tout projet d'extension de la ZA de la Boisselée, une concertation étroite avec la profession agricole et viticole sera requise. Une zone d'activités artisanales était prévue au Lavou au sud-est du bourg au PLU, et inscrite également au SCOT, mais elle est isolée en campagne et éloignées des grands axes de circulation et la réglementation actuelle ne permet plus de création de ZA ex-nihilo ce type (consommateur d'espace et générateur de flux de véhicules). La Communauté de Communes ne prévoit plus par ailleurs de développement économique sur ce secteur. Deux entreprises sont présentes en campagne (société de réparation/mécanique agricole et société de travaux publics).	Favoriser la proximité entre actifs et emplois Permettre à terme l'extension de la zone d'activités artisanales de la Boisselée. Permettre en particulier l'extension de la société Pilote en fonction des besoins de l'entreprise (non exprimés à la date d'arrêt du PLU) Abandon de tout projet de création de ZA sur le secteur du Lavou Permettre aux activités localisées en campagne de se maintenir et de se développer.	Annexe 1 Diagnostic statistique Titre 1, chapitre 2 du rapport de présentation

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

Les secteurs d'activités prévus au SCOT du Pays de Retz

Extrait de la carte de hiérarchisation des zones d'activités économiques du SCoT du Pays de Retz.



ZONE d'activités du Lavou prévue au PLU de 2008 et inscrite au SCoT approuvé en 2013 qui ne sera pas maintenue au futur PLU car trop à l'écart des grands axes de circulation et des agglomérations et isolée en campagne. Cette ZA n'est pas inscrite dans la stratégie de développement des 10 prochaines années par la Communauté de Communes de Grandlieu.

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles Besoins en matière de développement forestier	<u>Tourisme :</u> Le potentiel touristique de la commune est non négligeable, Le cadre naturel et paysager de La Limouzinière est propice au tourisme 'vert', avec notamment la présence de quelques chemins le long de la vallée de la Logne, déjà attractifs pour les habitants de La Limouzinière et des environs, mais qui restent encore à développer surtout à hauteur du bourg. L'hébergement touristique reste toutefois limité. A noter la présence du Logis de la Touche à proximité du centre-bourg, le long de la Logne, qui appartient aujourd'hui à la commune. Classé au titre des Monuments Historiques, ce logis représente une opportunité pour développer un site d'hébergement touristique et de loisirs de qualité. <u>Sylviculture – Gestion durable des forêts :</u> La commune compte 203 ha de boisement, soit un taux de boisement faible du territoire communal de 7%, plus d'1/4 sont des boisements de conifères. La commune compte très peu de grands boisements mais beaucoup en revanche de petits boisements éparses qui se sont développés suite à un enrichissement des terres agricoles et viticoles, (dont plus de la moitié a moins de 20 ans). Le Plan Simple de Gestion (PSG) est un document qui fixe les règles de d'une propriété boisé sur une période comprise entre 10 et 20 ans, dont des objectifs de gestion, un programme de coupes et travaux et la stratégie cynégétique du propriétaire pour les grands animaux soumis au plan de chasse. Il doit être conforme au Schéma Régional de Gestion Sylvicole pour être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. La commune est concernée par un plan simple de gestion sur une partie boisée de 40 ha au sud de son territoire. Ce boisement est aujourd'hui en Espaces Boisés Classés au PLU approuvé en mars 2008, ce classement pourra être réinterrogé au regard de la présence du PSG. Il est à noter que les autres boisements peuvent faire l'objet d'une adhésion au « code des bonnes pratiques sylvicoles » (CBPS), un document conçu pour permettre aux propriétaires de parcelles boisées ne relevant pas obligatoirement d'un plan simple de gestion de disposer d'une garantie de gestion durable adaptée à la taille de leur propriété. L'adhésion est gratuite et souscrite pour 10 ans pour une liste de parcelles clairement identifiées.	Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole (agro-tourisme) Le maintien des sites de loisirs et tourisme existants Le soutien des initiatives en faveur du développement touristique Le soutien d'un projet touristique au château de la Touche Prendre en compte des documents de gestion durable des forêts (PSG et CBPS)	Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

ECONOMIE			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Prévisions économiques Besoins répertoriés en matière de développement économique, Besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles Besoins en matière de développement forestier	<u>Agriculture :</u> L'agriculture est encore très présente, avec environ 30 exploitations agricoles sur la commune en 2017, dont 4 viticulteurs, 2 éleveurs de chevaux, des maraîchers, des élevages de volailles, une chévrerie .. Le maraîchage se développe sur la commune (plus d'une centaine d'ha). Des terres font l'objet d'un classement AOC viticole, dont des secteurs AOC au Nord et Nord-Ouest du bourg. Le SCOT du Pays de Retz a identifié des Espaces Agricoles Pérennes qui sont à prendre en compte les réflexions autour du projet de PLU. L'agriculture est en pleine restructuration. La crise laitière a entraîné la disparition de plusieurs exploitations laitières et l'agrandissement significatif des surfaces d'exploitations restantes par la reprise des terres délaissées, au profit de cultures céréalières. De nombreux exploitants agricoles partent aujourd'hui à la retraite et depuis quelques années, ce sont des exploitants maraîchers qui reprennent progressivement les terres. Le territoire agricole La Limouzinière en s'inscrit dans les mutations observées à l'échelle communautaire ou départementale : une diminution et une concentration des exploitations agricoles, un agrandissement de la SAU, ainsi qu'un développement des formes sociétaires. Les agriculteurs et viticulteurs exploitants de la commune et également les agriculteurs ayant leurs sièges en dehors de la commune mais des terres sur La Limouzinière, ont été rencontrés lors d'entretien individuels en début d'année 2019 afin d'affiner le diagnostic et d'identifier leurs besoins en matière de développement.	Maintien des exploitations Rechercher un équilibre entre développement urbain et agricole Limiter les consommation d'espaces agricoles et naturels Limiter la constructibilité sur les secteurs AOC viticoles Evaluer l'impact des projets urbains sur l'agriculture L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue Le soutien des initiatives de diversification de l'activité agricole	Annexe 2 Diagnostic agricole Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	Le maintien des commerces pour des communes de petites taille représente toujours un soucis pour les municipalités. Les habitants de la Limouzinière sont davantage tournés vers les grandes surfaces de St-Philbert-de-Grandlieu ou de Machecoul pour l'accès aux commerces de proximité. La supérette multi-services (bureau de tabac, point presse, point poste, relais colis...) de la Limouzinière, localisée au cœur du bourg près des équipements sportifs, est installée dans un bâtiment communal et en 2016 la commune a ouvert un local qui a été loué à un salon de coiffure. Ces deux actions communales ont permis de maintenir une vie commerciale dans le cœur de bourg qui accueille également un café-restaurant, une boulangerie. Une jardinerie est présente au sud de l'agglomération et appartient au groupe Terrena, ses gérants arrivent à la retraite et son avenir n'est pas garanti. Cette jardinerie occupe une vaste emprise et pourrait à terme être remobilisée pour du stationnement et du logement. Le développement démographique de la commune pourrait à terme permettre de soutenir davantage les commerces du centre-bourg, en augmentant la clientèle de proximité. Les liaisons douces sécurisées depuis les futurs quartiers en direction du centre-bourg sont à mettre à en œuvre. Le projet de PLU pourrait également offrir des outils réglementaires, comme l'interdiction de changements de destination des commerces du centre-bourg, disposition inexistante à l'actuel PLU. La population scolaire a culminée à près de 340 enfants en 2010 pour passer à 301 élèves à la rentrée 2017, en répercussion d'un ralentissement de la construction entre 2012 et 2016 . L'école et les équipements péri-scolaires répondent aux besoins communaux, mais les effectifs scolaires doivent être soutenus par de nouveaux apports démographiques. La résidence Ker Maria accueille 82 pensionnaires et notamment une unité pour personnes âgées désorientées. De gestion associative, la résidence a des projets pour développer des logements à destination des personnes âgées valides.	Soutenir l'activité commerciale du centre-bourg Anticiper un éventuel arrêt de la jardinerie au sud du bourg en prévoyant une opération de renouvellement urbain Ajustement des capacités des services et équipements publics aux besoins des habitants Maintien d'un développement démographique pour soutenir les commerces et les équipements, en particulier soutenir les effectifs scolaires de l'école Développer les liaisons douces, en particulier en direction des commerces du bourg et des différents équipements	Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière de commerce, d'équipements et de services.	Le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de la Loire-Atlantique a été approuvé en mars 2012 par le Département. Le SDAN fixe l'ambition d'une desserte complète en fibre optique à l'abonné (FTTH) en 2025/2030. Afin d'anticiper et de considérer globalement la question de la desserte numérique du territoire, le Département recommande de prévoir, de manière systématique, les pré-équipements nécessaires à la desserte en très haut débit d'une zone ayant vocation à être urbanisée (ou lorsqu'une voirie doit faire l'objet de travaux de réfection).	Permettre et favoriser l'accès aux communications numériques pour les habitants	
Besoins répertoriés en matière de transport	La commune de La Limouzinière ne dispose pas d'aire de co-voiturage. L'aire de co-voiturage la plus proche est située à Pont-James sur la commune de St Colomban, à moins de 10 minutes en voiture du bourg de la Limouzinière. Un arrêt de bus de la Région (Aleop) est localisé en cœur de bourg, Place Henri IV, permettant de rejoindre le centre-ville de Nantes en 40 minutes (Aléop : Ligne 12 : 8 AR et ligne 12 express : 3 AR). La commune a réalisé une étude de déplacements sur le bourg qui lui a permis d'engager des opérations de requalification de ses traversées de bourg et entrées d'agglomération, dont la rue Charles de Gaulle. Les actions de retraitement d'entrées et de traversée du bourg pourront se poursuivre pour sécuriser les déplacements et prévoir des liaisons douces. Il s'agira d'affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui assure l'accessibilité aux cœurs de vie du centre-bourg depuis les quartiers du bourg et les écarts les plus proches du bourg. Deux cœurs de vie sont identifiés au sein du bourg : - Cœur de vie « équipements scolaires » au nord du bourg - Cœur de vie « mairie/place Ste Thérèse/équipements sportifs » localisé au sud, au sein du bourg historique, Les chemins ruraux depuis les hameaux et en direction du bourg ont eu tendance à disparaître au fil du temps et de l'agrandissement des champs agricoles, des liaisons douces seraient à retrouver en direction du bourg.	Favoriser l'usage du covoiturage en prévoyant par exemple une aire sur l'espace de stationnement de « Lodé » en centre-bourg rue Charles de Gaulle et/ou le parking Henri IV Assurer de manière générale de bonnes conditions de déplacements, Poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération Développer les liaisons douces, en particulier en direction des deux cœurs de vie du bourg, de l'arrêt du bus Développer des liaisons douces entre les gros hameaux structurants et le bourg	Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	En tant que commune rurale, l'image et le développement de La Limouzinière restent étroitement liés à son patrimoine culturel, paysager et à son environnement naturel, agricole et viticole. La commune dispose de richesses naturelles et paysagères fortes en lien avec ses caractéristiques bocagères et son positionnement de bord de la Logne. Les coteaux viticoles contribuent aux qualités paysagères. La vallée de la Logne est identifiée en zone d'intérêt faunistique et floristique : 1 ZNIEFF de type 1 (Forêt de Touvois et de Rocheservière, Vallée de la Logne et de ses affluents). La commune est concernée par deux bassins versants : celui de la Logne à l'Est et celui du Tenu à l'Ouest. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2012-2013, il recense 265,36 ha de zones humides soit 9 % de la surface totale du territoire. La commune de La Limouzinière présente un maillage bocager dense. Suite à leur pré localisation, on comptabilise 210 kml de haies pour une densité de 71 ml/ha. La commune compte 203 ha de boisement, soit un taux de boisement faible du territoire communal 7%. Les boisements sont relativement petits et disséminés sur le territoire communal. Les forêts de feuillus sont les plus représentées. Près de la moitié a moins de 20 ans et présente la caractéristique de s'être développés sur des friches agricoles et des terrains humides. A noter que 40 ha de boisements sont soumis à plans simple de gestion (au sud de la commune). La poursuite et la réussite du développement de la commune passent par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse de ces milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs, exposés aux activités humaines (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, activités agricoles ou viticoles...). Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de continuités écologiques.	Le maintien des différentes ambiances paysagères constitue un enjeu fort pour l'identité locale ainsi que la préservation du patrimoine et du 'petit patrimoine' qui nourrissent la qualité paysagère de la commune. Penser un aménagement du territoire qui prenne en compte les milieux naturels, agricoles et les espaces boisés, ainsi que les paysages, et qui prenne en compte la ressource en eau. Limiter la fragmentation des espaces naturels et de la Trame Verte et Bleue par la maîtrise du développement urbain Limiter la consommation d'espaces agricole et naturel afin de conserver des activités viables à long terme,	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation Annexe 3 Diagnostic territorial

1.1.2. Principales conclusions du diagnostic et besoins répertoriés

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT			
Thématiques	Principales conclusions	Besoins répertoriés	Références aux annexes et chapitres correspondants
Besoins répertoriés en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	Le ruissellement des eaux pluviales du plateau viticole vient charger ponctuellement lors des fortes pluies le ruisseau du Ritz Doré en traversée du bourg. Il était prévu d'engager des études pour l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) en parallèle des études de révision du PLU. Ces études devaient être pilotées par la CC de Grand-Lieu qui devait prendre la compétence en matière d'eaux pluviales, mais cette compétence ne sera pas prise par l'intercommunalité. La commune envisage donc de réaliser cette étude à court ou moyen terme. En l'attente, des coefficients d'imperméabilisation maximale peuvent être définis en zone urbaine du bourg de manière à limiter le risques de dysfonctionnement du réseau pluvial. Le PLU pourra être modifié par la suite pour intégrer les résultats de l'étude du SDAP.	Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Annexe 3 Diagnostic territorial
	Le PLU doit également intégrer les enjeux liés à la présence de secteurs à risques, dont en particulier le risque d'inondation de la Logne, du Tenu et son ruisseau de la Roche, ou encore le risque lié à la présence de deux sites d'anciennes décharges.	Prendre en compte le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne et le risque d'inondation par débordement de la Logne et du Tenu Prendre en compte les anciens site de déchets pour conserver la mémoire des lieux	Chapitre 3 du titre 1 du rapport de présentation
	Le potentiel solaire reste limité mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 16% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique). La commune présente aussi un potentiel éolien, elle dispose déjà de 2 parcs éoliens de 3 éoliennes de 2 MW chacun (soit une puissance totale installée de 12 MW). L'éolien couvre environ 300% de la consommation domestique de la commune. Le petit éolien peut aussi être envisagé.	Prendre en compte les ressources du territoire et la capacité de développement des énergies renouvelables	

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#). »

En application des article L153-27 du Code de l'Urbanisme le PLU doit présenter les analyses des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme : *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Cette réglementation est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016. Comme la commune de La Limouzinière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2008, ce dernier a plus de 9 ans et n'avait pas fixé d'indicateurs particuliers pour analyser son application. Pour autant, l'analyse du précédent PLU réalisée dans le cadre des études de diagnostic indique en particulier : une surestimation des surfaces prévues pour des extensions urbaines (zones AU), la définition de nombreux hameaux constructibles en campagne, une absence d'identification de la trame verte et bleue...

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment des lois Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR, ... et eu égard à la nécessité de compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, **la commune de La Limouzinière a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2017, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).**

Les principaux objectifs poursuivis par la procédure de révision générale du PLU tels que définis dans la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- Prise en compte du nouveau contexte législatif
- Mise en compatibilité avec le SCOT approuvé le 28 février 2014 et exécutoire depuis le 10 mai 2014, et dont les éléments constitueront une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal ;
- Mise en compatibilité avec les autres documents supra communaux (DTA, SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu, SAGE Estuaire de la Loire, SRCE, PLH de Grand-Lieu...)
- Prise en compte d'un équilibre entre :
 - Le renouvellement urbain, un développement urbain et rural maîtrisés, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre urbain
 - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysagers naturels
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable
 - La pérennisation de l'activité agricole
 - La prise en compte de la mixité sociale.

1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Le PLU précédent, approuvé le 3 mars 2008 (et modifié en 2011 et 2017), recherchait une croissance raisonnée de la population (+2% par an en moyenne). Il définissait un besoin de l'ordre de 270 logements impliquant une surface à urbaniser de 28 hectares (incluant un 'coefficient multiplicateur de 1,5' qui tenait compte notamment du risque de rétention foncière). Six secteurs étaient classés en zone AU (3 secteurs 1AU et 3 secteurs 2AU, d'une surface de près de 25 hectares au total) au niveau du bourg (voir extrait ci-contre). Le PLU programmait également un secteur à vocation d'activité économique de l'ordre de 6,6 hectares (projet de zone d'activités du Lavou). Aucun projet n'a toutefois été lancé pour cette dernière zone. Le développement économique s'est concentré au niveau de la zone de la Boisselée, notamment autour de son entreprise phare, Pilote (extensions en cours).

Outre le bourg, le PLU précédent admettait également des possibilités de nouvelles habitations sur une 7 villages/hameaux : La Dorie, La Marnière, La Priaudière, Le Chiron, La Michelière, Les Etangs, et Le Reucher (secteurs Nh1).

Voir carte ci-après

Extrait du zonage du PLU de 2008



1.1.3. Analyse des résultats de l'application du PLU précédent

Des logements produits avant tout sur le bourg

Depuis 2008, environ 140 logements ont été construits (ou en cours de réalisation fin 2019). L'essentiel de ces logements est localisée sur le bourg (près de 90%). Une vingtaine est réalisée en campagne de manière diffuse au sein des secteurs Nh1.

Une majorité de logements réalisés par extensions urbaines

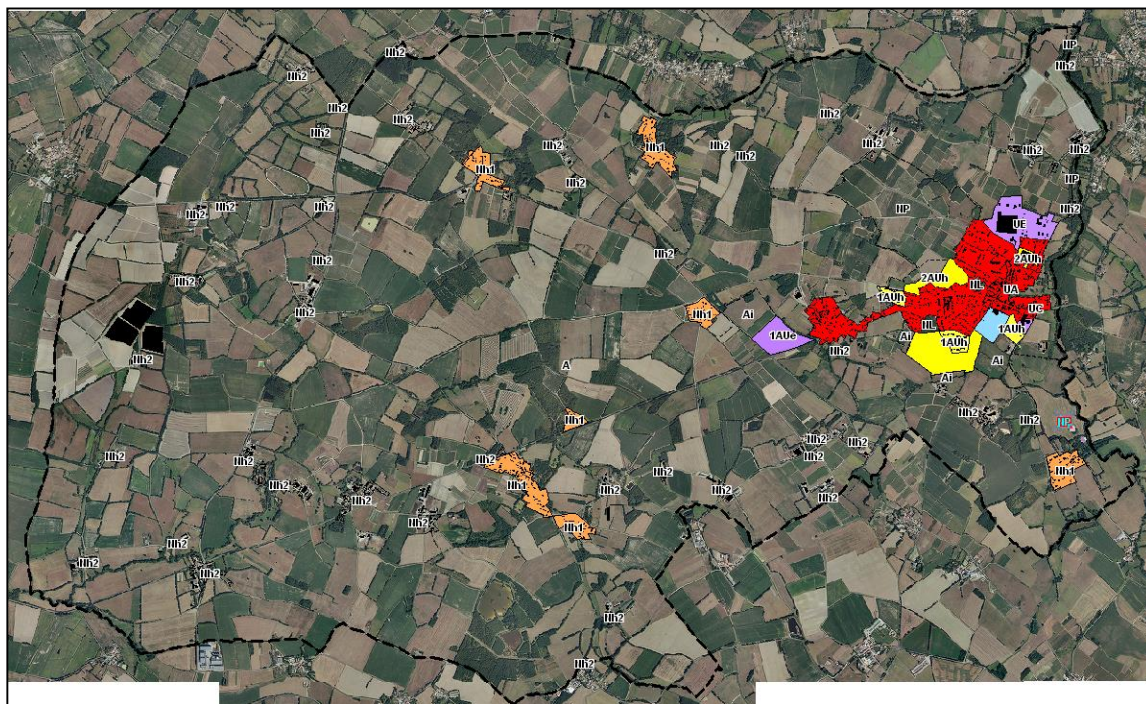
Les logements produits sont avant tout issus de terrains urbanisés en extension du bourg ou des villages/hameaux.

Une vingtaine de logements sont issus de 'complément d'urbanisation' au sein des enveloppes urbaines, dont 14 seulement sur le bourg (soit un peu plus d'un logement par an en moyenne).

Cet aspect témoigne :

- de la **faible capacité du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs**,
- de la nécessité pour la collectivité d'amorcer des opérations groupées pour répondre aux besoins en nouveaux logements.

Zonage du PLU précédent approuvé en 2008



- Ua/Ub/Uc
- 1AUh/2AUh
- Ue/1AUe
- UI
- Nh1

CHAPITRE 2

Consommation d'espaces et capacités de densification

1.2.1. Éléments de cadrage concernant la consommation d'espace et les capacités de densification

En application du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre présente :

Article L. 151-4 : « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Article L. 151-4 : « le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les paragraphes 1.2.2 à 1.2.4. permettent de répondre à cet obligation réglementaire.

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

Le calcul de la consommation d'espace a été réalisé sur la base de la photographie aérienne disponible à l'échelle du département de Loire-Atlantique. Aucune campagne n'ayant été effectuée en 2008, date d'approbation du premier PLU, la campagne de 2009 est ici prise comme référence. Une moyenne par an est ensuite effectuée sur la période 2009-2019. Les logements réalisés au sein des enveloppes urbaines, par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles ou naturels, ne sont pas pris en compte dans les résultats présentés ci-dessous.

La consommation d'espace sur La Limouzinière reste modérée au regard du nombre de logements réalisés depuis 2009. Elle concerne très majoritairement la construction de logements (près de 85% des surfaces consommées). La consommation d'espace à vocation d'activités est d'environ 2 hectares au total, exclusivement sur la ZA de la Boisselée. Au total, **12,8 hectares ont été consommés, soit 1,3 ha par an dont 1,1 ha pour l'habitat.**

Des logements avant tout construits en extension des enveloppes urbaines

3/4 des surfaces vouées à l'habitat sont localisées en extension des enveloppes urbaines (que ce soit celle du bourg ou celle des villages/hameaux).

Des parcelles en campagne plus gourmandes en surface que sur le bourg

La taille moyenne des nouveaux terrains bâtis est d'environ 770 m², soit **une densité moyenne d'environ 13 logements/ha**. Cette taille cache toutefois d'importantes disparités selon leur localisation : elle est plus limitée sur le bourg (environ 685 m²/logement) du fait de l'encadrement de la densité générée par les récentes opérations de lotissements (environ 15 à 17 logements/ha). En l'absence d'encadrement de la densité et en dehors du bourg, la taille moyenne des terrains s'élève à près de 1500 m² par logement.

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg.

Surfaces artificialisées entre 2009 et 2019...

vocation	surface (ha)	par an (ha)
Habitat/ équipements liés	10,8 (140 logements construits)	1,1
Activités économiques	2	0,2
Infrastructures	0	0
TOTAL	12,8	1,3

Surfaces à vocation d'habitat artificialisées entre 2009 et 2019

Vocation HABITAT	surface (ha)	par an (ha)
En enveloppe urbaine	2,7 (23 logements construits)	0,3
En extension urbaine	8,1 (117 logements construits)	0,8
TOTAL	10,8	1,1

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée

 en enveloppe
 en extension

Terrains artificialisés entre 2009 et 2019



Le Bourg et La Touche Monnet



La Marnière

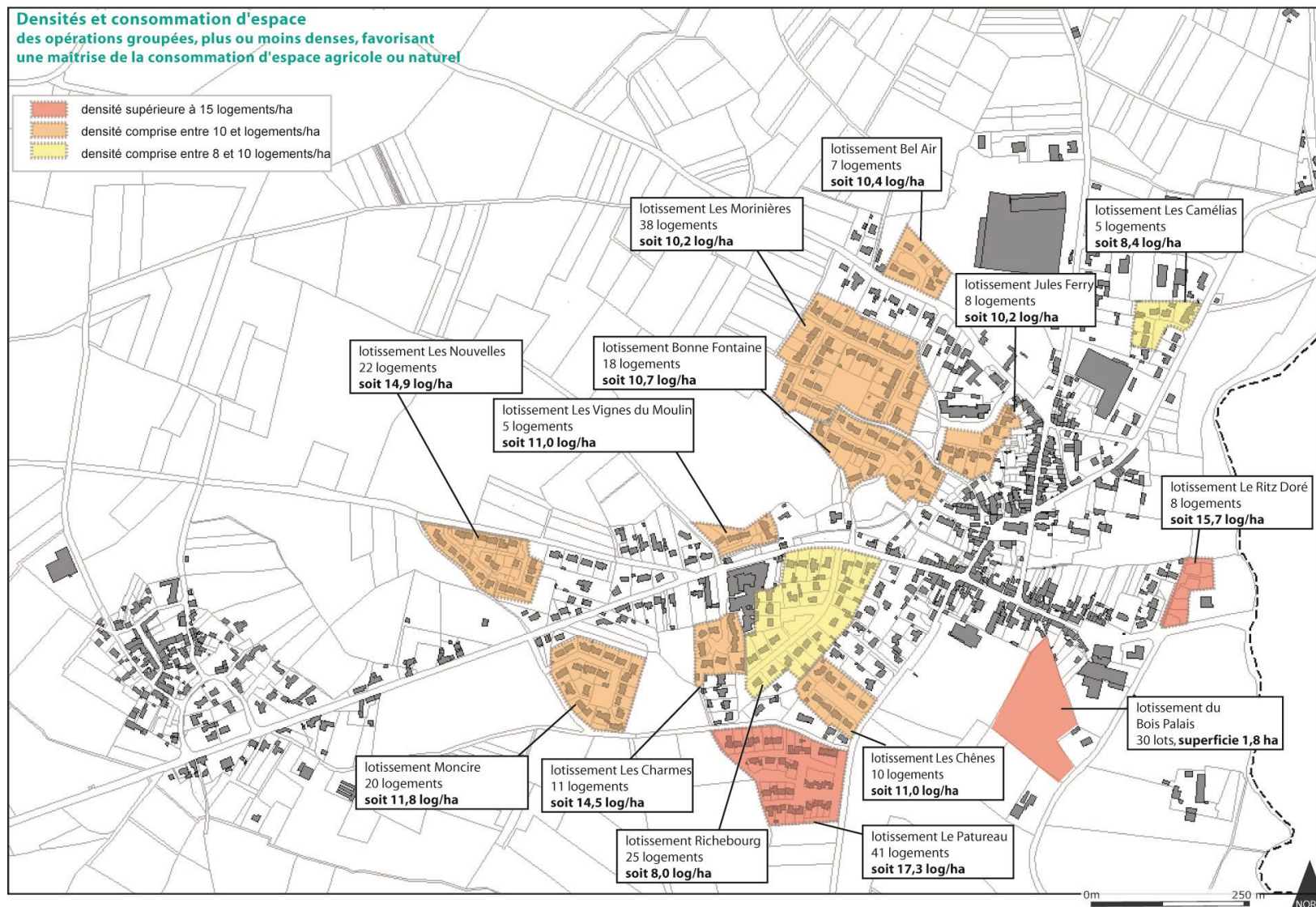


Le Chiron



La Priaudière

1.2.2. Bilan de la consommation d'espace passée



1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg et des principaux villages/hameaux, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces. Elle vise à faire ressortir le potentiel escompté de création de logements, dont celui escompté à dix ans.

L'analyse repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de 'dents creuses',
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés et notamment de bâtiments peu qualitatifs, délaissés ou délabrés,
- possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,
- reprise de logements vacants.

Bien que l'analyse ait été réalisé sur l'ensemble des secteurs constructibles au PLU précédent, préalablement à la définition des orientations du nouveau PADD, ne sont présentés ici que les résultats résultant du choix du maintien ou non de la constructibilité de ces secteurs (seuls les secteurs maintenus constructibles au nouveau PLU présentent un potentiel).

La carte page suivante recense les capacités analysées.

Des capacités de renouvellement urbain non négligeables mais très incertaines

L'analyse a permis d'estimer un apport théorique d'environ 194 logements sur le bourg et les villages/hameaux constructibles.

S'il est escompté la poursuite d'une densification spontanée de dents creuses isolées (rythme passé observé entre 2009 et 2019 : environ 1 logement/an) ou de divisions foncières (rythme passé observé : environ 1,3 logement/an), cet apport repose surtout sur la mise en place d'opérations groupées, encadrées par des orientations d'aménagement, permettant d'optimiser et de densifier les secteurs à enjeux.

Au regard de la complexité de mener à bien ces opérations (présence d'activités encore en fonctionnement, acquisitions foncières d'un parcellaire souvent morcelé avec de multiples propriétaires, nécessité de démolition voire de dépollution, ...), une part variable de cet apport de 194 logements reste donc très incertaine à 10 ans (*cf. titre II - justification du projet*).

De faibles capacités de reprise de logements vacants

D'après les données INSEE, 43 logements sont comptabilisés sur le territoire en 2016 (contre 40 en 2011). Bien que non négligeable, ce chiffre ne représente que 4,8% du parc total de logements, signe d'un marché tendu (6% à l'échelle du Département).

L'augmentation du nombre de logements vacants relevée par l'INSEE entre 2010 et 2015 semble surtout liée à la comptabilisation en vacants de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation et sans doute à des rotations épisodiques : vente de logements en cours au moment du recensement, départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas, laissant leur logement vacant, rotations en cours sur des logements locatifs, ...

Le potentiel de reprise restera dans tous les cas très limité pour les dix prochaines années : **tout au plus 10 logements réhabilités sont escomptés sur la commune.**

1.2.3. Gisement foncier au regard du nouveau PLU

Analyse du gisement foncier sur le bourg



 potentiel examiné
 contours de l'enveloppe urbaine

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation

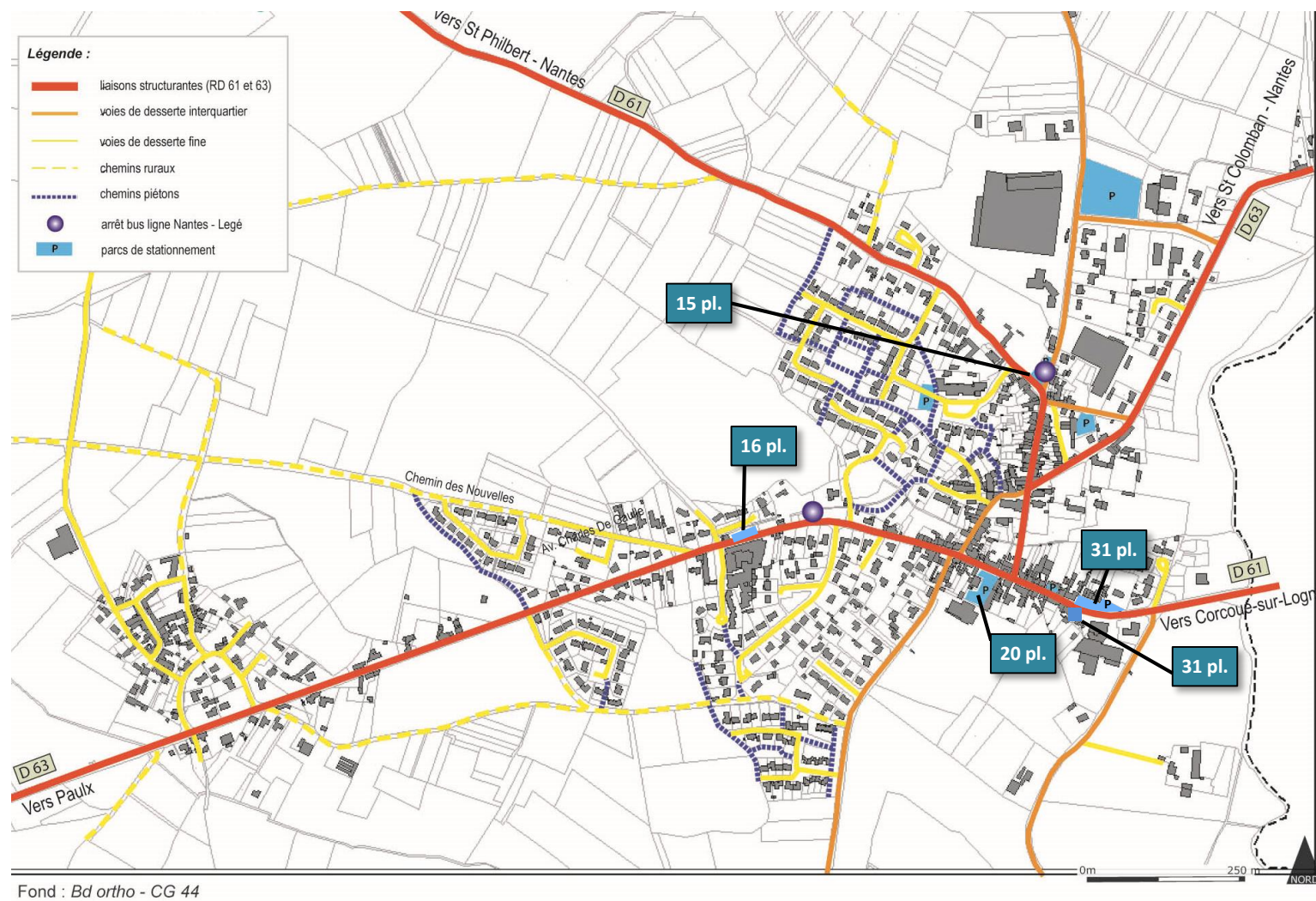
Environ 110 places sont comptabilisés sur le domaine public dans le centre-bourg (voir carte page suivante), hors stationnement lié au pôle scolaire et aux équipements sportifs.

L'offre de stationnement est bien quantifiée par rapport aux principaux équipements générateurs de déplacements (commerces, mairie, église, maison de retraite, ...). Elle est présente avant tout le long des voies (en stationnement longitudinal ou en bataille) ainsi que sous forme de parkings intégrés (parking du Chaffault, parking de la place Henri IV, ...). Elle permet une accessibilité efficace aux équipements. Les rues du bourg ancien, étroites, ménagent quelques places de stationnement utilisés par les riverains.

Il existe une borne de recharge pour véhicules électriques sur la commune de La Limouzinière, située place du Chaffault.

Concernant le stationnement vélo, il existe quelques appuis aux abords des principaux équipements publics.

1.2.4. Inventaire des capacités de stationnement et possibilités de mutualisation



CHAPITRE 3

Etat initial de l'environnement

1.3.1. Eléments de cadrage de l'état initial de l'environnement

Le chapitre de présentation des principales conclusions du diagnostic (cf. 1.1.1) restitue la synthèse des enjeux environnementaux.

Les principaux enjeux concernant le territoire sont les suivants :

- **La préservation du paysage et patrimoine**
- **La qualité des espaces naturels**
- **L'identification de la Trame Verte et Bleue**
- **La prise en compte des risques et nuisances**

et font l'objet de chapitres spécifiques suivants dans le présent rapport de présentation .

Les autres thématiques sont présentées dans l'annexe 3 « diagnostic territorial » du rapport de présentation.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

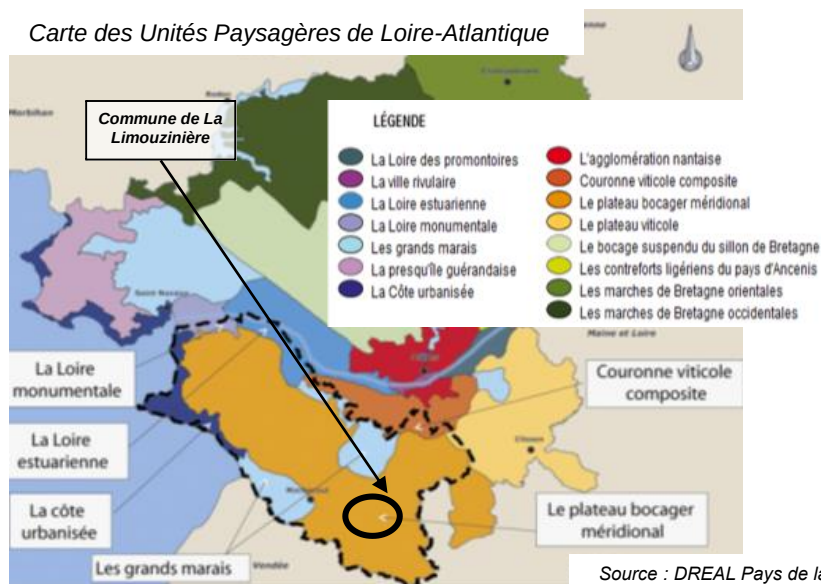
Approche paysagère

L'appréhension du paysage sur le territoire de La Limouzinière veille à mettre en évidence :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de villages et hameaux, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir l'intégration paysagère de futurs quartiers urbain
- les points de repère ou de perturbation paysagère,
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La commune de La Limouzinière fait partie de l'unité paysagère du « pays bocager méridional » selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) :

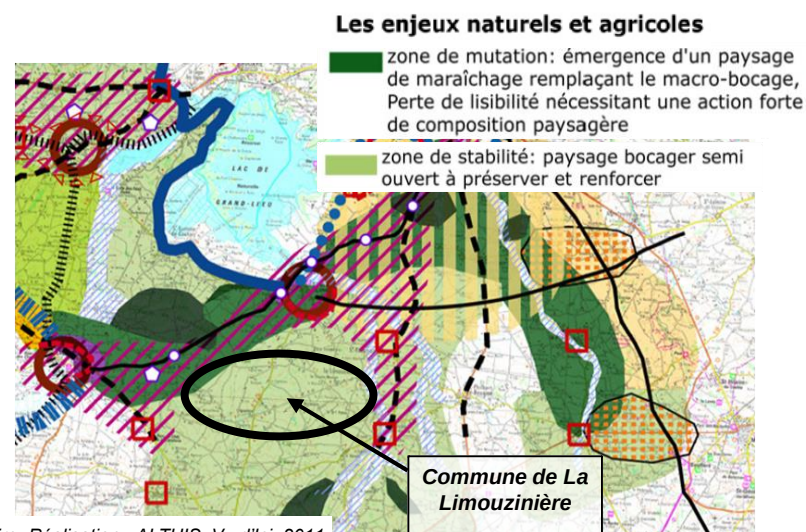
Carte des Unités Paysagères de Loire-Atlantique



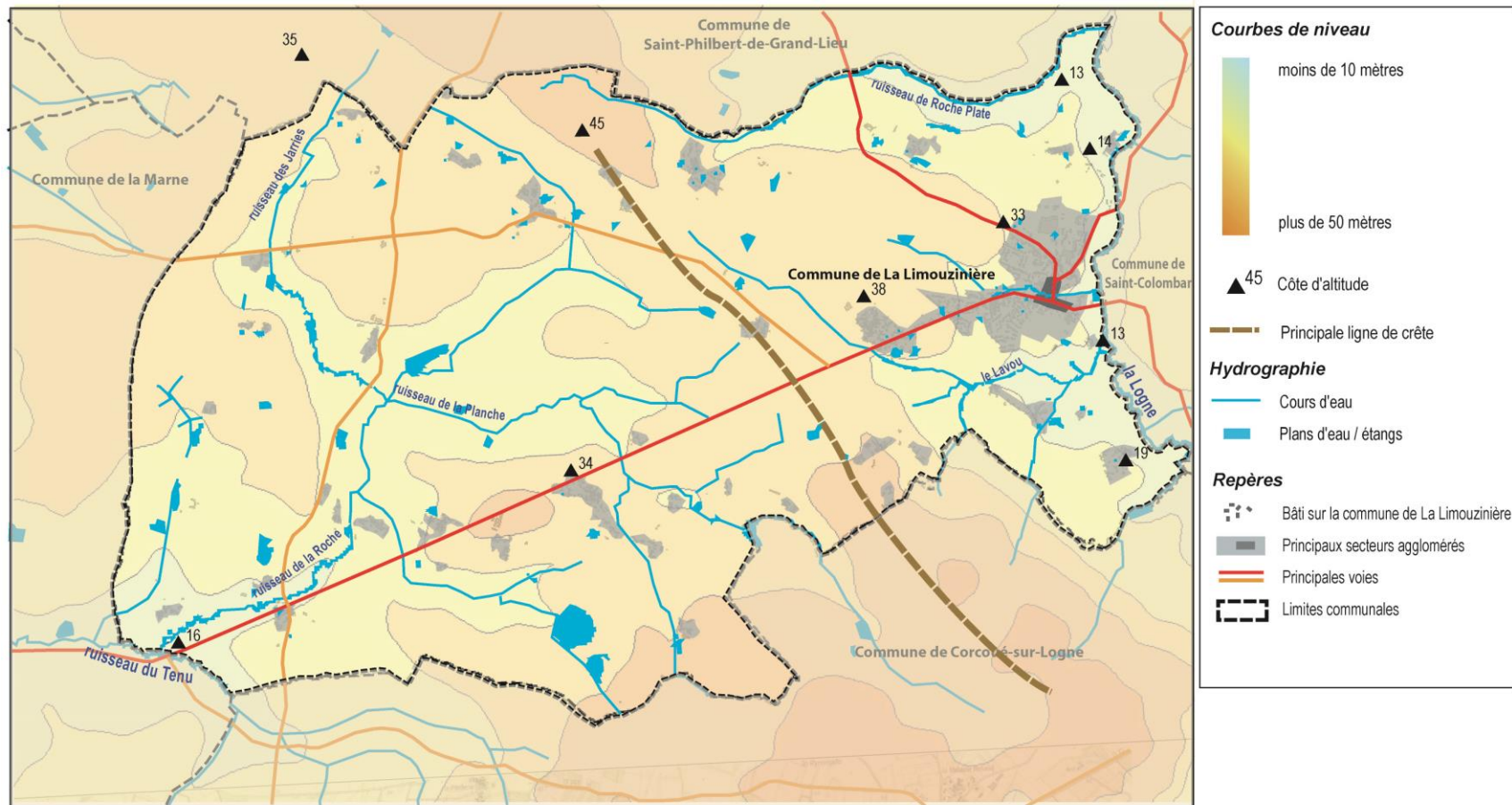
Source : DREAL Pays de la Loire, Réalisation : ALTHIS, Vu d'Ici, 2011

L'unité paysagère du « plateau bocager méridional » : « Au sein de cette unité, la commune est intégrée dans la sous-unité : 'Croissant viticole de Grand Lieu'. Cette sous-unité s'appuie sur le coteau viticole de Grand-Lieu et sur les revers de coteau des vallées du Tenu et de l'Acheneau. Si la trame bocagère est encore relativement dense sur les coteaux les moins abrupts, le paysage est ouvert par de nombreuses enclaves viticoles qui soulignent les ondulations du relief par le rythme des rangs de vignes. Ces dernières ouvrent de rares panoramas sur le lac de Grand-Lieu. Les fonds de vallées sont le plus souvent ouverts par de nombreuses prairies de pâture inondables qui sont parfois entrecoupées de frênes ou de saules têtards. Sur la frange sud de la sous-unité, le renforcement de l'axe Saint-Philbert-de-Grand-Lieu vers Machecoul a induit non seulement un développement de zones d'activités le long des contournements de bourgs mais aussi un accroissement des zones de maraîchage qui jalonnent aujourd'hui cet itinéraire. »

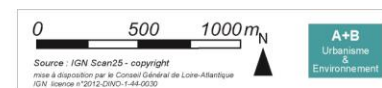
Extrait de la carte des enjeux paysagers du plateau bocager méridional



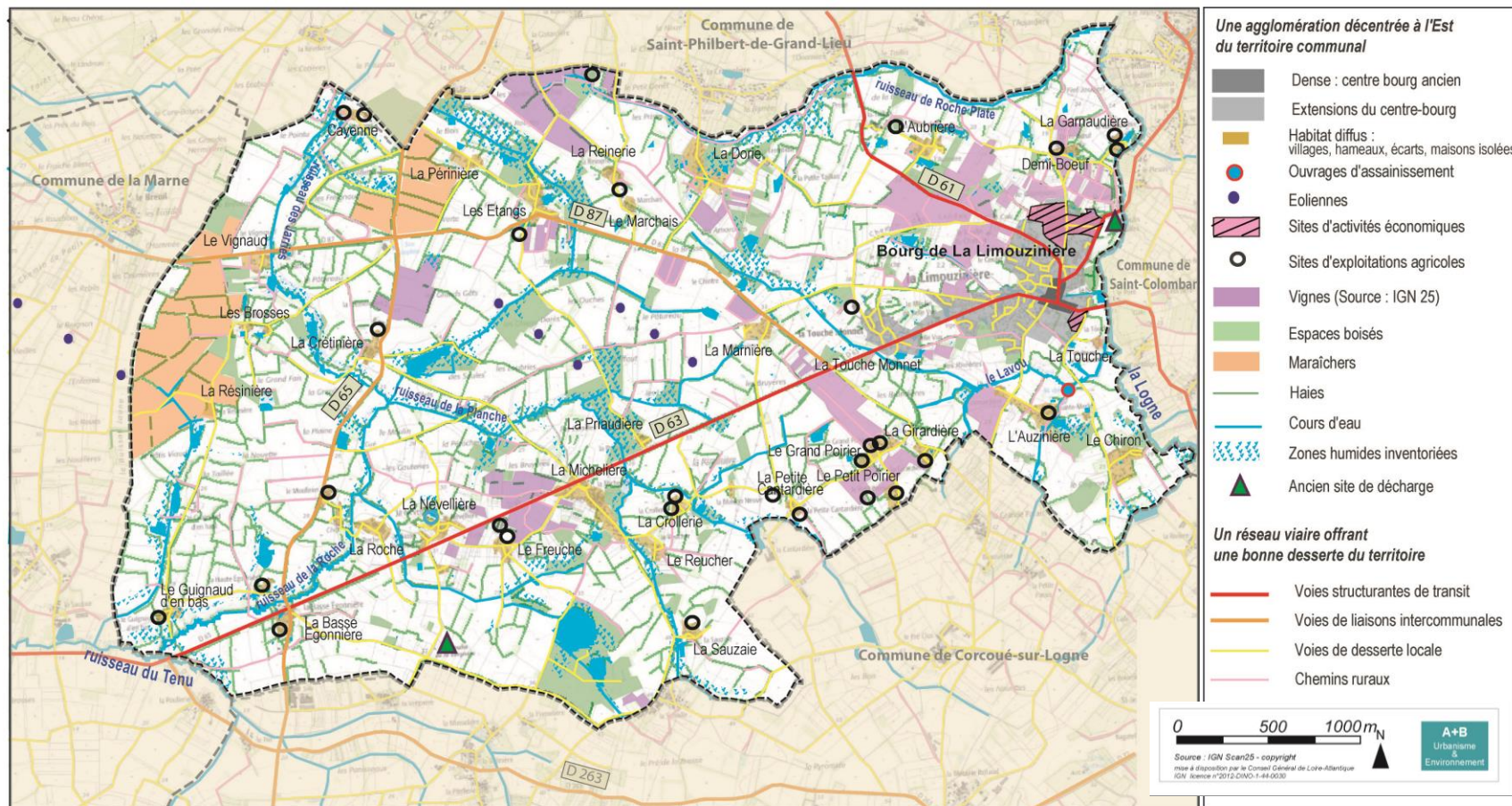
1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



- Un territoire (entre 13 et 45 m), avec le bourg situé à environ 30 m d'altitude, qui s'est implanté à l'Est de la commune en bordure de la Logne.
- Une ligne de crête principale qui sépare deux bassins versants : celui de la Logne à l'Est et celui du Tenu à l'Ouest

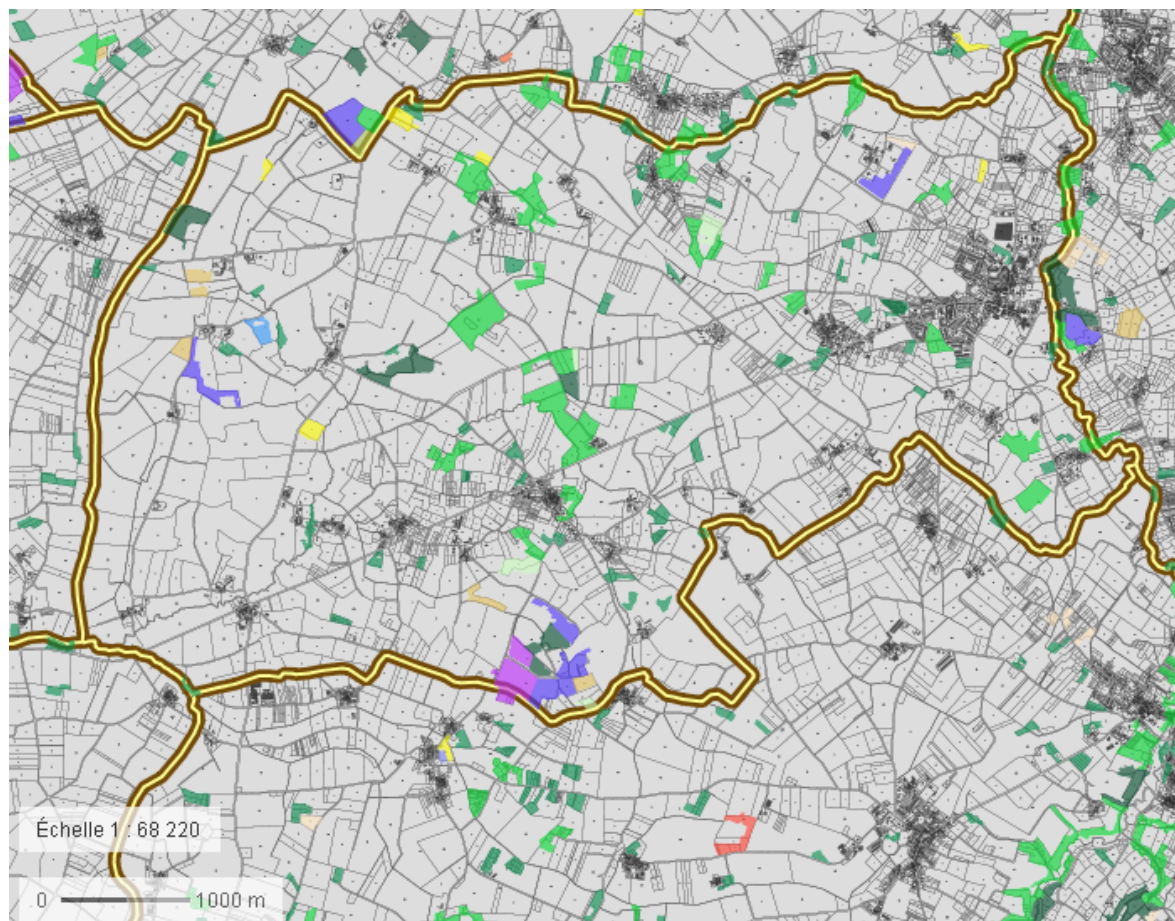


1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



- Les entrées d'agglomération sont franches en provenance du Nord-Ouest et de l'Est. En revanche, en provenance de l'Ouest, la pénétration dans la cité est plus longue et progressive depuis la Touche Monnet jusqu'au bourg, étirée le long de la route départementale.
- Héritage d'une structuration rurale : de nombreux hameaux et lieux-dits, bien insérés dans le paysage au regard du maillage bocager, de la présence de nombreux petits boisement et d'un relief peu marqué.
- Si le phénomène de mitage en campagne est peu sensible visuellement, certains villages/hameaux se sont développés de manière linéaire le long des voies : la multiplicité des débouchés de parcelles bâties sur une route perçue comme une route de rase campagne (*coexistence dangereuse entre circulation de transit et circulation de desserte locale*) est dangereuse et pour l'usager de la route, et pour les riverains (*les enfants notamment*).
- Des secteurs viticoles qui renforcent la qualité des paysages, en particulier au nord-ouest du bourg, route de St-Philbert-de-Grand-Lieu
- Un développement du maraîchage sur la commune, en particulier en frange ouest du territoire

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Source : Geoportail, Carte forestière V2 - Institut national de l'information géographique et forestière
Localisation de 32 types de formations végétales en France métropolitaine.
Carte en cours de réalisation depuis 2006. Mise à jour : janvier 2018

- Les boisements inventoriés sur le territoire communal sont disséminés et de petites tailles. Ils couvrent une superficie totale d'environ 203 hectares, soit près de 7 % du territoire (taux un peu plus faible que celui du Département – 10%). Ces boisements participent à la qualité du paysage rural.
- Près de la moitié des surfaces boisées totales correspond à de jeunes boisements de feuillus qui se sont développés sur des secteurs délaissés par l'agriculture (friches évoluant en boisements), souvent sur des terrains humides. Un peu plus du quart des boisements correspondent à des plantations de conifères.

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée de chênes décidus purs
- Forêt fermée de chênes sempervirents purs
- Forêt fermée de hêtre pur
- Forêt fermée de châtaignier pur
- Forêt fermée de robinier pur
- Forêt fermée d'un autre feuillu pur
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée de conifères purs en îlots
- Forêt fermée de pin maritime pur
- Forêt fermée de pin sylvestre pur
- Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
- Forêt fermée de pin d'Alep pur
- Forêt fermée de pin à crochets ou pin cembro pur
- Forêt fermée d'un autre pin pur
- Forêt fermée à mélange de pins purs
- Forêt fermée de sapin ou épicéa
- Forêt fermée de mélèze pur
- Forêt fermée de Douglas pur
- Forêt fermée à mélange d'autres conifères
- Forêt fermée d'un autre conifère pur autre que pin
- Forêt fermée à mélange de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte sans couvert arboré
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Forêt ouverte de conifères purs
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Peupleraie
- Lande
- Formation herbacée

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine

Les paysages ruraux sont assez uniformes sur l'ensemble du territoire de la commune. Ils peuvent se définir comme des paysages semi-bocagers. La trame végétale initiale a certes été très largement agrandie par le remembrement et les pratiques culturales, tout particulièrement sur le plateau, mais l'effet de maille subsiste très sensiblement, notamment dans les vallons.

Le réseau de haies est d'une grande qualité : les plus beaux alignements se situent le plus souvent dans la moitié Ouest du territoire, hors secteur viticole, dans le secteur de polyculture élevage.

La topographie est peu mouvementée sur l'ensemble de la commune et le paysage rural semble cloisonné : ainsi le plateau n'offre pas de panoramas vastes et profonds.

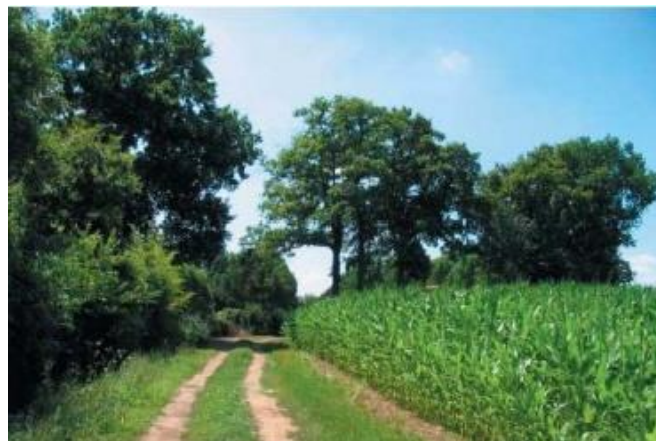
Par ailleurs, la multiplicité des écrans végétaux de qualité, susceptibles de constituer autant de masques vis-à-vis des constructions et de l'habitat éparés, réduit la perception du phénomène de mitage, tout particulièrement la visibilité des bâtiments et ateliers agricoles.

L'occupation du sol est peu composite : cultures très dominantes pour ne pas dire omniprésentes sur le plateau, et prairies aux abords des ruisseaux, dans la moitié Ouest, et dominance de la vigne dans la moitié Est.

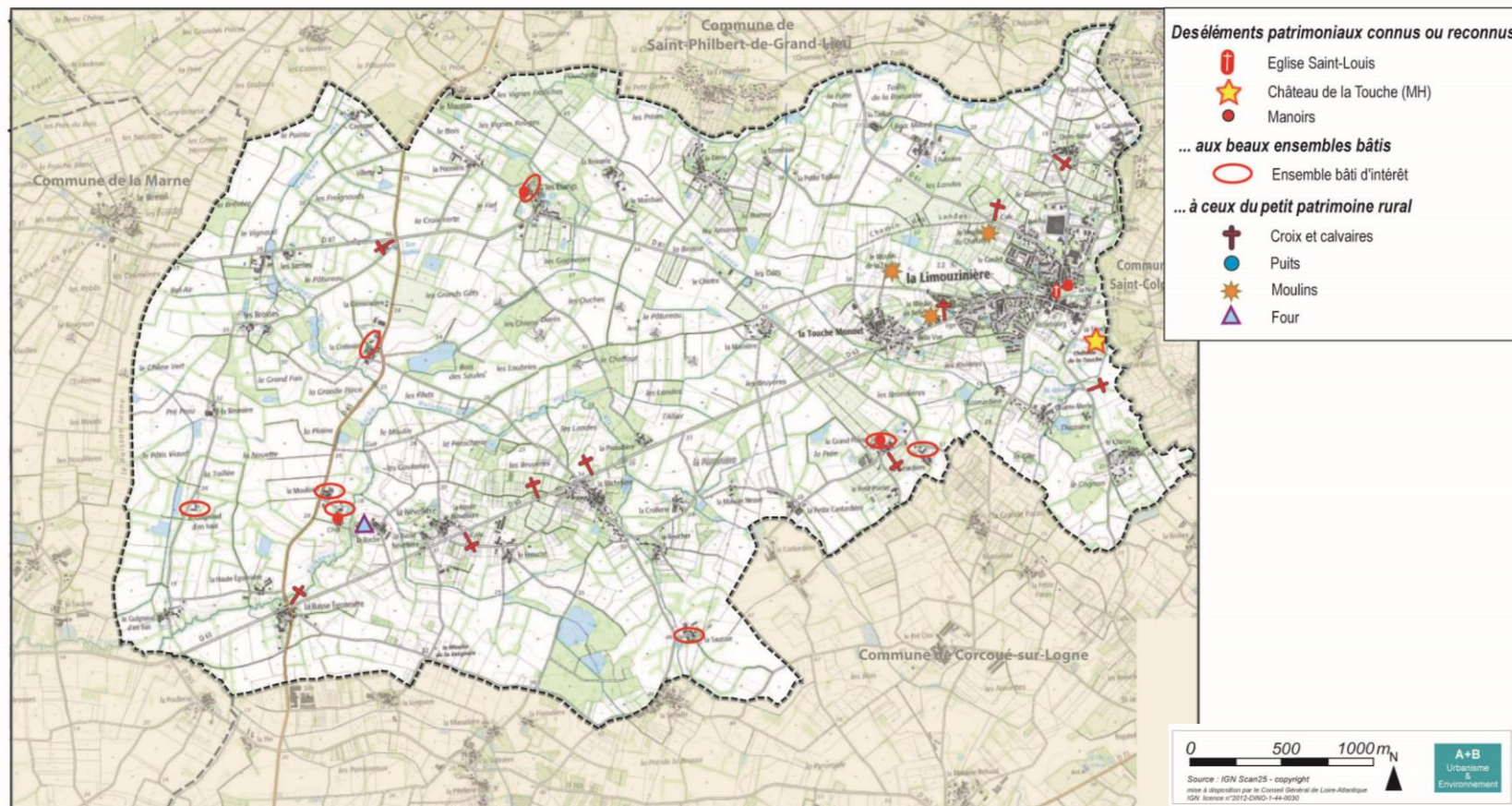
Il faut noter que si les paysages ne sont pas d'une qualité exceptionnelle, ils offrent parfois des tableaux du plus grand intérêt : c'est ainsi qu'en provenance de SAINT-PHILBERT via la RD 61, une perspective d'une grande qualité se présente à l'usager de la route, composée du clocher de l'église émergeant d'un premier plan de parcelles de vignes, d'un vieux pressoir restauré et du moulin de Chaffault.

Enjeux :

- o La pérennité des paysages ruraux est fortement liée à la pérennité de l'activité agricole, tout particulièrement la polyculture élevage, protéger les paysages commence donc par faire en sorte que l'élevage puisse se maintenir et se développer sans contraintes.
- o Le développement du maraîchage à l'ouest de la commune comporte un risque vis-à-vis du maintien de la trame bocagère existante.



1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



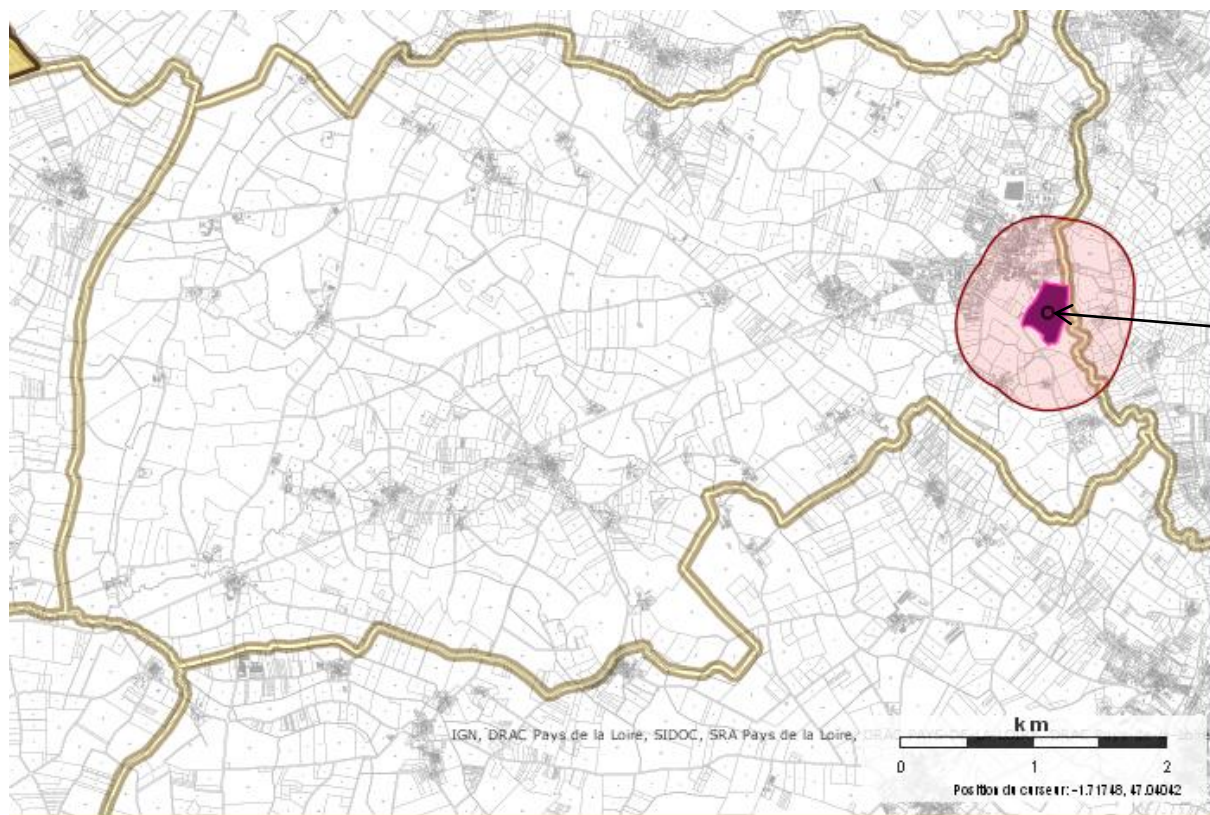
Le patrimoine et le petit patrimoine

Du patrimoine bâti, dont certains édifices sont reconnus, au patrimoine rural (moulins, granges, puits...) et au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage de La Limouzière renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la base de sources bibliographiques (telles que le Flohic et la Base Mérimée) et d'investigations sur le terrain, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune. En effet, La Limouzière dispose d'un patrimoine bâti assez remarquable dans le centre-bourg ainsi que dans les villages et hameaux.

Nota : la carte du patrimoine ci-dessus est non exhaustive, se référer au plans de zonage.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



LOGIS DE LA TOUCHE

Protection : **Inscrit** par arrêté du 10 septembre 1996

Protégé au titre des monuments historiques : logis ; jardin ; parc ; allée ; vivier ; clôture ; cour ; galerie ; porte
Périmètre de 500 mètres

Source : atlas.patrimoines.culture.fr/

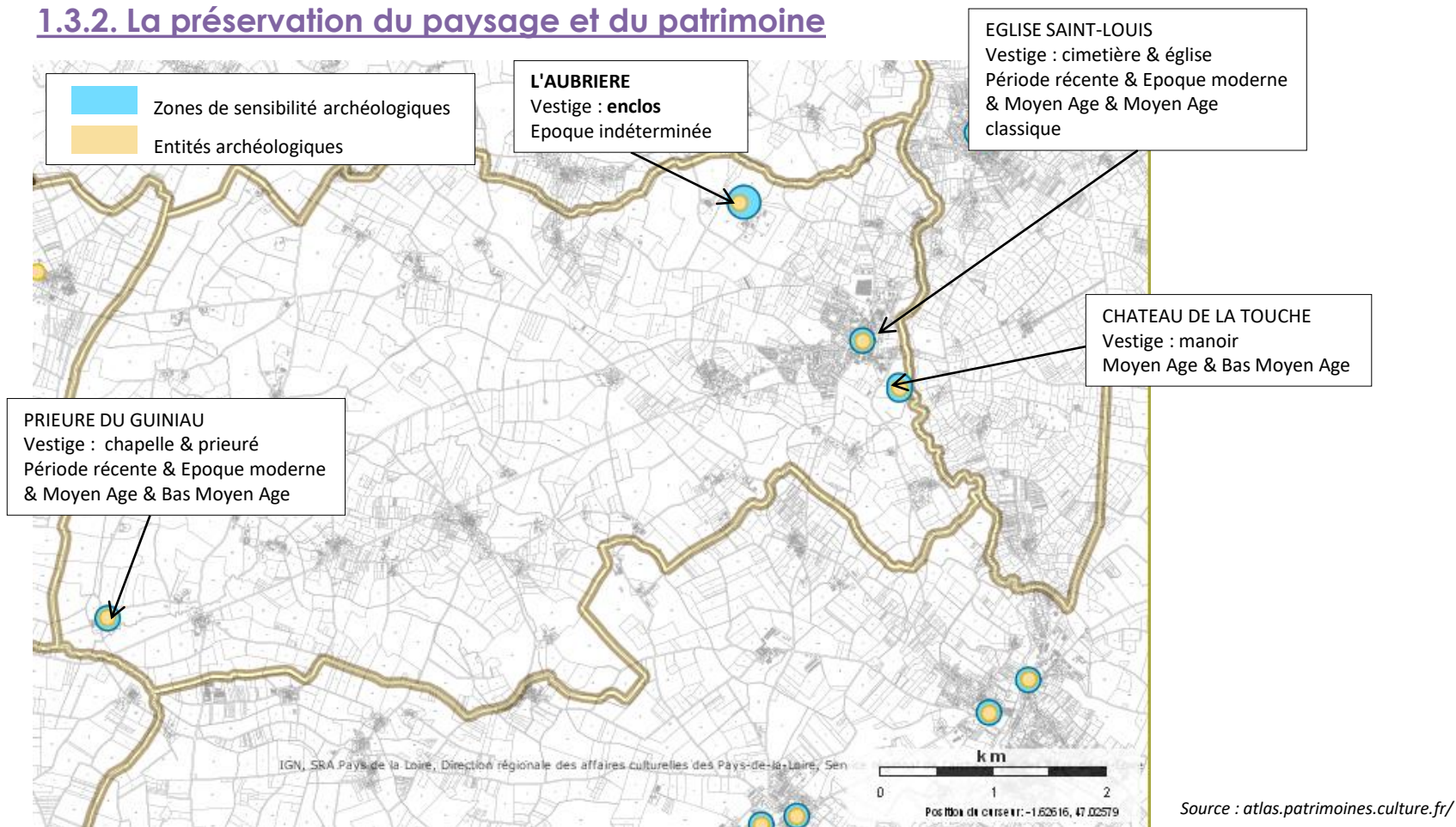
Le patrimoine historique

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique.

Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

La protection du monument historique du château de la Touche constitue une servitude de droit public.

1.3.2. La préservation du paysage et du patrimoine



Le patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

La commune de La Limouzinière n'est pas concernée à la date d'approbation du PLU par la présence de ZPPA. **Des zones de sensibilité archéologiques**, sont en revanche identifiées par les services de la DRAC et peuvent devenir à terme des ZPPA. Comme pour les ZPPA, les travaux d'aménagement de moins de 3 hectares sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.

Des **entités archéologiques**, non soumises aux deux niveaux de protection des paragraphes précédents, sont identifiées à titre d'information sur la cartographie ci-dessus.

1.3.3. La qualité des espaces naturels

La commune de La Limouzinière est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **type 1 'Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents'** (n°520007302).

Voir carte page suivante

L'inventaire ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 1 est un secteur qui présente un intérêt biologique élevé, abritant au moins une espèce remarquable ou rare (espèce déterminante), de superficie généralement réduite.

La ZNIEFF '**Forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents**' (1028 hectares) représente une vallée encaissée aboutissant à deux massifs forestiers constitués de chênaies acidophiles et neutrophiles, d'aulnaies, de petites étendues de landes et quelques reboisements. On y note la présence d'une riche flore prévernale en sous-bois et d'une intéressante diversité mycologique. Cette zone possède aussi un intérêt important sur le plan entomologique. On y note en particulier la présence de plusieurs espèces de Lépidoptères, Rhopalocères et d'Odonates rares et menacées dans notre région dont une espèce protégée nationalement. Elle abrite aussi diverses espèces de rapaces sylvicoles, un reptile peu commun en Pays de la Loire, ainsi que deux petits carnivores rares.

Natura 2000

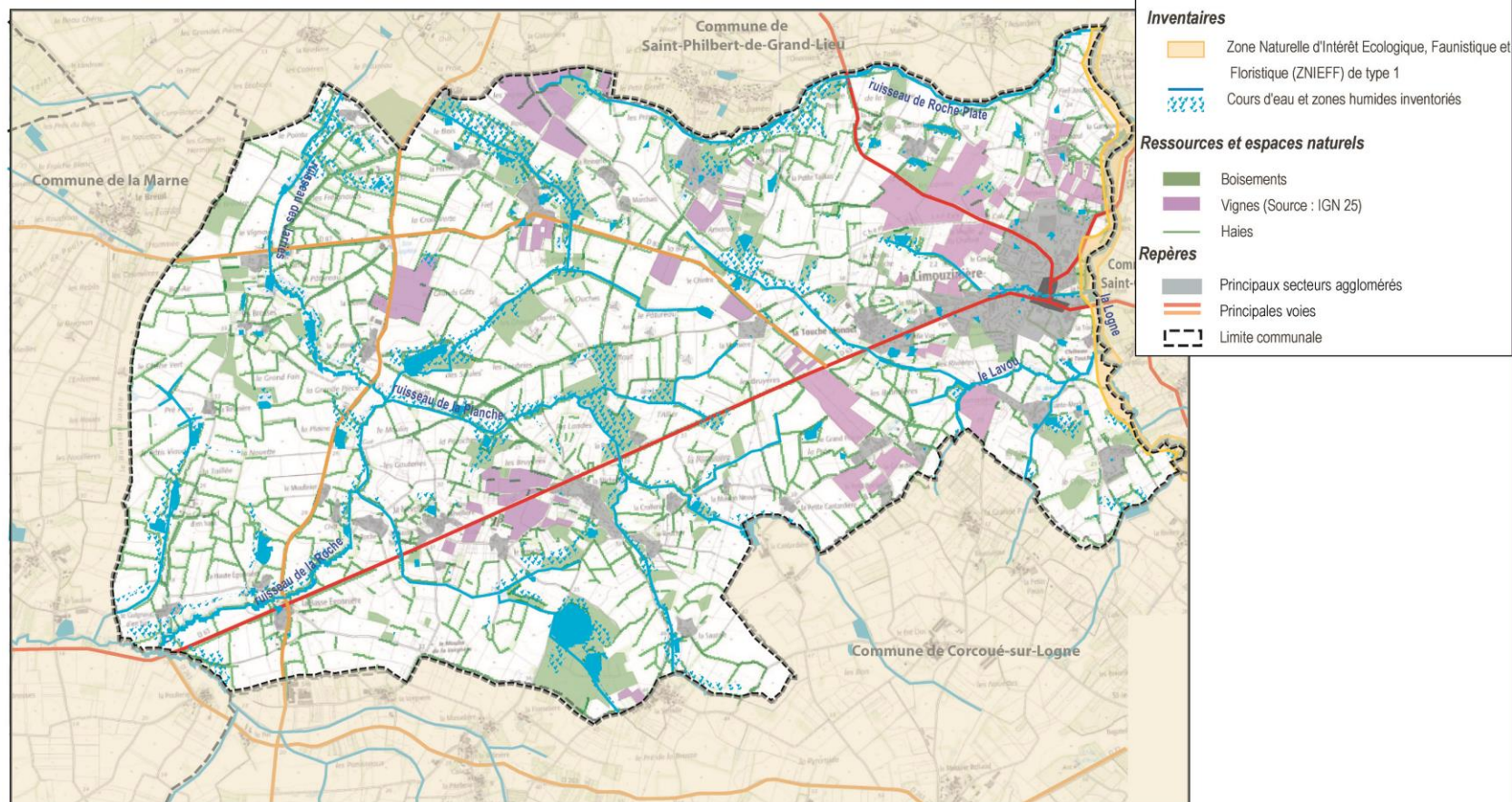
La commune de la Limouzinière n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Le site le plus proche, correspondant au lac de Grand Lieu, est situé à plus de 6 km à vol d'oiseau du bourg de La Limouzinière.

Voir carte ci-après

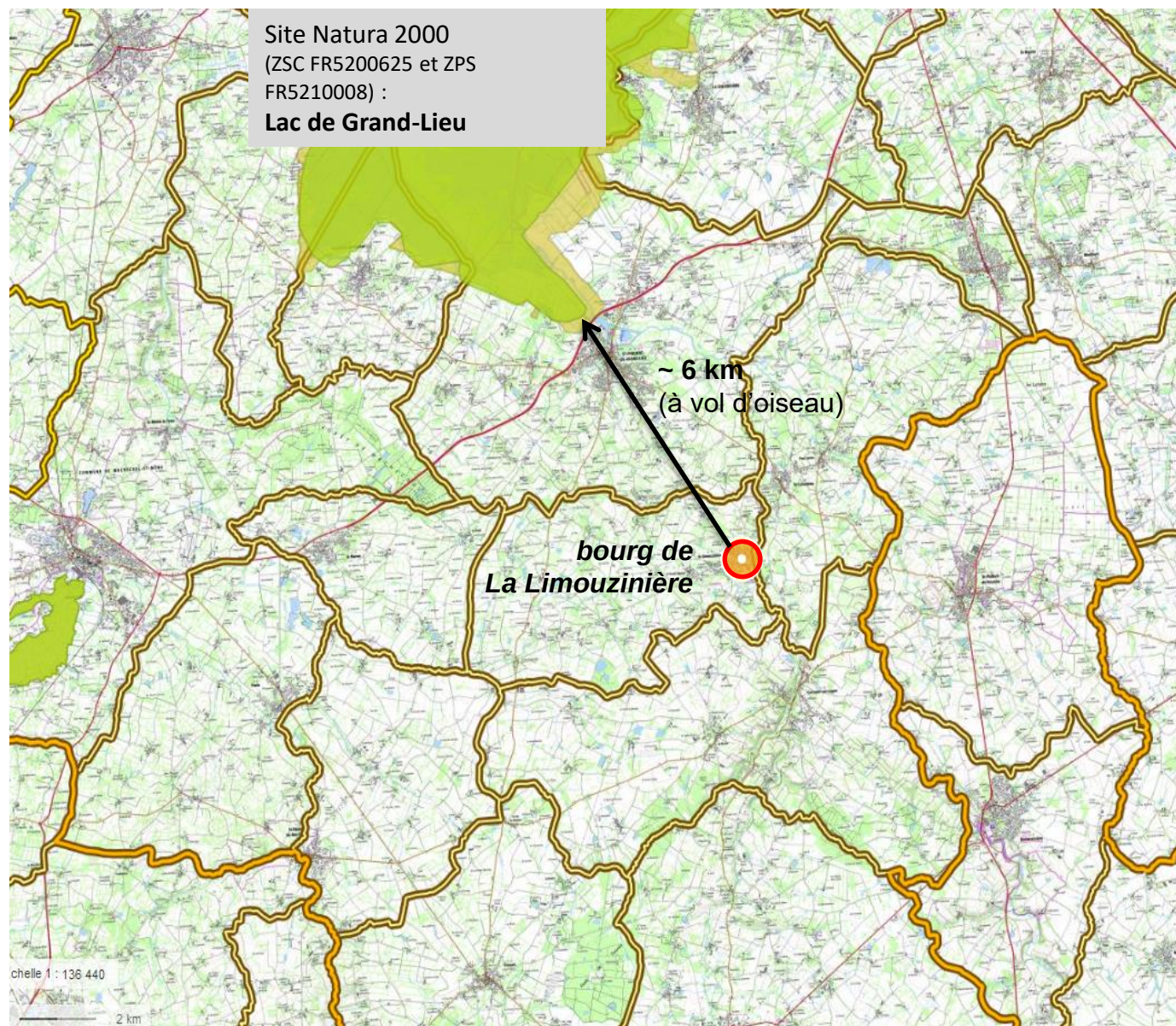
1.3.3. La qualité des espaces naturels

Milieux naturels



1.3.3. La qualité des espaces naturels

Distances par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches



Source : Géoportail

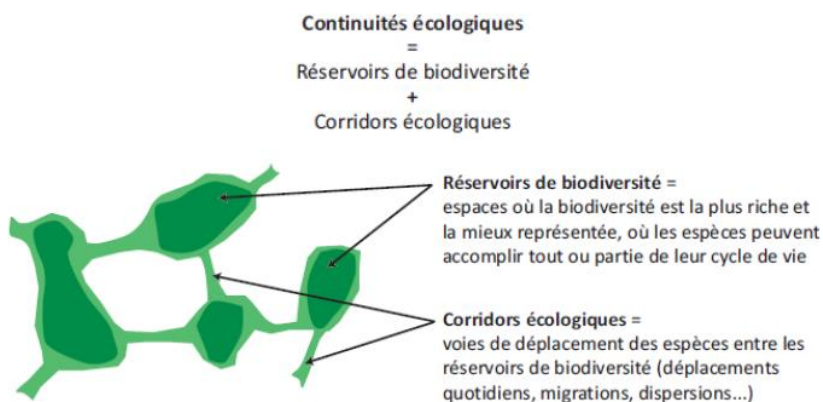
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Les continuités écologiques constituant la Trame verte, bleue et bleue marine comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité représentent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitants naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.



Le SRCE des Pays de la Loire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du Préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil Régional le 16 octobre 2015.

Sur la commune de La Limouzinière, le SRCE identifie :

- les vallées de la Logne et du Tenu en réservoir de biodiversité,
- 2 réservoirs de biodiversité bocagers : au niveau de la vallée de la Logne (à l'extrémité nord-est et à l'est de la vallée sur la commune voisine de St Colomban) et au Nord-Ouest en limite de St Philbert,
- un corridor vallée le long du Tenu,
- un corridor écologique linéaire traversant le territoire, passant au sud du bourg, permettant de relier les deux réservoirs de biodiversité bocagers

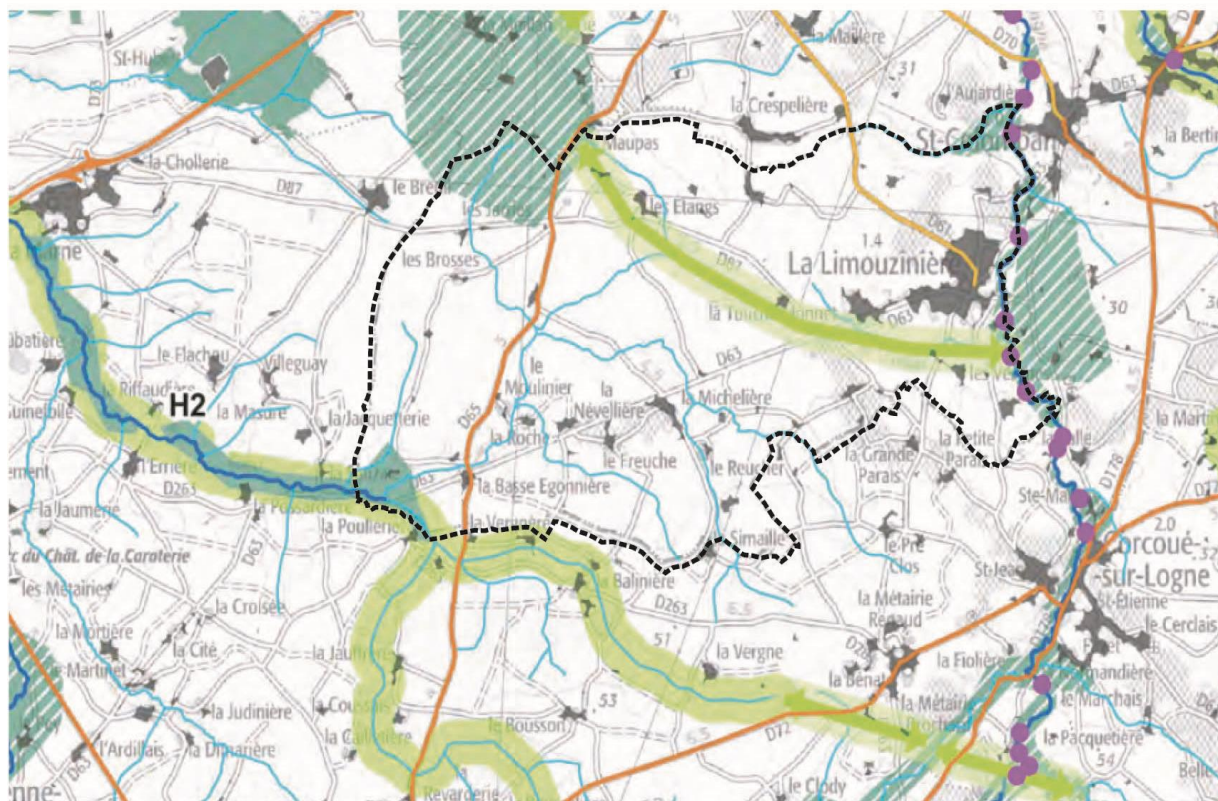
Les éléments de fragmentation potentiels de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE correspondent à :

- la tache urbaine, notamment le bourg de la Limouzinière,
- la RD 65 identifiée comme élément fragmentant linéaire fort (niveau 2),
- la RD 61 identifiée comme un élément fragmentant linéaire moyen (niveau 3).

Le SRCE identifie également les obstacles à l'écoulement des eaux existants sur La Logne.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SRCE des Pays de la Loire à l'échelle communale



Continuités écologiques

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

Corridors écologiques "potentiels" = dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoriaux

Éléments de fragmentation potentiels

Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

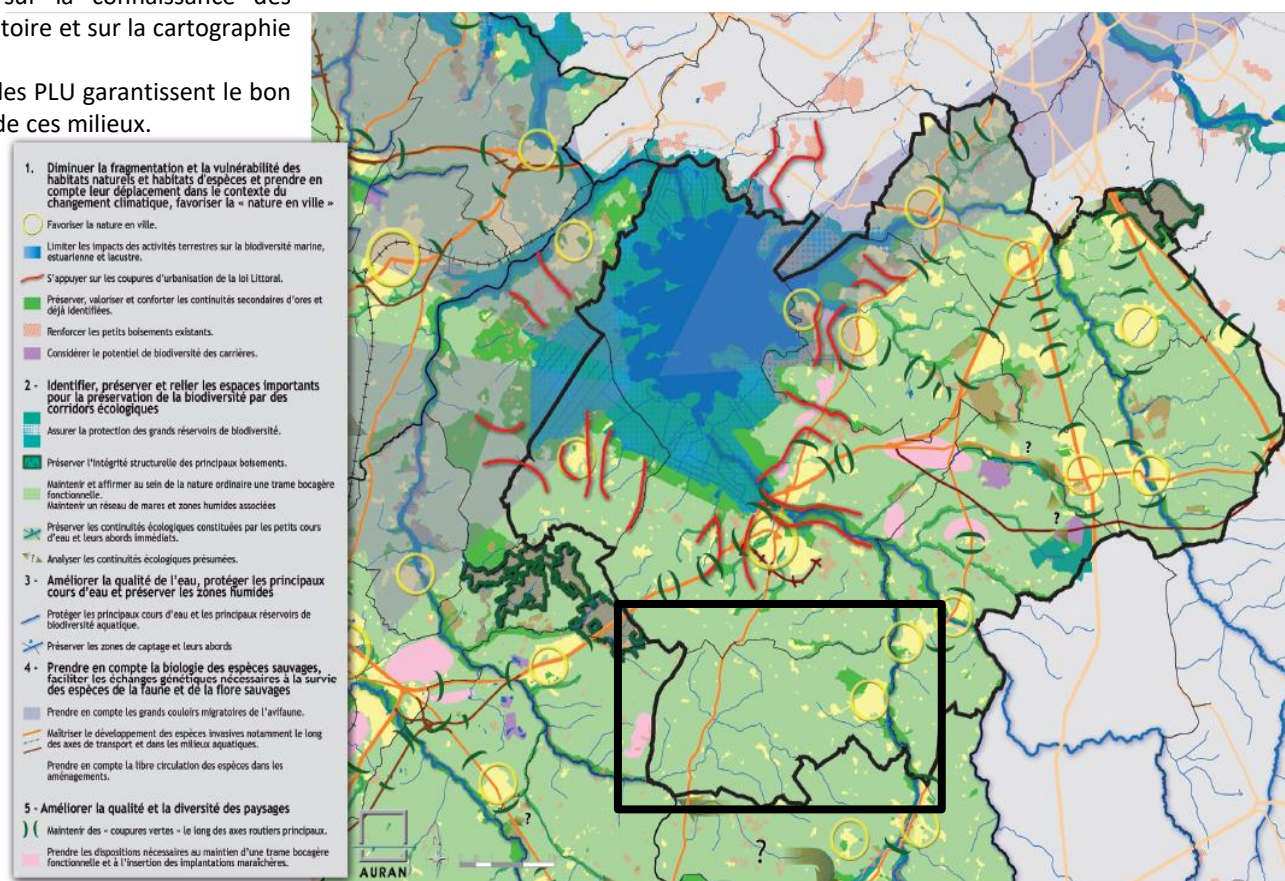
La trame verte et bleue du SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, identifie la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Elle identifie les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, et éléments de fragmentation.

Il demande aux communes d'établir une carte de la trame verte et bleue de leur territoire, identifiant les principaux réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et discontinuités, en s'appuyant sur la connaissance des écosystèmes de leur propre territoire et sur la cartographie définie à l'échelle du SCoT.

Il demande également à ce que les PLU garantissent le bon fonctionnement et la pérennité de ces milieux.

*Cartographie de la Trame verte et bleue du SCoT
à l'échelle de la Communauté de communes de Grand-Lieu*



Source : SCoT du Pays de Retz, Document d'Orientation et d'Objectifs

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Le SCoT identifie sur la commune (voir extrait ci-dessous) les principaux cours d'eau et des continuités écologique secondaire au niveau de la vallée de la Logne, du ruisseau de Roche Plate en limite nord-est. Un secteur, au nord-ouest du bourg, est également identifié en continuité secondaire déjà identifiée or il concerne en réalité un secteur viticole qui était préservé au PLU antérieur pour son intérêt viticole et paysager, il ne s'agit en réalité pas d'un secteur d'intérêt pour la biodiversité et la trame verte et bleue.

*Cartographie de la Trame verte et bleue du SCoT
à l'échelle de la Commune de La Limouzinière*



Source : SCOT du Pays de Retz, Document d'Orientation et d'Objectifs

- 1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »**
 - Favoriser la nature en ville.
 - Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
 - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
 - Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
 - Renforcer les petits boisements existants.
 - Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.
- 2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques**
 - Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
 - Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
 - Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
 - Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
 - Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
 - Analyser les continuités écologiques présumées.
- 3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides**
 - Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
 - Préserver les zones de captage et leurs abords
- 4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages**
 - Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
 - Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
 - Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
- 5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages**
 - Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
 - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

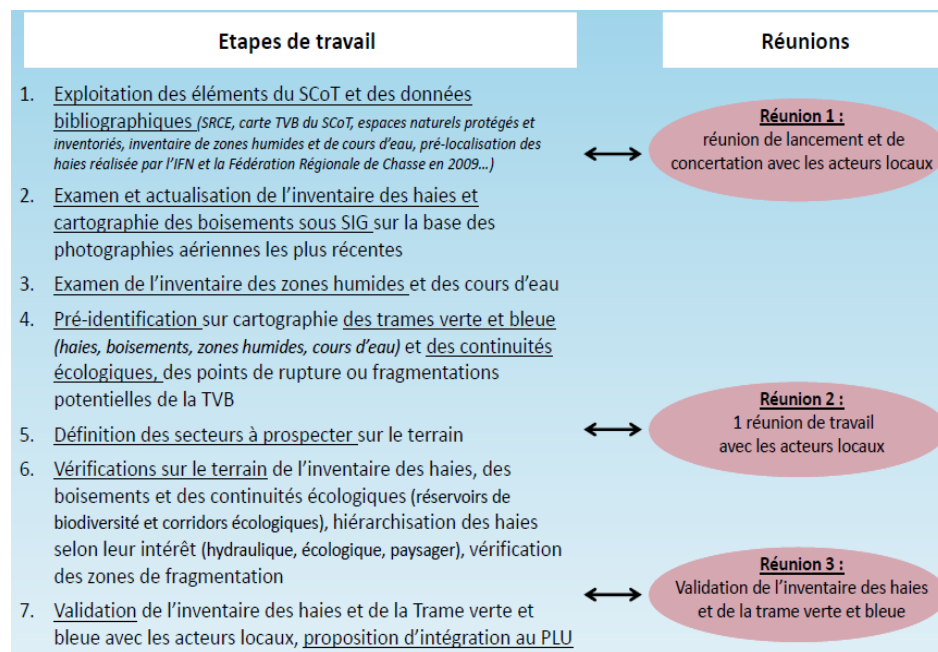
Méthodologie proposée dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU, une **étude** a été menée pour l'identification de la **Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**. Cette étude intègre un inventaire des haies et des boisements de la commune, composantes de la trame verte, venant en complément de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, composantes de la trame bleue, déjà réalisé.

Elle a été suivie par un groupe de travail spécifique (associant des élus, des exploitants agricoles, des chasseurs et pêcheurs) qui s'est réuni à trois reprises :

- lors d'une **réunion de lancement le 26 janvier 2018**: présentation et définition de la Trame Verte et Bleue, contexte réglementaire, méthodologie de l'étude, premiers éléments sur le contexte environnemental et naturel de la commune,
- lors d'une **réunion de travail** sur cartographie le **12 octobre 2018**,
- lors d'une **réunion de présentation des résultats** de l'inventaire des haies, des boisements et de l'identification des continuités écologiques le **8 mars 2019**.

Des investigations de terrain ont été réalisées par le bureau d'études A+B afin d'établir un diagnostic des haies et des bois - éléments de la Trame Verte - et des continuités écologiques. L'identification de ces continuités écologiques s'est également appuyée sur l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE en 2012-2013.



Intégration de l'inventaire des haies, des bois et de la TVB au PLU

1. Présentation des résultats de l'inventaire des haies, des haies et de la trame verte et bleue en Commission d'Urbanisme
2. Intégration des cartographies dans le rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement)
3. Réflexion en Commission d'Urbanisme sur les haies, les boisements et les continuités écologiques à préserver et à valoriser dans le PLU (zonage, règlement et OAP) et le cas échéant sur les continuités écologiques à remettre à bon état

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

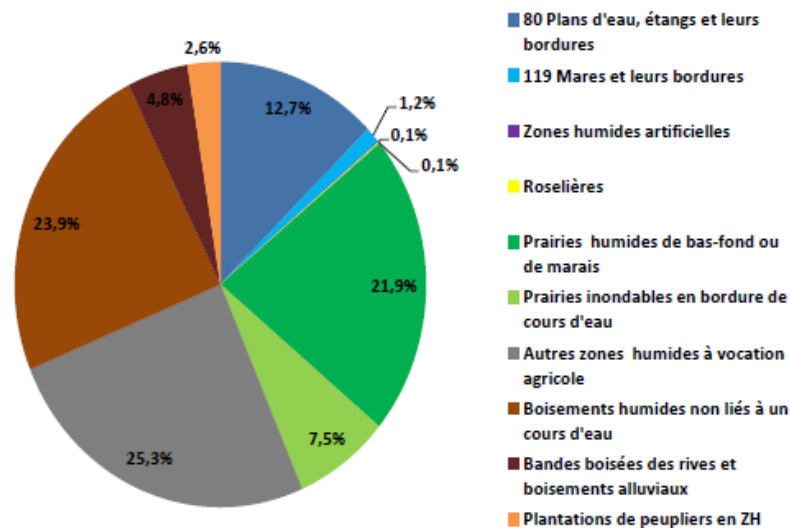
Résultats de l'inventaire des zones humides (trame bleue)

Sur la commune de la Limouzinière, l'inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat du Bassin Versant de Grand-Lieu en 2012-2013. L'inventaire a été validé par le Conseil Municipal le 9 décembre 2013 puis par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE le 22 mai 2015. L'étude est annexée au présent dossier de PLU.

Les zones humides représentent une superficie totale de 265,36 hectares, soit environ 9 % de la superficie du territoire. (cf. carte en page suivante)
Les prairies humides de bas fond ou inondables et les boisements représentent les typologies les plus importantes.

5 zones à enjeux pour la qualité, la quantité des eaux et la biodiversité ont été mises en évidence (cf. carte en page suivante) :

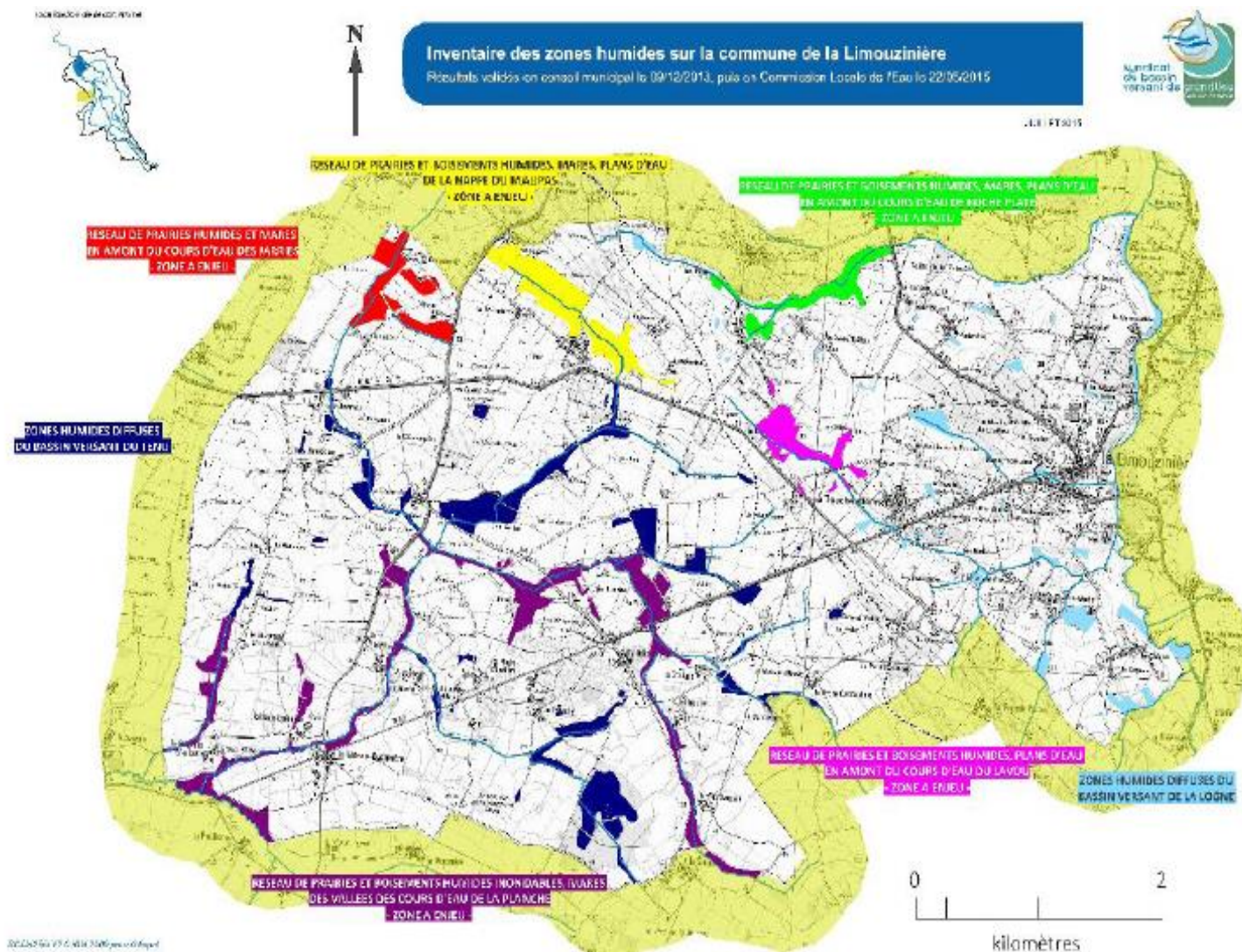
1. Le réseau de prairies et boisements humides, mares, plans d'eau en amont du cours d'eau de Roche Plate (La Dorie / La Fuite Prise)
2. Le réseau de prairies et boisements humides, plans d'eau en amont du cours d'eau du Lavou
3. Le réseau de prairies humides et mares en amont du ruisseau des Jarries (Cayenne) / (bassin versant du Tenu – Estuaire de la Loire)
4. Le réseau de prairies, boisements humides, plans d'eau et mares de la nappe d'eau potable du Maupas (secteur du Maupas aux Etangs) (bassin versant du Tenu – Estuaire de la Loire)
5. Le réseau de prairies, boisements humides, mares des vallées des cours d'eau de la Planche (La Sauzaie), de la Roche (Le Moulinier) au Guignaud d'en bas (bassin versant du Tenu – Estuaire de la Loire)



Source : Syndicat du Bassin Versant de Grand-Lieu,
Rapport de l'inventaire des zones humides juillet 2015

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie des zones humides à enjeux



Source : Syndicat du Bassin Versant de Grand-Lieu, Rapport de l'inventaire des zones humides juillet 2015

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'inventaire des boisements

Les boisements inventoriés sur le territoire communal couvrent une superficie totale d'environ 203 hectares, soit près de 7 % du territoire (taux un peu plus faible que celui du Département – 10%).

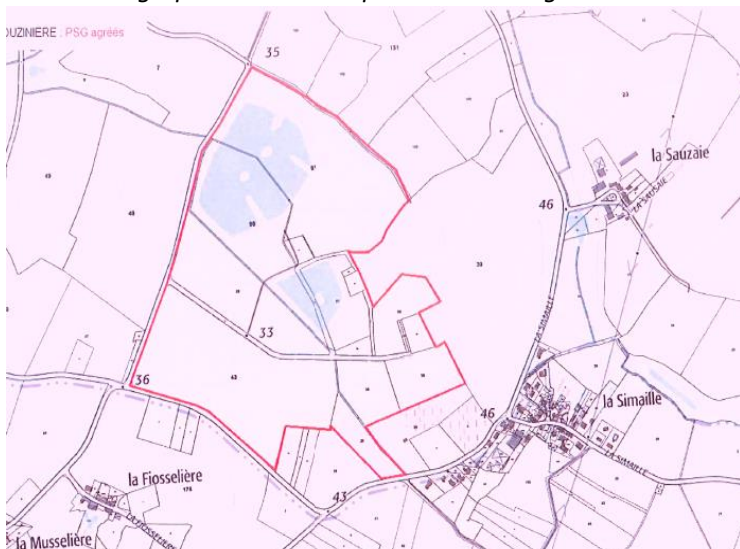
Les forêts de feuillus sont les plus représentées : plus de 160 hectares dont 62 ha seulement ont plus de 20 ans. Près de la moitié des surfaces boisées totales correspond à de jeunes boisements de feuillus qui se sont développés sur des secteurs délaissés par l'agriculture (friches évoluant en boisements), souvent sur des terrains humides.

Un peu plus du quart des boisements correspondent à des plantations de conifères.

Les boisements sont relativement petits et disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Il existe un plan simple de gestion (permettant d'assurer une gestion durable du bois) portant sur une surface totale de 40 ha sur le plus grand ensemble boisé situé au sud du territoire communal (cf. carte ci-dessous).

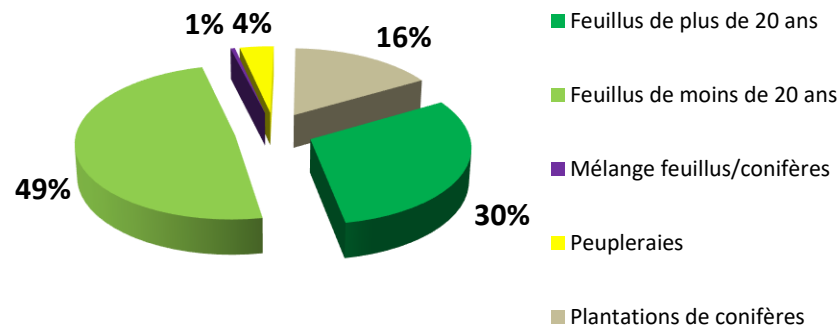
Cartographie du Plan Simple de Gestion agréé existant



Source : Porter à connaissance sur les espaces boisés

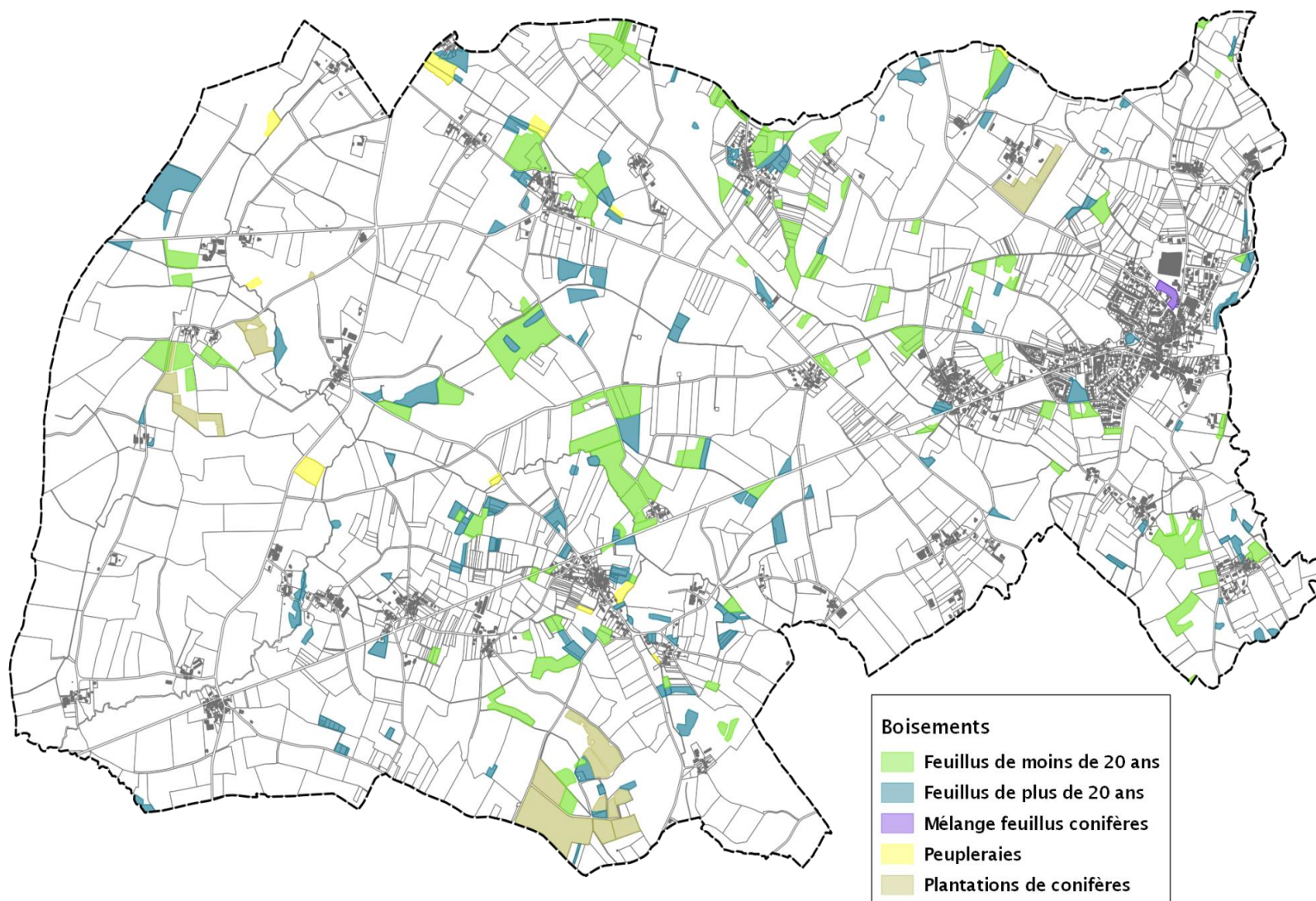
Type de boisements	Surface (ha)
Feuillus de plus de 20 ans	62,00
Feuillus de moins de 20 ans	99,50
Mélange feuillus/conifères	1,01
Peupleraies	7,79
Plantations de conifères	33,19
TOTAL	203,50

Répartition des types de boisements



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie de l'inventaire des boisements



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

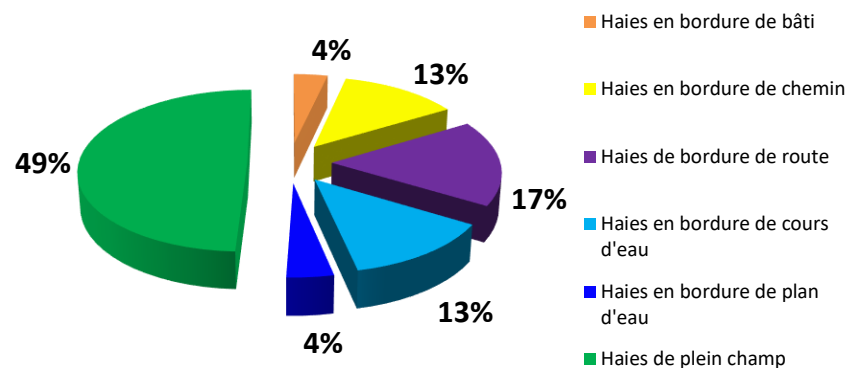
Résultats de l'inventaire des haies

L'inventaire des haies a permis de recenser plus environ 210 kml de haies bocagères sur le territoire communal, représentant une densité bocagère relativement élevée d'environ 71 ml/ha (supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à environ 56 ml/ha).

Les haies les plus représentées sont celles localisées en plein champ (49%), puis celles localisées en bordure de route (17%) puis de chemin et de cours d'eau (13%).

Les haies supprimées depuis 2009 ont aussi été identifiées (par comparaison entre l'inventaire réalisé par la Fédération Régionale de Chasse sur la base de la photographie aérienne de 2009 et les photographies aériennes de 2018 complétées par des relevés de terrain): près de 6,4 kml de haies ont été supprimés depuis 2009.

Répartition des haies

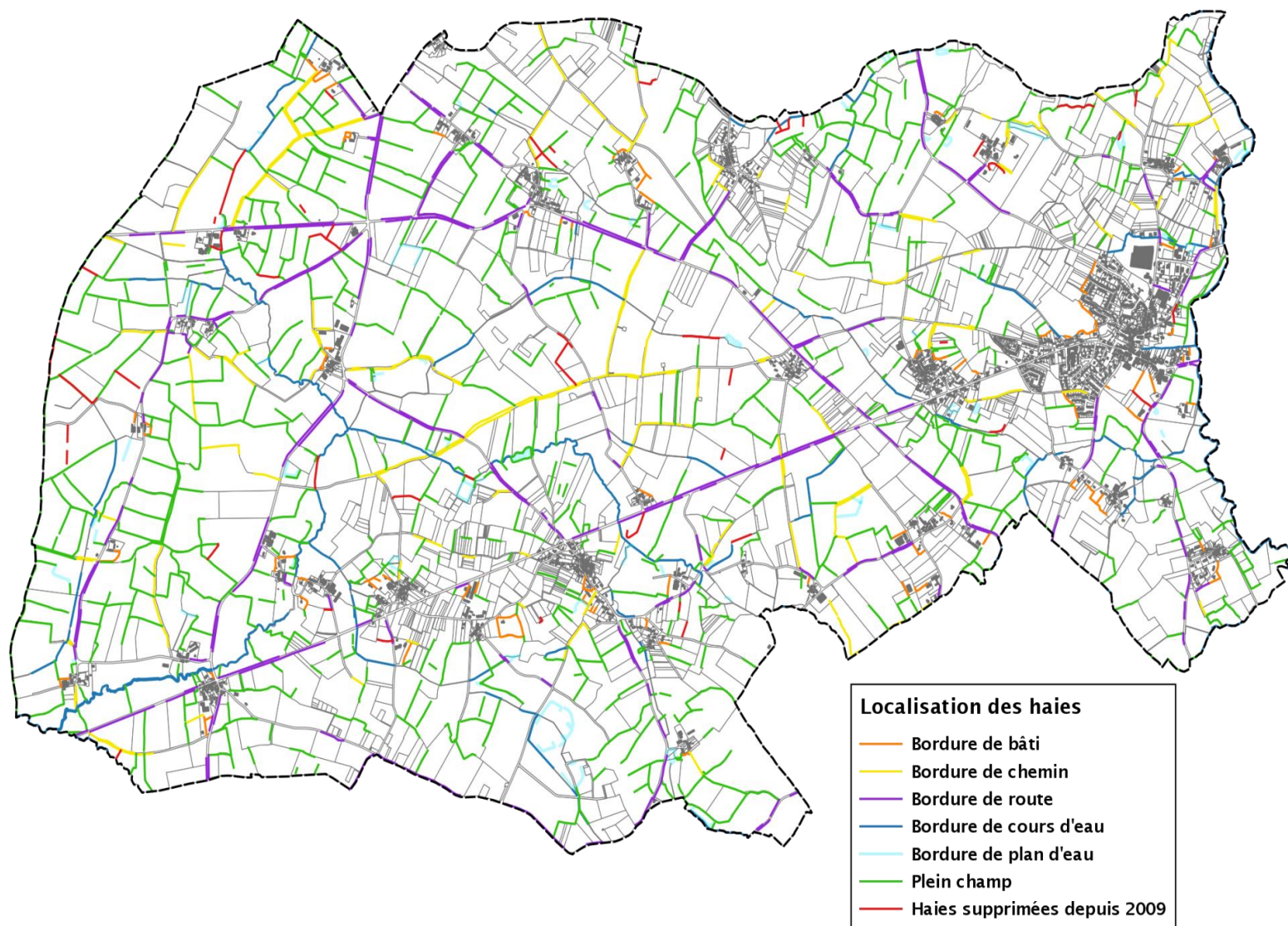


Type de haies	linéaire (ml)	linéaire (kml)
Haies en bordure de bâti	7632,37	7,63
Haies en bordure de chemin	26863,62	26,86
Haies de bordure de route	36004,45	36,00
Haies en bordure de cours d'eau	27440,35	27,44
Haies en bordure de plan d'eau	8389,21	8,39
Haies de plein champ	103724,63	103,72
TOTAL	210054,63	210,05

Haies supprimées	6390,5	6,39
------------------	--------	------

1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Cartographie de l'inventaire des haies



1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

Résultats de l'étude Trame verte et bleue

L'étude sur la Trame Verte et Bleue a permis d'identifier à l'échelle communale (cf. *carte page suivante*) :

- **deux continuités écologiques majeures : la vallée de la Logne et la vallée du Tenu**, jouant à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique,
- **des corridors secondaires** principalement liés aux milieux humides des vallons,
- **des corridors tertiaires** liés aux milieux humides et bocagers permettant d'assurer des jonctions entre les corridors secondaires.

Les principaux obstacles ont également été identifiés, ils correspondent :

- au tissu urbain de l'agglomération de la Limouzinière et au village de la Michelière,
- aux principales routes départementales (RD 61, 63 et 65),
- aux éoliennes.

Afin d'assurer la préservation de la biodiversité, il convient donc non seulement de préserver les milieux naturels d'intérêt écologique, c'est-à-dire ceux qui constituent des habitats pour les différentes espèces, les corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer entre leurs différents habitats et ainsi d'accomplir leur cycle de vie, mais aussi ceux de moindre importance qui abritent des espèces plus communes de biodiversité 'ordinaire'.

Les espaces agricoles bocagers et semi-bocagers sont en effet le support d'une biodiversité plus 'ordinaire', où se rencontrent des espèces communes, et participent à l'équilibre général. Ce sont des zones de développement de flore et de faune communes fortement utiles car elles constituent des éléments indispensables aux corridors de liaison entre les zones sources d'espèces patrimoniales rares ou entre des zones de différentes fonctions vitales pour une espèce (sites de reproduction et d'alimentation).

Ils peuvent également présenter un intérêt pour les oiseaux en halte migratoire ou en hivernage. C'est aussi une zone intéressante en terme de territoire de chasse pour les rapaces (Busards, Buses, Faucons...).

C'est également le support d'activités économiques et de loisirs mais aussi une base de la production agricole : sans insectes pollinisateurs, pas de fruits, ni de graines de colza ; sans vers de terre, pas de fertilité ; sans coccinelles et autres prédateurs, pas de protection naturelle contre les pucerons etc... C'est enfin un facteur important du cadre de vie quotidien des habitants.

La prise en compte de cette 'nature ordinaire' apparaît comme indispensable pour lutter contre l'érosion de la biodiversité. Elle ne consiste pas seulement à protéger des espèces, il s'agit également d'assurer la pérennité de leurs milieux de vie.

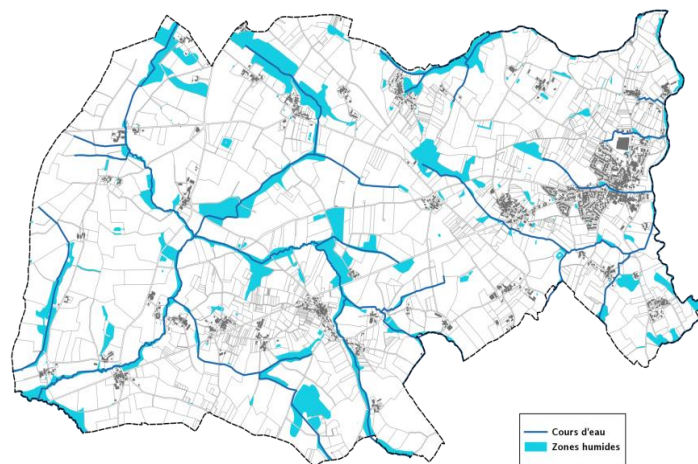
L'enjeu premier en matière de conservation de la biodiversité porte donc sur la lutte contre la destruction, l'altération ou la modification de ces milieux favorables à la 'nature ordinaire'. Les activités agricoles jouent un rôle majeur dans la gestion de ces milieux mais leurs pratiques évoluent (diminution des surfaces en herbe, du linéaire de haies, usage intensif de pesticides, ...). L'accroissement des surfaces urbanisées et des sols artificialisés constitue également une menace pour ces milieux. Toutes ces évolutions font que les milieux sont de plus en plus fragmentés par les activités humaines. Cela a une incidence négative directe sur les possibilités d'échanges entre milieux, pour le déplacement et la dissémination des espèces, et sur la qualité et la stabilité d'ensemble du système.

Il apparaît donc nécessaire de préserver voire de restaurer des continuités écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

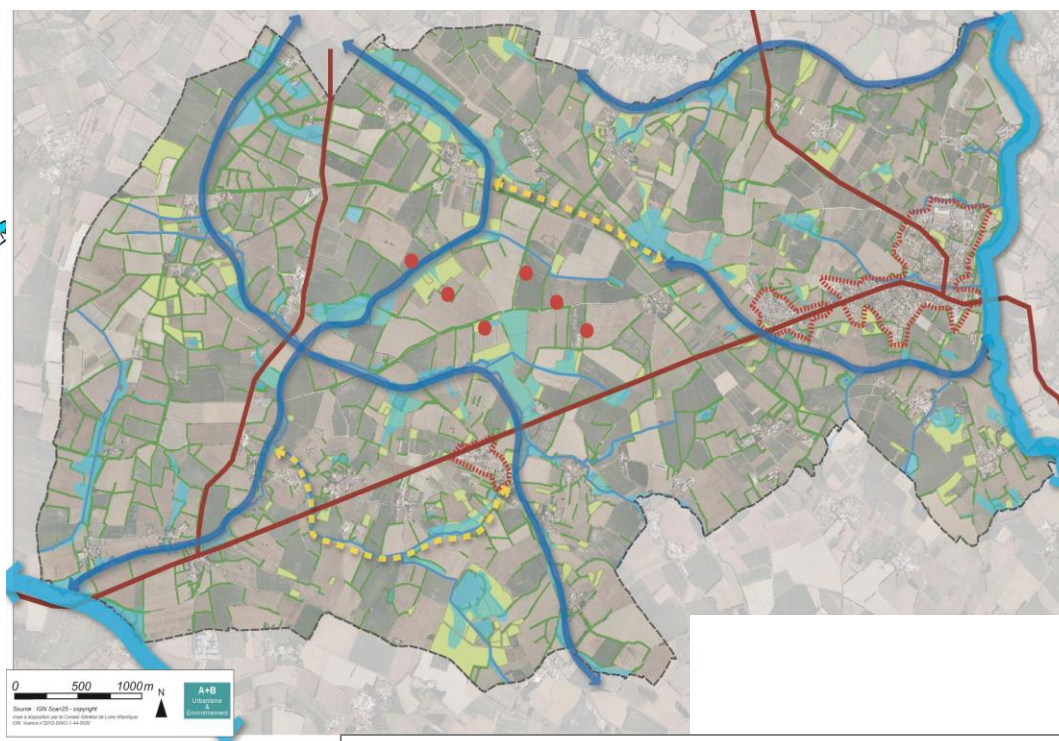
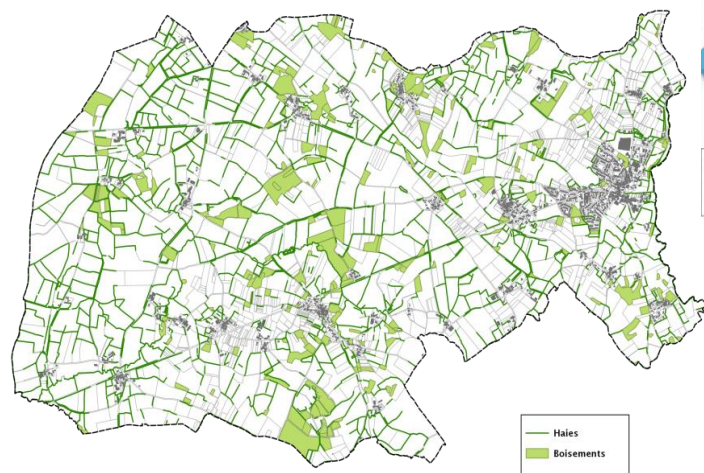
1.3.4. L'identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue proposée à l'échelle communale dans le cadre de la révision du PLU

Éléments de la trame bleue



Éléments de la trame verte



Continuités écologiques

- ↔ Vallée de la Logne et Vallée du Tenu (réservoir de biodiversité et corridor principal)
- ↔ Corridors secondaires
- ⚡ Corridors tertiaires

Obstacles aux continuités écologiques

- Urbanisation
- Infrastructures routières
- Éoliennes

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le DDRM de Loire-Atlantique, mis à jour en 2017, recense 2 risques naturels et aucun risque technologique pour la commune de La Limouzinière.

Pour les risques naturels, il s'agit :

- le risque tempête (comme l'ensemble du département),
- le risque sismique (la commune est classée en aléa modéré – catégorie 3).

On peut également noter l'existence :

- du risque inondation par débordement de cours d'eau au niveau de la Logne, du Tenu et son ruisseau de la Roche (la commune de la Limouzinière étant concernée par l'atlas des zones inondables du Bassin Versant de Grand-Lieu),
- du risque mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles,
- du risque remontée de nappe.

Ces principaux risques sont détaillés et cartographiés en annexe n°10 du dossier de PLU.

A noter aussi un potentiel radon de catégorie 3 (élevé), selon l'IRSN. Ce classement fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).

La commune a déjà fait l'objet d'un arrêté de catastrophes naturelles (source : georisques.gouv.fr) :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
44PREF19990088	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

D'autres risques et nuisances sont à prendre en compte :

- les sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (inventaire BASIAS), dont l'ancienne décharge brute,
- les installations classées pour la protection de l'environnement : 3 ICPE soumises à autorisation sont présentes sur la commune (les 2 parcs éoliens et un élevage de volailles – cf. carte ci-dessous).

Localisation des ICPE



Source : BRGM

Source : georisques.gouv.fr

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Le risque inondation

La commune de La Limouzinière est concernée par l'Atlas des Zones Inondables du Bassin Versant de Grand-Lieu, notifié le 27 mai 2009 (cartographie annexée au dossier de PLU), qui concerne la vallée de la Logne et du Tenu. *Voir aussi page suivante*

Elle est aussi incluse dans le périmètre du **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)** du bassin Loire-Bretagne. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin et est entré en vigueur le 22 décembre 2015. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Les dispositions s'y reportant sont codifiées dans le Code de l'Environnement, aux articles L.566-1 et suivants, et R.566-1 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne.

Les orientations du PLU devront assurer un traitement du territoire couvert par ce PPRI respectant la nouvelle stratégie nationale de gestion des risques d'inondations, condition *sine qua non* pour satisfaire au principe de compatibilité entre PLU et normes supérieures (SDAGE, PGRI).

Ainsi, il y a lieu de préciser que, pour une crue historique ou modélisée au moins centennale, le PGRI Loire-Bretagne considère que les zones submersibles par une hauteur d'eau supérieure à 1 m, voire 0,50 m dans les secteurs de grand écoulement, sont potentiellement dangereuses.

Les zones inondables doivent être régies selon les principes généraux suivants :

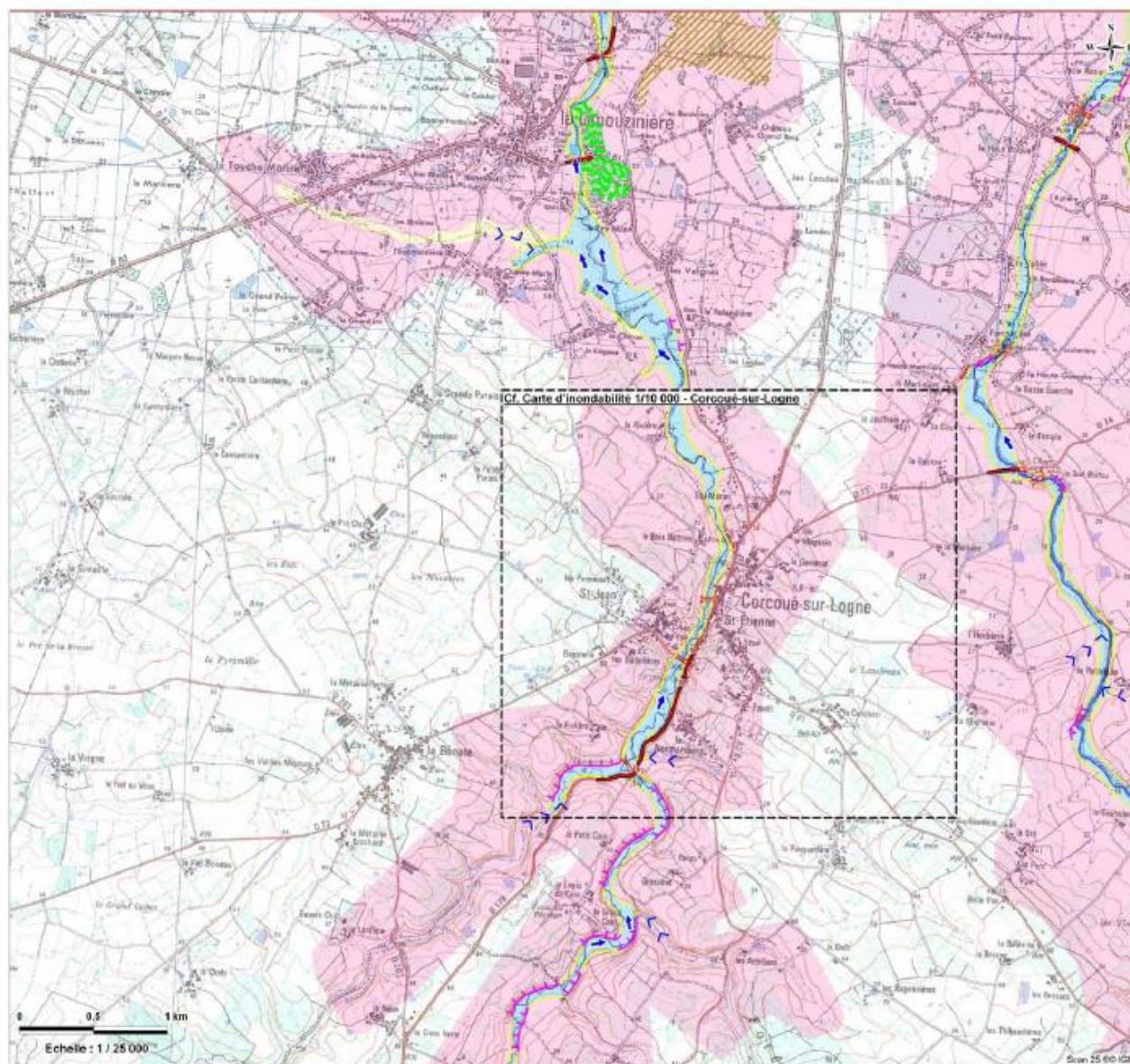
- en zone naturelle : l'extension de l'urbanisation et les remblais sont interdits sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (dispositions 1-1, 1-2 et 2-1),
- en zone urbanisée : les constructions ou installations nouvelles ou les nouveaux équipements sont interdits dans les zones potentiellement dangereuses sauf exceptions mentionnées dans le PGRI (disposition 2-1).

Dans les secteurs où la hauteur d'eau est inférieure à 1 m, le principe d'interdiction de toute extension de l'urbanisation et de toute réduction du champ d'expansion des crues (par des remblais notamment) s'applique.

Dans les zones urbanisées, les projets éventuellement admis doivent obéir au principe de moindre vulnérabilité aux inondations en adoptant des mesures spécifiques tenant compte du contexte local, dont notamment la surélévation du niveau du rez-de-chaussée.

La commune de La Limouzinière n'est pas située dans un territoire à risque important d'inondation (TRI).

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



direction
départementale
de l'Équipement
Loire-Atlantique

Atlas des Zones Inondables
Affluents Lac de Grandlieu

Carte d'inondabilité Logne 3/4



Unités géomorphologiques :

- lit mineur
- lit majeur

Structures secondaires :

- affluent secondaire
- axe d'écoulement préférentiel
- colluvions

Encaissements :

- versant
- terrasse alluviale

Limites encaissant - plaine alluviale :

- limite nette
- limite imprécise

Limites morphologiques :

- falaise
- talus net

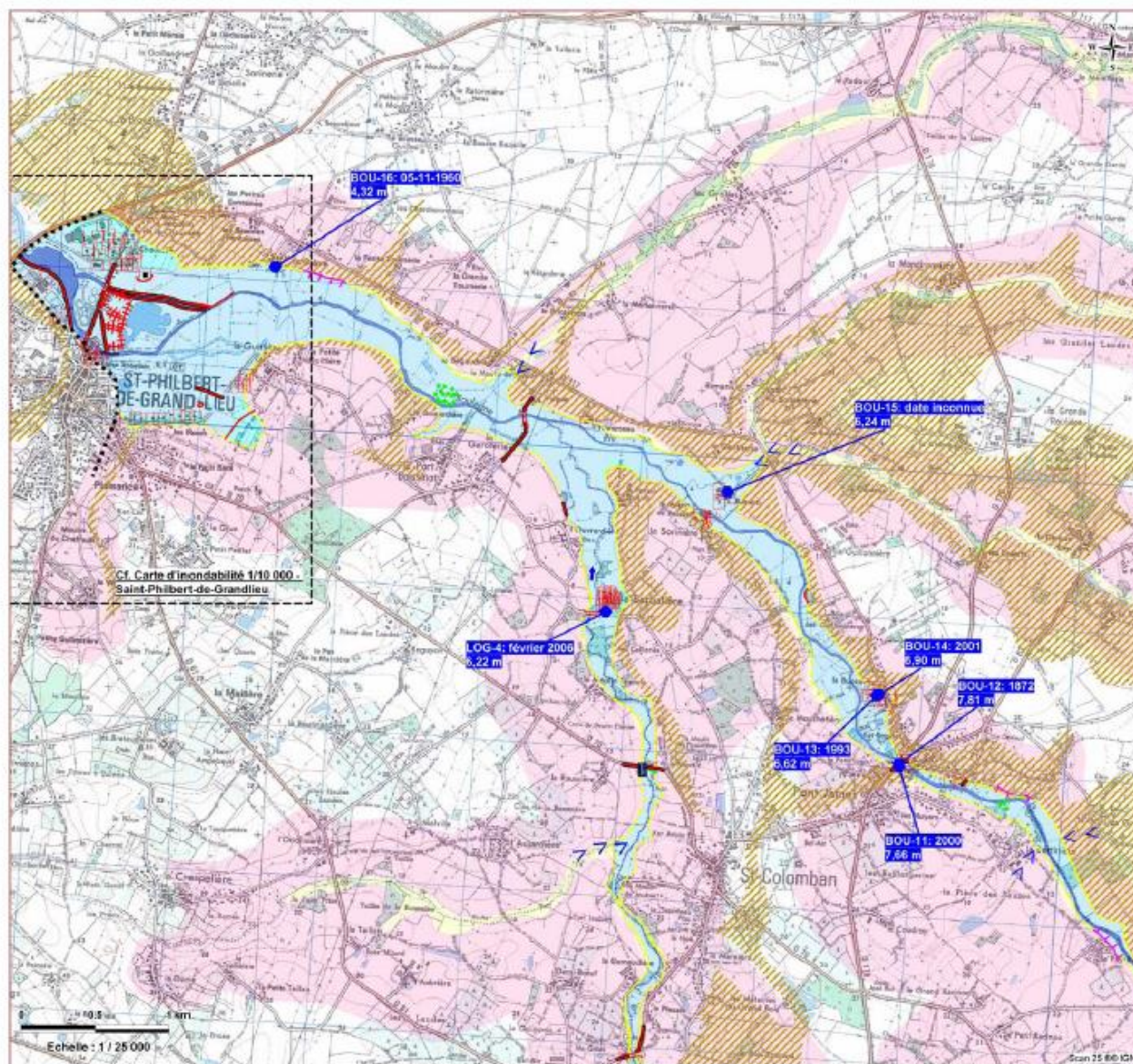
Modifications de l'hydrodynamisme :

- ouvrage aérien (pont, passerelle)
- ouvrage hydraulique (seuil, barrage)
- bâtiment
- remblais d'infrastructure
- digue
- peupleraie



L'information géographique des Points et Chaussées d'Angers - Août 2008

1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



direction
départementale
de l'Équipement
Loire-Atlantique

Atlas des Zones Inondables
Affluents Lac de Grandlieu
Carte d'inondabilité
Confluence Boulogne - Logne
Logne 4/4



Unités géomorphologiques :

- lit mineur
- lit moyen
- lit majeur
- lit majeur exceptionnel

Structures secondaires :

- affluent secondaire
- axe d'écoulement préférentiel
- colluvions

Encaissements :

- versant
- terrasse alluviale

Point représentatif :

- repère de crue

Limites encaissements - plaine alluviale :

- limite nette
- limite imprécise

Limites morphologiques :

- talus net

Données hydrologiques :

- station de mesure hydrométrique

Modifications de l'hydrodynamisme :

- ouvrage aérien (pont, passerelle)
- ouvrage hydraulique (seuil, barrage)
- bâtiment
- remblais
- remblais d'infrastructure
- digue
- peupleraie

Emprise spatiale :

- limite de la zone d'étude



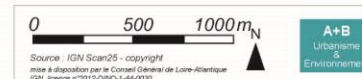
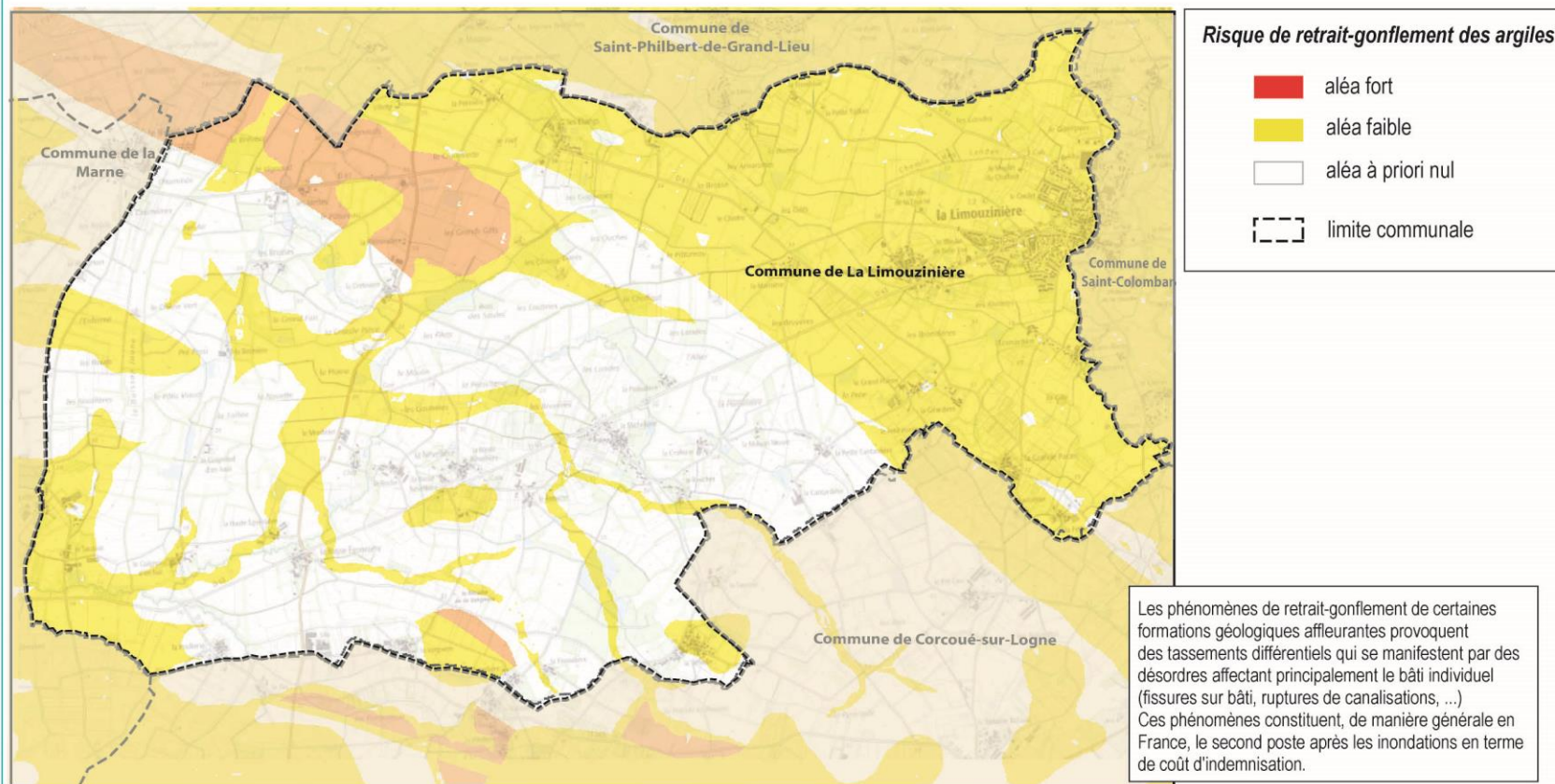
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



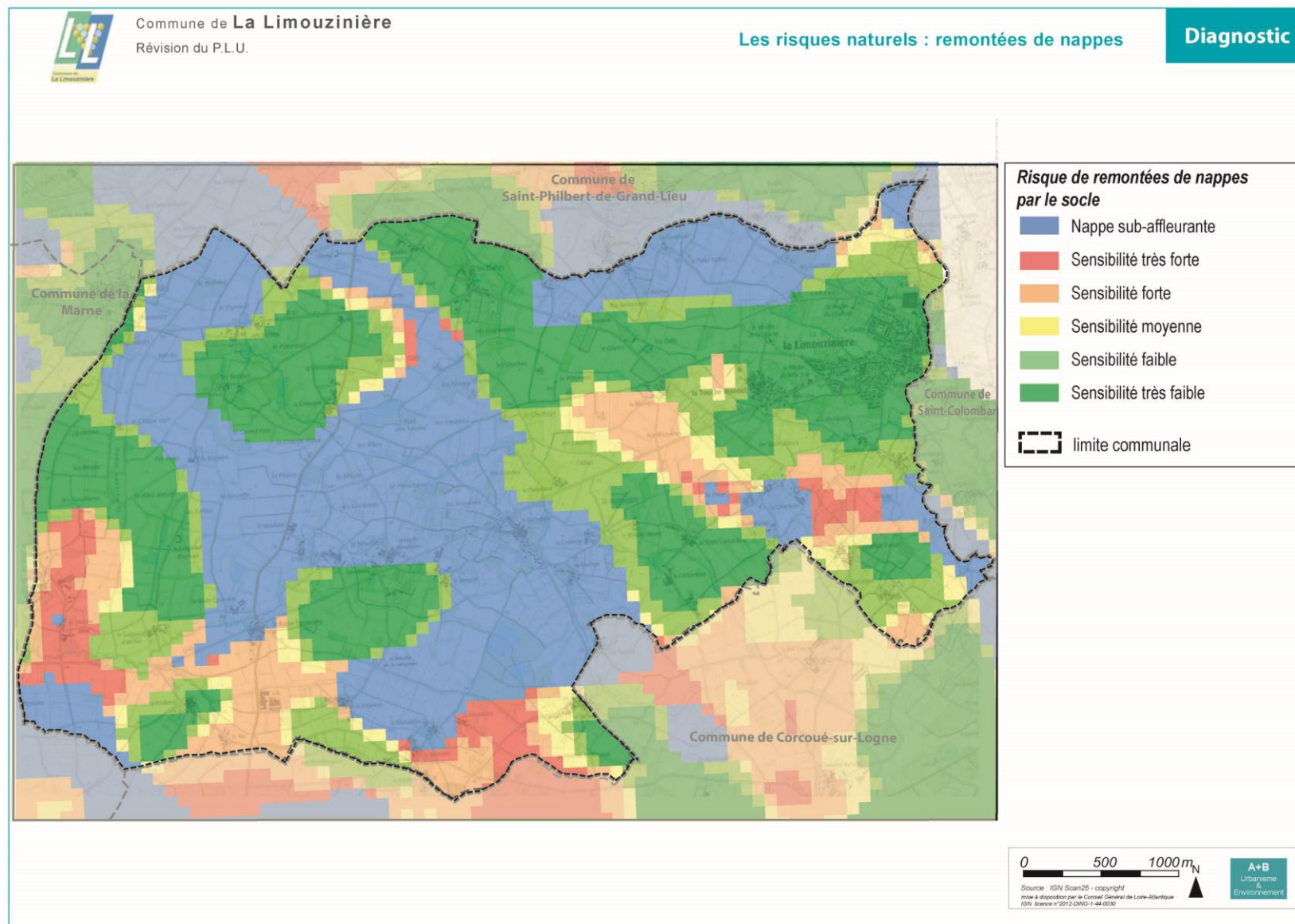
Commune de **La Limouzinière**
Révision du P.L.U.

Les risques naturels : retrait-gonflement des argiles

Diagnostic



1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



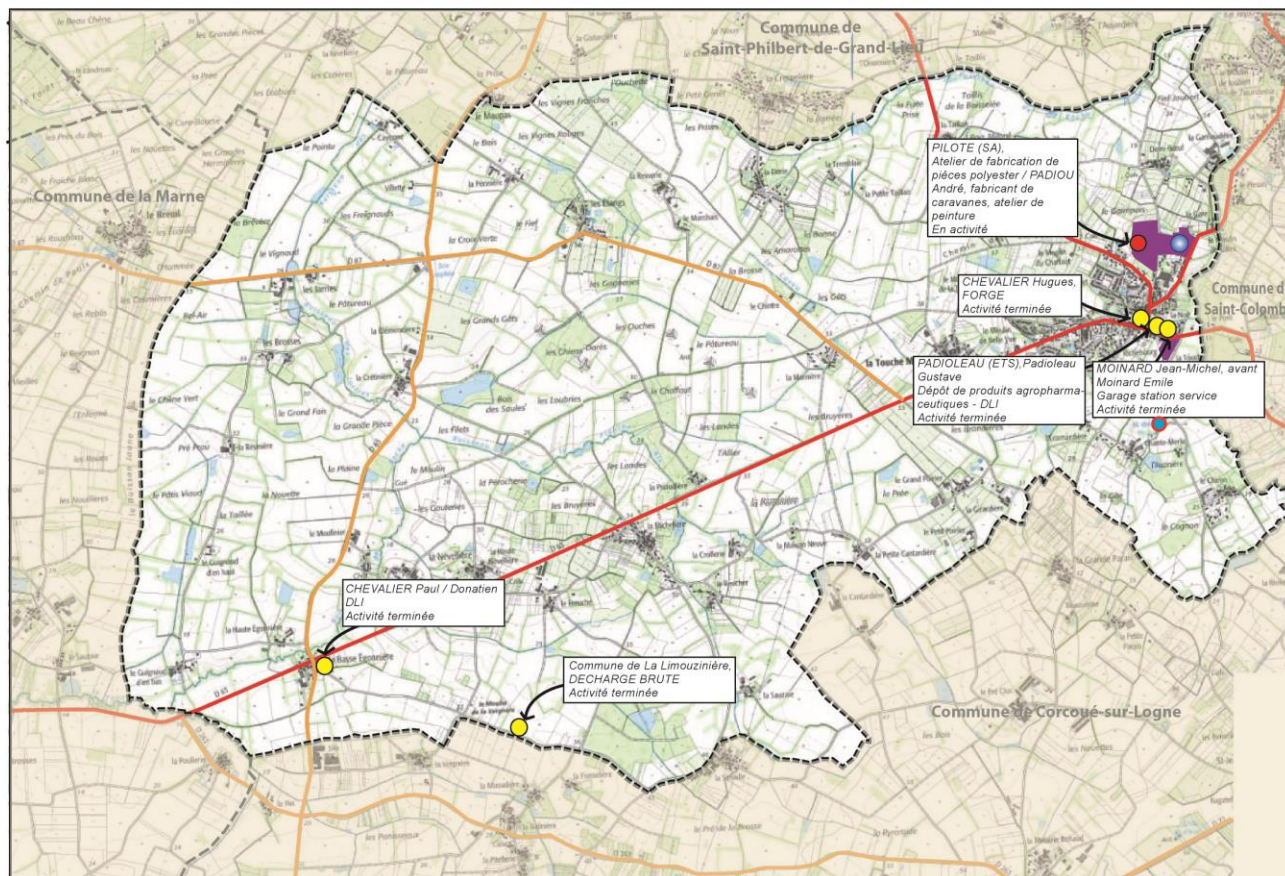
1.3.5. La prise en compte des risques et nuisances



Commune de **La Limouzinière**
Révision du P.L.U.

Les risques technologiques et les nuisances

Diagnostic



Sites industriels / artisanaux

- Site industriel ou activités de service susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - en activité
- Site industriel ou activités de service susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement - activité terminée
- Zone d'activités artisanales et commerciales
- Autres sites d'activités

Risques de nuisances olfactives

- Station d'épuration

Risques de nuisances sonores

- Voies principales de transport (marges de recul des constructions variables en fonction de la hiérarchie de la route)

Risques de transport de matières dangereuses

- Voies principales de transport
- limite communale

0 500 1000m

Source : IGN Svaen25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-0100-1-44-0000



TITRE 2

JUSTIFICATION DU PROJET

CHAPITRE 1

Justification des choix du PADD

2.1.1. Éléments de cadrage du projet de territoire

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

1^{er} enjeu :

Affirmer la vitalité du bourg pour un maintien de la vitalité démographique communale, prévoir un développement durable et qualitatif du bourg, avec également le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants

2ème enjeu:

Renforcer les liens de proximité entre les habitants et leurs lieux d'emploi, de vie et de détente, à travers l'offre en équipements d'intérêt collectif, la qualité des déplacements, l'optimisation de la desserte du territoire par les communications numériques

3ème enjeu:

Soutenir la vitalité du territoire, les commerces, les activités économiques, Pérenniser la vitalité en campagne, préserver l'espace rural, soutenir l'activité agricole et viticole et les initiatives de développement des loisirs et du tourisme

4ème enjeu :

Favoriser la pérennité de l'identité rurale de La Limouzinière, par la préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine, par la préservation de l'environnement, par la prise en compte des ressources et des risques, par la limitation de la consommation d'espace agricole et naturel

Ces enjeux sont présentés de manière détaillée au Chapitre 1 du Titre 1 du présent rapport de présentation.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de La Limouzinière répond aux besoins et enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les **quatre grands axes développés par le P.A.D.D.**

- 
- 1. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière par un développement équilibré de l'habitat**
 - 2. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**
 - 3. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire**
 - 4. Préserver et valoriser le cadre de vie : les paysages, le patrimoine, l'environnement**

2.1.1. Eléments de cadrage du projet de territoire

Les deux premiers axes stratégiques du PADD déclinent les orientations liées plus spécifiquement à l'habitat, soulignent la nécessité de soutenir le développement communal par un renforcement de la place central du bourg, à travers la politique d'habitat, d'équipements et de déplacements, de manière à soutenir la dynamique démographique communale, à la qualité des équipements et services en lien avec l'habitat, et à la qualité des déplacements.

Axe 1 - Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière par un développement équilibré de l'habitat

- 1.1. Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 1.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et l'identité communale)
- 1.3. Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Axe 2 - Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- 2.1. Adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif
- 2.2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité (assurer la cohésion du développement)
- 2.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Le troisième axe stratégique vise au renforcement du dynamisme économique local par la prise en compte de l'activités agricole et des activités économiques de manière générale, ainsi que la prise en compte des loisirs existantes et la valorisation du tourisme.

Le dernier axe stratégique définit des orientations en faveur de la préservation et la mise en valeur du cadre de vie de qualité, en lien étroit avec l'agriculture, avec le patrimoine et le paysage communal et avec la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles) et la prise en compte des ressources et des risques.

Axe 3 - Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

- 3.1. Soutenir la vitalité du territoire : ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales
- 3.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- 3.3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique et culturelle

Axe 4 - Préserver et valoriser le cadre de vie : les paysages, le patrimoine, l'environnement

- 3.1. Préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire
- 3.2. Préserver l'environnement, les continuités écologiques, prendre en compte les risques
- 3.3. Limiter la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

Ces quatre grandes orientations générales constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité de La Limouzinière.

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Orientation 2.1. Conforter la population du bourg par une offre diversifiée en logements

L'objectif de production de logements sur La Limouzinière d'environ 15 logements par an (soit une programmation au PLU de 150 logements d'ici 2030) doit permettre de pérenniser la dynamique démographique, assurer le renouvellement démographique. Il s'inscrit dans une logique de soutien au développement de l'habitat. Cet objectif est compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local de l'Habitat de la CCGL.

La population communale a très nettement augmentée depuis 1999. Le recensement INSEE indique une population de 2 401 habitants en 2016. En 2019, elle serait autour des 2450 habitants. La population communale pourrait au regard de cet objectif **atteindre 2950 habitants d'ici** une dizaine d'année, soit un accroissement d'environ 500 habitants entre 2015 et 2030 (soit **une moyenne de + 1,3 % par an de taux de croissance annuelle**). Cet objectif table sur un léger desserrement des ménages qui passe de 2,76 en 2016 à 2,65 en 2030. (cf. Page suivante).

La commune a ainsi pour ambition de pérenniser la dynamique démographique aperçue depuis 1999 tout en limitant notamment le taux de croissance annuel moyen par rapport à celui observé ces dernières années qui était de 2,8% entre 1999 et 2019 .

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés au chapitre 1 du titre 1), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements publics, au soutien de la vie du bourg et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur La Limouzinière susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, etc...

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Les perspectives d'évolution démographique ont été adoptées de manière à définir un besoin en logements compatible avec les objectifs du PLH, précisés pour la commune de La Limouzinière.

La croissance démographique escomptée sur la commune avoisinerait les +500 habitants pour la période 2016 (date du dernier estimatif de population selon le recensement de l'INSEE) à 2030.

Cette estimation de la croissance démographique résulte des facteurs suivants:

- La prise en compte de l'effet du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages), sur l'évolution démographique du parc de logements existants (a)
- Le nombre de logements attendus pour les 10 prochaines années, défini en compatibilité avec les objectifs fixés par le PLH, à savoir environ 150 logements sur 10 ans (b)
- Une hypothèse de taille moyenne des ménages pour les nouveaux logements (croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux ménages)
- La prise en compte du renouvellement du parc de logements existants (phénomène très marginal sur une commune comme La Limouzinière). (c)

- a) Nombre de logements nécessaires pour compenser les effets du desserrement des ménages (point d'équilibre): 36 logements (sur 14 ans), **soit environ 2,6 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,65 en 2030)

Evolution de la taille moyenne des ménages

2011 : 2,75 personnes (population des ménages) par ménage

2016: 2,76 personnes (population des ménages) par ménage

Hypothèse 2030: 2,65 personnes par ménage soit une diminution de - 0,3%/an entre 2016 et 2030 généré par la limitation projetée de la construction

- b) Nombre de logements correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 1,3 % / an (soit + 488 habitants entre 2016 et 2030): 184 logements (sur 14 ans), **soit 13 logements par an environ** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,65 en 2030).

Pour indication, croissance démographique et du nombre de logements relevée ces dernières années:

. entre 1999 et 2006 : + 4,9 % / an pour environ 29,1 logements de plus / an

. entre 2006 et 2011: + 2,1 % / an pour environ 13,8 logements de plus / an

. entre 2011 et 2016: + 1,9 % / an pour environ 17,2 logements de plus / an

(influence de la baisse de la taille moyenne des ménages par rapport à la période 1999-2006)

Source: données INSEE 1999, 2011, 2016

- c) Sur la marge, prise en compte du renouvellement du parc de logements, du potentiel de reprise de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales (phénomène marginal constaté depuis 2006), réduisant en l'occurrence le besoin en logements d'environ 10 sur 14 ans, soit moins de 1 logement par an (environ -0,7).

En définitive, le besoin en logements est donc estimé à (a+b+c):
15 logements par an

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Réguler le développement du bourg dans le temps

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, de la station d'épuration ...), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des seniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux.

La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

Le PADD vise à orienter l'essentiel des apports en logements et en ménages sur le bourg. Au regard des enjeux de développement du territoire et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, ...), le P.A.D.D. affirme la volonté de conforter la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, services, et potentiellement pour la création de commerces. Il s'inscrit à ce titre **en rupture avec le PLU précédent qui définissait un certain nombre de hameaux constructibles**.

Dans cette optique, le Projet concentre l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg (plus de 75% des logements à créer) et encadre strictement les possibilités en dehors du bourg (environ 25% des logements attendus). En effet, seuls les villages du Chiron et de la Michelière et le hameau structurant de la Dorie pourront recevoir au futur PLU un peu de nouveaux logements : ce sont les plus gros écarts de la commune, ils ne sont pas concernés par des exploitations agricoles, sont répartis autour du bourg au nord-ouest, à l'est et au sud (cf. annexe 4), auxquels s'ajoutent des possibilités de changements de destination et de réhabilitation de logements vacants.

Les hameaux et lieux-dits en campagne resteront ainsi préservés de toute construction nouvelle à usage d'habitat (hors logement de fonction des exploitants), évitant ainsi tout risque d'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

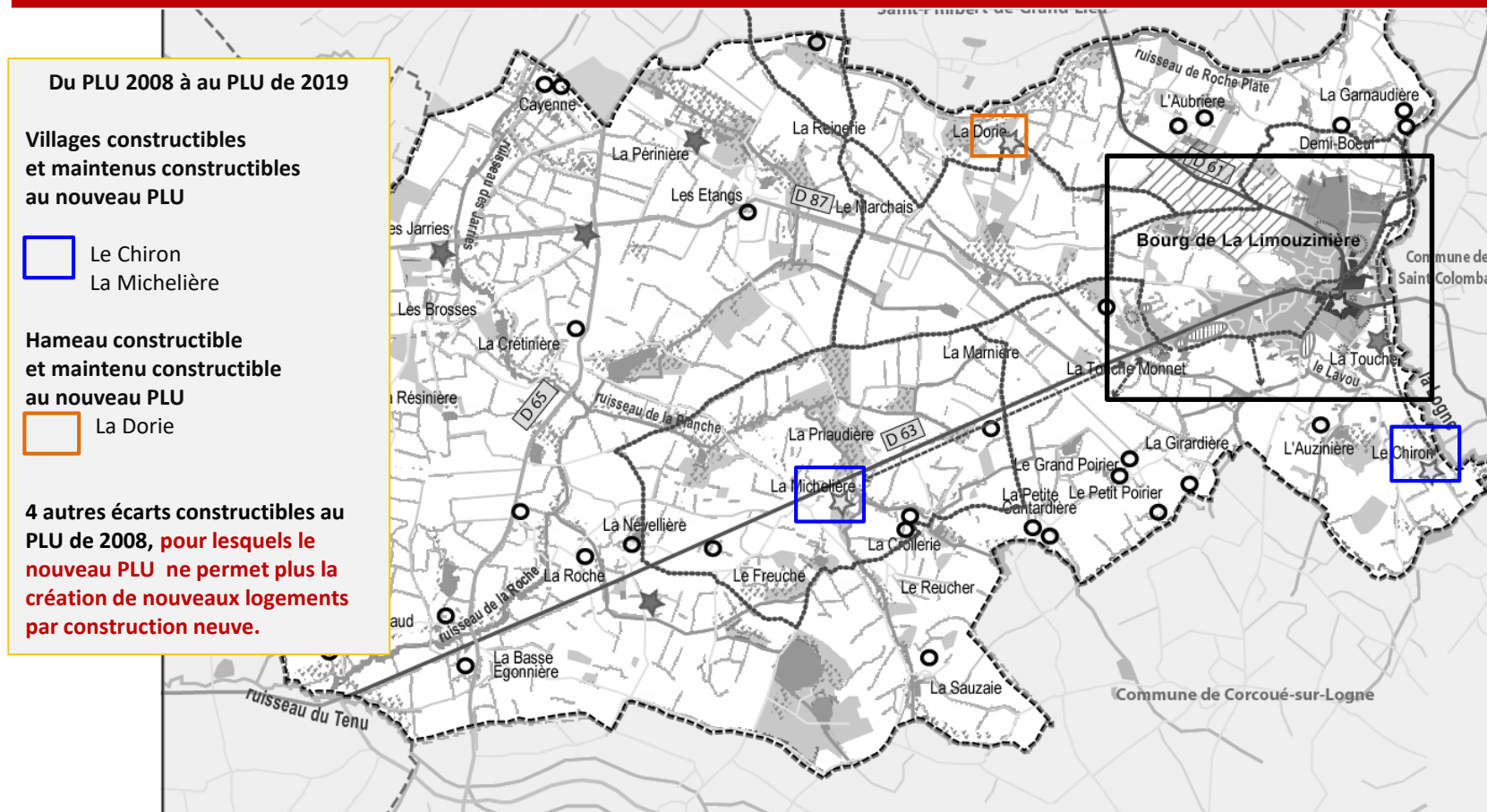
Potentiel de création de logements bourg/campagne	Nb de logements
a) Sur le bourg	114
b) En campagne (2villages et 1 hameau pouvant recevoir de nouveaux logements (1 STECAL)), changements de destination, réhabilitation de logements anciens	36
TOTAL	151

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Illustration graphique du P.A.D.D. à titre indicatif : échelle communale

BOURG

≥ 75 % des nouveaux logements soit environ 114 logements escomptés



CAMPAGNE

≤ 25 % des nouveaux logements environ 36 logements sur dix ans

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Orientation 1.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
- des possibilités limitées de complément du parc de logements au sein des enveloppes urbaines existantes des villages du Chiron et de la Michelière et du hameau structurant de la Dorie (cf. annexe 4)
- des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements

dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

Cf. justification en pages précédentes.

Des densités urbaines à respecter

Afin de satisfaire la production d'environ 150 logements d'ici les 10 prochaines années par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain voire de densification urbaine au sein du bourg,
- exige qu'un minimum de densité urbaine moyenne minimale de 15 logements / ha (nombre de logements à l'hectare) soit recherchée, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extensions urbaines, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements intermédiaires (voire semi-collectifs ou collectifs) dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité plus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique et plus généreux en surface.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs d'extension (cf. pièce n°3 du P.L.U.) afin de garantir une densité moyenne de **15 logements par hectare**.

Cette densité sera variable en fonction de leur environnement) :

-pour les OAP concernant les secteurs de renouvellement urbain du centre-bourg, une densité supérieure pourra parfois être requise au regard du contexte urbain avoisinant.

-pour des OAP localisées en périphérie urbaine et dont le contexte urbain est lâche, des densités légèrement inférieures à 15 logements par ha pourront être admises.

Concevoir des projets d'aménagement dans une logique de développement durable :

Les orientations ci-contre rappellent la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité paysagère des espaces aménagés dans le cadre du développement urbain, que ce soit :

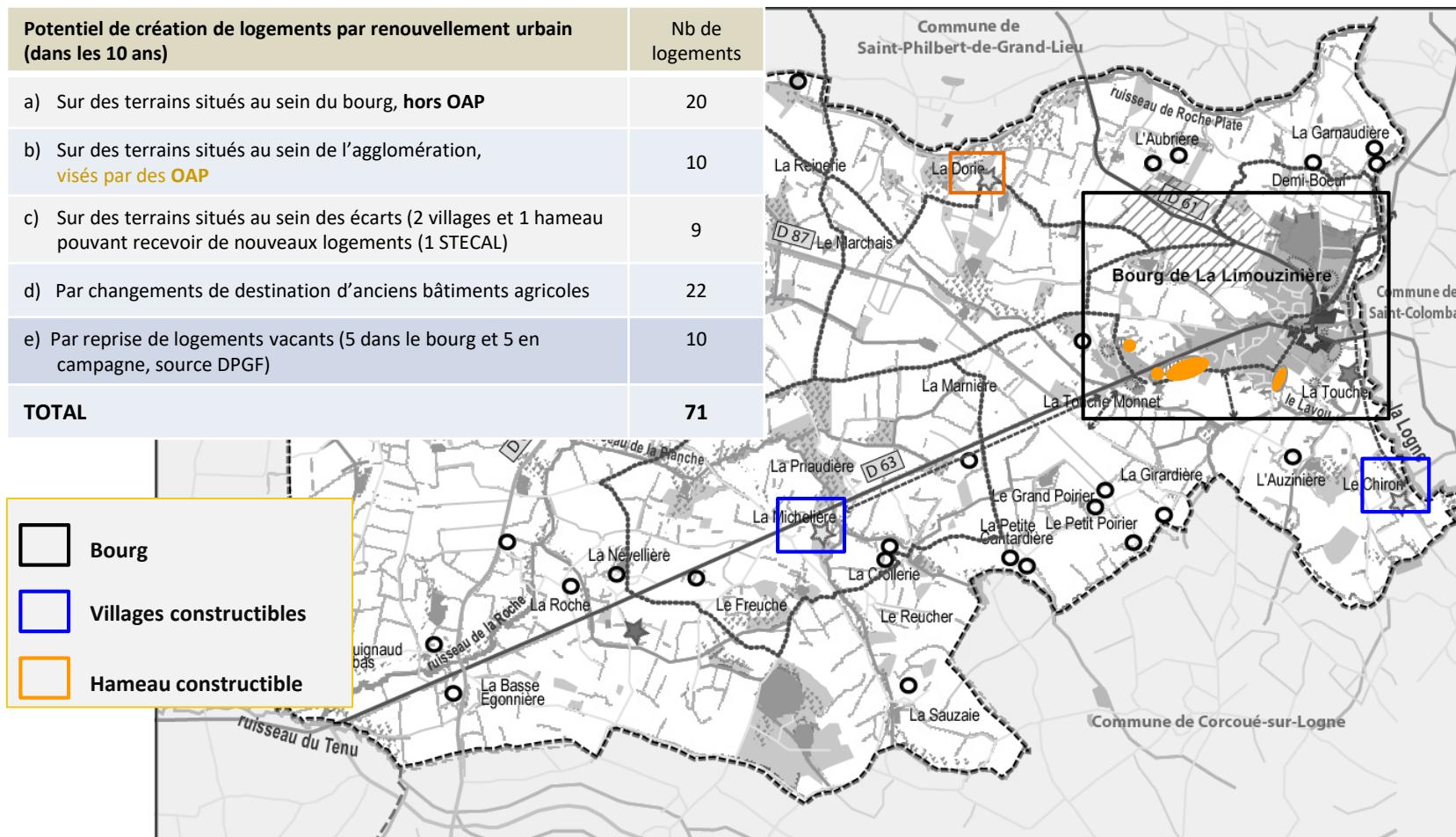
- dans le cadre des opérations de retraitement des espaces publics,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles, en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement.

En espace d'urbanisation future, ce sont les orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent l'intégration paysagère des futures constructions et la prise en compte des secteurs d'habitat riverains pour les secteurs riverains.

Le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité de l'urbanisme proposé afin de véhiculer une image séduisante de La Limouzinière, respectueuse de son environnement et de son identité.

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

RENOUVELLEMENT ≥ 47 % des nouveaux logements soit environ 71 logements escomptés



EXTENSIONS URBAINES ≤ 53 % des nouveaux logements environ 79 logements sur dix ans

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

L'orientation « optimiser et privilégier » la production de logements par renouvellement urbain » a permis de dégager un potentiel global théorique d'environ 194 logements à l'échelle communale. Mais ce potentiel reste une estimation théorique et soumis à de très fortes incertitudes comme développé ci-après. **Le potentiel de logements estimé à moins de 10 ans en renouvellement urbain (en dehors des extensions urbaines) doit être ramené à 71 logements au regard de la faisabilité opérationnelle, répartis de la manière suivante :**

1. Le projet incite à créer les nouveaux logements par renouvellement urbain au sein des tissus urbains, par densification « spontanée », à savoir par urbanisation d'entités végétales situées au sein du bourg et des trois écarts constructibles ("dents creuses", divisions parcellaires, valorisation de terrains non bâtis) et le cas échéant par requalification de sites ou par reprise de logements vacants et le changement d'anciennes granges agricoles constitutive d'un patrimoine rural local.

En revanche, si le projet privilégie la production de logements par renouvellement urbain, il reste confronté à **de fortes incertitudes** quant aux possibilités de mobilisation du foncier pour les 10 prochaines années, car la commune n'a aucune maîtrise sur les réhabilitation de logements vacants, les divisions foncières, les changements de destination... **Ainsi, une production de 61 logements est estimée à 10 ans sur un potentiel global de 117 logements.**

2. Les entités les plus conséquentes au sein du tissu urbain du bourg, propices à la création de nouveaux logements, et présentant des enjeux d'aménagement, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi, une production théorique globale de 77 logements est couverte (garantie) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), visant ces secteurs.

Pour autant, cette production de 77 logements n'est en rien garantie d'un point de vue opérationnel pour les 10 prochaines années, il s'agit bien d'un potentiel théorique. En revanche, si jamais des opérations d'aménagement devaient voir le jour, les OAP permettront de garantir une densité minimale de construction. Malgré les dispositifs législatifs en vigueur favorables au renouvellement urbain, la densification du bourg à travers les OAP reste en revanche particulièrement aléatoire.

L'accueil de nouveaux logements reste conditionné par une maîtrise foncière et une volonté des propriétaires, de constructeurs ou d'aménageurs d'assurer l'urbanisation de ces espaces et aussi par des capacités financières à favoriser des opérations de renouvellement urbain, souvent plus difficiles à engager sur des îlots bâtis (ou partiellement bâti) existants. Bien souvent, l'absence d'intérêt particulier des aménageurs privés pour les communes rurales plus reculées des centres urbains comme La Limouzinière nécessite l'intervention de la collectivité qui ne possède pas nécessairement les moyens pour assurer ce type d'opération complexe

De fortes incertitudes se posent en particulier pour deux secteurs à enjeux de renouvellement urbains, car localisés en cœur de bourg, qui accueillant toujours des activités mais pour lesquels la commune a prévu des OAP :

- pour le site appartenant à la société Pilote localisé en plein cœur du bourg, site originel de l'usine et qui est toujours utilisé en entrepôt en 2019,
- pour le site de la jardinerie localisé place Henri IV en cœur de bourg, appartenant au groupe Terrena, toujours en activité en 2019 mais dont le devenir n'est pas connu (gérants arrivant à la retraite).

La commune a également prévu des OAP sur sites qui étaient occupés par le passé par deux garages automobiles (l'un près de la mairie, l'autre à la Touche Monnet le long de la RD). L'aménagement de ces deux secteurs impliquera des coûts de démolition et de dépollution, et leur réalisation n'est donc pas envisagée à court terme.

Enfin, une OAP est prévue au nord du bourg sur des terrains privés, en jardins, localisés en lisière de l'usine Pilote. L'actuel propriétaire a conservé ces terrains de manière à constitué une zone tampon par rapport à l'usine et n'envisage aucune opération à court ou moyen terme.

Ainsi, au regard de ce contexte et afin de garantir une production de logements définis par le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grand-Lieu, un simple **potentiel de production de 10 logements est retenu à 10 ans sur les secteurs d'OAP définis au PLU pour du renouvellement urbain sur un potentiel théorique global de 77 logements.**

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Le projet prévoit de satisfaire une offre complémentaire en logements par extensions maîtrisées du bourg.

Seule l'agglomération (bourg) admet des possibilités d'extensions urbaines, à condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP.

Les possibilités d'extension urbaine du bourg prennent donc en compte un potentiel attendu (néanmoins incertain) de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (soit environ 71 logements par densification du bourg et de 3 écarts, par changements de destination, par reprise de logements vacants) de manière à dégager une capacité de production par extension urbaine de l'agglomération (soit un besoin de 79 logements environ), permettant de satisfaire la création de 150 logements à dix ans au total.

Ces logements escomptés par extensions de l'enveloppe urbaine du bourg représentent environ 6,1 ha de terrain : dont 2 sites dits « rue du Stade » et de « Naibert » de 5 ha qui feront l'objet d'un zonage AU (à urbaniser) auxquels s'ajoutent 1,1 ha constitutifs pour l'essentiel d'arrières de jardins qui feront l'objet d'un zonage U (zones urbaines, avec la définition d'une OAP de manière à demander un minimum de logements).

Ces extensions sur le bourg sont calibrées au plus proche des besoins et ont pour objectif :

- de soutenir la vitalité locale (en lien avec le centre-bourg, ses équipements et services),
- de donner une lisibilité au développement urbain et à la préservation des espaces agricoles et naturels,
- de permettre d'échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine afin de :
 - l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement,
 - préserver la cohésion sociale de la commune,
 - atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.

Deux principaux secteurs d'extensions urbaines localisés au sud et sud-ouest du bourg (extensions urbaines représentant 5 ha qui feront l'objet d'un zonage AU) :

Les deux principales extensions urbaines prévues au projet de PADD, dits « rue du Stade » et de « Naibert », ont été définies à l'appui d'un diagnostic urbain et environnemental :

- À court terme, sur un secteur de 1,27 ha localisé au sud bourg qui profite de la très forte proximité des équipements et du cœur commercial du bourg,
- À moyen terme sur un secteur de 3,71 ha localisé au sud-ouest du centre-bourg qui bénéficie d'un chemin doux en site propre qui permet de rejoindre aisément le cœur de bourg à pieds ou à vélo,

La définition de la localisation des extensions urbaines prend en compte :

- la vallée de la Logne et sa topographie marquée en limite nord-est du bourg, le site inscrit du logis de la Touche en limite sud-est du bourg,
- le secteur inondable de la Logne à l'est du bourg,
- la volonté d'éviter de porter atteinte à une qualité paysagère ou naturelle au nord-ouest du bourg, plateau viticole,
- la topographie des secteurs à l'ouest du bourg qui rendent difficile une gestion des eaux pluviales (car en cas de fortes pluies, écoulement rapide des eaux de ruissellement du plateau viticole en direction du ruisseau du Ritz Doré qui traverse le bourg et qui induit d'ores et déjà des dysfonctionnement au sein du bourg)
- la volonté de maintenir des possibilités d'extension pour la ZA de la Boisselée localisée au nord du bourg (ZA accueillant l'entreprise Pilote)
- la volonté de limiter la consommation d'espace, de limiter la dispersion de la construction et de limiter les impacts sur des terrains à plus fort intérêt agricole (espaces agricoles pérennes du SCOT et secteurs viticoles classés AOC),
- la volonté de privilégier des terrains assez proches des cœurs de vie du bourg afin de favoriser l'accueil de ménages bénéficiant de conditions d'accessibilité aisées aux cœurs de vie du bourg, notamment aux secteurs d'équipements collectifs, de services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique,
- la capacité à mobiliser le foncier
- les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Orientation 1.3. Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de seniors, de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de la typologie de nouveaux logements, des formes urbaines et des tailles de terrains à bâtir :

Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires* (petites maisons en bande...) sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements aidés en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH. Les OAP demandent de favoriser la réalisation de logements sociaux (en fonction des opérateurs mobilisables) sur les secteurs d'extension urbaine. La réalisation de 12 logements sociaux est programmée sur 4 secteurs différents (auxquelles s'ajoutent les 4 logements en projet sur l'opération en cours du Bois Palais). Il est à noter que la Communauté de Communes de Grand-Lieu a mis en place un Plan d'Action Foncière qui devrait faciliter l'intervention de bailleurs sociaux à l'échelle intercommunale y compris sur les communes de petites tailles.

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

La diversité de l'offre s'exprime aussi par la mixité de localisation des logements nouveaux : opérations du bourg, deux villages et un hameau structurant, rénovation de bâtiments en campagne, que ce soit par la réhabilitation de logements vacants ou le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

** **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : type de logements réalisés dans un même bâtiment (à l'instar d'un immeuble à logements collectifs), mais chacun de ces logements bénéficiant de son propre accès comme pour un logement individuel.*

2.1.2. Axe 1 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de La Limouzinière

Orientation 1.3. Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments agricoles de caractère

En dehors du bourg, des villages du Chiron et de la Michelière et du hameau structurant de la Dorie, et outre la possibilité de réhabiliter ou de reprendre un logement ancien ou vacant, le P.A.D.D. admet des **possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** présentant un intérêt architectural ou patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, très souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles. La création de logement doit être en effet suffisamment reculée de sites d'exploitation agricole pour ne pas compromettre les possibilités de reprise, de bon fonctionnement ou de développement d'une exploitation agricole et pour éviter d'exposer les futurs habitants à des risques de nuisances ou à des gênes liés aux activités agricoles.

Trente possibilités de changement de destination sont définies au projet de PLU sur des hameaux ou lieux-dits en zone à dominante agricole permettant la création de nouveaux logements. Ces possibilités de changement de destination sont étoilées sur les plans de zonage et répertoriées en annexe n°3 du règlement.

Si l'on s'en réfère à la concertation menée dans le cadre de la révision du P.L.U., et du diagnostic agricole (nombreux départs en retraite et restructuration agricole en cours), une vingtaine de cas répertoriés pourrait être concerné par des changements de destination dans les dix années à venir.

Favoriser les travaux d'amélioration du confort de vie des habitants dans le respect du patrimoine, du caractère des hameaux et de l'environnement en particulier :

- les travaux améliorant les performances énergétiques des habitations existantes, les mises aux normes et travaux améliorant l'efficacité des dispositifs d'assainissement des habitations,
- l'extension raisonnée des habitations existantes sans création de logement nouveau.

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.1. Adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics (école, équipements périscolaires, sportifs, culturels, sociaux, station d'épuration, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir la vitalité communale.

Ces équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie participant à l'animation et à la structuration du bourg. Leur maintien est garant de la convivialité et de la cohésion urbaine du bourg.

C'est pourquoi le PADD vise tout d'abord à conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif, notamment pour les équipements sportifs et récréatifs existants au Sud du bourg. Ces possibilités d'extension, déjà permises par le PLU en vigueur, sont maintenues au projet de PLU.

Préserver ou prévoir des espaces de loisirs, notamment :

- . autour du parc du château de la Touche
- . le long du ruisseau du Ritz Doré, en particulier sur les arrières de la mairie

Il s'agit de renforcer la convivialité des espaces publics du bourg. Le bourg et notamment le centre-bourg concentre la plupart des équipements d'intérêt collectif et une grande proportion des déplacements piétonniers quotidiens.

La convivialité du bourg passe également par le maintien de secteurs d'aération urbaine constitués par des jardins privés que le PLU entend maintenir.

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

Le projet vise à améliorer de manière générale les conditions de déplacement, en maintenant une bonne cohabitation entre les différents modes. Il prévoit notamment :

- de poursuivre les actions de retraitement des entrées et traversées d'agglomération,
- le confortement voire le développement des liaisons des différents quartiers avec les « cœurs de vie du bourg » .

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements "doux" existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements vers les cœurs de vie.

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de La Limouzinière.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg, à la place Ste Thérèse (commerces) et aux autres principaux cœurs de vie (école, équipements sportifs, salle Henri IV),
- l'accessibilité au centre-bourg et aux principaux cœurs de vie depuis les villages et hameaux gravitant autour du bourg (en particulier la Michelière, du Chiron et de la Dorie)
- la relation entre l'agglomération et le réseau de sentiers de promenade développé ou à développer en campagne, notamment le long de la vallée de la Logne, ou encore avec les communes voisines (Saint-Colomban),

En outre la poursuite des actions de requalification des entrées d'agglomération doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements "doux".

Le PADD vise également à favoriser l'usage du covoiturage en prévoyant par exemple la création d'une aire sur l'espace de stationnement de « Lodé » en centre-bourg rue Charles de Gaulle et/ou sur le parking Henri IV.

2.1.3. Axe 2 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Orientation 2.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Dans cette même logique de confort et qualité de services, la couverture par un niveau performant de communications numériques représente également un objectif.

Le déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de La Limouzinière dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement. La couverture par les communications numériques représente un objectif déterminant pour faciliter l'accès à ce mode de communication pour tout ménage et de nouveaux modes de vie voire de travail.

C'est pourquoi le développement de l'habitat (cf. chapitre 2.1.2. précédent) la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics et le développement économique (cf. chapitre 2.1.4 suivant) imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la Commune, mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 3.1. Soutenir la vitalité du territoire: ses commerces et services de proximité, ses activités artisanales et industrielles

Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du bourg

Le PADD vise à conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du bourg et à conforter en particulier le pôle commercial et de services organisé autour de la place Ste Thérèse.

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

- un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à la convivialité de la vie du centre-bourg, à celle de l'agglomération et participent à l'attrait (y compris touristique) du centre-bourg,
- un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité à proximité du centre-bourg. Car leur présence peut influencer sur :
 - la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur l'agglomération,
 - l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements au cœur du bourg.

C'est un gage de conservation de l'animation et de la vitalité du centre-bourg. C'est pourquoi, le maintien des locaux existants de commerces et de services représente une priorité et une action d'intérêt général pour la vie du centre-bourg et de la commune.

Trois grands types d'orientations sont intégrés au PADD pour conserver et soutenir les commerces et services de proximité, en priorité dans le centre-bourg.

1°) Soutenir le maintien, la reprise et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg :

En ce sens, il s'agit de conserver et si possible d'étoffer en priorité les linéaires commerciaux et de services existants dans la centralité commerciale, correspondant globalement à la place Ste Thérèse et à ses abords.

2°) Favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du centre-bourg.

Le choix d'accueil de logements à travers les opérations de requalification et d'extensions urbaines sur le sud et le sud-ouest du bourg, représentant à eux seuls par leur capacité d'accueil, 75% des besoins en logements à dix ans, s'inscrivent dans cette optique.

3°) Améliorer les conditions de déplacements et d'accessibilité aux cœurs de vie, en particulier au centre-bourg, à savoir en réadaptant le cas échéant les aménagements urbains et en optimisant les conditions d'accès aux commerces et services pour les piétons voire les cycles, dans la continuité des actions de retraitement des espaces publics déjà opérées ces dernières années.

2.1.4. Axe 3 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Maintenir et conforter les activités localisées dans le bourg, permettre le maintien des activités économiques existantes en campagne

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité.

Elle repose notamment sur le tissu d'entreprises à dominante artisanale ou industrielle : il s'agit tout d'abord de soutenir et de maintenir des capacités de maintien des activités existantes, qu'elles soient localisées :

- sur le bourg, dès lors qu'elles s'inscrivent sur des sites à vocation économique, que leur activité reste compatible avec leur environnement et remet pas en cause des possibilités de requalification urbaine envisagées par la commune,
- au sein de hameaux ou de lieux-dits localisés en zone agricole (exemples : un site de travaux publics et un site de mécanique agricole localisés sur la route de la Marne).

Il s'agit de leur offrir dans la mesure du possible, des possibilités d'extension et de leur assurer de bonnes conditions de desserte, notamment par les communications numériques (cf. chapitre 2.1.2 – orientation 2.3).

Le PADD prévoit aussi de ménager des possibilités d'extension de la ZA de la Boisselée, en cohérence avec la programmation de développement économique défini à l'échelle intercommunale par la Communauté de Communes de Grand-Lieu et en fonction des besoins d'extension pour le développement de l'usine Pilote.

Enfin le PADD vise à favoriser la réalisation d'équipements et de services pour les entreprises : restaurant ou crèche intra ou inter entreprise(s), formation professionnelle intra ou inter entreprise(s) ...

Le projet affirme par ailleurs la volonté communale de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, piliers du tissu économique local (voir orientation 3.2. suivante).

Le soutien accordé au tissu économique local existant s'inscrit dans une logique intercommunale, dans le respect des orientations du SCoT, visant à assurer la complémentarité des stratégies de développement économique à l'échelle supra-communale.

Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques

Il s'agit de :

- maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
- Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques, comme cela est précisé par ailleurs (cf. chapitre 2.1.3 – orientation 2.3).

2.1.4. Axe 3 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 3.2. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Le PADD vise à assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles : prise en compte de l'économie, du patrimoine et de l'espace agricoles.

L'économie et le patrimoine agricoles : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire. A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, elle participe aussi à l'identité et à la renommée de la commune.

L'espace agricole : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement

A l'instar des activités artisanales ou industrielles, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*cf. traduction réglementaire du projet*).

Préserver un espace tampon entre les constructions nouvelles d'habitations et les vignes

Soutenir les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme ...

2.1.4. Axe 3 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

Orientation 3.3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique et culturelle

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur un tourisme vert reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (salles de réception, circuits de randonnée, activités de pêche...).

Le château du Logis de la Touche localisé au sud-est du bourg et appartenant à la commune présente un potentiel non négligeable pour une valorisation touristique.

La commune peut aussi s'appuyer sur la « route du vin » et l'oenotourisme pour renforcer son attractivité touristique. Ces activités doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale.

Il s'agit aussi de préserver l'attractivité communale, en particulier autour de la vallée de La Logne, en excluant tout mitage de ces espaces par des constructions ou des installations de loisirs ou tourisme privatives de type cabanons.

Les cheminements de randonnée doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la qualité paysagère et patrimoniale de certains sites.

Il s'agit également de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et à la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Orientation 4.1 Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel et paysager de la commune

La préservation du patrimoine, qui nourrit l'identité de La Limouzinière, repose à la fois sur :

- la conservation des éléments patrimoniaux les plus remarquables : l'église, le monument historique du Logis de la Touche,
- la préservation du caractère ancien du cœur du bourg, notamment autour de l'église et de la mairie,
- La préservation d'anciennes bâtisses, héritées du patrimoine rural, agricole, présentes sur les hameaux,
- La préservation d'éléments de "petit patrimoine" (calvaires, croix, fours, puits, ...).

Cet inventaire des éléments de patrimoine bâti et du "petit patrimoine" les plus intéressants est retranscrit sur les documents graphiques réglementaires du PLU pour lui conférer une portée réglementaire, en ayant pour objectif de :

- maintenir le patrimoine rural encore présent sur le bourg, des villages, hameaux (parties anciennes) et lieux-dits et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, anciens puits et fours, etc... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

Le PADD vise à favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages vallonnés et naturels.

La commune de La Limouzinière bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments "naturels" à forte valeur paysagère. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage naturel.

La vallée de la Logne et la vallée du Tenu, dans leurs composantes naturelles, représentent un système à forte valeur paysagère et écologique, devant être durablement préservé, parce ces vallées marquent sensiblement le cadre de vie communal.

Ce sont de grands ensembles naturels et agricoles, mais aussi des éléments naturels ponctuels remarquables (arbres, haies...) que le PADD cherche à préserver, en évitant toute forme d'urbanisation et d'artificialisation sensible des sols sur ces espaces, tout mitage de ses espaces dans le respect de leur valeur naturelle, d'autant plus que ces deux vallées sont exposées aux risques d'inondation.

Seules les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur de ces espaces et celles (légères) d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la préservation de ces espaces. Les activités agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser un entretien et une valorisation de ces espaces.

La vallée affluente de la Logne, vallée du Ritz-Doré en lien direct avec la vallée de la Logne, qui participe à la mise en valeur du cadre de vie du bourg, en particulier à l'arrière de la mairie, et qui demande donc à être préservée, ses qualités paysagères méritant d'être mises en valeur.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Ce sont encore des éléments arborés, haies végétales marquant le cadre de vie

- le plateau agricole offre une architecture de paysages structurés par le bocage,
- les petits boisements agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés...

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de La Limouzinière, auxquels s'ajoutent des insertions de paysages viticoles, en particulier un plateau viticole au nord-ouest du bourg.

Ces espaces à forte valeur agricole et surtout viticole doivent également être préservés de toute urbanisation, à l'exception de secteurs pouvant recevoir les constructions et installations agricoles sans porter préjudice à la conservation des secteurs d'appellation (AOC) les plus qualitatifs.

Dans ces espaces, l'agriculture et la viticulture comme la sylviculture (dans une moindre mesure), y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés et de prairies bocagères, et un gage de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

La qualité du cadre naturel est également présent au sein de l'agglomération et se ressent à travers :

- des îlots d'espaces verts d'intérêt collectif, espaces de jardins, formant des lieux d'aération urbaine voire d'animation de l'agglomération,
- le réseau de cheminements "doux", sentiers de randonnée, offrant aux habitants des possibilités de détente, de promenade en regagnant, depuis l'agglomération ou les hameaux, les espaces naturels et viticoles environnants.

La préservation de cônes de vue s'avère quant-à-elle essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg (relation visuelle avec le clocher de l'église, au moulin localisé au nord-ouest du bourg sur le plateau viticole, perception des fronts urbains...).

Le PADD rappelle aussi dans son orientation 1.2. la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité paysagère des espaces aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles (habitat, espaces d'intérêt collectif), en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement paysager.

Enfin, il s'agira de réfléchir, en prenant appui sur charte agricole et son volet concernant le maraîchage, aux projets d'implantations maraîchères et leurs extensions, au regard de la protection des milieux naturels, des paysages et du cadre de vie des habitants,

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Orientation 4.2. Garantir la préservation des ressources et prendre en compte les risques

Si la beauté et la diversité des espaces naturels et agricoles marquent de leur empreinte les paysages de la commune, le PADD met aussi en avant leur nécessaire protection pour leur forte valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces grands espaces "naturels", dont beaucoup sont façonnés et liés aux valorisations anthropiques, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, de véritables réservoirs de biodiversité. Sur le territoire communal de la Limouzinière, ces réservoirs de biodiversité se concentrent dans les vallées de la Logne et du Tenu. La vallée de la Logne forme l'artère majeure des continuités écologiques du territoire communal, à laquelle se raccrochent des corridors écologiques secondaires liés aux cours d'eau affluents. Les vallons identifiés en tant que corridors secondaires présentent des secteurs humides à enjeu fort en tête de bassin versant. Des corridors tertiaires liés aux milieux humides et bocagers permettent aussi d'assurer des jonctions entre les corridors secondaires.

D'autres boisements complémentaires et la trame de haies végétales encore conservées viennent compléter la trame verte.

Les grands espaces ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces "réservoirs".

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et en tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame "bleue", ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame "verte" (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques du territoire.

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

Le PADD et sa traduction réglementaire veillent à préserver les principales haies héritées de l'ancienne trame bocagère, en particulier le long de cheminements d'intérêt général et des abords de cours d'eau, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches d'espaces agglomérés, des continuités écologiques.

Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- Intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situées le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,
- Intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères résiduelles, haies le long des cours d'eau, ripisylves...) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité plus intéressants tels que les boisements et les cours d'eau structurants.

Les espaces concernés par les activités agricoles participent ainsi, à leur manière, à des continuités écologiques.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées,
- la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

La prise en compte des risques doit permettre en particulier dans cette orientation 1.2. :

- d'assurer la prise en compte du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de Loire-Bretagne et le risque d'inondation par débordement de la Loire (PPRI Loire Amont),
- de protéger la nappe phréatique de Maupas, limiter de manière générale les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées.
- d'identifier, pour la mémoire des lieux, les deux anciens sites de déchets au sur la commune.

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 2.2.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétons, recours aux vélos, roller...).

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers :

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement (un parc éolien déjà réalisé sur le territoire),
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - *en terme de surfaces, linéaires, volumes*),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

2.1.5. Axe 4 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie

Orientation 4.3. Limiter la consommation de l'espace

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles. Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace (afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique, aux besoins d'équipements ou d'espaces pour les activités artisanales ou industrielles).

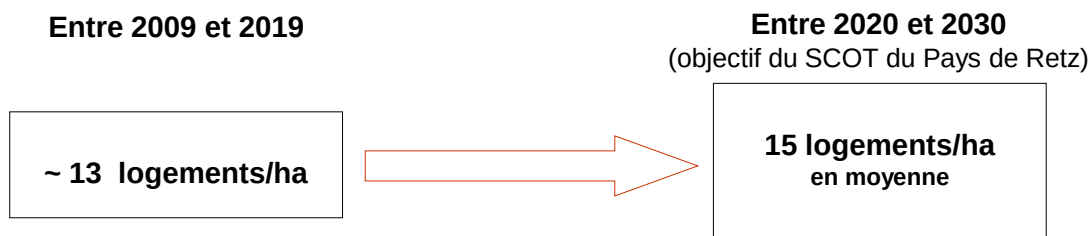
Pour gérer et préserver durablement cet espace productif, le PADD fixe un objectif de modération d'au moins **30%** de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente en effet un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal. Cela passe par un refus du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées, encore davantage sur des secteurs reconnus pour la qualité agronomique des sols comme les secteurs à enjeux viticoles d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) où toute implantation de construction doit y être exclue. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles. La limitation de création de logements neufs aux seules possibilités de changement de destination de bâti existant va dans le sens de cet objectif.

Consommation d'espace liée à la création de logements



Objectifs de densité



La maîtrise du développement urbain (aussi bien dans le temps que dans l'espace de manière à répartir le plus équitablement possible la réduction de surfaces exploitées et rechercher des possibilités d'échanges pour reconstitution de la SAU) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

En outre, soucieux de préserver les terrains agricoles, le PADD limite fortement les extensions urbaines destinées au développement économique prévues par le PLU précédent (retrait de la zone d'activités du Lavou qui été prévue au précédent PLU de 2008 et au SCOT du Pays de Retz). Le PADD, en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz, prévoit de limiter d'au moins **10%** la consommation d'espace à vocation économique (conformément aux choix stratégiques économiques qui seront effectués à l'échelle intercommunale).

CHAPITRE 2

Traduction réglementaire du PADD

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 75 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du SCoT du Pays de Retz et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat (cf. pièce n° 3 du PLU)
- le règlement du P.L.U., comprenant :
 - un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
 - un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles de l'agglomération ou des villages (la commune de La Limouzinière comprend deux villages constructibles au sens de la définition du SCoT du Pays de Retz), desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (parcs de châteaux, ensemble de boisements les plus consistants, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques...).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

- Les **secteurs Ua et Ub** de l'agglomération de La Limouzinière, ces secteurs étant différenciés par leurs formes urbaines et les possibilités de densification urbaine, dont la zone **Uac, correspondant à la zone à dominante commerciale du centre-bourg**
- Le **secteurs Uh** correspondant aux villages du Chiron et de la Michelière (détachés de l'agglomération),
- Le **secteur 1AU**, secteur d'extension urbaine ouverte à l'urbanisation
- Le **secteur 2AU**, secteur d'extension urbaine fermé à l'urbanisation (une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation).

2) les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques, devant répondre aux orientations relatives au développement économique, à travers :

- Les secteurs **Ue**, secteur d'activités économiques existant

3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :

- Le secteur **Ul**, secteur d'équipements de sports et loisirs existants

2.2.1. Cadrage général de la traduction réglementaire du PADD

3) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

- Les **secteurs A** : secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, constituant des espaces agricoles pérennes permettant le développement des activités et exploitations agricoles.
- Les **secteurs Av** : secteurs agricoles d'intérêt viticole.
- Les **secteurs An** : secteurs agricoles à sensibilité naturelle ou écologique, participant aux continuités écologiques.
- Les **secteurs Ab** : secteurs agricoles devant éviter l'accueil de bâtiments d'exploitations agricoles au regard de la proximité de secteurs agglomérés

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

La zone agricole comprend également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, représentant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces STECAL, comprennent, selon leur destination, les secteurs suivants :

- Le secteur **Ah** : STECAL à dominante d'habitat à la Dorie (hameaux pouvant recevoir des constructions nouvelles)
- Les secteurs **Ae** : STECAL destinés à des activités économiques (déjà existantes)
- Les secteurs **Al** : STECAL destiné à des activités de loisirs localisées en zone agricole.
- Le secteur **As** : correspondant à l'unité de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)

4) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources (eau, bois, ...) :

- Les **secteurs N** : secteurs naturels à protéger en raison notamment de leurs intérêts écologiques et/ou paysagers correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, zones humides, incluant le secteur de la vallée de la Logne concerné par un risque d'inondation,
- Les **secteurs Nf** : secteur à caractère boisé prédominant à conserver, concerné par un plan simple de gestion relevant du Code forestier
- Le secteur **Nl** : secteur naturel, localisé en milieu urbain, devant être préservé et pouvant être valorisé à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.
- Le secteur **Nlt** : secteur du Logis de la Touche, localisé en zone naturelle, pouvant être valorisé à des fins de tourisme et de loisirs.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :

- Les **règles générales applicables à toutes les zones (Titre II)**
- Les **règles spécifiques aux quatre grands types de zones énoncés précédemment (cf. titres III à VI).**

Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ua	Centre-bourg à dominante d'habitat et qui comprend des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif D'une superficie d'environ 11,76 ha, la zone Ua correspond au centre-bourg de la Limouzinière La zone Ua comprends un sous-secteur Uac pour les commerces,	Satisfaire une partie des besoins en logements sur le bourg Entretien la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil et de maintien de commerces et services, avant tout dans le centre-bourg (Uac au sein duquel les changements de destination de locaux commerciaux sont interdits) Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), l'alignement des constructions sur la voie devient la règle générale Permettre les possibilités de densification : en zone Ua, <i>Une trame bâti est définie sur une partie de la zone Ua pour la valorisation du patrimoine,</i> <i>Une trame est définie sur les bâtiments de l'usine Pilote, de l'ancien garage près de la mairie et de la Jardinerie pour conditionner un aménagement à la démolition de bâtiments</i>	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axes 2 et 3 du PADD (2.1 et 3.1) Axes 1 et 4 du PADD (1.1, 2.2 et 4.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axes 1 et 4 du PADD (1.2 et 4.3.)
<i>Ua OAP A2 (partiel)</i>	Site rue Picardie (ancienne usine pilote)— cf. OAP A2	Renouvellement urbain sur le bourg : anticiper la délocalisation de l'entrepôt présent sur le site originel de l'usine Pilote Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher une mixité sociale Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 2 du PADD (2.2)
<i>Ua OAP A3</i>	Site près de la mairie — cf. OAP A3	Prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Prévoir la démolition des bâtiments de l'ancien garage et une dépollution du site	Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.2)
<i>Ua OAP A4</i>	Site place Henri IV — cf. OAP A4	Renouvellement urbain sur le bourg : anticiper la fermeture ou la délocalisation de la jardenerie Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher une mixité sociale Prévoir un retraitement et du stationnement en lien avec la place Henri IV et développer les liaisons douces	Axe 1 du PADD (1.1 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 2 du PADD (2.2.) Axe 2 du PADD (2.2.)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat

offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Ub	Quartiers périphériques du centre-bourg Secteur devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat.	Satisfaire une partie des besoins en logements Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales Prévoir un recul de 10 m des constructions principales par rapport aux zones agricoles et naturelles Une trame est définie sur un ancien garage à La Touche Monnet pour conditionner un aménagement à la démolition de bâtiments	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.2) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 1 et 4 du PADD (1.2 et 4,3,=)
<i>Ub OAP A1</i>	Site Rue F. Desnaurois (sud de la société Pilote) — cf. OAP A2	Renouvellement urbain sur le bourg Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher des espaces de stationnement à proximité de l'école Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg Prendre en compte les risques de nuisances Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.2)
<i>Ub OAP A2 (partiel, secteur au nord)</i>	Site rue Picardie (ancienne usine pilote)— cf. OAP A2	Renouvellement urbain sur le bourg Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 4 du PADD (4.2)
<i>Ub OAP A7 et A8</i>	Sites de la Touche Monnet cf. OAP A7 et A8	Renouvellement urbain sur le bourg et petites extensions de l'enveloppe urbaine de la Touche Monnet (faisant partie de l'agglomération du bourg) Densification urbaine : prévoir un nombre minimum de logements par une densification urbaine raisonnée Développer les liaisons douces au sein du centre-bourg Intégration paysagère Intégration de règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
Uh	Villages du Chiron et de la Michelière	Ménager quelques possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg Augmenter les possibilités de densification Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.2)
Uh OAP V1 Uh OAP V2	OAP concernant les village du Chiron et de la Michelière	Satisfaire une partie des besoins en logements en dehors du bourg Prévoir une densification urbaine organisée et raisonnée, en cohérence avec le caractère aéré des villages Et OAP V1 : Permettre la réalisation d'une opération d'ensemble au cœur du village de manière à optimiser la construction Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération Développer les liaisons douces	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 1 du PADD (1.2.) Axe 2 du PADD (2.2.)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

ZONES à dominante d'habitat offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUa/2AUa	Secteurs ouverts/fermés à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	Satisfaire l'essentiel des besoins en logements à dix ans Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Augmenter les possibilités de densification : règles d'implantation des constructions, hauteur... Assurer la mixité sociale Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.2) Axe 1. du PADD (1.2) Axe 1. du PADD (1.3) Axe 1. du PADD (1.2)
1AUa/2AUa OAP A5 et A6	Deux secteurs d'extensions urbaines au sud et sud-ouest du bourg — cf. OAP. A5 et A6	Échelonner l'urbanisation dans le temps, densité minimale Favoriser la mixité sociale et l'offre diversifiée en logements Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et "douces" Intégrer le quartier à son environnement , qualité urbaine et paysagère	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.2)

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 1 Répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

Localisation des zones à urbaniser AU au futur PLU par rapport au PLU de 2008

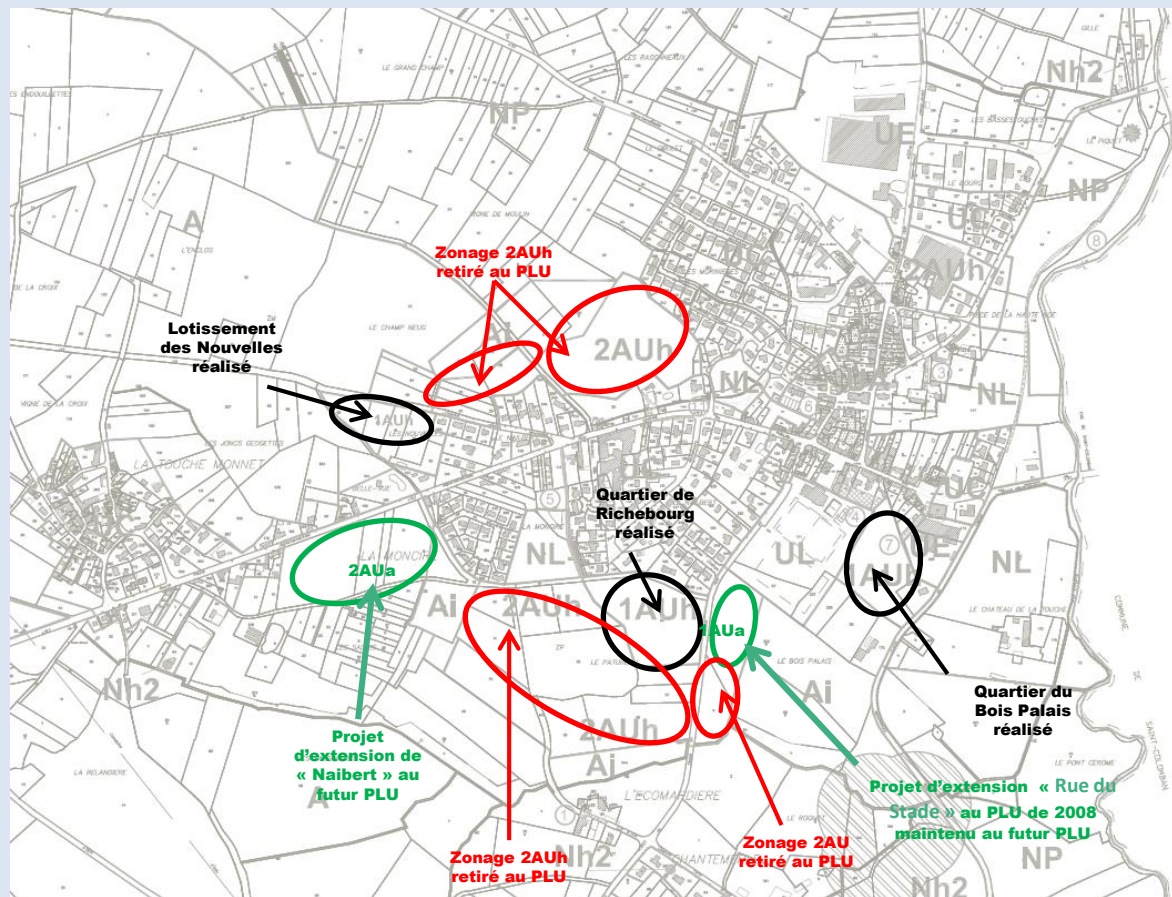
Comme présenté au chapitre 1 du titre 1 au § 1.1.3 du rapport de présentation, les zones AU telles qu'elles étaient définies au PLU de 2008 étaient surdimensionnées au regard des besoins de la commune et consommatrices d'espaces agricoles.

Il est à noter qu'aucun projet n'a été porté sur les zones 2AUh restant non urbanisées en 2019. Les zones 1AUh du PLU de 2008 ont désormais plus de 9 ans et ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification du PLU.

Les études pour la révision du PLU ont permis de réinterroger l'ensemble des zones d'extensions urbaines au regard des capacités de densification des tissus agglomérés et du besoin en logements affiché au Programme Local d'Habitat de la CCGL (15 logements par an).

Le projet de PLU prévoit ainsi la définition de deux secteurs d'extensions urbaines, dont l'un était déjà en zone AU. Des grands secteurs 2AUh du PLU de 2008 sont restitués en zonage agricole (A, Ab ou Av) au futur PLU.

Extrait du zonage du PLU de 2008



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

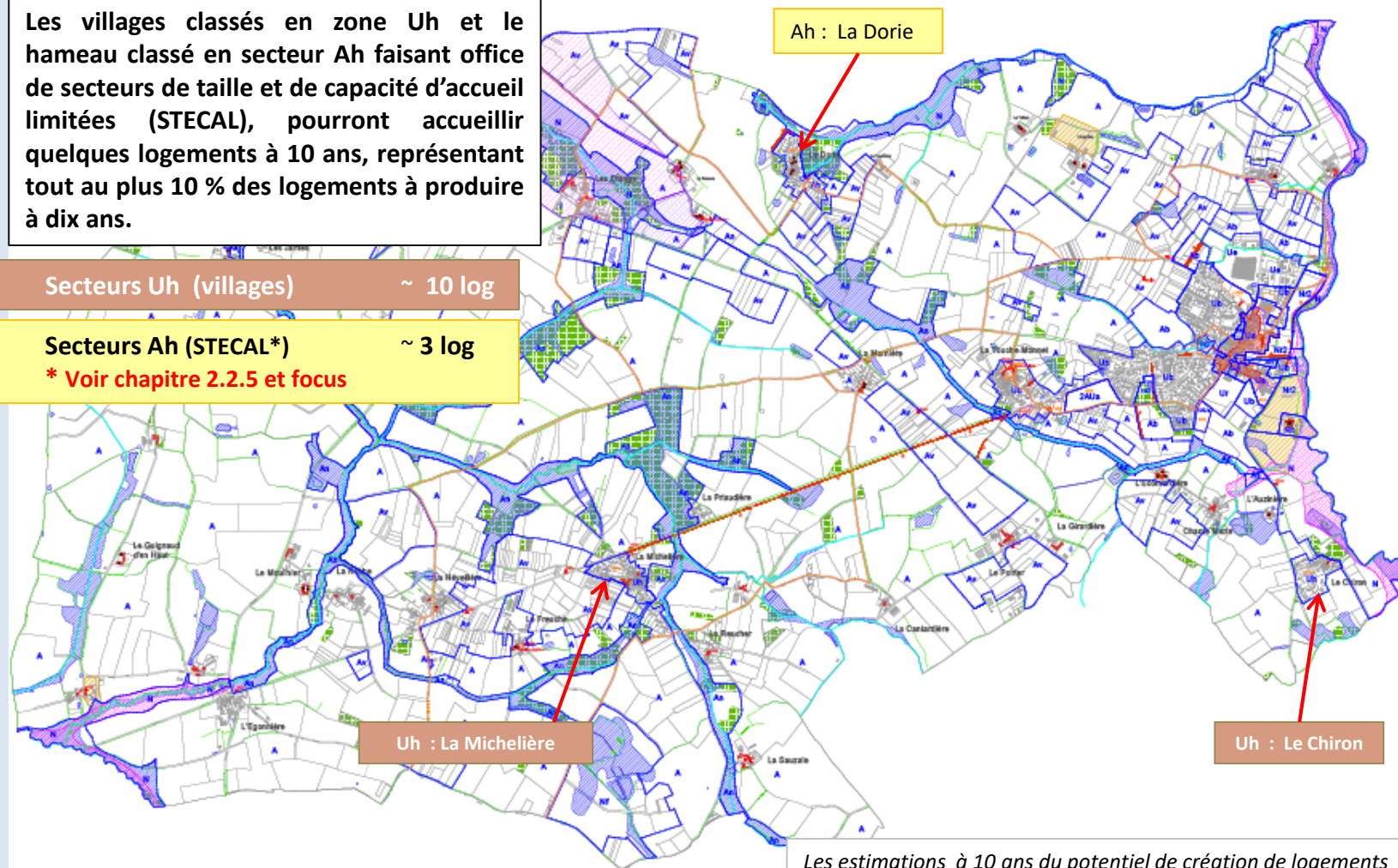
Focus 1 Répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU

Les villages classés en zone Uh et le hameau classé en secteur Ah faisant office de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pourront accueillir quelques logements à 10 ans, représentant tout au plus 10 % des logements à produire à dix ans.

Secteurs Uh (villages) ~ 10 log

Secteurs Ah (STECAL*) ~ 3 log

* Voir chapitre 2.2.5 et focus



Les estimations à 10 ans du potentiel de création de logements s'appuient sur l'étude du gisement foncier en enveloppe urbaine et sur les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Favoriser la densification urbaine du bourg tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans le règlement écrit

Les caractéristiques des constructions en secteurs Ua, Ub et 1AU

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur U sont propices à une densité de constructions. Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 15 m²,
- une hauteur de 9 m à l'égout du toit et de 10 m au sommet de l'acrotère est permise en zones Ua et Uac, et de 6 m à l'égout et 7 m au sommet de l'acrotère pour les zones Ub, Uh et 1AU.
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies : les constructions principales doivent être implantées en cohérence avec les constructions riveraines et environnantes, afin de conserver ou de conférer une harmonie de façades perçues depuis la voie ou l'emprise publique considérée. En fonction de cet objectif, le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf constructions riveraines avec un recul différent.
- Les règles sur les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives prévoient qu'en zone Ua, les constructions principales s'appuient sur au moins une des limites séparatives donnant sur la voie ou la place publique. En toute zone, quand le bâtiment principal observe un retrait par rapport aux autres limites séparatives, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre de ces deux points, avec un minimum de 3 m.

Le stationnement en secteurs Ua, Ub et 1AU

Le règlement tient compte de la problématique du stationnement afin de permettre une densification en limitant les risques que le stationnement se retrouve sur le domaine public :

-En toutes zones (hors zone Ua) : 2 places minimum par logement sont exigées sur le lot individuel (hors logements locatifs aidés) + 1 place banalisée pour 3 logements réalisés.

- En zone Ua : 1 place minimum par logement sur le lot individuel (hors logements locatifs aidés) + 1 place banalisée pour 3 logements réalisés.

Pour les autres constructions et en toute zone à dominante d'habitat, le nombre d'aires de stationnement devra être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette disposition permet d'éviter le sur- dimensionnement d'aire des stationnement, qui peut se révéler consommateur d'espace et aller au détriment d'un objectif de densification urbaine.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 2 Favoriser la densification urbaine du bourg tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant des opérations de renouvellement urbain

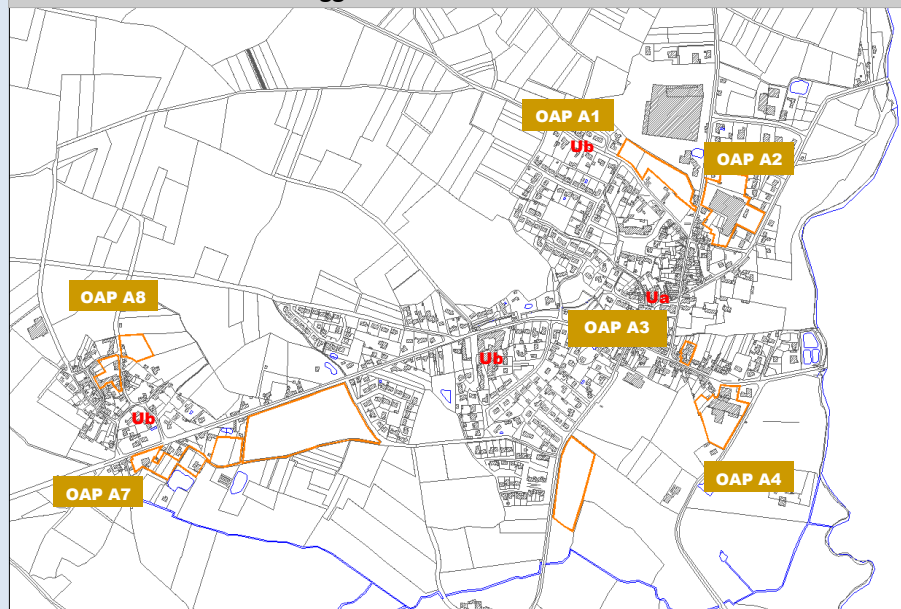
Plusieurs secteurs d'OAP ont été définis en zones Ua et Ub pour permettre la valorisation d'espaces dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. Ces OAP fixent une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD (cf tableau ci-après présenté en focus 2).

Ces OAP imposent non seulement, à l'urbanisation de ces secteurs, des densités minimales de logements à respecter, mais peuvent aussi définir les modalités de desserte (notamment par cheminement "doux"), d'implantation de constructions ou d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs. Ainsi, tenant compte du contexte urbain dans lequel s'inscrivent les futures opérations, les densités minimales demandées vont de 9 logements/ha jusqu'à 20 logements/ha, participant également à la diversité d'offre en typologie de parcelles et de logements.

Afin d'encourager la réalisation des opérations de renouvellement urbain, les opérations pourront faire l'objet d'un aménagement progressif dès lors qu'elles respectent les OAP sectorielles et le schéma d'ensemble qui a été défini. Aussi, l'OAP thématique « dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat » demande des opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager.

Au travers de toutes ces OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de l'espace en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCOT.

Localisation des secteurs d'OAP localisés en zones U et Ua sur l'agglomération de la Limouzinière



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 - Répartir l'habitat entre les zones de renouvellement urbain et les zones d'urbanisation en extension urbaine

Le zonage des secteurs de renouvellement urbain

Le P.L.U. définit plusieurs sites de renouvellement urbain sur le bourg qui sont identifiés sur le plan de zonage en secteurs Ua et Ub, par les secteurs d'OAP n°A1 à A4 et n°A7 à A8 (cf. focus 1 précédent). A noter que le P.L.U. définit également un site de renouvellement urbain sur le village du Chiron identifié sur le plan de zonage en secteurs Uh (STECAL), et concerné par l'OAP n°V1.

Le zonage des secteurs d'extensions urbaines

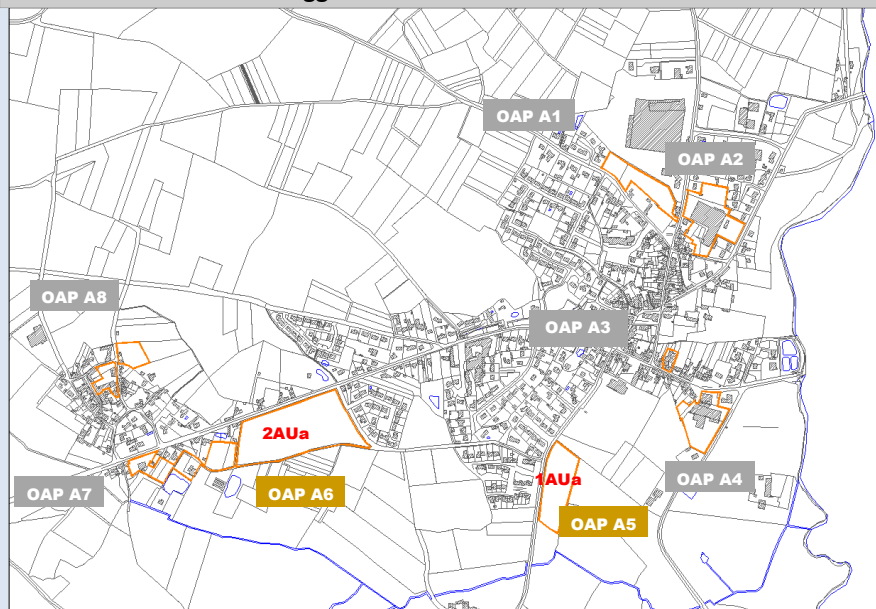
Des secteurs d'extensions urbaines sont prévus pour satisfaire la production de logements complémentaire de celle pouvant être réalisée sur les secteurs Ua, Ub, Uh et Ah, en cohérence avec les orientations définies par le PADD pour les dix prochaines années.

Le P.L.U. définit un secteur 1AUa et un secteur 2AUa à vocation principale d'habitat au sud et sud-ouest du bourg.

Le secteur 1AUa est localisé en contact avec le secteur des équipements public, localisé non loin du cœur commercial du bourg. Desservi par les réseaux, il est ouvert à l'urbanisation. Il faisait déjà l'objet d'un zonage AU constructible au précédent PLU et est identifié au zonage d'assainissement des eaux usées. L'agriculteur exploitant ce terrain a été consulté et n'a pas émis d'objection au projet, la parcelle appartenant à un agriculteur à la retraite.

Le secteur 2AUa est localisé à l'interface avec la Touche Monnet et desservi par une liaison douce en site propre, le chemin des Biches, qui longe le bourg par le sud pour rejoindre rapidement le secteur des équipements sportifs et le cœur commercial. Ce chemin est maintenu en site propre, uniquement pour les déplacements doux, dans le cadre de l'OAP. Le secteur 2AUa devra faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation. Le zonage 2AUa permet d'échelonner l'urbanisation dans le temps. Les parcelles de la zone 2AUa sont classées AOC mais non exploitées par des viticulteurs et entourées de bâti. Les viticulteurs de la commune ont été concertés et n'ont pas émis d'objection sur le projet.

Localisation des secteurs d'OAP en zones 1AU et 2AU : OAP A5 et A6 sur l'agglomération de la Limouzinière



2.2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Focus 3 - Répartir l'habitat entre les zones de renouvellement urbain et les zones d'urbanisation en extension urbaine

N° OAP	Localisation des OAP	Classement au PLU	Modalités d'aménagement du secteur		Échéance estimative	Surface approximative (ha)	Densité de logements / hectare	Nombre minimum total de logements escomptés	Nb de logements min escomptés pour les 10 ans du PLU	Logements sociaux	taux d'imperméabilisation maximale
			Opération d'ensemble	Aménagement progressif							
OAP A1	Rue F. Desnaurois (sud de Pilote)	Ub	Oui	Oui	très long terme	1,02	10	10	0	/	50%
OAP A2	Secteur 1 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ub	Oui	Oui	moyen terme	0,31	12	4	4	/	50%
OAP A2	Secteur 2 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ua		Oui	très long terme	1,23	20	25	0	3	70%
OAP A2	Secteur 3 - Rue Picardie (anc. usine Pilote)	Ua		Oui	très long terme	0,23	16	4	0	/	70%
OAP A3	Jardins du Ritz Doré (ancien garage)	Ua	Oui	Oui	très long terme	0,12	15	2	0	/	90%
OAP A4	Place Henri IV	Ua	Oui	Oui	très long terme	1,21	20	24	0	3	70%
OAP A5	Rue du Stade	1AU	Oui	Non	court/moyen terme	1,27	15	19	19	3	Cf. DLE
OAP A6	Naibert	2AU	Oui	Oui	court/moyen terme	3,71	15	56	56	3	Cf. DLE
OAP A7	La Touche Monnet sud	Ub	Oui	Oui	moyen/long terme	1,23	9	11	6	/	50%
OAP A8	La Touche Monnet Nord	Ub	Oui	Oui	moyen/long terme	0,76	10	8	4	/	50%
	TOTAL					11,09	15	163	89	12	

* DLE : Dossier loi sur l'eau

Pour rappel, le projet de P.L.U. table sur une production de 15 logements par an pour les dix années à venir en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la CCGL.

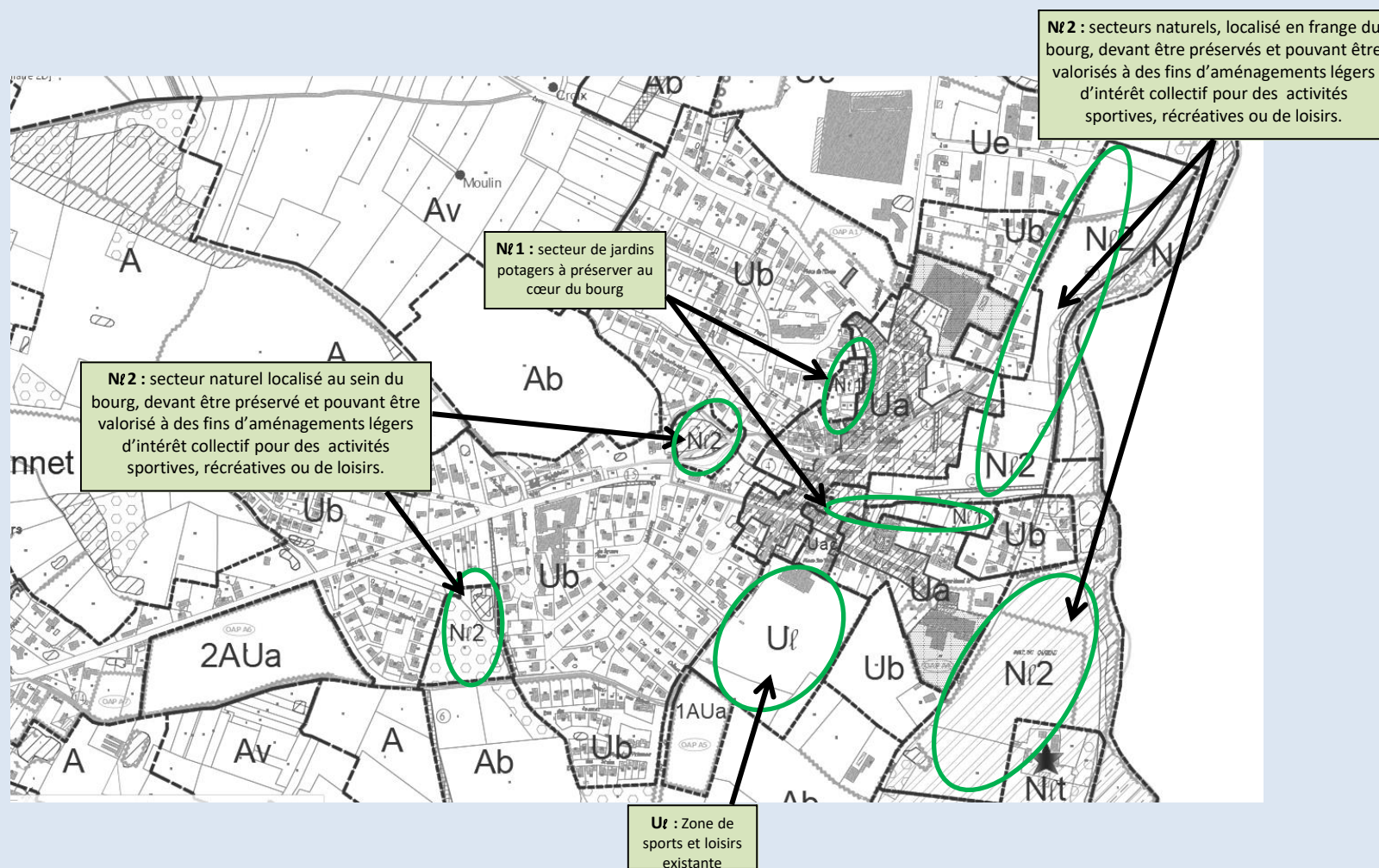
L'estimation des besoins de logements par extension urbaine prend en compte la faible capacité de la collectivité à mettre en œuvre des opérations sur les secteurs ciblés par des OAP de renouvellement urbain. Ces difficultés sont présentées en chapitre 1 du titre 2, § 2.1.2) et la programmation de logements présentée dans le tableau ci-après en tient compte. Il s'agit pour la commune de garantir la production de logements demandée par le PLH.

JUSTIFICATION DU PROJET

PLU de La Limouzinière - Rapport de présentation

2.2.3. Dispositions applicables aux zones d'équipements publics

Focus 4 - Localisation des zonages d'équipements publics et autres équipements d'intérêt collectif



2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

ZONES à dominante d'activités économiques (secteurs Ue)			
devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :			
SECTEURS et sous-secteurs	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation des secteurs (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ue	Secteurs d'activités existants à dominante artisanale Surface des secteurs Ue : 14,3 ha	Compléter et renforcer le tissu économique local (entreprises industrielles, artisanales, commerciales et de services) dans une logique intercommunale, dans les conditions suivantes : • Offrir des possibilités de développement des activités artisanales, tertiaires et industrielles, en renforcement de la zone d'activités de la Boisselée • Offrir du potentiel d'extension des activités existantes en optimisant l'utilisation du foncier, de manière aussi à limiter les excès de consommation d'espace : implantation possible en limite séparative sous conditions de sécurité ou recul de 3 mètres, emprises au sol non réglementées, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété non réglementée. • Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant (recul inconstructible minimal de 12 m) • Exclure l'implantation d'habitations (sauf logement de fonction intégré au bâtiment d'activité) au sein de ces secteurs afin de conserver de bonnes conditions de fonctionnement et de développement des activités et d'éviter des risques de gênes liées à la proximité d'habitat	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 4 du PADD (4.3)
	Voir chapitre 2.2.5 : secteurs destinés à des activités économiques situées en zones agricoles (STECAL)	Soutenir le dynamisme économique local, en permettant l'essor et le maintien d'activités économiques implantées sur le territoire (y compris de celles isolées sur le territoire) Voir chapitre 2.2.5	Axe 3 du PADD (3.1)

2.2.4. Dispositions applicables aux zones d'activités économiques

Focus 5 - La zone d'activités de la Boisselée objet d'un zonage Ue et création d'une voie de desserte

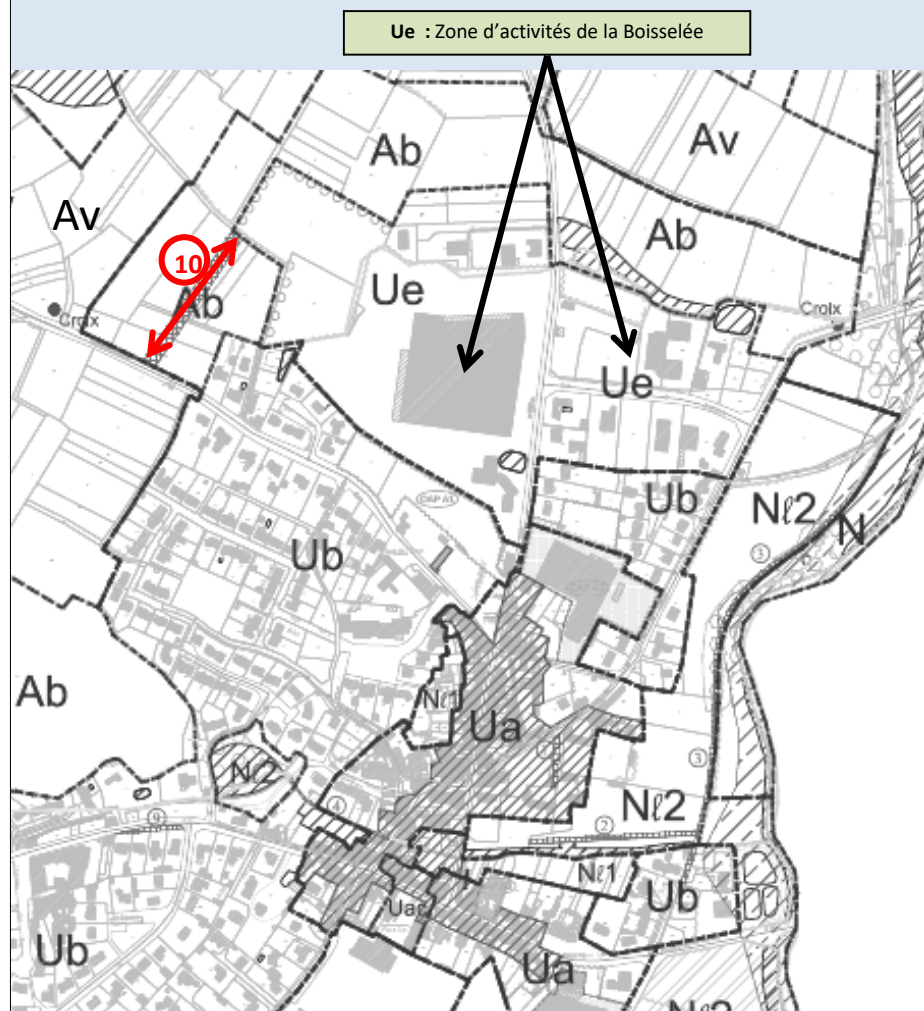
Justification de l'emplacement réservé n°10 : L'usine pilote fonctionne en flux tendus et n'a pas beaucoup de stockage sur place, ce qui évite une consommation d'espace, en revanche, cela implique de très nombreux déplacements quotidiens de poids-lourds. Aujourd'hui, les flux se répartissent par St Colomban et Corcoué, mais avec la réalisation de la voie de contournement de Saint-Philbert-de-Grandlieu programmée pour 2022, les camions emprunteront tous alors par l'entrée nord-ouest du bourg, car le gain de temps sera évident pour l'entreprise. Or ces flux vont poser un gros problème de sécurité car ils passeront alors devant le groupe scolaire.

La commune a par conséquent prévu un emplacement réservé n°10 pour permettre de relier directement le site de la société Pilote à la RD61 et espère trouver des accords rapidement avec les propriétaires pour pouvoir réaliser cette voie et sécuriser les flux du centre-bourg en évitant le passage des PL.

Le terrain concerné par le projet routier est classé en AOC viticole, mais l'agriculteur qui l'exploite n'est pas un viticulteur et la parcelle n'est pas plantée ne vigne.

Un recul de l'emplacement réservé a été prévu par rapport aux riverains car il y aura beaucoup de trafic de PL sur cette voie. La partie à droite de la voie pourra à terme accueillir des activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Les dirigeants de la société Pilote ont changé l'année dernière et la stratégie de développement n'a pas été communiquée à la commune. Comme la dernière extension de l'entreprise est récente (démarrée en 2019), il n'y a pas de projet à court ou moyen terme de la société Pilote qui justifierait une extension urbaine de la zone d'activités dans le cadre de l'arrêt du PLU (une extension de la zone Ue avait été récemment opérée par une procédure de Déclaration de Projet pour permettre une extension de la société Pilote). Quelques lots restent en outre disponibles dans la ZA actuelle. Le tracé du zonage Ue n'a donc pas fait l'objet de modification.



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles, y compris viticoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
A	Espaces agricoles destinés au développement des exploitations agricoles (et viticoles), et permettant la réalisation de constructions de service public ou d'intérêt collectif sous conditions Espaces comprenant essentiellement des terrains cultivés ou non, à l'exception de ceux présentant une certaine sensibilité naturelle (An) ou un intérêt viticole (Av) ou certains localisés sur les pourtours de l'agglomération (Ab) et ne correspondant pas forcément à des espaces agricoles pérennes (cf. SCOT) ainsi que les constructions, liées ou non à l'exploitation agricole	Favoriser la valorisation agricole de ces espaces, pour soutenir ses acteurs et l'économie locale participant (fortement) au maintien de la qualité du cadre de vie	Axe 3 du PADD (3.2) Axe 4 du PADD (4.1, 4.2 et 4.3)
		Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs	Axe 3 du PADD (3.2)
		Préserver ces espaces pour leur valeur agricole et environnementale, participant à la qualité du cadre de vie, et les préserver durablement du développement urbain	Axe 4 du PADD (4.1 à 4.3)
		Permettre la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser	Axe 3 du PADD (3.1)
		Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, s'inscrivant dans la volonté de diversifier l'offre possible en logements ; Permettre les extensions limitées et les annexes des habitations existantes afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vitalité en campagne VOIR FOCUS 7 suivant	Axe 1 du PADD (1.3) Axe 4 du PADD (4.1. 4.2)
		Prendre en compte les zones humides situées dans ces espaces et les éléments de trame "verte" et bleue participant aux continuités écologiques et au cadre de vie	Axe 4 du PADD (4.2)
		Permettre le développement de projets relevant d'intérêt collectif, compatibles avec l'environnement et les activités agricoles	Axe 3 du PADD (3.1 et 3.3)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 6 - Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles et naturelles

La prise en compte dans le règlement des habitations de tiers en zones agricoles et naturelles

La règlement permet les possibilités d'extension et de réalisation d'annexes pour les tiers en zone agricole, ceci de manière limitée.

Ainsi, l'extension (ou le cumul d'extensions) des constructions principales existantes destinées à l'habitation est autorisée sous conditions précisées au règlement écrit, notamment :

- Possibilités* d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ne pouvant excéder une emprise au sol de 50 m², sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 50 m² pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du nouveau PLU) ;
- Possibilités* de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m² de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Outre ces diverses possibilités, sont admis en zones A et Ah les abris pour animaux (indépendamment d'une exploitation agricole), dans une limite de 10 m² d'emprise au sol.

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Les secteurs à dominante agricole de la zone A destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles, y compris viticoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ab	Trois secteurs Ab identifiés au règlement graphique , couvrant des espaces agricoles de transition aux abords de l'agglomération, n'autorisant aucune nouvelle construction ou installation (y compris agricole).	Identifier des espaces inconstructibles en lisière du bourg afin d'éviter les risques de nuisances et problèmes de voisinage : les préserver de toute construction agricole susceptible de perturber ou d'altérer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie des habitants et la qualité paysagère. Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs : Éviter des implantations sur des secteurs pour lesquels : - leur développement pourrait être gêné par la proximité de l'agglomération et ses perspectives éventuelles d'extension - leur développement pourrait s'avérer gênant pour la collectivité et pour l'agglomération (tout en respectant les principes édictés par l'article L.111-3 du code rural).	Axe 3 du PADD (3.2) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 3 du PADD (3.2)
An	Secteurs agricoles à sensibilité et enjeux environnementaux et/ou paysagers à préserver de toute construction (sauf cas particuliers d'intérêt général) Secteurs boisés et/ou bocagers et abords de petits cours d'eau (hors cours d'eau primaires et grands boisements classés en secteur N), participant aux continuités écologiques, inscrites dans un contexte agricole dominant.	Préserver des espaces à sensibilité environnementale, notamment valorisée par l'agriculture et faisant partie intégrante des espaces agricoles pérennes Préserver la qualité du cadre de vie paysager, liée à l'environnement naturel et agricole Identifier des éléments structurants de la trame verte et bleue (patrimoine naturel de la commune), participant à la biodiversité et aux continuités écologiques, à préserver	Axe 4 du PADD (4.2) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.2.)
Av	Espace agricole d'intérêt viticole comprenant pour l'essentiel des terrains classés en AOC	Préserver le patrimoine viticole intégré à cet espace Favoriser la valorisation agricole de cet espace mais sans y permettre la construction nouvelle Favoriser le développement d'activités viticoles (par usage des sols, mais sans construction) Préserver l'environnement de ces espaces et le préserver du développement urbain	Axe 3 du PADD (3.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL
HABITAT

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES

Les secteurs constructibles à dominante d'habitat localisés en zone A (STECAL)

destinés à ménager des possibilités de création de logements nouveaux à titre exceptionnel au sein de la zone agricole en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ah CF OAP V3	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau suivant : La Dorie concerné par une OAP dite "projet de village" (OAP V3), définie en compatibilité avec le SCOT. VOIR FOCUS 7 suivant	Participer à l'effort de production de logements en lien avec l'objectif du PLH Préserver la vitalité de la campagne Ménager quelques possibilités d'accueil de nouveaux ménages en campagne, par densification uniquement de l'enveloppe du hameau de la Dorie et sans extension (en compatibilité avec le SCOT du Pays de Retz). Assurer une offre diversifiée en logements en maintenant quelques possibilités de création de logements en campagne, propices à favoriser une typologie de logements ou de terrains à bâtir différentes de celles rencontrées en agglomération; Permettre les changements de destination Permettre les extensions limitées des habitations existantes et les création et extension limitées des annexes en lien avec celles-ci afin de permettre un minimum d'adaptation aux besoins des habitants concernés et maintenir la vie en campagne Inciter à la réalisation d'urbanisation cohérente à la Dorie, qui ne gêne pas les activités agricoles environnantes, limite la consommation d'espace et ne porte pas préjudice à la préservation d'espaces naturels, par la définition d'un recul de 10 m des constructions principales par rapport aux zones A et N)	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 4 du PADD (4.1., 4.2. et 4.3.)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 7 - Prise en compte du hameau constructible de la Dorie : STECAL

Justification du caractère exceptionnel des STECAL Ah de la Dorie (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les STECAL à vocation d'habitat sont limités en nombre puisqu'un 1 seul hameau est défini au PLU.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **un peu plus de 5,76 hectares, soit moins de 0,20% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.**



Source : Geoportail.fr

Hameau de la Dorie



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 7 - Prise en compte du hameau constructible de la Dorie : STECAL

Justification du caractère exceptionnel des STECAL Ah de la Dorie (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

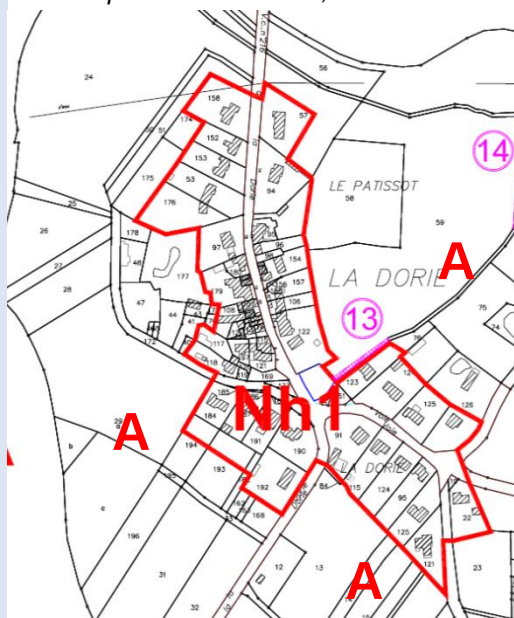
Le règlement du P.L.U. définit uniquement le hameau structurant de la Dorie localisé au nord du bourg comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Ce hameau était déjà constructible au PLU précédent, sa délimitation a été réajustée afin de prendre en compte les réalités de terrains et les espaces de jardins des maisons d'habitation existante. Aucune surface agricole exploitée ne sera prélevée par ce secteur

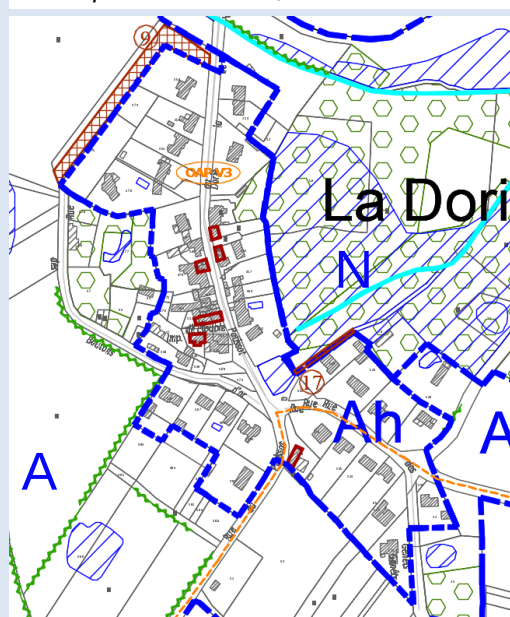
Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les changements de destination à destination d'habitation ou d'hébergement touristique de loisirs, sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante.

Une OAP « projet de village » a été définie de manière à préserver et valoriser l'ambiance villageoise. Un emplacement réservé n°9 est prévu pour la réalisation d'un chemin piétonnier au nord-ouest du hameau, maillon manquant aujourd'hui pour permettre de proposer une boucle de promenade aux habitants de la Dorie.

Nh1 au précédent PLU : 5,62 ha



Ah au présent PLU : 5,76 ha



Emprise au sol des constructions admises en zone Ah :

Le cumul d'emprise au sol d'extension(s) des constructions principales destinées à l'habitation ne doit pas excéder 50 m². Ce cumul d'extension(s) en emprise au sol, est mesuré à compter de la date d'approbation du PLU. Une emprise au sol supérieure peut être admise, si l'extension est réalisée par la reprise et l'aménagement d'un bâtiment existant, présentant une emprise au sol supérieure à 50 m². L'emprise au sol des abris de jardin qui ne doit pas dépasser 15 m².

Le cumul de l'emprise au sol des constructions et extensions d'annexes des constructions principales existantes destinées à l'habitation, (annexes créées à compter de la date d'approbation du PLU le 09/03/2020) est limitée à 40 m².

Hauteur des constructions admises en zone Ah :

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 m au sommet de l'acrotère (avec comble ou attique aménageable sur un niveau). La hauteur des extensions de constructions, telles qu'elles sont admises à l'article A 2, doit respecter la hauteur maximale de la construction existante.

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL

activités économiques

Les secteurs constructibles destinés à des activités économiques autres qu'agricoles, en zone A (STECAL)

préservant des capacités de développement mesuré d'activités existantes situées au sein de la zone agricole, en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Ae	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), principalement destinés à des activités économiques existantes, susceptibles d'évoluer : Ae : secteur situé au carrefour des RD 87 et RD65 route de la Marne, abritant une activité artisanale (spécialisée dans le secteur d'activité de la mécanique agricole et industrielle...), destiné à permettre le maintien voire un léger développement de cette activité sans lien avec l'activité agricole, mais sans risque de gêne pour l'habitat et l'agriculture Ae: secteur situé sur Les Jarries, à l'ouest de la commune, desservi par la RD87 accueillant une entreprise de travaux publics, destiné à permettre le maintien voire un léger développement de cette activité sans lien avec l'activité agricole, mais sans risque de gêne pour l'habitat et l'agriculture VOIR FOCUS 8 suivant	Préserver la vitalité de la commune, y compris de la campagne, à travers un soutien aux activités économiques existantes, à condition qu'elles ne portent pas préjudice aux activités agricoles, à l'environnement et au voisinage. Soutenir le dynamisme économique local, en conservant des possibilités d'évolution des activités présentes sur la commune	Axe 3 du PADD (3.1) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 3 du PADD (3.1)

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

STECAL

activités économiques
/ équipements

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES

Les secteurs constructibles destinés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs en zone A (STECAL)

permettant le développement encadré de projets de valorisation touristique en cohérence avec les orientations du PADD

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
Al	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'activités touristiques, récréatives et de loisirs. Deux secteurs ainsi délimités au sein de zone à dominante agricole, correspondant à deux secteurs occupés par des activités récréatives et de loisirs : - Secteur de La Périnière, une salle de réception par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole - Secteur au sud de la Névelière, une salle de réception par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole VOIR FOCUS 9 suivant	Permettre le maintien, l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité et de la faisabilité de ces projets et de leur compatibilité avec l'environnement	Axe 3 du PADD (3.1 et 3.3) Axe 4 du PADD (4.2)
As	Secteur destiné à la station d'épuration communale, équipement d'intérêt collectif existant en zone agricole valant secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) VOIR FOCUS 10 suivant	Aménager et conserver des possibilités d'évolution d'équipements d'intérêt collectif existants, accompagnant le développement urbain (et économique) envisagé; tout en préservant les espaces agricoles et naturels environnants,	Axe 2 du PADD (2.1) Axes 3 et 4 du PADD (3.2 et 4.2)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 8 - Prise en compte des activités économiques situées dans des zones agricoles : STECAL

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les deux secteurs Ae définis par le PLU correspondent à deux sites recevant des activités économiques existantes (artisanales), localisées dans la zone à dominante agricole, à l'ouest de la commune sur la route de la Marne (RD87), de taille limitée (moins de 1,8 hectares au total). Ces deux activités économiques (travaux publics pour l'un et matériel et mécanique agricole pour le second) existaient déjà en 2008 (précédents PLU) mais n'avaient pas fait l'objet de zonages spécifiques. Les deux zonages Ae visés sont présentés et détaillés ci-après.

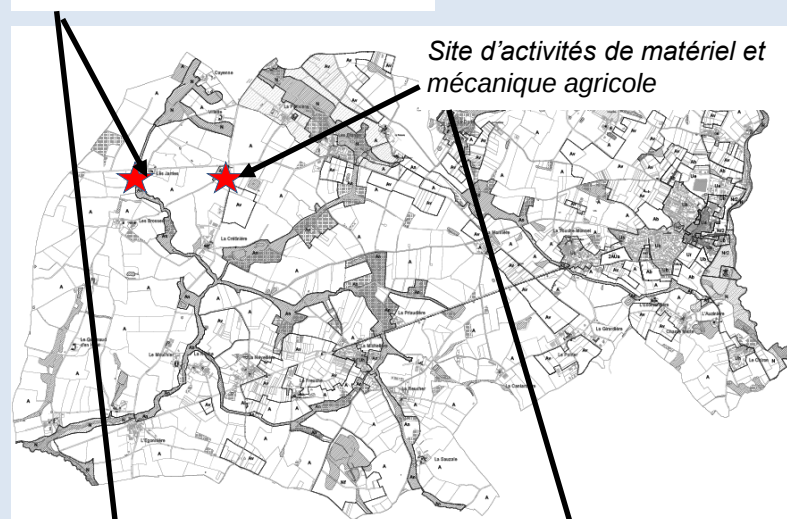
Dans les deux cas, le nouveau zonage Ae prévu pour ces activités est établi au plus près du bâti existant et de l'occupation réelle du sol. **Aucune surface agricole exploitée ne sera prélevée par ces secteurs.**

Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction. Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole ou viticole : extensions mesurées des constructions existantes et aucun nouveau logement de tiers n'y sera admis.

Les STECAL à vocation d'activités économique restent limités en nombre, en superficie et en droit à construire.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **environ 1,8 hectares, soit moins de 0,06% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.**

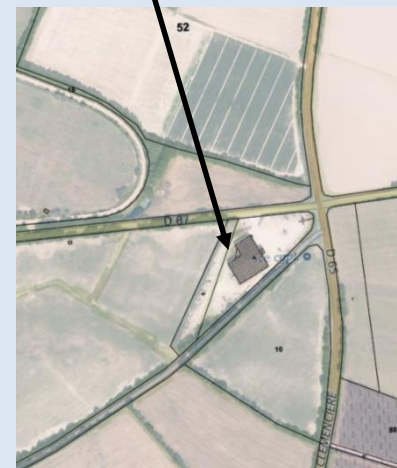
Site d'activités de Travaux Publics



Site d'activités de matériel et mécanique agricole



Source : Geoportail.fr



Source : Geoportail.fr

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 8 - Prise en compte des activités économiques situées dans des zones agricoles : STECAL

En zone Ae au futur PLU :

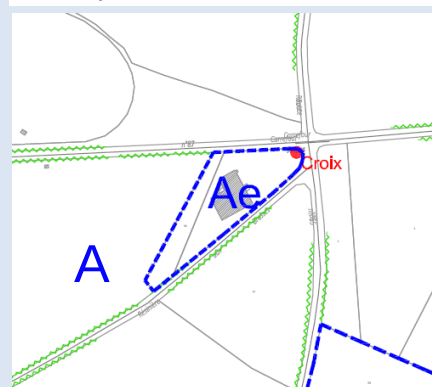
Sont uniquement admises dans le secteur Ae les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaire complémentaires ou liées à l'activité existante. L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante. Les constructions devront bénéficier d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur.

L'emprise au sol cumulée totale de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière ne pourra pas dépasser pas 30% de l'unité foncière.
La hauteur des constructions doit respecter celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

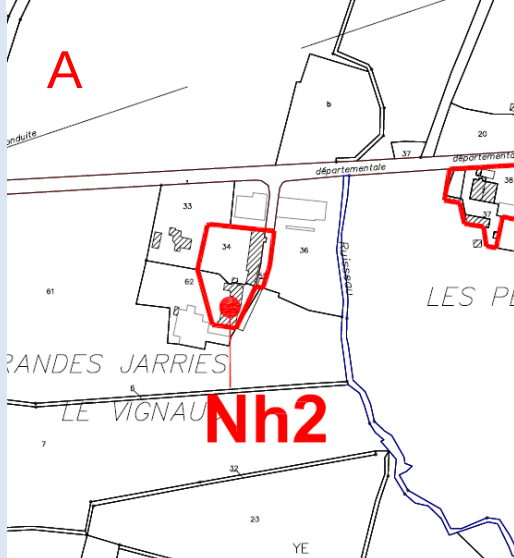
A et Nh2 au précédent PLU



Ae au présent PLU : 0,75 ha



A et Nh2 au précédent PLU



Ae au présent PLU : 1,01 ha



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 9 - Prise en compte des activités de loisirs situées dans des zones agricoles : STECAL

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Les secteurs A correspondent à deux sites recevant des activités de loisirs existantes, localisées dans la zone à dominante agricole, à l'ouest de la commune, de taille limitée (environ **0,35 hectares au total**).

Ces deux sites, à vocation d'activités de loisirs (salles de réception, séminaires...), n'étaient pas identifiés par un zonage spécifique au précédent PLU. Les deux secteurs visés sont présentés et détaillés ci-après. Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles qui ont trouvé un nouvel usage. Il n'y a plus de bâtiments d'exploitation agricole à proximité.

Dans les deux cas, le nouveau zonage prévu pour ces activités est établi en fonction de l'occupation réelle du sol.

Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole ou viticole : **aucun nouveau logement de tiers n'y sera admis**. D'autre part, **aucune surface agricole ne sera prélevée par ces secteurs**. Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction.

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **un peu plus de 0,35 hectares, soit moins de 0,01% du territoire communal**, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel.

Salle de réception de la Périnière



Salle de réception au sud de la Névelièrre



Source : Geoportail.fr



Source : Geoportail.fr

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 9 - Prise en compte des activités de loisirs situées dans des zones agricoles : STECAL

En zone A₁ au futur PLU

Sont admises dans le secteur A₁, les changements de destination, ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes, ayant la destination suivante : « autres équipements recevant du public ». L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante et ne doit pas générer la création de logements nouveaux, les constructions doivent bénéficier d'une intégration harmonieuse à l'environnement et de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur.

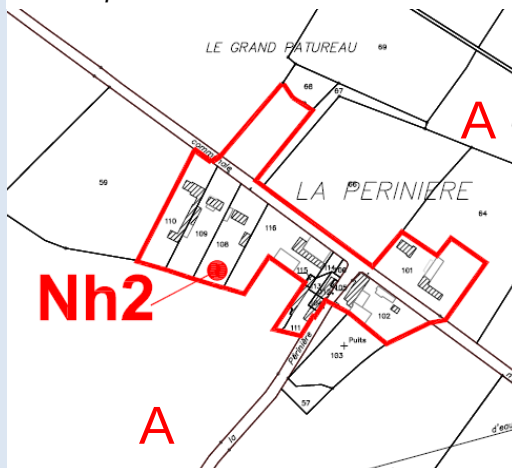
Sont également admis dans le secteur A₁ les types d'activités suivants :

- les installations annexes liées et nécessaires à la vocation du secteur, tels que bâtiments sanitaires, abris, local d'accueil, billetterie, local de jeux..., et dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants
- la réalisation d'aires de stationnement (couverte ou non) liée et nécessaire aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

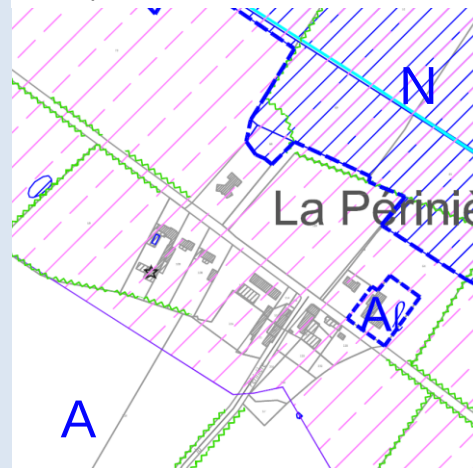
L'emprise au sol cumulée totale de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la superficie de la zone A₁ concernée.

La hauteur des constructions doit respecter celle des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

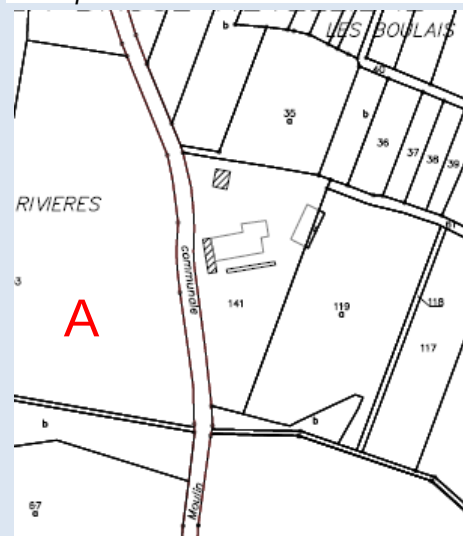
Nh2 au précédent PLU



A₁ au présent PLU : 5,76 ha



A au précédent PLU



A₁ au présent PLU : 5,76 ha



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N			
garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
N	Espaces naturels à valeur écologique ou paysagère, faisant office de continuités écologiques voire de réservoirs de biodiversité. - Vallée de la Logne à l'est - vallée du Tenu à l'ouest - Ruisseau de Roche Plate au Nord - Ruisseaux au nord ouest de la commune concernés par le périmètre de captage d'eau potable - Principaux boisements - Principaux secteurs de zones humides en lien avec ces secteurs naturels pré cités.	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine écologique et naturel, en particulier : Protéger les continuités écologiques et notamment les espaces faisant office de réservoirs de biodiversité Préserver les continuités hydrauliques, les cours d'eau, les secteurs humides, les boisements et haies les plus intéressantes Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau Préserver les secteurs concernés par les risques d'inondation Prendre en compte le périmètre de captage d'eau potable	Axe 4 du PADD (4.2)
Nf	Espaces boisés faisant l'objet d'une gestion et exploitation relevant du code forestier (espaces boisés visé par un plan simple de gestion) : secteur localisé au Sud-Ouest du territoire communal,	Entretenir et pouvoir valoriser et renouveler le patrimoine végétal Préserver et entretenir les boisements les plus intéressants, pour leur intérêt écologique, paysager voire économique, (boisements participant aux continuités écologiques)	Axe 4 du PADD (4.2)
N#1 N#2	N#1 : Secteurs d'intérêt collectif au cœur du bourg correspondant à des espaces de jardins pouvant recevoir des constructions légères (abris de jardins) N#2 : Secteurs d'intérêt collectif, à l'Est du bourg, correspondant à la 'coulée verte' à l'interface du bourg et de la vallée de la Logne + deux secteurs au cœur du bourg	Aménager et conserver des espaces pour leur intérêt collectif, en particulier entretenir et permettre l'aménagement de la "coulée verte" à l'ouest, en interface entre le bourg et la vallée de la Logne Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espace public de convivialité), des espaces de jardins Favoriser la préservation et valorisation du cadre de vie paysager Cf chapitre sur les équipements collectifs § 2.2.3)	Axe2 du PADD (2.1) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 4 du PADD (4.1)

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles

STECAL

activités économiques
/ touristiques

SECTEURS à dominante naturelle de la zone N

garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
N/t	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), à vocation d'activités touristiques, récréatives et de loisirs. Secteur ainsi délimité au sein de zone à dominante naturelle correspondant à un secteur destiné à l'hébergement touristique et à des activités récréatives et de loisirs : secteur du Logis de la Touche, au Sud-est du bourg, appartenant à la commune, VOIR FOCUS 11 suivant	Permettre l'émergence et la concrétisation de projets valorisant l'environnement et les ressources du territoire et concourant en renforcer sa diversité et sa richesse économique.	Axe 3 du PADD (3.3)

DIAGNOSTIC

JUSTIFICATION DU PROJET

PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES

2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Prise en compte des activités de loisirs et tourisme situées dans des zones naturelles : STECAL

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

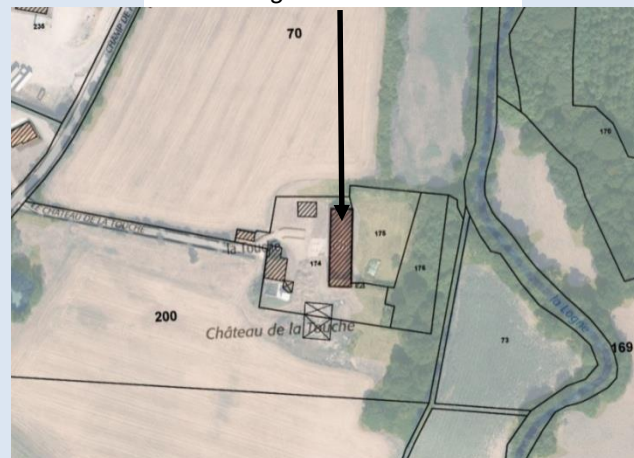
Le zonage Ngt (STECAL) vient prendre en compte la présence du château du Logis de la Touche qui appartient à la commune et dont il n'est fait aucun usage actuellement. Le Logis de la Touche est classé au titre des monument historique et le site est inscrit.

Le règlement de la zone NL tel qu'il est actuellement rédigé ne laisse pas de possibilités particulières pour ce site qui présente un potentiel non négligeable pour une valorisation touristique et de loisirs. Un tel projet permettrait de conserver ce patrimoine historique.

Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole ou viticole : **aucun nouveau logement de tiers n'y sera admis**. D'autre part, **aucune surface agricole ne sera prélevée par ces secteurs**. Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction (cf. page suivante).

La surface totale considérée comme STECAL au sens de l'article L.151-13 représente **un peu plus de 1,65 hectares, soit moins de 0,06% du territoire communal, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel**.

Site du Logis de la Touche



2.2.5. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Focus 11 - Prise en compte des activités de loisirs et tourisme situées dans des zones naturelles : STECAL

Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site : sont admises sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants, notamment 3.1.1. et 3.1.2 (emprise au sol et hauteur maximale des extensions admises) et de prendre en compte le risque d'inondation de la Logne :

- le changement de destination à vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- la construction de sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur (ex : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage...) ainsi que les piscines et autres équipements sportifs et de loisirs, et dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants
- la réalisation d'aires de stationnement à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.
- les cheminements piétonniers, cyclables, les constructions et installations légères, devant être aisément démontables et notamment les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'ils respectent la destination de la zone et soient liés et nécessaires aux activités sportives, récréatives, touristiques et de loisirs qui y sont admises,
 - . qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - . que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère,
 - . que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Emprise au sol limitée du bâti

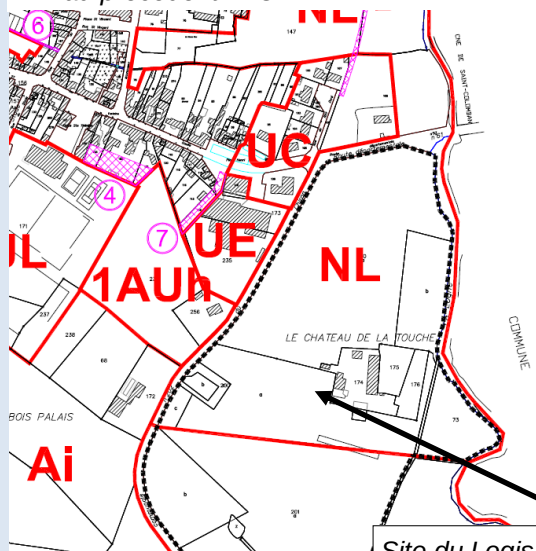
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 10% de la superficie du secteur Nt concerné.

Hauteur maximale limitée des constructions

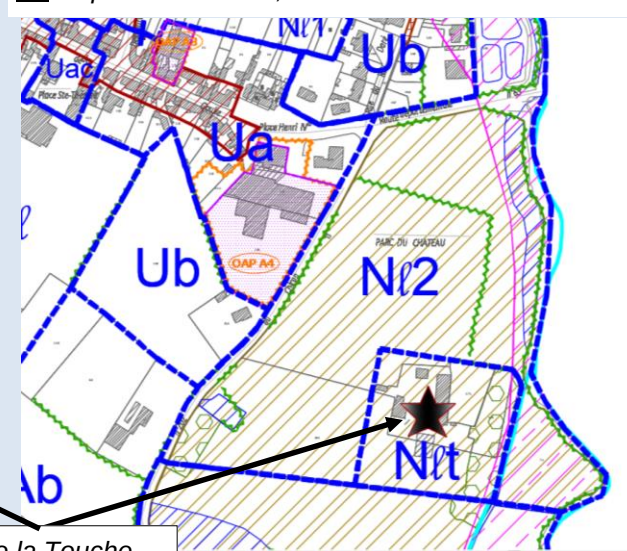
La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur des bâtiments existants, Pour la construction de locaux sanitaires, local d'accueil du public, ainsi que les piscines et autres équipements sportifs et de loisirs, la hauteur est limitée à 5 m à l'égout et à 5,5 m à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des unités d'hébergement insolite de loisirs réalisées dans les arbres (cabanes dans les arbres).

NL au précédent PLU



Nt au présent PLU : 1,65 ha



Site du Logis de la Touche

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 12 - Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux sur le bourg

Les emplacements réservés n°1 à 5 sont prévus de manière à renforcer le réseau de cheminements doux sur le bourg, à sécuriser les conditions de déplacements en tant qu'alternatives aux voies routières.

L'emplacement réservé n°1 longe le cimetière et permettra de relier la rue Gazet de la Noë (route de St Colomban) à la rue Charles De Gaulle en passant par le site de l'ancienne école et le site de la mairie. Un passage permet d'ores et déjà la traversée du ruisseau du Ritz Doré.

L'emplacement réservé n°2 est prévu le long du ruisseau du Ritz Doré pour connecter le passage derrière la mairie avec l'ER n°3.

L'emplacement réservés n°3 est prévu sur l'ancien tracé d'une ligne ferroviaire et permettra de longer la vallée de la Logne pour rejoindre le tracé d'un PDIPR au nord du bourg. Il connectera la rue de la Boisselée (zone d'activités au nord du bourg) à la place Henri IV (rue Charles de Gaulle en entrée est de l'agglomération), et également la mairie par le tracé de l'ER n°2.

L'emplacement réservés n°4 permet de rejoindre la rue du commerce à un espace vert communal et de créer de manière plus générale un maillon piétonnier entre le secteur des écoles et le secteur commercial.

L'emplacement réservés n°5 permet de connecter le chemin des Biches à la rue Charles de Gaulle.

Les emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux en campagne

Les emplacements réservés n° 6 et 7 sont prévus au sud du bourg pour retrouver des maillons de liaisons douces permettront de rejoindre facilement des chemins communaux au sud de la commune.

L'emplacement réservé n° 8 est prévu le long de la RD63 (côté sud) de manière à sécuriser les flux entre le village de la Michelière et le bourg.

Les emplacements réservés pour sécuriser les flux routiers

Les emplacements réservés n°10 à 17 sont prévus de manière à sécuriser les conditions de déplacements sur la commune. Pour ce faire, la commune doit se rendre propriétaire de certaines parcelles (ou parties de parcelles). Il s'agit essentiellement de projets de requalification ou d'élargissement de voies ou carrefour, permettant de sécuriser les déplacements des différents usagers.

L'emplacement réservé n° 10 consiste qu'en à lui en la création d'une voie nouvelle pour la desserte de l'usine Pilote qui permettra aux camions de ne pas passer par le centre-bourg et donc de sécuriser les déplacements (cf. chapitre 2.2.4. et le focus n°6).

Une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP des secteurs à enjeux d'aménagement du bourg et les OAP des villages présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

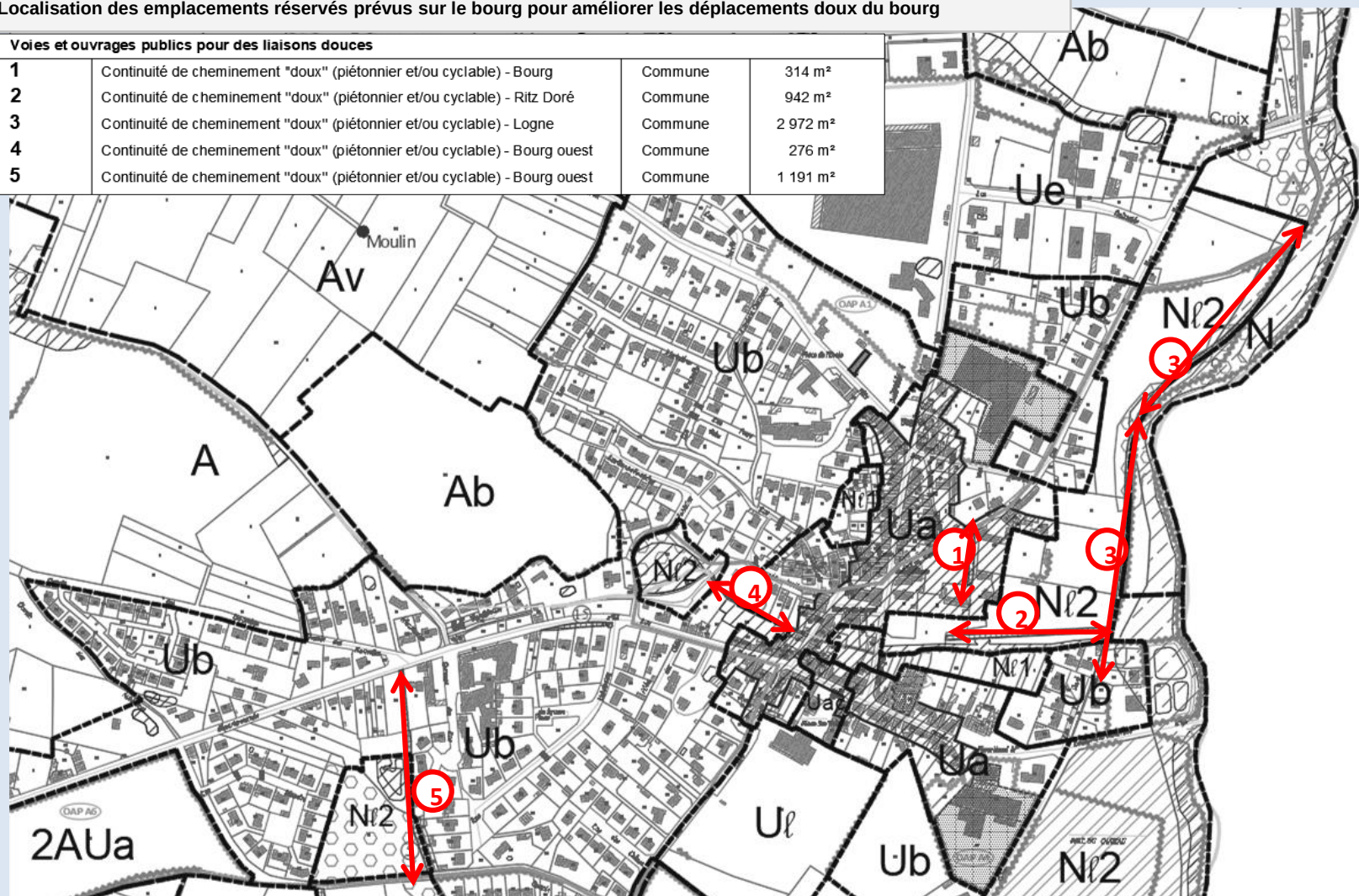
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 12 - Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Localisation des emplacements réservés prévus sur le bourg pour améliorer les déplacements doux du bourg

Voies et ouvrages publics pour des liaisons douces

1	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Bourg	Commune	314 m ²
2	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Ritz Doré	Commune	942 m ²
3	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Logne	Commune	2 972 m ²
4	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Bourg ouest	Commune	276 m ²
5	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Bourg ouest	Commune	1 191 m ²



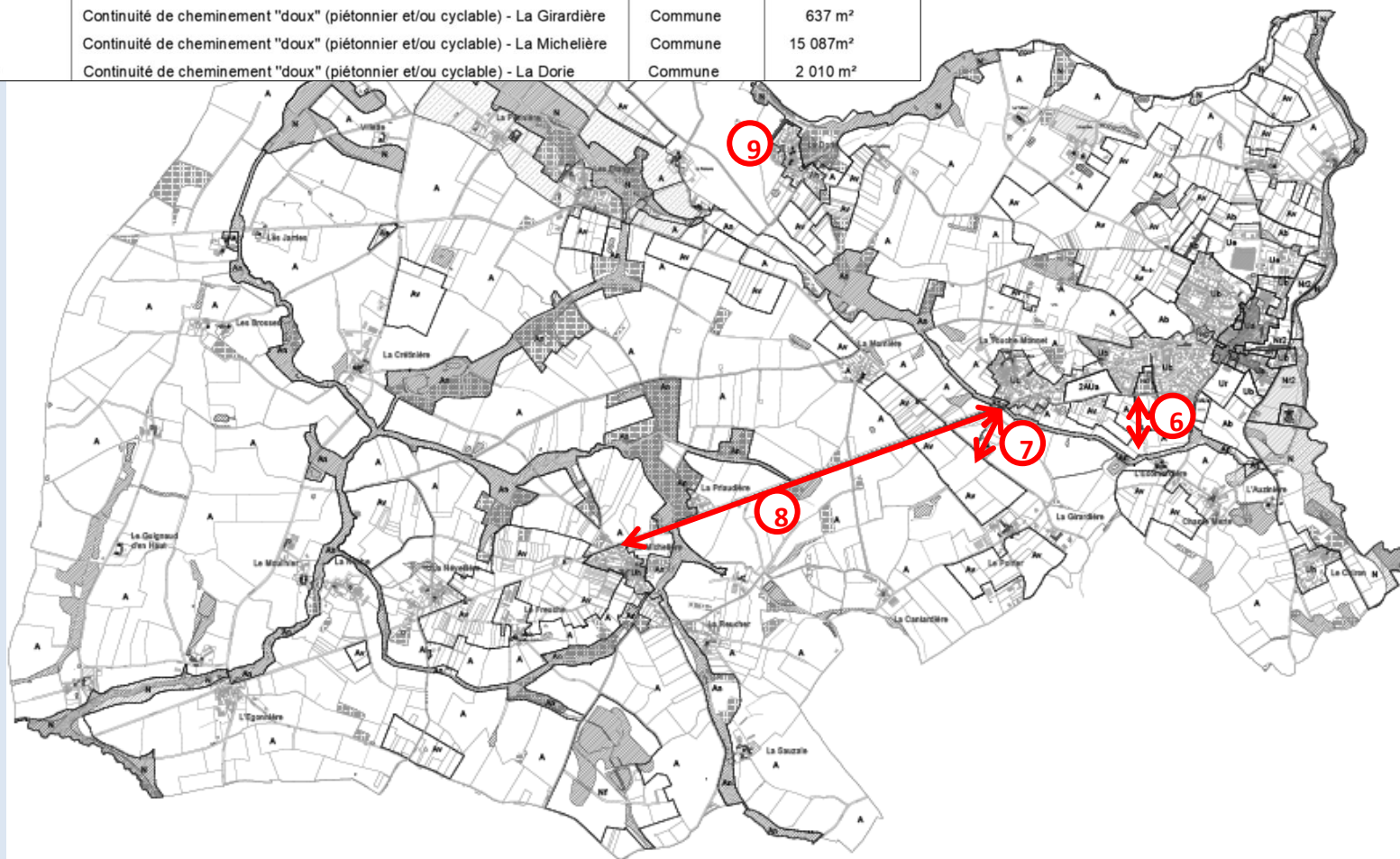
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 12 - Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Localisation des emplacements réservés prévus sur le bourg pour améliorer les déplacements doux en campagne

Voies et ouvrages publics pour des liaisons douces

6	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - Ecomardière	Commune	1 672 m ²
7	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - La Girardière	Commune	637 m ²
8	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - La Michelière	Commune	15 087 m ²
9	Continuité de cheminement "doux" (piétonnier et/ou cyclable) - La Dorie	Commune	2 010 m ²



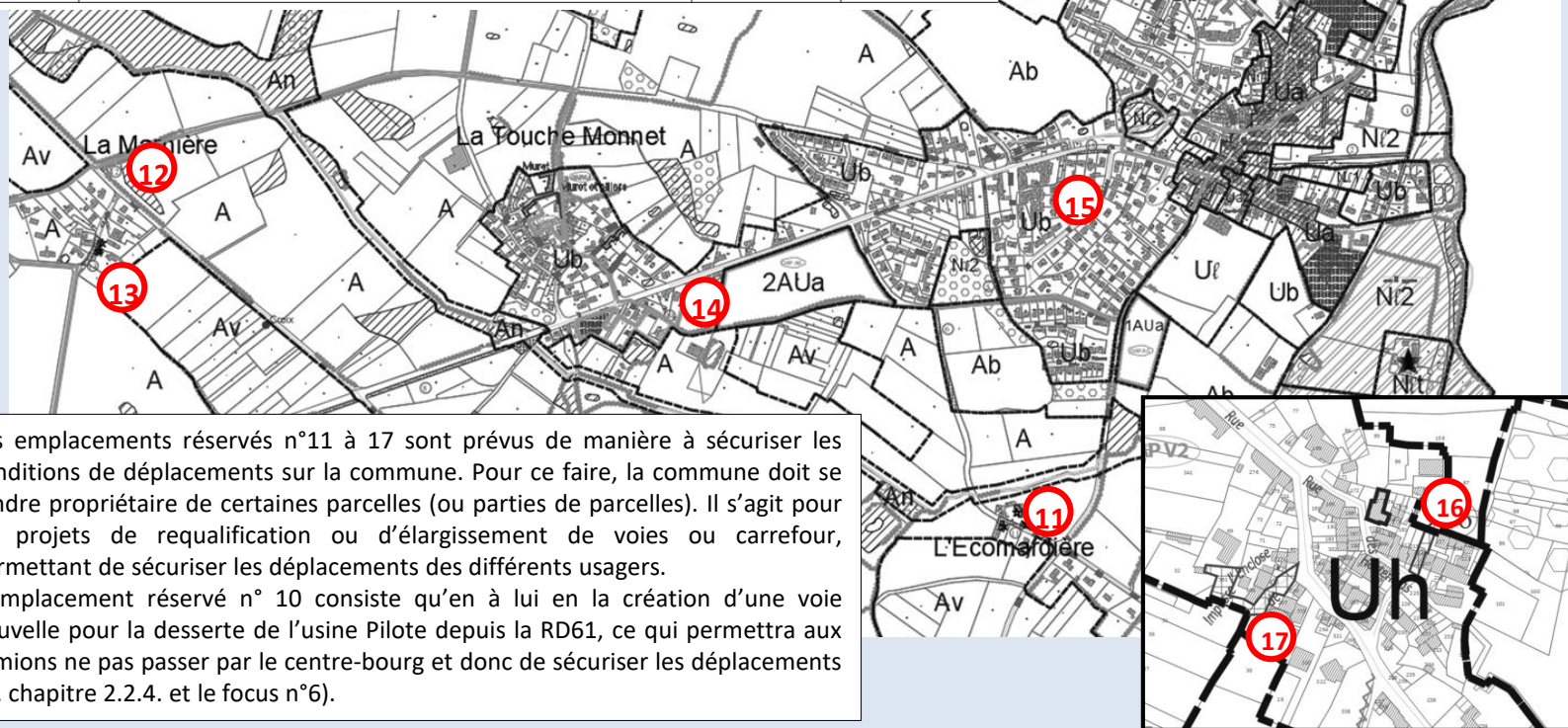
2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 12 - Des emplacements réservés pour renforcer les déplacements doux et pour une sécurisation des déplacements

Localisation des emplacements réservés prévus pour améliorer les déplacements routiers

Voies et ouvrages publics pour des aménagements routiers

10	Création de voirie pour la zone d'activités de la Boisselée	Commune	2 600 m ²
11	Aménagement de voirie - Ecomardière	Commune	352 m ²
12	Aménagement de carrefour - La Marnière	Commune	164 m ²
13	Aménagement de voirie - La Marnière	Commune	424 m ²
14	Aménagement de voirie - rue des Salles	Commune	54 m ²
15	Aménagement du carrefour rue de Richebourg/rue De Gaulle	Commune	301 m ²
16	Aménagement du chemin communal	Commune	196 m ²
17	Aménagement de voirie - impasse de l'Enclose	Commune	599 m ²



Les emplacements réservés n°11 à 17 sont prévus de manière à sécuriser les conditions de déplacements sur la commune. Pour ce faire, la commune doit se rendre propriétaire de certaines parcelles (ou parties de parcelles). Il s'agit pour de projets de requalification ou d'élargissement de voies ou carrefour, permettant de sécuriser les déplacements des différents usagers.

L'emplacement réservé n° 10 consiste qu'en à lui en la création d'une voie nouvelle pour la desserte de l'usine Pilote depuis la RD61, ce qui permettra aux camions ne pas passer par le centre-bourg et donc de sécuriser les déplacements (cf. chapitre 2.2.4. et le focus n°6).

Secteur de La Michelière

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 13 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti et du “petit patrimoine” : maintien des qualités patrimoniales et identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un tramage correspondant aux sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de “petit-patrimoine” tels que puits, croix... Cette identification concerne l'ensemble du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole. Un tramage spécifique concerne la zone Ua du centre-bourg aux caractéristiques urbaines et architecturales anciennes.

Le Chapitre 2 du titre 2 du règlement est consacré de manière générale à la préservation et mise en valeur du patrimoine sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'identité rurale de la commune.

Le règlement graphique identifie également au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, les possibilités de changement de destination de bâtiments existants (anciennes granges en pierre...) à des fins de création d'habitation voire pour d'autres destinations (notamment touristiques), dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement) : 30 bâtiments sont ainsi inventoriés en zone agricole A.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 14 - Prise en compte de la trame verte et bleue

Le règlement graphique et écrit prend en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) définis sur la commune et en lien avec les communes riveraines.

Les études d'identification de la TVB sont présentées au paragraphe 1.3.4 du chapitre 3 du titre 1 du présent rapport de présentation.

La TVB est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

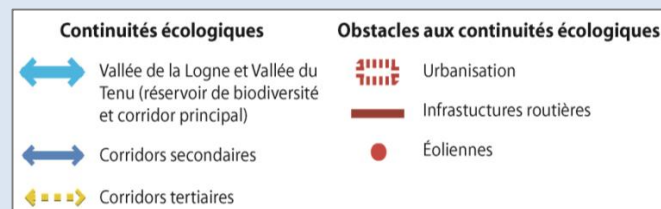
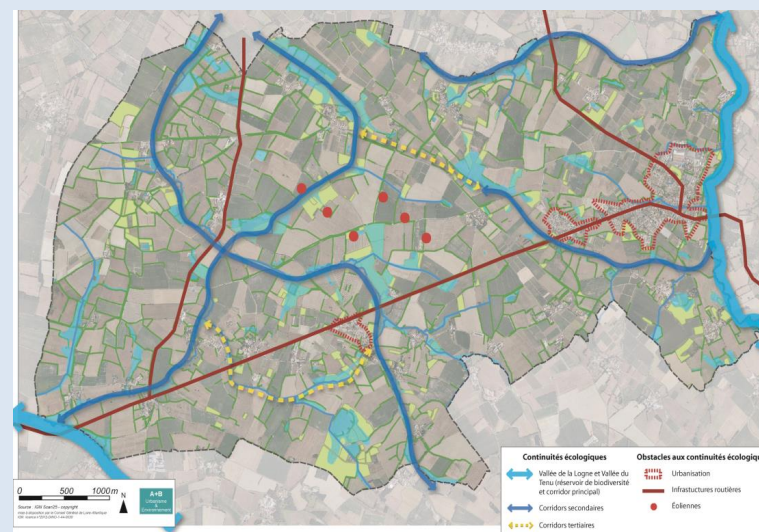
La TVB est un **réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques** qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie. Elle contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

Le règlement graphique prévoit des zonages spécifiques :

- Secteur N pour les continuités écologiques majeures des vallées de la Logne et du Tenu ainsi que pour les secteurs de zones humides à enjeu identifiés au niveau de la nappe de Maupas et en tête de bassin versant (partie amont de certains petits cours d'eau),
- Secteur Nf pour la partie d'espaces boisés concernée par un plan simple de gestion relevant du code forestier,
- Secteur An (autour des cours d'eau secondaires, englobant beaucoup de zones humides et corridor bocager) afin de prendre en compte les continuités écologiques en fonction de leurs enjeux de préservation.

En outre, le règlement écrit du PLU demande que les constructions et installations soient éloignées :

- d'un minimum de 5 mètres de l'axe des arbres des haies, arbres isolés, alignement d'arbres et espaces boisés,
- d'au moins 6 m des rives des cours d'eau en zone agricole.



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 15 - Prise en compte des boisements et des zones humides

Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement.

Le règlement distingue deux grands types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les espaces boisés inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement.
- Un zonage Nf est mis en place pour la partie d'espaces boisés concernée par un plan simple de gestion relevant du code forestier.

Les zones humides sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides inventoriées sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SDAGE Loire Bretagne.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc..., en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 Prise en compte de l'environnement : gestion de l'eau

L'instauration de coefficient d'imperméabilisation des sols maximal : une sensibilisation à une meilleure gestion hydraulique à la parcelle pour en limiter les impacts pour la collectivité

Des limitations d'imperméabilisation des sols sont instaurées dans le règlement, afin de limiter l'impact de cette imperméabilisation sur la gestion notamment quantitative (flux) d'eaux de ruissellement. Ces règles sont ainsi destinées à contenir les flux d'eaux pluviales devant transiter par les collecteurs publics, afin d'éviter les risques de débordement ponctuel sur certains secteurs, les risques d'inondation et la nécessité de revoir et d'accroître les diamètres des canalisations (couteux pour la collectivité et ses habitants).

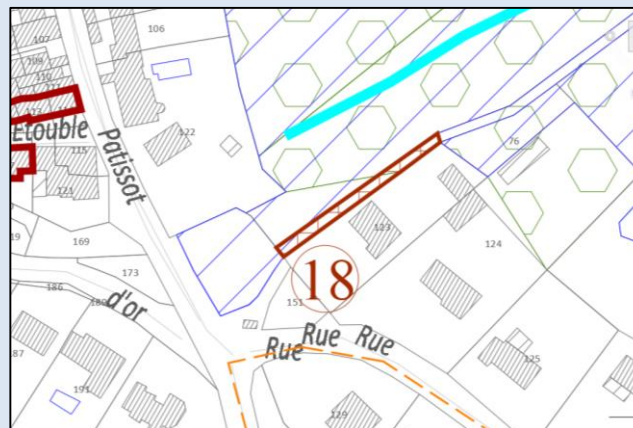
Ces limitations s'appliquent aux unités foncières des principaux secteurs des zones Ub, Uh et Ah.

La mise en place d'un emplacement réservé pour gestion des eaux de ruissellement

L'aménagement d'un fossé d'écoulement rue du Patissot à La Dorie a pour but d'améliorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales sur le secteur. Un emplacement réservé est inscrit sur les plans (n°18).

Espaces concernés	Coefficient d'imperméabilisation maximale	Echelle d'application du coefficient
ZONES À DOMINANTE D'HABITAT		
Ua et Uac	Non réglementé	
Ub	70% sauf secteur d'OAP pour lesquels il sera fait référence à l'OAP	Unité foncière (% pouvant être réparti librement et de manière différente entre lots en cas d'opération d'aménagement, dans le respect du taux maximal à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération)
Uh et Ah	70%	
1AUa et 2AUa	Cf. dossier loi sur l'eau	Cf. dossier loi sur l'eau
ZONES À DOMINANTE D'EQUIPEMENTS		
UI	Non réglementé	/
ZONES À DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Ue	Non réglementé	/
ZONES À DOMINANTE AGRICOLE		
A, An, Av, Ab, As, Ae, Ai	Non réglementé	/
ZONES À DOMINANTE NATURELLE		
N, Nf, Ni, Nit	Non réglementé	/

En cas de dépassement de ces seuils, une cuve de stockage de 1 m³ devra être mise en place.



2.2.6. Dispositions applicables en toutes zones

Focus 16 Prise en compte de l'environnement : les risques

Le risque inondation

Les secteurs exposés aux risques d'inondation sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. conformément à sa légende par un tramage.

Dans ces secteurs, les constructions sont soumises aux dispositions concomitantes du PLU et du Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne (2016-2021), s'appliquant aux secteurs exposés au risque d'inondation selon l'atlas des zones inondables de la Logne (bassin de Grand Lieu), annexé au PLU (**pièce n°10**).

Ainsi, les règles issues du PGRI, insérées en dispositions générales du règlement, sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le risque lié à la présence de deux anciennes décharges

Une représentation graphique sur le plan permet d'identifier des parcelles qui ont accueilli deux anciennes décharges. Seuls seront autorisés sur ces parcelles :

- les travaux et exhaussements du sol qui seraient strictement liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager,
- les travaux strictement liés et nécessaires à un suivi environnemental du site dans un objectif de remise en état écologique.

Les périmètres de protection de captage de la nappe du Maupas

Les dispositions générales du règlement rappellent que les périmètres de protection de la nappe du Maupas valant servitude d'utilité publique s'imposent au PLU. Ceux-ci sont reportés par un tramage sur le règlement graphique (plans de zonage) et figurent sur le plan des servitudes.

CHAPITRE 3

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

2.3.1. Éléments de cadrage concernant les indicateurs de suivi du PLU

Au titre **du sixième alinéa de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation :

«Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation de ce plan, ou pour toute évolution du document d'urbanisme (révision, modification) susceptible d'intervenir au cours des 9 prochaines années.

Le tableau suivant donne la liste des indicateurs à suivre et à analyser. Il conviendra de vérifier que les mesures envisagées ont été respectées.

2.3.2. Tableau des indicateurs de suivi du PLU

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat « zéro »	Objectif
Utilisation de l'espace et consommation	Besoins en matière de logements Nombre de logements réalisés et surface consommée correspondante : - en zone U - en zone AU	Commune	Consommation en extension urbaine entre 2008 et 2019 : 1,1 ha/an en moyenne (pour la construction de logements) avec une densité d'environ 13 logements par hectare. Rythme de production de logements les années passées : . environ 20 log/an entre 1999 et 2019 Logements sociaux : 4 logements sociaux programmés en 2019-2020 sur le lotissement du Bois Palais	Production de 15 logements / an entre 2019 et 2030 (soit 150 sur dix ans) et 15 logements sociaux entre 2018-2024 Densité d'au moins 15 logements / ha en moyenne pour les futures opérations d'aménagement (<i>espaces d'intérêt collectif compris</i>) – cf. OAP
	Besoins en matière de développement économique Surface consommée par les activités	Commune CCGL	Consommation entre 2009 et 2019 à l'échelle communale: 0,2 ha/an	Permettre le développement de la société Pilote et de la ZA de la Boisselée en fonction des besoins des activités Acquisition des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°10 et avancement des études et travaux pour la réalisation de la voie.
	Nombre de sièges d'exploitation agricole	Commune	30 exploitations agricoles professionnelles en 2019, dont 2 viticulteurs	Maintien des activités agricoles et viticoles
Déplacements	Linéaire de voies retraitées ou créées	Commune	Année de référence : 2019 Emplacements réservés inscrits au PLU.	Améliorer les conditions de déplacements
	Linéaire de cheminements doux réalisés	Commune	Année de référence : 2019 Emplacements réservés inscrits au PLU.	Améliorer les liaisons douces
Gestion de l'eau	Suivi de la charge organique et hydraulique de la station d'épuration en fonction de leur capacité totale	Communauté d'agglomération	Station de l'Auzinière (2007) : capacité de 1900 EH – charge maximale entrante en 2017 = 1167 EH	Prendre en compte la capacité de la STEP
Patrimoine naturel	Surfaces en zones humides : - inventoriées - détruites - restaurées	Commune	265 hectares de zones humides inventoriées en 2013 au PLU (soit environ 9 % de la superficie de la commune).	Conserver les 265 ha de zones humides recensées
	Surfaces en Espaces Boisés protégés	Commune	124,35 ha d'espaces boisés préservés au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les bois préservés par le PLU
	Linéaire de haies : . protégées . plantées . restaurées	Commune	143,4 km linéaires de haies préservées au titre des articles L.151-19 et 23 du CU	Conserver les haies préservées par le PLU

TITRE 3

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Pour application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme

Éléments de cadrage

Le projet de PLU de La Limouzinière a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire, celle-ci ayant décidé **le 28 janvier 2019**, à l'issue de cet examen, **de ne pas le soumettre à évaluation environnementale**. Le rapport de présentation est donc établi en conséquence, obéissant aux dispositions des articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5, à l'exception du R.151-3, du code de l'urbanisme.

En application de **l'article R.151-1, alinéa 3**, du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci* ».

Le présente titre 3 expose ainsi comment le projet de P.L.U. de La Limouzinière a veillé à bien appréhender et prendre en compte les enjeux environnementaux, à bien conjuguer développement et préservation des ressources patrimoniales et environnementales du territoire.

CHAPITRE 1

Des extensions urbaines maîtrisées limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme **fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace** en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013:

- au moins 30 % de réduction de consommation d'espace par l'habitat par rapport aux dix dernières années,
- au moins 10 % de réduction de consommation d'espace par les activités économiques.

Afin d'y parvenir, le projet veille à favoriser les opérations de renouvellement urbain (densification, comblement de dents creuses et reprise de bâtiments) et demande une densité minimale moyenne de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations d'urbanisation.

Extensions urbaines projetées pour l'habitat

Pour assurer la réalisation d'environ **150 logements sur 10 ans**, le projet table sur :

- 71 logements au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération principalement, et de manière très limitée sur les deux villages du Chiron et de la Michelière et du hameau structurant (STECAL) de la Dorie, et également par changements de destination et réhabilitation de logements vacants
- 79 logements par extension urbaine de l'agglomération.

Ainsi, afin d'assurer cette production totale de 150 logements, le projet prévoit environ **5 ha de surfaces** destinées à l'urbanisation **en extension** de l'agglomération pour l'habitat, parmi lesquelles :

- un secteur d'une superficie d'environ 1,3 ha, situé au sud du bourg, en continuité du terrain de football et à proximité du pôle d'équipements sportifs et du cœur de vie commercial du bourg, ce secteur était déjà voué à l'urbanisation au PLU antérieur (classé en zone 2AUh)
- un secteur d'environ 3,7 ha localisé à l'ouest du bourg en contact avec le village de la Touche Monnet désormais intégré à l'agglomération et bénéficiant d'un chemin doux en site propre qui permet de rejoindre aisément le cœur de bourg à pieds ou à vélo. Ce secteur était classé en zone agricole A au PLU antérieur.

Il faut également noter que le nouveau projet de PLU permet un retour d'environ 15,5 ha d'extension urbaine à vocation d'habitat (zonages 2AUh) en zone agricole ou naturelle.

Le projet veille à échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs, afin de rythmer le développement, l'aménagement de ces différents sites devant respecter un rythme moyen d'environ 15 logements par an.

Ainsi, le projet prévoit un seul secteur à court terme, ouvert à l'urbanisation, en zone 1AUa : le secteur de la « rue du stade » d'environ 1,3 ha (déjà projeté pour l'urbanisation en zone 2AUh au précédent PLU).

Le secteur de « la Naibert », localisé à l'ouest du bourg et portant sur une surface d'environ 3,7 ha est programmé à moyen terme. Il est pour le moment fermé à l'urbanisation en zone 2AUh et pourra être ouvert à l'urbanisation quand de nouveaux besoins en logements seront pressentis.

Respect des objectifs de réduction de consommation d'espace

Outre les 5 hectares de zones AU, d'autres surfaces seront artificialisées au cours des 10 prochaines années. Il est ainsi estimé une artificialisation d'environ 2,3 hectares au sein des zones U du bourg (la majeure partie de ces surface étant couvertes par des OAP) et d'environ 0,4 hectares au sein des secteurs constructibles en dehors du bourg (Le Chiron, La Michelière et La Dorie).

Au total, la consommation d'espace 2020-2030 est estimée à environ 7,7 hectares, soit environ 0,77 par an, permettant de réduire de 30% la consommation d'espace constatée entre 2009 et 2019.

Cette réduction atteint même 68% par rapport à la période de référence du SCoT 1999-2009 où la consommation d'espace était de 2,4 ha/an (cf. diagnostic territorial annexe n°3).

3.1.1. Une limitation de la consommation d'espace par rapport au précédent PLU

Extensions urbaines projetées pour les activités économiques

Le projet de PLU ne prévoit **aucune extension urbaine en zonage AU pour les activités économiques.**

Le PADD veille seulement à maintenir des possibilités à plus long terme d'extension de la zone d'activités de la Boisselée, qui accueille une grosse entreprise du département (entreprise Pilote) et qui ne présente plus de disponibilité foncière. Mais à ce jour, les espaces qui pourraient permettre d'envisager une extension urbaine de cette ZA sont en espaces agricoles pérennes au SCOT. Il ne peut donc pas être prévu de zonages AU pour des extensions urbaines dans le cadre de la présente révision du PLU, et ceci tant que le SCOT n'est pas modifié.

Pour rappel, le PLU avait fait l'objet en 2017 d'une mise en compatibilité pour intégrer un projet d'extension de l'entreprise (environ 2 hectares), désormais classé en Ue. Environ la moitié de la surface a été consommée fin 2019, un hectare reste encore disponible à l'entreprise (un projet d'entrepôt est en cours).

Enfin, le PLU en vigueur identifiait une zone 1AUe/Ai pour un secteur dédié à un parc d'activités sur le secteur du Lavou au sud-ouest du bourg, projet de parc d'activités identifié également au SCOT du Pays de Retz. Au regard de l'isolement géographique de ce secteur du Lavou, ce projet n'est pas repris dans le cadre de la présente révision du PLU, il s'agira dans le futur de conforter la ZA existante de la Boisselée, et non de créer de nouvelles zones.

Respect des objectifs de réduction de consommation d'espace

Environ 1 hectare reste à consommer dans le cadre de l'extension de l'entreprise Pilote (en cours). Cette faible surface permet de réduire de 50% la consommation d'espace constatée entre 2009 et 2019 et même de près de 78% par rapport à la consommation 1999-2009, respectant ainsi les objectifs du SCOT.

3.1.2. Des impacts sur l'agriculture et la viticulture limités

La commune a fait le choix d'un développement raisonné, prenant en compte le nouveau contexte réglementaire (lois 'Grenelle', loi ALUR, SCOT dont la prise en compte des objectifs de modération de consommation d'espace et les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes ...).

L'activité agricole ne sera affectée que de façon partielle et limitée par le développement de l'habitat (environ 5 à 6 ha de perte de terrains destinés à l'urbanisation sur dix ans, soit environ 0,5 hectare par an), dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation.

Le projet veille en effet à limiter l'étalement urbain en concentrant le développement urbain sur l'agglomération et en favorisant des opérations de renouvellement urbain. Toute amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées est exclue. Seules quelques constructions sont admises, de manière très limitée, au sein des deux villages du Chiron et de la Michelière et du hameau structurant de La Dorie (pas d'extensions prévues en dehors de celles du bourg), sans risque de gêne pour les exploitations.

Aucun espace agricole pérenne défini au SCOT n'est affecté par le projet de PLU.

En outre, les secteurs d'intérêt viticole sont préservés en zone agricole spécifique Av.

CHAPITRE 2

**La prise en compte du patrimoine naturel
et paysager,**

L'intégration de la Trame Verte et Bleue

3.2.1. La prise en compte du patrimoine paysager et bâti

La mise en œuvre du projet implique un impact sur le paysage, toutefois limité par les mesures prises, qui se traduit par :

- la disparition (limitée) de terrains agricoles au profit de constructions nouvelles en continuité ou en complément du tissu urbain existant,
- la reprise et la densification de quelques entités végétales au sein de l'agglomération ou des principaux villages et hameaux,
- la préservation et la valorisation de la qualité paysagère de secteurs naturels (vallée de la Logne et autres vallons affluents, bois, zones humides,...) mais aussi la prise en compte du patrimoine urbain et architectural, la prise en compte d'un coteau viticole de qualité au nord-ouest du bourg.

Les éléments de patrimoine et de paysage sont ainsi préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (identification sur le plan de zonage par un tramage des sites d'intérêt architectural, patrimonial et paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" tels que puits, croix...).

Le projet incite également à un retraitement d'espaces publics encore non retraités du bourg, notamment sur certaines entrées d'agglomération.

3.2.2. La prise en compte du patrimoine naturel et des continuités écologiques

Le projet n'affecte aucun milieu naturel sensible.

Il veille en effet à préserver :

- la vallée de la Logne (notamment inventoriée en ZNIEFF de type 1) et la vallée du Tenu en zone naturelle N représentant les principales continuités écologiques identifiées sur le territoire communal le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue (cf. Titre 1) ;
- les secteurs de zones humides à enjeu (secteur de la nappe de Maupas et secteurs amont de certains vallons) en zone naturelle N ;
- les corridors secondaires et tertiaires, essentiellement localisés au niveau des vallons, en zone N ou An (agricole inconstructible).

Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE sont identifiées par un tramage sur les plans de zonage et sont préservées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements et les haies d'intérêt écologique ou paysager font l'objet de mesures de préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le massif boisé faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion localisé au sud de la commune est quant à lui intégré dans un zonage spécifique Nf.

Les incidences du projet resteront circonscrites aux rejets générés par le développement urbain : eaux usées (préalablement traitées) et eaux pluviales.

Le projet prévoit d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et usées : une mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées est en cours, en parallèle à la révision du PLU. Des coefficients d'imperméabilisation maximum à respecter sont prévus dans le règlement du PLU. En cas de dépassement, des dérogations sont possibles sous réserve de mise en place de rétention.

La commune dispose d'une station d'épuration au sud du bourg à l'Auzinière, dont les eaux traitées ont pour exutoire le ruisseau du Lavou puis la Logne. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs (les secteurs d'extension urbaine devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif).

Evaluation des incidences par rapport à Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune La Limouzinière. Comme présenté en titre 1, le site Natura 2000 le plus proche correspond au lac de Grand Lieu, situé à plus de 6 km du bourg de La Limouzinière.

Le projet n'a pas d'incidences négatives notables sur ce site Natura 2000 au regard de la distance qui les sépare et des dispositions prises par le PLU pour limiter les incidences du projet sur l'environnement (notamment préservation des continuités écologiques, traitement des eaux usées en station d'épuration, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

CHAPITRE 3

La prise en compte de la gestion de l'eau

3.3.1. La prise en compte des eaux pluviales

Le projet de PLU veille à prendre en compte la gestion des eaux pluviales.

Le règlement permet de limiter l'imperméabilisation des sols sur l'agglomération : il fixe des coefficients d'imperméabilisation maximal à respecter dans les zones U. En cas de dépassement, des dérogations sont possibles sous réserve de mise en place de rétention.

En l'attente d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, les extensions urbaines ont été localisées de telle sorte à ce qu'il n'y ait pas d'augmentation des flux en eaux pluviales vers le ruisseau du Ritz Doré qui traverse le centre-bourg de manière à ne pas accroître les risques d'inondation au sein du bourg. Ainsi, l'extension prévue au nord-ouest du centre-bourg (au nord du ruisseau du Ritz Doré) prévue au PLU antérieur (en zone 2AUh) a été supprimée et retourne en zone agricole.

Les OAP imposent également des taux d'imperméabilisation maximale à respecter pour chaque secteur soumis à OAP hormis pour les secteurs d'extensions urbaines (zones AU) qui seront soumis à la Loi sur l'eau et feront l'objet d'un dossier Loi sur l'eau qui prévoira des mesures visant à limiter les flux d'eaux pluviales et à compenser l'imperméabilisation des sols (mise en place de dispositifs de rétention et de régulation des eaux pluviales).

Un emplacement réservé est inscrit sur les documents graphiques du PLU pour réaliser un fossé d'écoulement sur La Dorie afin d'améliorer les conditions de gestion des eaux de ruissellement du secteur.

Par ailleurs, le projet veille à préserver les zones humides ainsi que les boisements et les haies d'intérêt hydrologique (le long des cours d'eau et zones humides notamment) jouant un rôle dans la régulation des débits en eaux pluviales.

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

3.3.2. La gestion des eaux usées

Le développement du territoire projeté par le PLU a pris en compte la gestion future des eaux usées : il admet ainsi de nouvelles constructions principalement sur l'agglomération, desservie par le réseau d'assainissement collectif limitant ainsi considérablement la création de nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes.

Les eaux usées générées seront ainsi traitées à la station d'épuration de l'Auzinière, dont les eaux traitées ont pour exutoire le ruisseau du Lavou puis la Logne. Celle-ci dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents futurs, limitant ainsi les risques de pollution des milieux récepteurs.

La mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées, actuellement en cours, sera annexée au présent PLU.

CHAPITRE 4

La prise en compte des risques et nuisances

3.4.1. La prise en compte des risques naturels

Concernant les risques naturels, la commune de La Limouzinière est principalement concernée par les risques sismique, inondation et radon.

La liste (et les cartographies correspondantes lorsqu'elles existent) des risques connus est annexée au dossier de PLU.

Les risques sont également rappelés au règlement du PLU, les futures constructions devront les prendre en compte et respecter les éventuelles dispositions réglementaires qui s'appliquent (ex : réglementation parasismique, dispositions du PGRI...).

Les zones inondables de la Logne, du Tenu et son ruisseau de la Roche (issues de l'atlas des zones inondables du bassin versant de Grand-Lieu) sont identifiées sur le règlement graphique du P.L.U. par une trame spécifique.

La préservation des zones humides, des vallées et vallons et des haies d'intérêt hydrologique ainsi que les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols contribuent à limiter les débits d'eaux de ruissellement s'écoulant vers les milieux récepteurs et notamment la Logne, évitant ainsi d'amplifier les risques d'inondations.

3.4.2. La prise en compte des risques technologiques et des nuisances

Le projet prend en compte les risques technologiques et les nuisances.

Il évite toute nouvelle construction destinée à des tiers à proximité de secteurs à source de risques.

CHAPITRE 5

Une limitation des incidences sur le climat

Le projet veille à limiter les incidences sur le climat et les gaz à effet de serre.

Il prévoit un développement de l'urbanisation centré principalement sur l'agglomération permettant de limiter les déplacements automobiles et les distances à parcourir entre les futurs quartiers d'habitat et les principaux cœurs de vie. Il limite également les extensions urbaines (il prévoit près de 50% de création de logements nouveaux en enveloppe urbaine par renouvellement urbain) et favorise ainsi la préservation des terres agricoles et naturelles.

Le projet veille à limiter les flux de véhicules et incite au recours aux 'déplacements doux' par l'affirmation d'un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (assurant l'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les villages/hameaux les plus proches du bourg) et la sécurisation des entrées et traversées d'agglomération.

Le projet préserve et cherche à entretenir et développer le réseau de sentiers de randonnées en campagne, notamment en direction des communes voisines (St Colombran). Les principaux chemins de randonnée sont préservés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme).

Le projet ne compromet pas le recours aux énergies renouvelables : il autorise l'implantation de constructions de type bioclimatique pour inciter à des économies d'énergie et limiter les émissions de gaz à l'atmosphère à travers les dispositions constructives pouvant être mises en œuvre.

Enfin, la préservation des éléments naturels tels que les zones humides, les haies et les boisements prévue au PLU contribue à la régulation du climat.

ANNEXES

ANNEXE 1 :

Diagnostic statistique



Commune de La Limouzinière

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Diagnostic socio-démographique

Annexe n°1

- ➔ **1. Dynamisme démographique.....3**
- ➔ **2. Evolution du parc de logements.....21**
- ➔ **3. Evolution socio-économique.....29**

I. Le dynamisme démographique de La Limouzinière

Déchiffrage de la croissance démographique

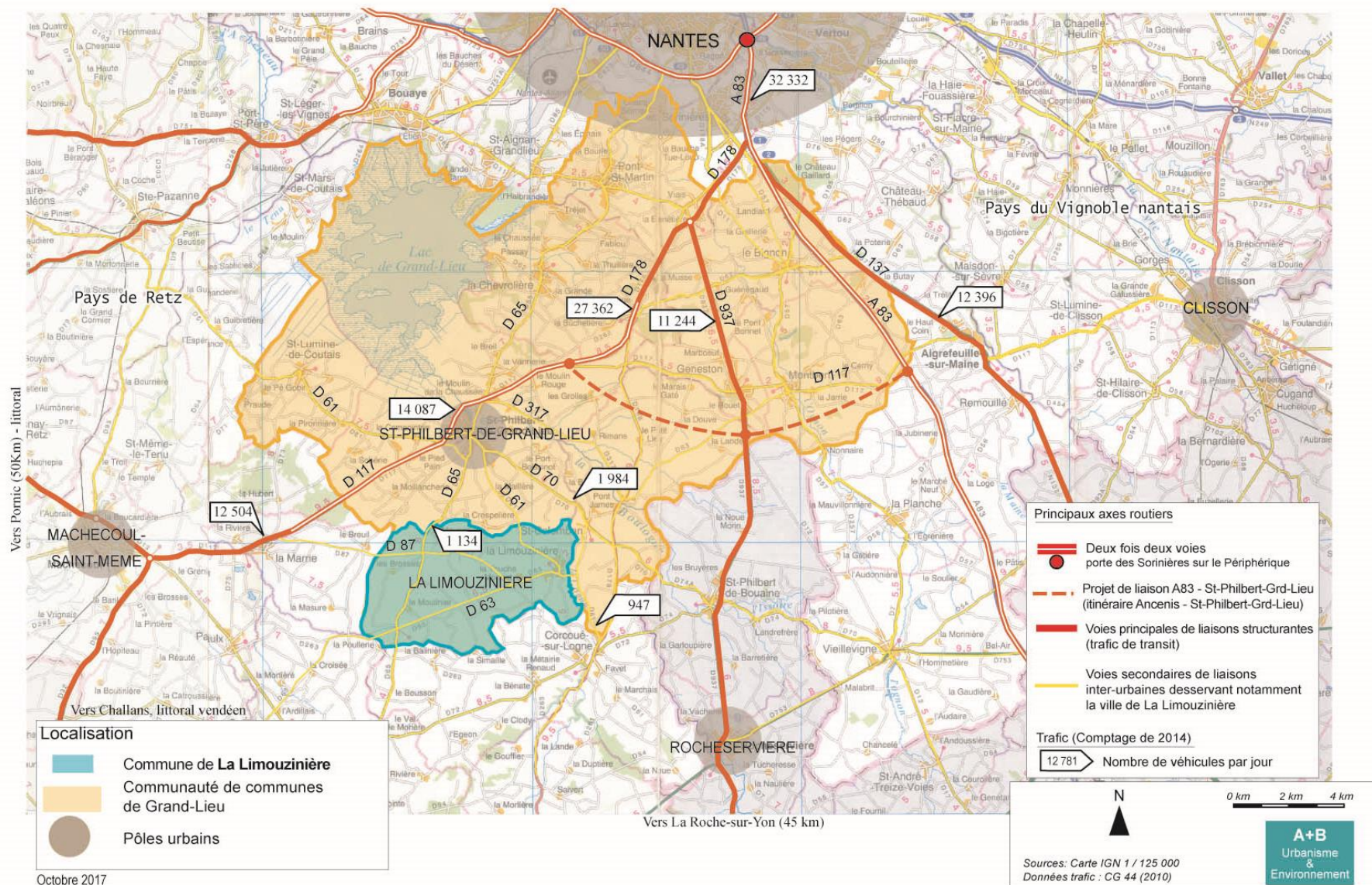
Comprendre le profil et les dynamiques socio-démographiques de La Limouzière : l'influence du positionnement géographique



Commune de **La Limouzière**

Révision du P.L.U.

Positionnement géographique et trafic
à l'échelle de la Communauté de communes

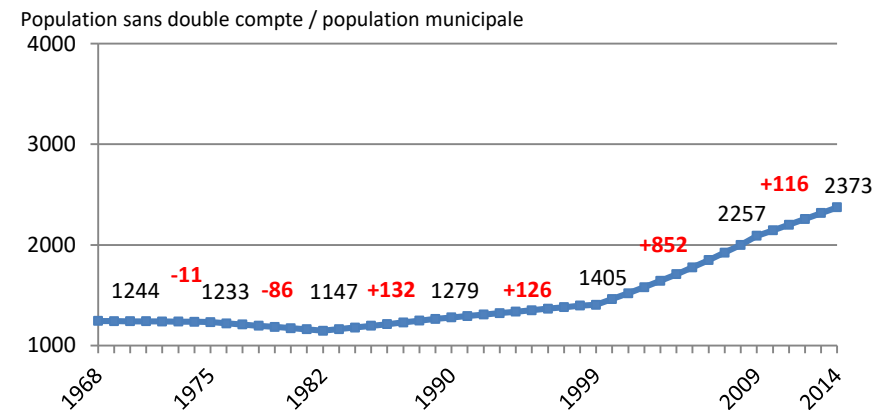


Octobre 2017

La croissance démographique de La Limouzinière

Une nouvelle dynamique démographique depuis 1999 ...

- ❑ Suite à l'évolution démographique négative des années 60', la commune connaît une période de croissance dans les années '80' :
la commune gagne ~ 15 hab./an entre 1982 et 1999
- ❑ Une nouvelle dynamique depuis 1999
+ 968 habitants entre 1999 et 2014
soit **+ 65 habitants/ an**
+ 347 logements (RP)/an entre 1999 et 2014

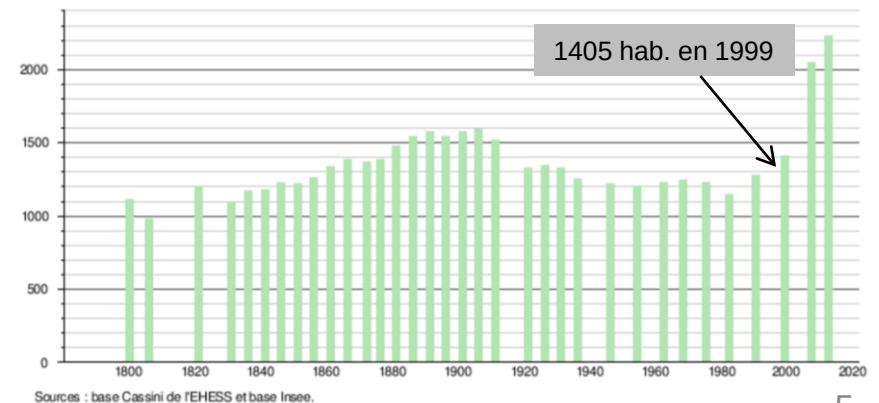
Evolution de la population de La Limouzinière
entre 1968 et 2014

Source : INSEE - RP - 2009 - 2014

Objectif PLU approuvé en 2007 : 2500 habitants en 2017

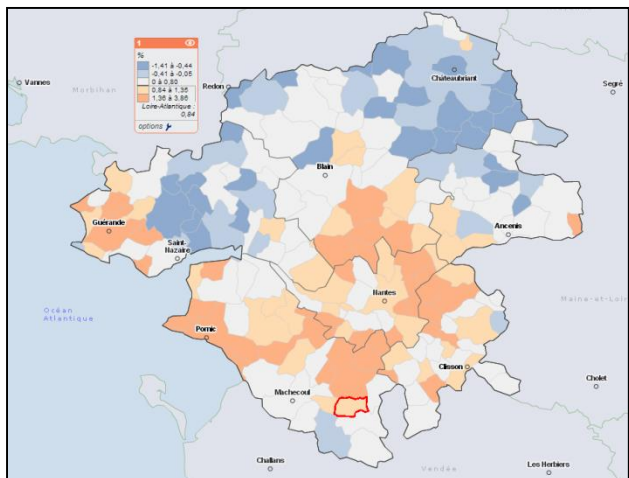
La commune connaît une progression importante de + 69% entre 1999 et 2014, caractéristique des communes situées dans l'aire d'influence de l'agglomération nantaise.

Histogramme de l'évolution démographique

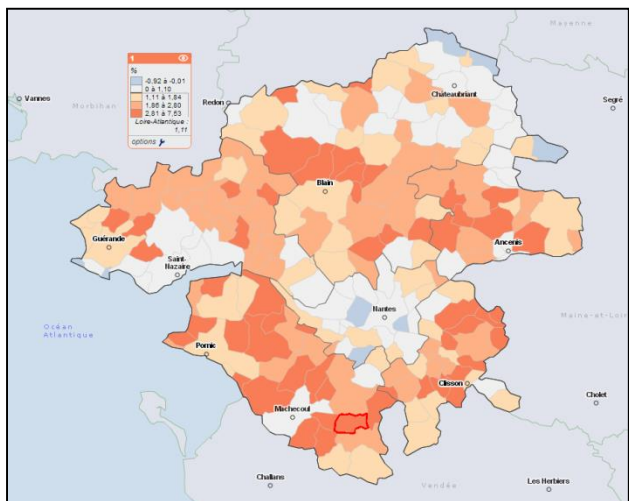


Un dynamisme démographique corrélé à la diffusion de la périurbanisation

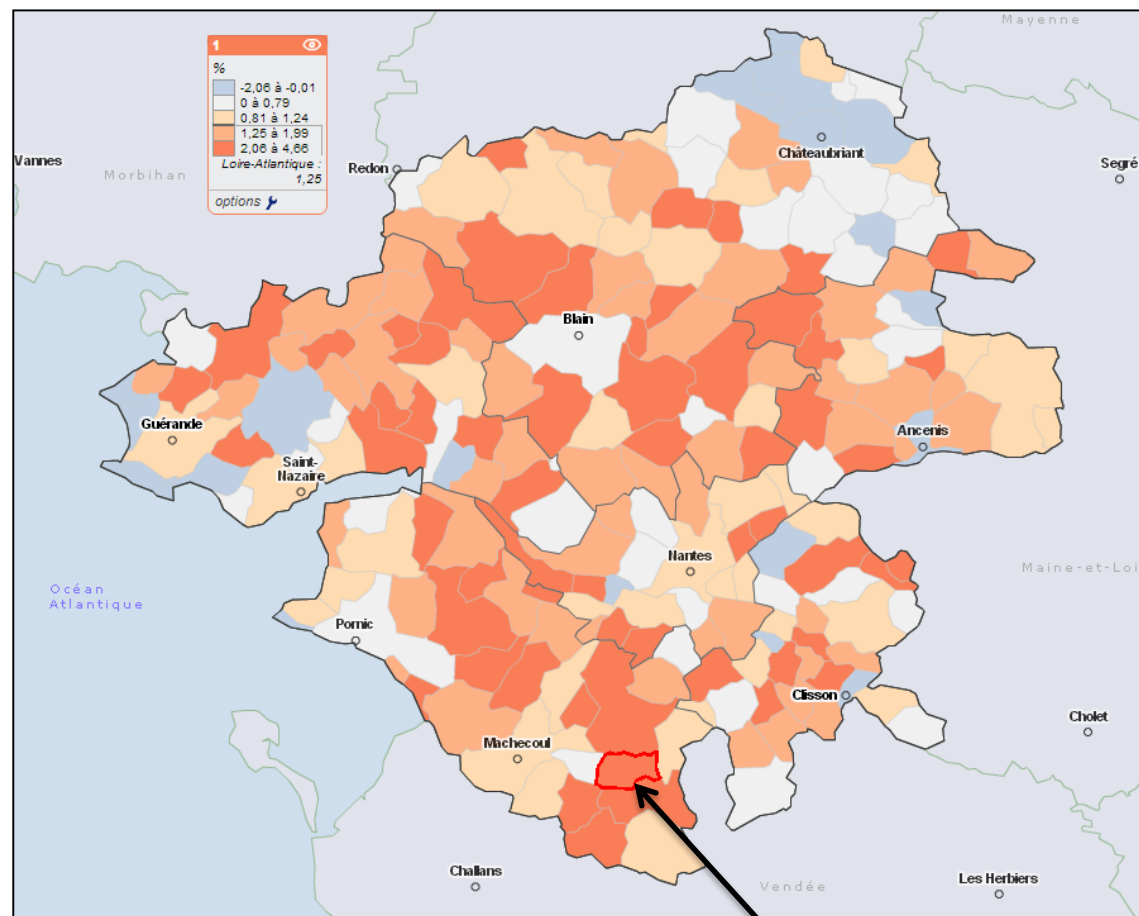
Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000'...



1990-1999



1999-2009



2009-2014

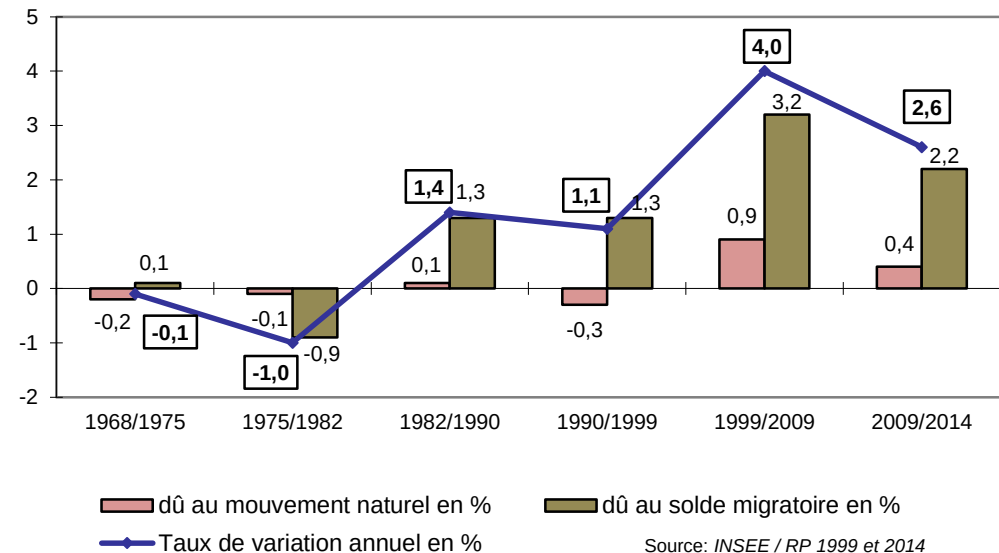
La Limouzinière

Des apports 'migratoires' de population des années 80' qui accélèrent le renouvellement naturel

La commune bénéficie :

- ❑ depuis 1999, d'un **solde naturel positif**, lié aux apports migratoires
- ❑ d'une certaine attractivité illustrée par **ses excédents migratoires** positifs depuis les années 80'

Evolution des soldes naturel et migratoire sur
La Limouzinière entre 1968 et 2014

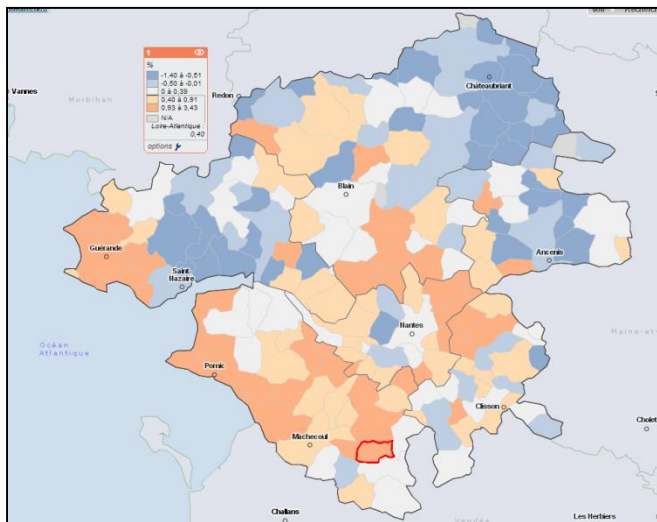


	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Solde naturel	-12	6	-33	151	45
Solde migratoire	-74	126	159	534	238
	-86	132	126	685	283

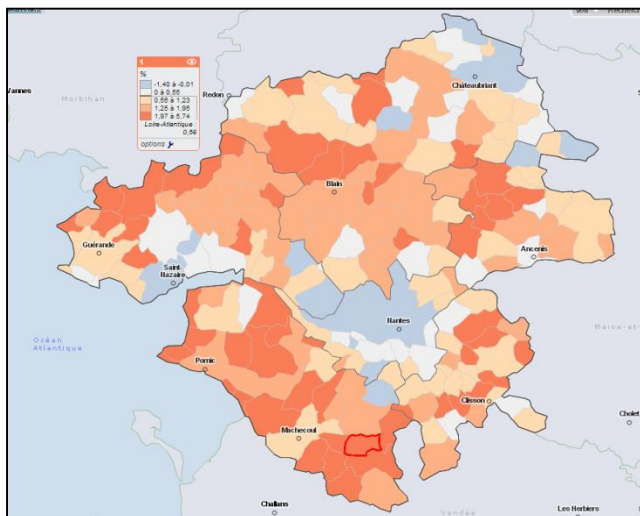
L'arrivée de jeunes ménages actifs dans les années 90', séduits par un bon niveau de services et de commerces, par la proximité de l'agglomération nantaise et par des disponibilités foncières plus accessibles que sur la métropole, permet à la commune de retrouver un **solde naturel positif**.

Les évolutions récentes (depuis 2009) traduisent toutefois un (léger) **essoufflement des apports migratoires...**

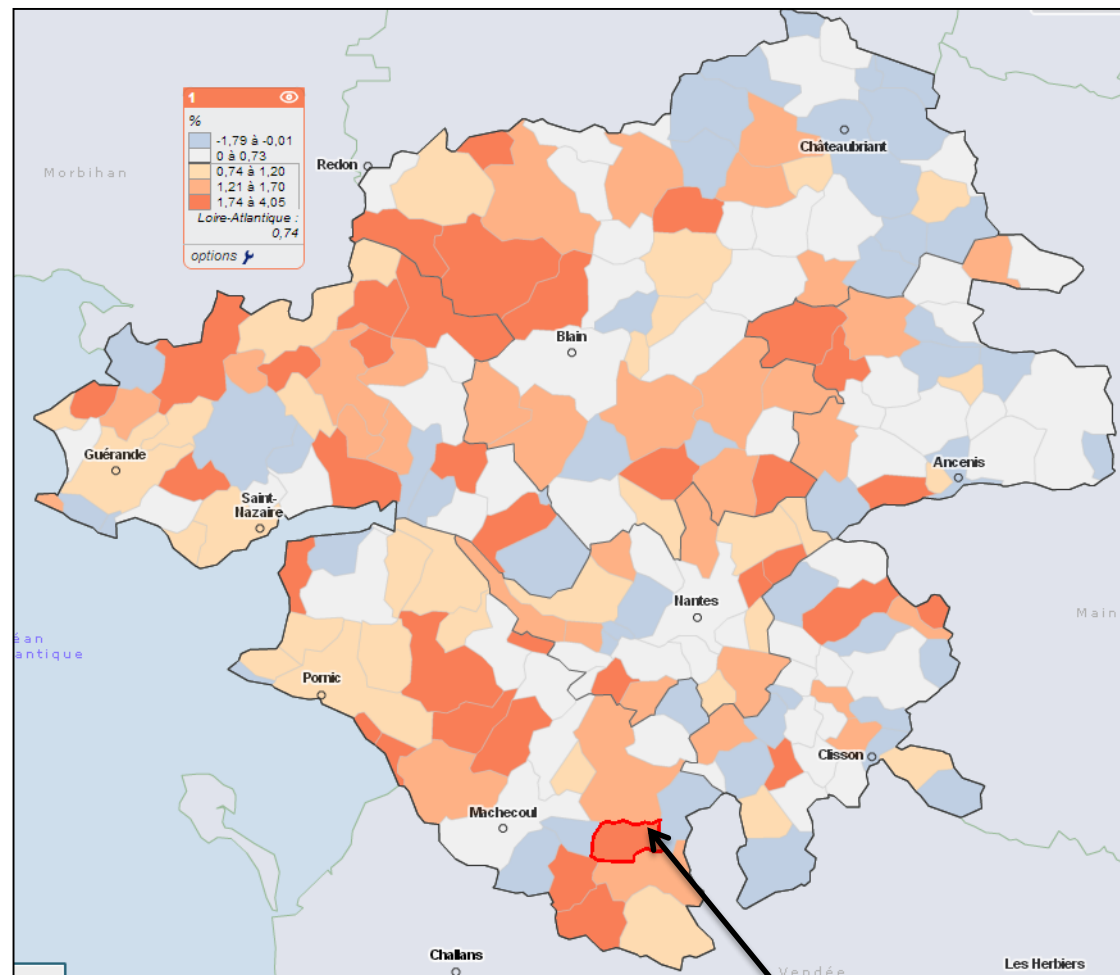
Une dynamique démographique qui s'est accentuée dans les années '2000'...



1990-1999



1999-2009



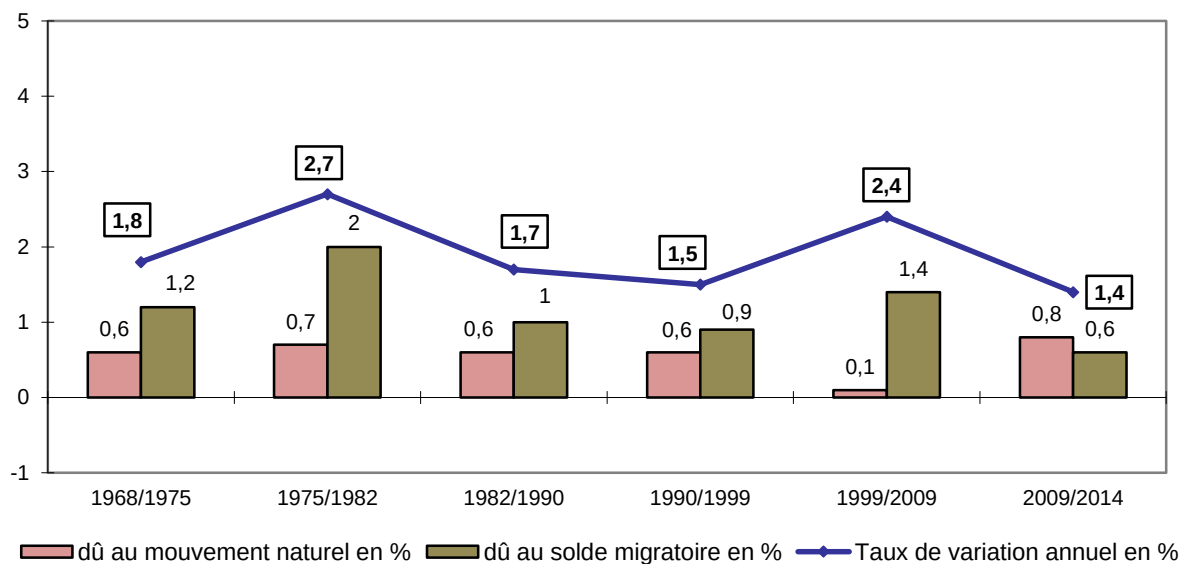
2009-2014

La Limouzinière

Un dynamisme démographique corrélé à la diffusion de la périurbanisation

Un dynamisme démographique inégalement répartie au sein de la CCGL...

Evolution des soldes naturel et migratoire sur
la Communauté de communes de Grand Lieu
entre 1968 et 2014



Source: INSEE / RP1999 et 2014

Sur la dernière période, le taux de croissance annuel moyen de La Limouzinière (2,6%) est supérieur à la moyenne communautaire (1,4%) et supérieur à celle du département (1,3%).

	Croissance de population entre 1999 et 2014 en %
La Limouzinière	69%
Geneston	65%
Saint-Colomban	61%
Saint-Lumine-de-Coutais	54%
Le Bignon	41%
Saint-Philbert-de-Grand-Lieu	39%
Montbert	33%
Pont-Saint-Martin	19%
La Chevrolière	10%

L'accroissement démographique à l'échelle de la communauté de communes de Grand Lieu, met en lumière l'attractivité de son territoire (excédents migratoires), toutefois inégalement répartie entre communes.

Cette croissance profite surtout aux communes bien desservies, proches de l'agglomération nantaise et disposant d'une offre séduisante (accessible) en logements ou en terrains à bâtir.

Les communes proches de la métropole nantaise et bien desservies (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Pont-Saint-Martin,...) profitent davantage de leur attractivité, liée à leur offre en services à la population, équipements et commerces. Les communes plus éloignées, ont été plus récemment touchées par la périurbanisation (La Limouzinière, Saint-Colomban).

Une attractivité inégalement répartie sur l'ensemble du territoire communautaire

Evolution de la population et croissance démographique											
La Limouzinière											
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)											
	Taux de variation en %/an				2009/2014	Population					
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009		en 1990	en 1999	en 2006	en 2009	en 2011	en 2014
Les communes de la communauté de communes de Grand Lieu											
Le Bignon	2,8	0,5	0,9	2,3	2,4	2 378	2 582	3 111	3 227	3 382	3 629
La Chevrolière	4,7	3,0	1,4	0,2	1,4	4 272	4 851	4 925	4 970	5 088	5 326
Geneston	3,5	2,6	1,4	4,6	0,9	1 958	2 214	3 233	3 479	3 558	3 643
La Limouzinière	-1,0	1,4	1,1	4,0	2,6	1 279	1 405	1 968	2 090	2 185	2 373
Montbert	3,8	0,0	0,2	2,6	0,5	2 246	2 296	2 803	2 975	2 986	3 051
Pont-Saint-Martin	3,0	1,8	2,4	1,8	0,1	3 835	4 754	5 373	5 656	5 675	5 672
Saint-Colomban	1,6	0,5	0,8	4,3	1,2	1 889	2 027	2 747	3 073	3 155	3 268
Saint-Lumine-de-Coutais	0,9	1,1	1,4	3,3	2,2	1 175	1 335	1 742	1 850	1 924	2 058
Saint-Philbert-de-Grd-Lieu	2,3	2,4	2,2	2,2	2,2	5 159	6 253	7 312	7 806	8 248	8 708
Communauté de communes	2,7	1,7	1,5	2,4%	1,4%	24 191	27 720	33 214	35126	36 201	37728
Département	0,9	0,7	0,8	1,1%	1,3%	1 052 183	1 134 266	1 234 085	1265380	1 296 364	1346592

Enjeux :

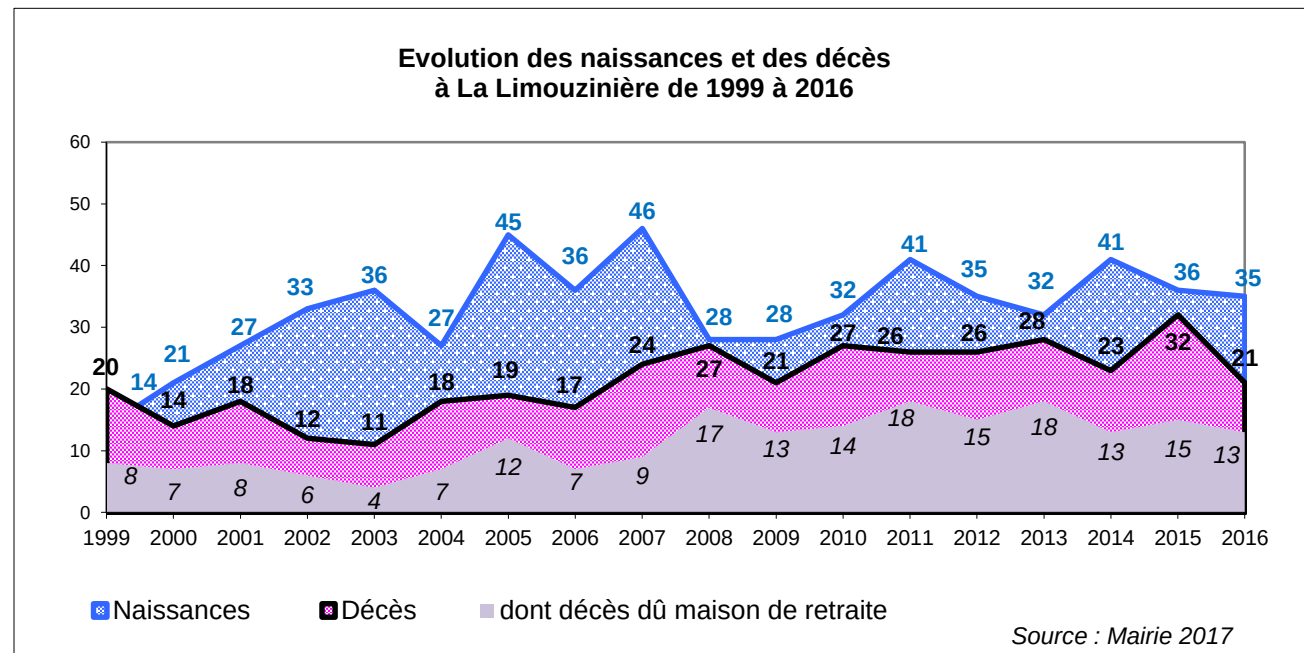
Réussite d'intégration de la population nouvelle à la vie locale

Ancrage sur le territoire communal des Limouzins et des jeunes de la commune



Ajustement des capacités des équipements d'intérêt collectif et des prestations à la population locale

Un dynamisme naturel lié à un accroissement de la natalité ... soutenue par les apports migratoires des années '2000'



Une progression du solde naturel liée à celle de la natalité :

593 naissances / 384 décès sur 17 ans (de 1999 à 2016 compris)

soit + 12 habitants/an

mais +24/an en excluant les décès liés à la maison de retraite

Une accentuation du nombre des naissances depuis 1999 :

près de 36 naissances / an en moyenne entre 1999 et 2007

près de 39 naissances / an en moyenne entre 2008 et 2016

Plus de la moitié des décès sont liés à la présence de la maison de retraite

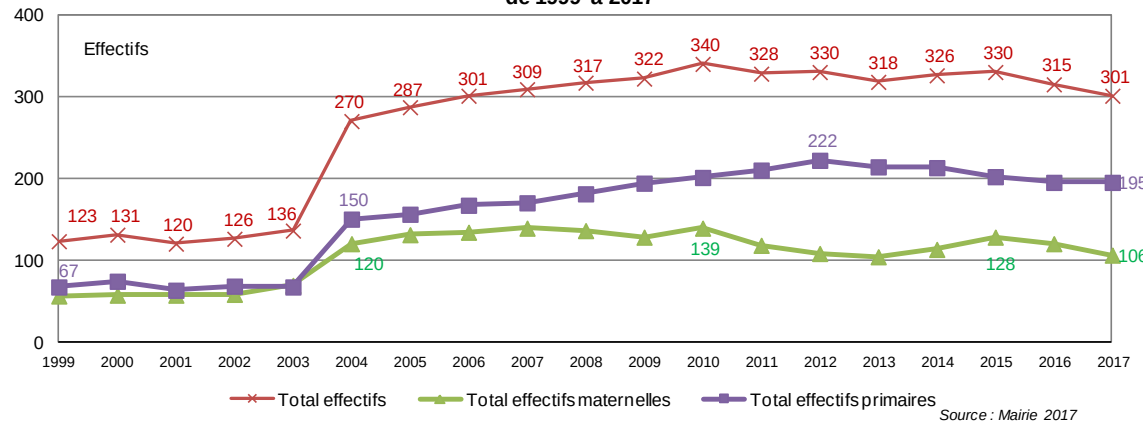
... des naissances et des arrivées de jeunes qui renforcent les effectifs scolaires

Un accroissement des effectifs scolaires particulièrement marqué depuis 2004 (année d'ouverture de l'école publique), héritant des apports migratoires plus soutenus des années '2000'.

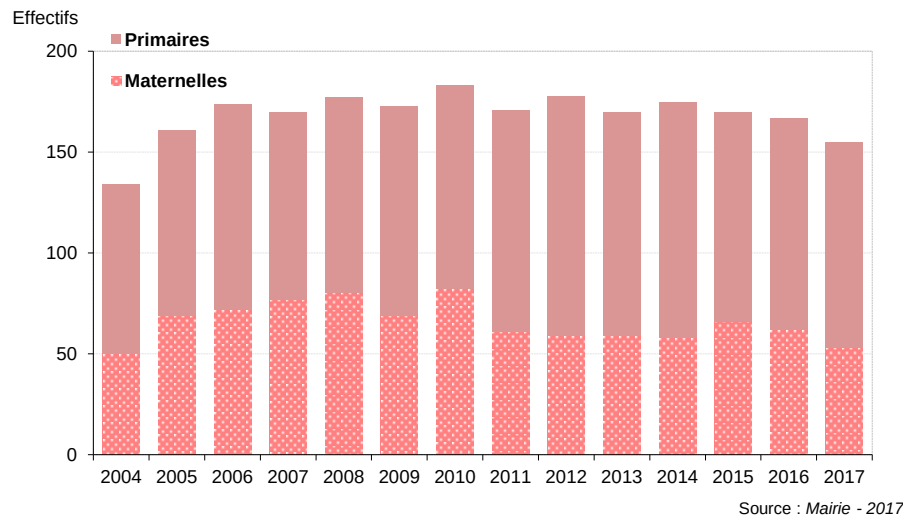
- + 165 élèves entre 2003 et 2017 après une période de stagnation des effectifs à la fin des années '90', soit **11 nouveaux élèves/an**.

- Une évolution plus marquée pour l'école publique (+15,7%) que pour l'école maternelle privée (+7%) entre 2004 et 2017.

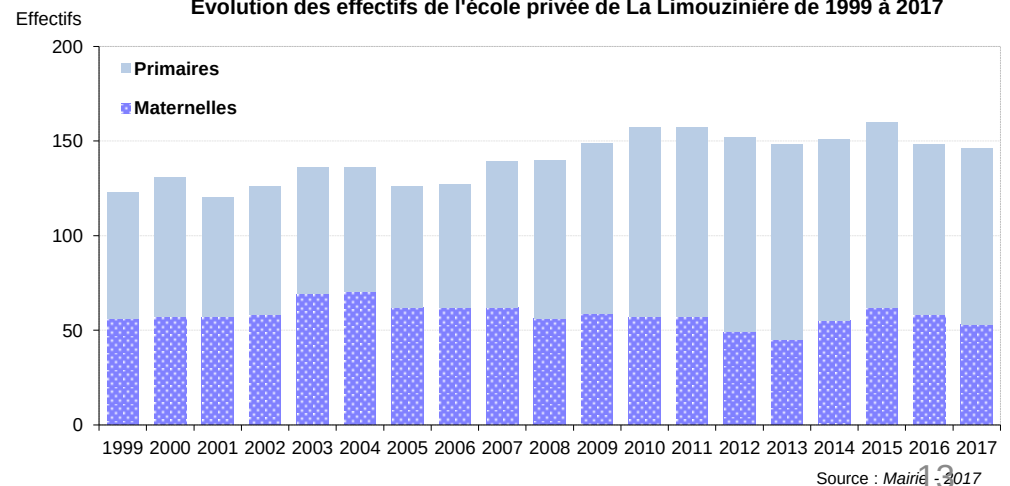
Evolution des effectifs scolaires de La Limouzinière de 1999 à 2017



Evolution des effectifs de l'école publique de La Limouzinière de 2004 à 2017



Evolution des effectifs de l'école privée de La Limouzinière de 1999 à 2017

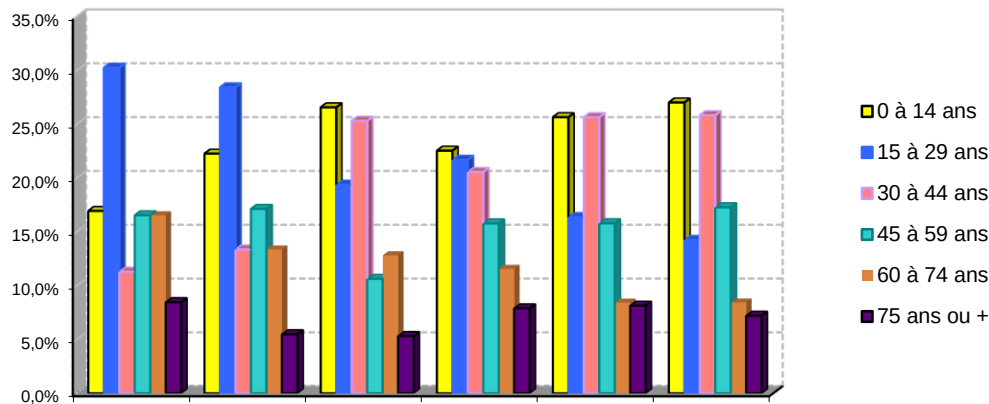


Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

Le maintien d'une population encore jeune malgré une tendance au vieillissement ...

Evolution de la répartition de la population de la commune de La Limouzinière par classe d'âges

en % de la population totale



Source : INSEE - RGP 1999/2014

L'arrivée de (jeunes) ménages depuis les années 90' soutient le renouvellement naturel de la population de La Limouzinière.

L'indice de jeunesse a diminué entre 1990 (1,70) et 1999 (1,46). Mais celui-ci augmente depuis 1999 : **2,07 en 2014.**

Forte progression des moins de 15 ans (+ 321 personnes) permettant d'assurer un renouvellement naturel (part des – de 15 ans représente plus d'un quart de la population)

Croissance également de la part des plus de 60 ans (+ 95 personnes entre 1999 et 2014) ...
notamment lié au glissement générationnel issu des arrivées de populations durant les années 80'.

Exode des jeunes en âge de travailler : départ pour les études ou le travail de 15 à 29 ans (-30 personnes entre 1999 et 2014)

Evolution de la structure par âge de la population									
Commune de La Limouzinière									
Source : INSEE.									
Commune	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Total	0 à 19 ans	Indice de jeunesse
1975	210	375	140	205	205	105	1240	396	1,28
en %	16,9%	30,2%	11,3%	16,5%	16,5%	8,5%	100%		
1982	260	332	156	200	156	64	1168	360	1,64
en %	22,3%	28,4%	13,4%	17,1%	13,4%	5,5%	100%		
1990	340	248	324	136	164	68	1280	395	1,70
en %	26,6%	19,4%	25,3%	10,6%	12,8%	5,3%	100%		
1999	320	308	292	224	164	112	1420	402	1,46
en %	22,5%	21,7%	20,6%	15,8%	11,5%	7,9%	100%		
2009	536	342	536	330	176	170	2090	646	1,87
en %	25,6%	16,4%	25,6%	15,8%	8,4%	8,1%	100%		
2014	641	338	613	410	200	171	2373	767	2,07
en %	27,0%	14,2%	25,8%	17,3%	8,4%	7,2%	100%		

+ ¼ de la population a moins de 15 ans

¼ de la population a entre 30 et 44 ans

Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

L'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut occulter les départs de jeunes pour le travail ou leurs études et le risque de vieillissement de la population

❑ **Le faible glissement générationnel des classes d'âges jeunes** témoigne d'une tendance des jeunes de 15 à 29 ans à quitter la commune

❑ **Le départ de retraités en maisons de retraite ou vers d'autres destinations limite la progression des classes d'âges les plus élevées**

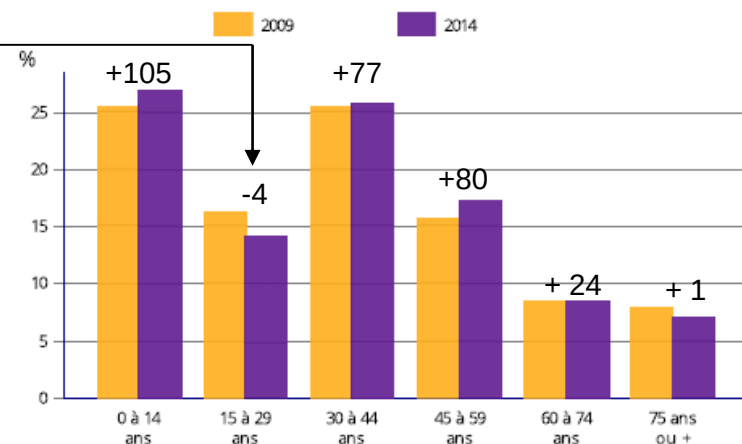
Mais...

❑ **La population des + de 60 ans s'accroît néanmoins :** (+25 personnes entre 2009 et 2014), résultant d'un glissement générationnel.

❑ **Le rajeunissement de la population dépendant des apports migratoires, laisse présager une possible poursuite du vieillissement** d'ici quelques d'années (lié au glissement générationnel – dont notamment les personnes arrivées sur la commune dans les années '2000' - et pouvant être amplifié par un tassement des apports migratoires).

En 2014, 531 personnes âgées entre 10 et 29 ans (~1/4 de la population totale) : combien vont quitter la commune d'ici 10 ans ?

Population par tranche d'âge en 2009 et 2014



Enjeux :

La poursuite de la croissance nécessitera de :

- **assurer le renouvellement des populations jeunes et les effectifs scolaires** pour maintenir et maîtriser le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants, en particulier scolaires
- **continuer à répondre aux besoins des plus jeunes** (gardes d'enfants, équipements scolaires, équipements de loisirs, ...)
- **anticiper et accompagner le vieillissement de la population** (logements adaptés, services, équipements, déplacements, ...) pour offrir des capacités de maintien et soutenir la vitalité locale

Adapter l'offre et la typologie de logements

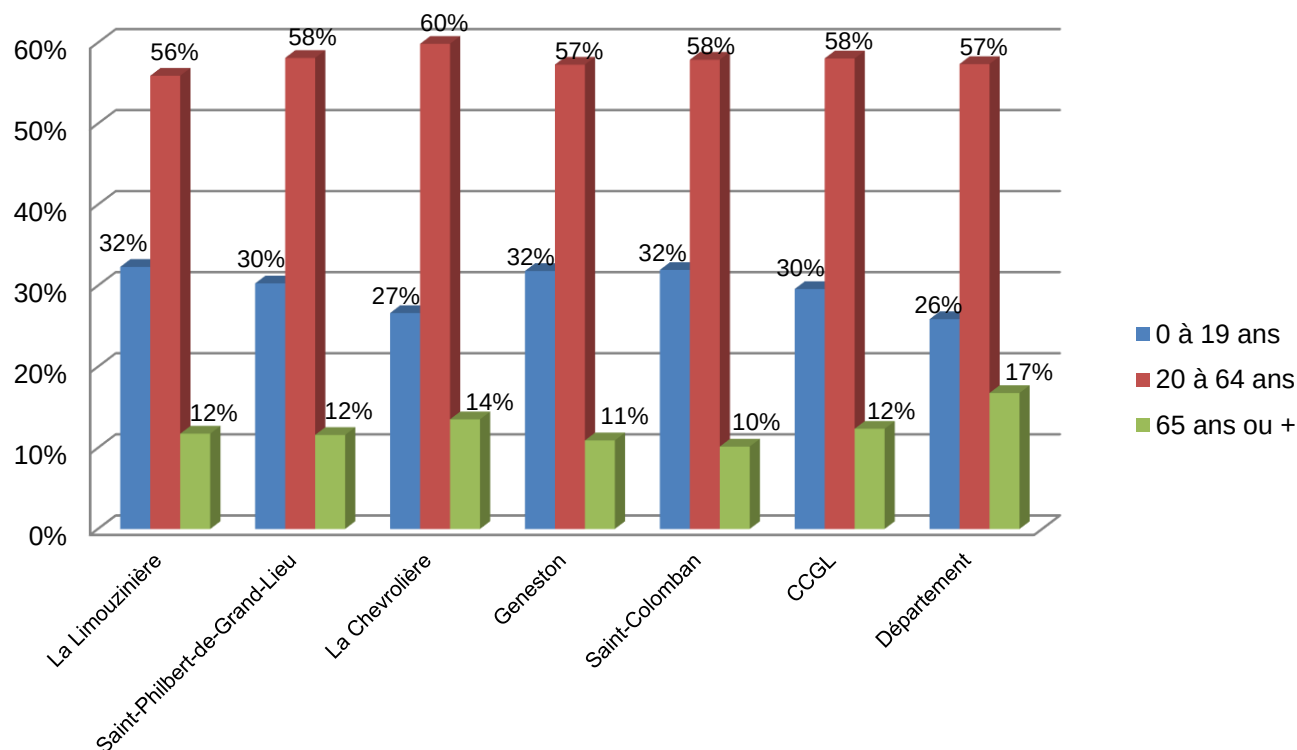
Favoriser le renouvellement du parc de logements

Renouvellement démographique et vieillissement contenu de la population

Un profil plus âgé que la moyenne communautaire mais plus jeune que la moyenne départementale

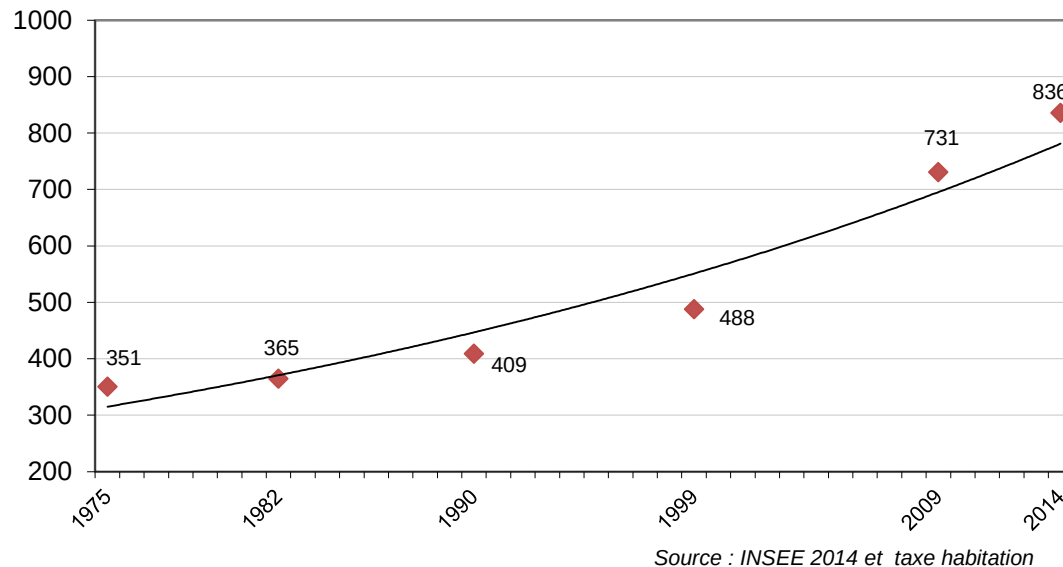
Le territoire de la Communauté de communes, accueillant de nombreux jeunes ménages à la recherche de l'accession à la propriété, présente un profil plus jeune que celui du département

Répartition de la population par classes d'âge en 2014
Comparaison La Limouzinière / Saint-Philbert-de-Grand-Lieu /
La Chevrolière / Geneston / Saint-Colomban / Cté de communes / Département



Une taille des ménages encore élevée mais de plus en plus réduite

Evolution du nombre de ménages sur
La Limouzinière de 1975 à 2014



**1999 à 2014 : + 71% en nombre de ménages
+ 69% en habitants**

L'évolution démographique de la commune reste soumise au 'desserrement' des ménages (départ des enfants, baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, décohabitations, allongement de la durée de vie des personnes âgées à leur domicile) qui se traduit par une augmentation de ménages de taille de plus en plus réduite.

2,75 personnes / ménage en moyenne en 2014 : une taille qui se **stabilise** depuis 1999, qui est supérieure à celle de la communauté de communes (2,6) à celle du département (2,2).

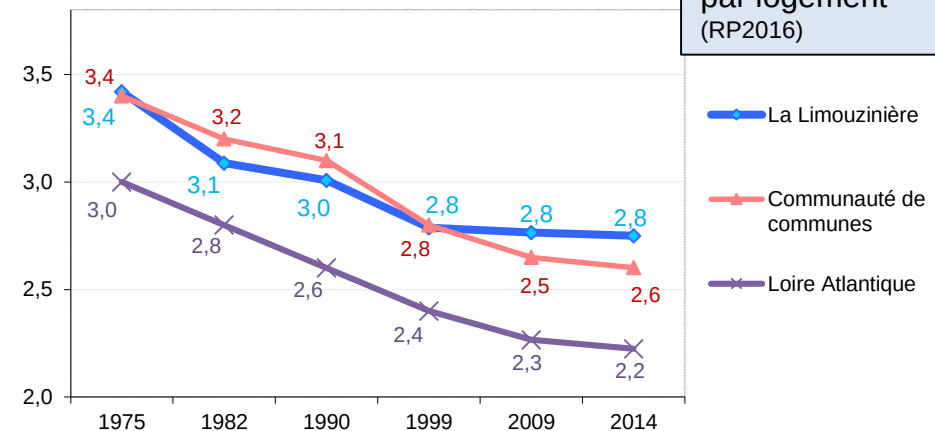
Entre 1990 et 1999 :
1 nouveau logement = 1,6 habitants

Entre 1999 et 2009 :
1 nouveau logement = 2,8 habitants

Entre 2009 et 2014 :
1 nouveau logement = 2,8 habitants

Evolution de la taille moyenne des ménages
Approche comparative entre La Limouzinière
et d'autres entités géographiques

Nombre de personnes par ménage

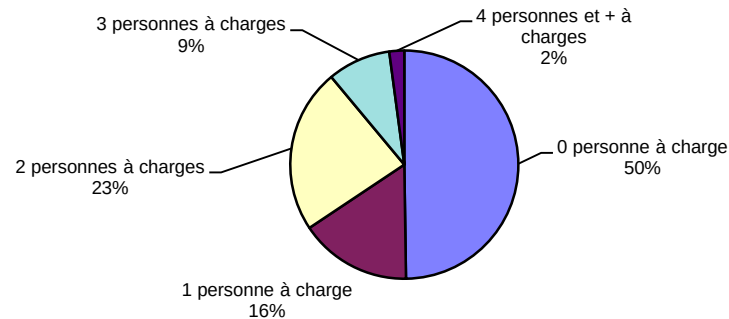


**2,76 personnes
par ménage /
par logement
(RP2016)**

La composition des ménages : des familles avant tout

L'accueil de jeunes ménages actifs maintient la tradition de la famille et aide à enrayer le desserrement des ménages

Composition des ménages de La Limouzinière en 2016



Source : Taxe d'habitation

50% des ménages n'a pas de personne à charge, soit près de 423 ménages en 2016 sur un total de 850.

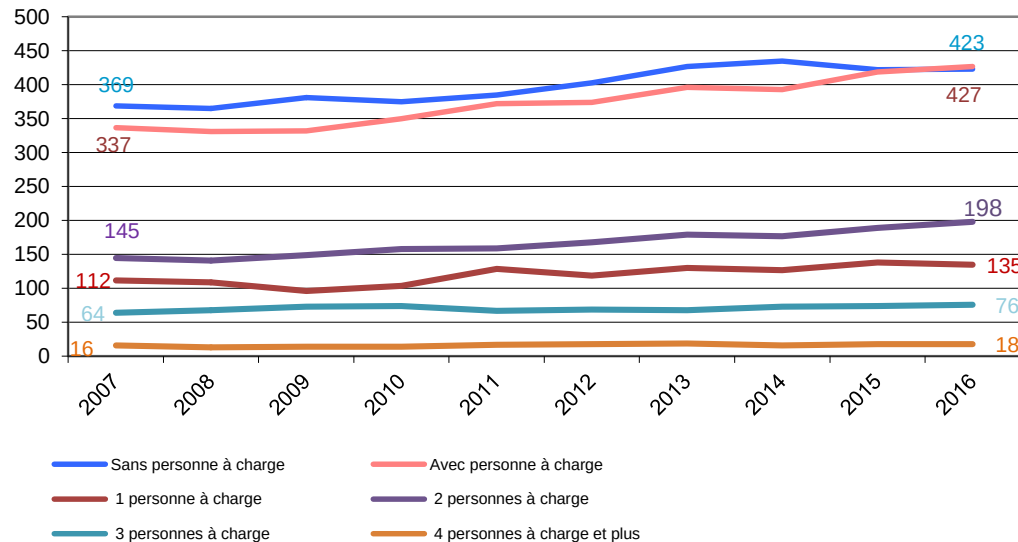
Ce type de ménage a augmenté de près de 15% depuis 2007 (source : *taxe d'habitation*).

Une progression plus importante des ménages avec enfant(s) que des ménages sans enfant

Entre 2007 et 2016, le nombre de ménages avec enfant(s) progresse de plus de 27% (soit +90 nouveaux ménages) contre +14% pour les ménages sans enfant (+54 ménages).

Parmi les ménages avec enfant(s), ce sont les ménages avec deux (+53 ménages) et un enfant (+23 ménages) qui progressent le plus.

Evolution de la composition des ménages de 2007 à 2016 sur la commune de La Limouzinière



Source : Taxe d'habitation

Impacts et enjeux du desserrement des ménages pour les besoins en logements

Un impact plus sensible aujourd'hui du desserrement des ménages sur le besoin en logements (pour maintenir un niveau de population)

Une taille moyenne des ménages qui diminue régulièrement

	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	Vers 2025 ?
Evolution de T (taille moyenne des ménages)	de 3,12 à 2,88	de 2,88 à 2,86	de 2,86 à 2,84	si T = 2,80 ? en 2025
Nombre de logements (RP) nécessaires pour compenser le desserrement des ménages (baisse de T)	34 logements (79 ont été réalisés)	3 logements (244 ont été réalisés)	5 logement (103 ont été réalisés)	~ 12 logements ?
Soit par an	3,8/an	0,3/an	1,1/an	~ 1 / an ?
Soit en % de la croissance des résidences principales (RP) observées sur la période considérée	43 % des RP supplémentaires	0,1 % des RP supplémentaires	0,1 % des RP supplémentaires	~ 6% des RP supplémentaires (si 15 lgts/an)

Enjeu :

Le nombre de ménages risque de progresser plus rapidement que la population.

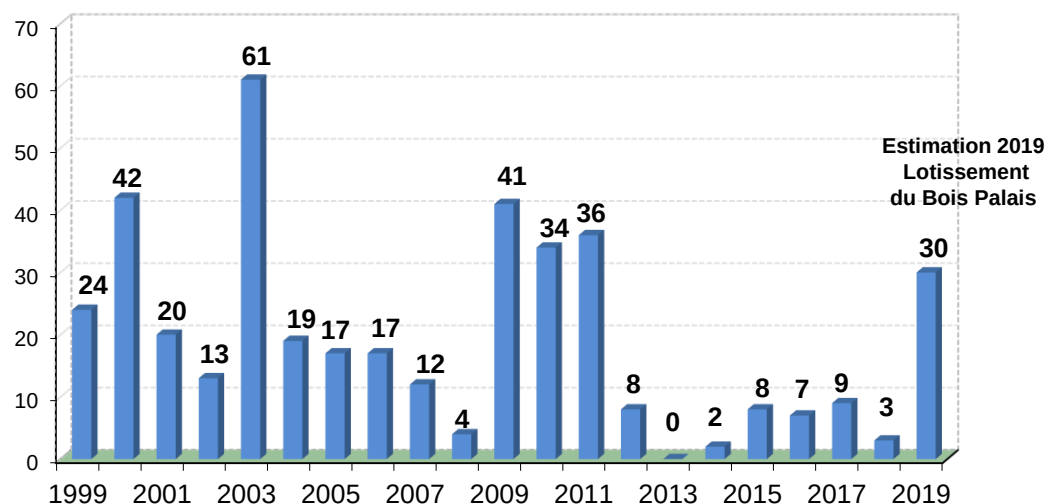
Cela nécessite de :

- **diversifier le parc de logements pour loger à la fois les personnes seules et les familles**
- **adapter les besoins en logements aux perspectives d'évolution démographique pouvant être escomptées pour ces dix prochaines années, en prenant en compte l'évolution de la taille moyenne des ménages**

II. Le dynamisme de la construction

Un rythme de la construction qui s'est accentué en 1999, un ralentissement entre 2017 et 2018

Evolution du nombre de permis de construire accordés entre 1999 et 2019 sur La Limouzinière

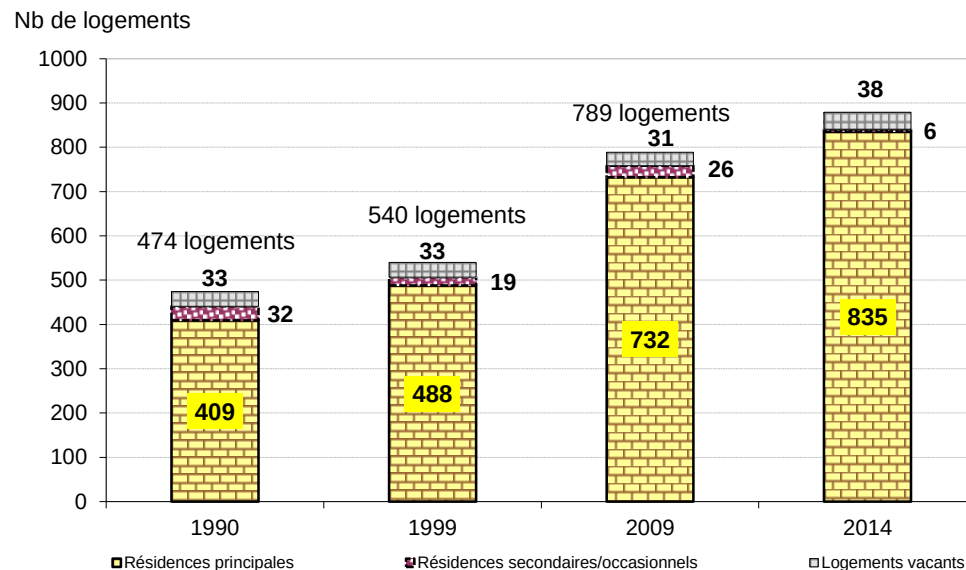


Source : Permis de construire - mairie 2019

Le Programme Local d'Habitat de Grand Lieu affiche un objectif de production de 15 logements par an, et 15 logements sociaux à 6 ans sur la période 2018-2024, le futur PLU devrait être compatible avec cette orientation. L'opération du Bois Palet en réalisation en 2019 prévoit d'ores et déjà la réalisation de 3 logements sociaux, donc le PLU devra rechercher une production de 12 logements à court et moyen terme.

Un parc de résidences principales avant tout

Evolution du parc de logements
de la commune de La Limouzinière depuis 1990



Source : INSEE - 1999 - 2014

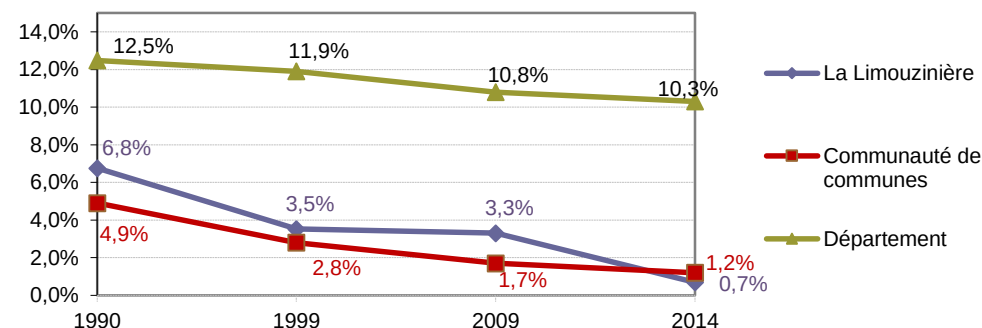
Le parc de résidences principales (95% des logements) a augmenté de 71 % (+ 347 logements) entre 1999 et 2014.

Le parc de résidences secondaires a quasiment entièrement disparu (0,7% du parc total). Ce taux est inférieur à celui de la communauté de communes (1,2 %) et du Département (10,3%).

Le taux de vacance reste incompressible : 38 logements vacants (4,3 % du parc total de logements) relevés selon l'INSEE en 2014. Cette faible vacance est le signe d'une certaine **tension du marché de l'habitat**.

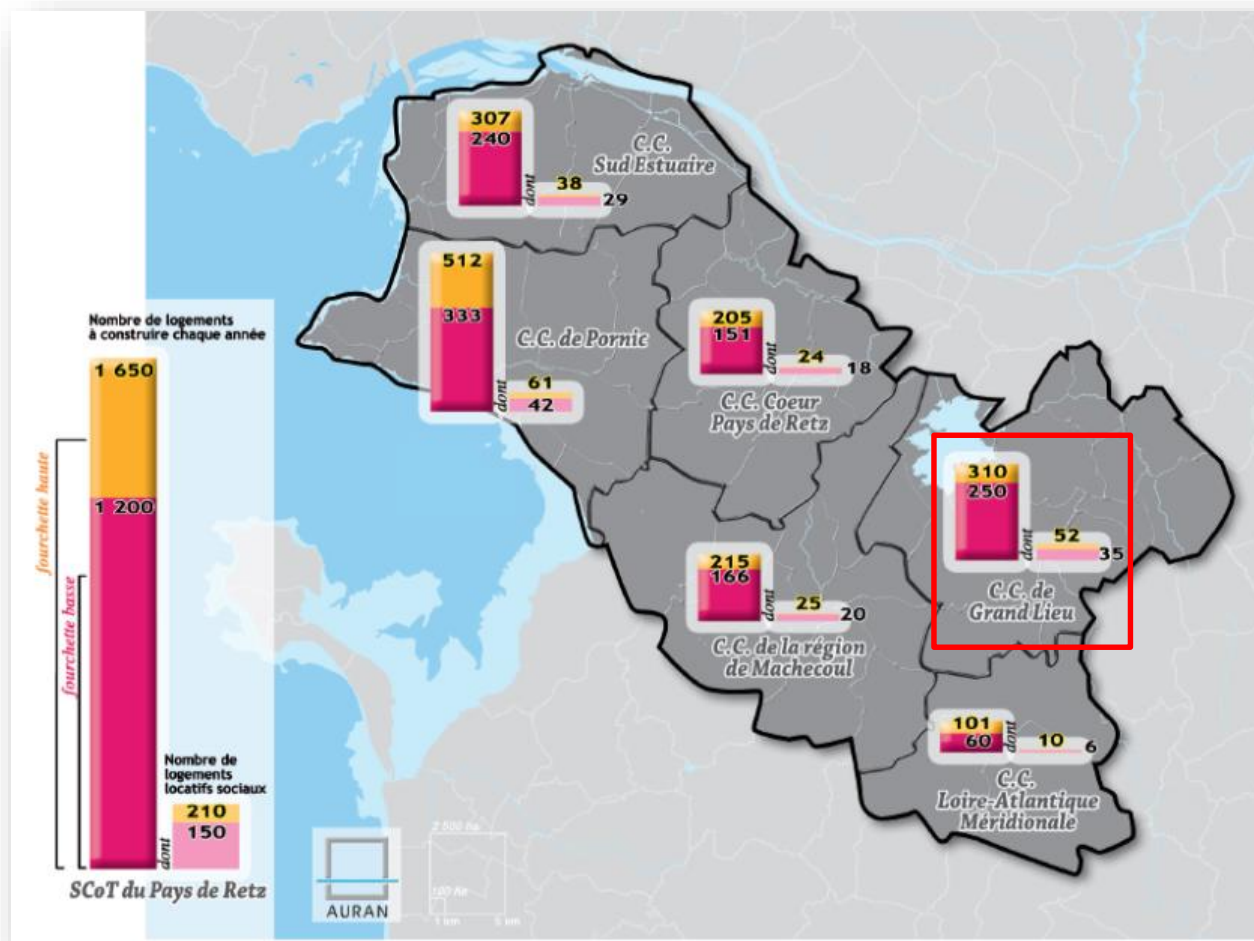
Ce taux est inférieur à celui du département (5,8%) mais comparable avec celui de la communauté de communes (4,4).

Evolution de la part des résidences secondaires
dans les parcs de logements
Comparaison La Limouzinière / Communauté de Communes /
Département



Source : INSEE - RGP 1999 - 2014

Adapter l'offre en logements aux besoins de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz et du PLH



- ❑ **Orientations du SCoT** : objectif de **250 à 310 logements/an** sur la communauté de communes de Grand-Lieu
dont 35 à 52 logements locatifs sociaux/an
- ❑ objectif de **10 % min. de logements locatifs sociaux** dans la construction neuve pour les communes ne constituant pas un pôle d'équilibre
- ❑ **Objectifs du PLH** : **15 logements/an pour la commune de La Limouzinière**
- ❑ Objectif de densité moyenne minimale à l'échelle de la commune : **15 logements/ha**

Une commune « recherchée » pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

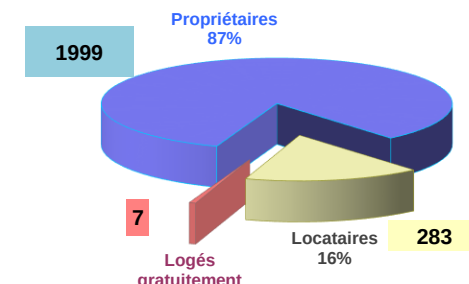
Plus de 4 ménages occupant des résidences principales sur 5 sont propriétaires. L'accession à la propriété apparaît comme une motivation majeure des ménages résidant sur la commune : + 297 nouveaux ménages propriétaires entre 1999 et 2014.

Le nombre de locataires progresse régulièrement depuis 1990 mais sa part reste globalement stable : 16% de logements locatifs contre 15,4% en 1990

Cette part de locatifs est inférieure à la moyenne communautaire (22,2% sur la CCGL en 2014) et à celle du département (36,5 % sur le département en 2014).

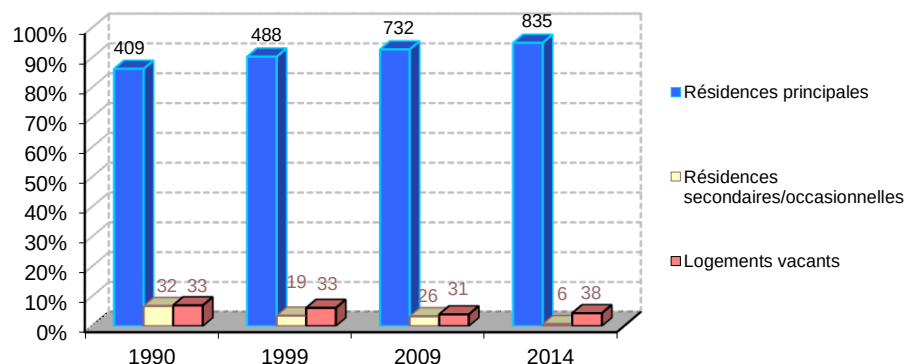
Un parc de logements sociaux faible ~7% des RP mais qui progresse (34 en 2017 contre 21 en 2007).

Statut d'occupation des résidences principales à La Limouzinière en 2014



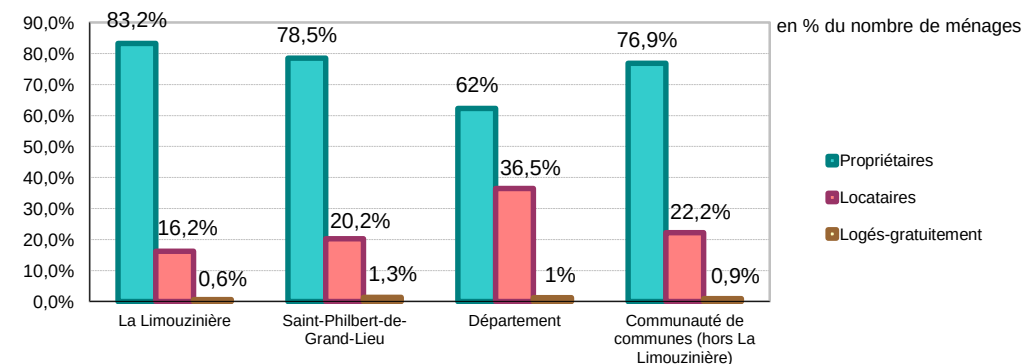
Source : INSEE RP 2014

Evolution du type d'occupation des logements de La Limouzinière



Source : INSEE - RGP 1999 ,et RP 2014

Statut d'occupation des résidences principales
Approche comparative entre La Limouzinière et d'autres entités géographiques



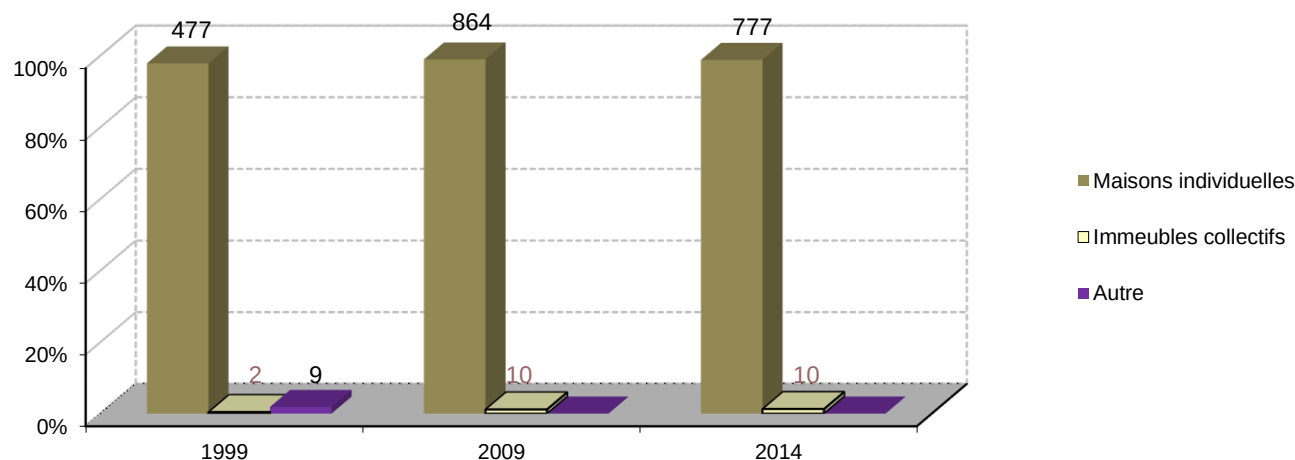
Source : INSEE - RP 2014

Un parc mono-typé « individuel » : 98 % des logements sont des maisons individuelles

L'évolution du parc de logements se traduit ***exclusivement par une croissance du parc de maisons individuelles.***
10 logements collectifs subsistent en 2014.

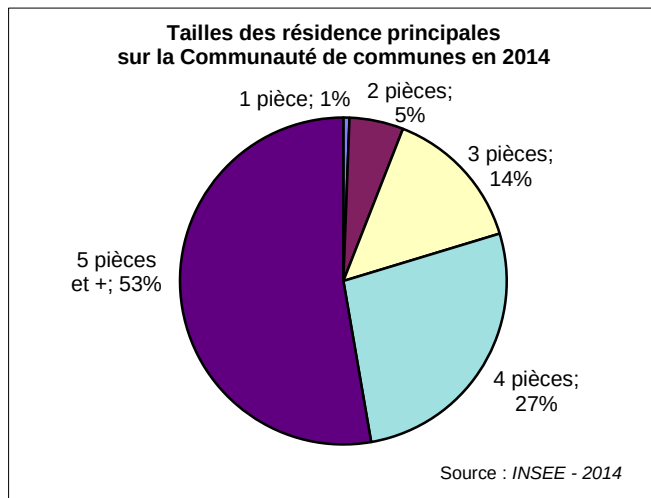
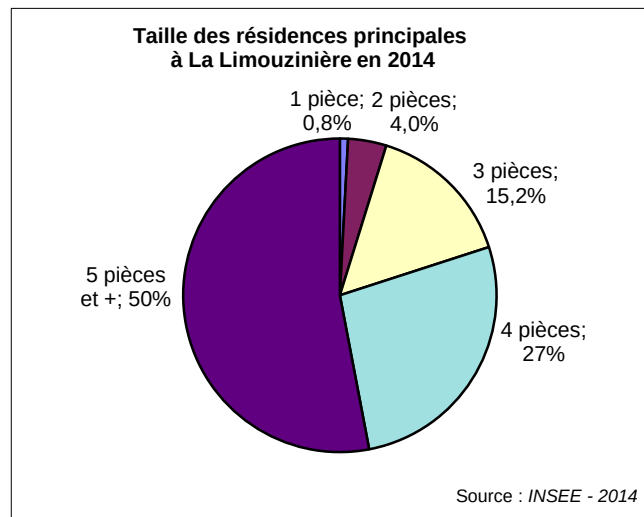
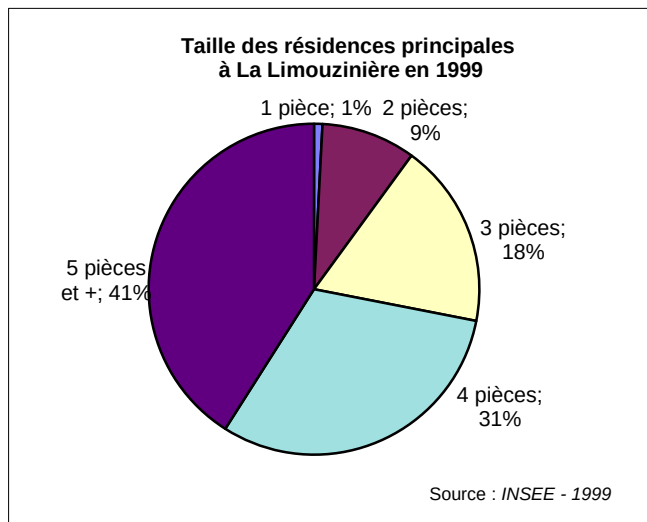
La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

Evolution du mode d'occupation
des logements de La Limouzinière



Source : INSEE - RGP 1999 et RP 2014

Des logements de grande taille adaptés aux familles et à des modes de vie privilégiant de plus grandes pièces de vie...



Une taille de logements égale à la moyenne de la CCGL (4,6 pièces par RP) et supérieure à celle du département (4,1 pièces).

La proportion et le nombre de petits logements (1-2 pièces) reste très faible et sa part régresse depuis 1999 : 40 logements ont au plus 2 pièces en 2014, soit **moins de 5 % du parc**, contre 10% des logements en 1999.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de **4,6** en 2014.

La part des grands logements (5 pièces et plus) continue de progresser : de 41 % en 1999 à 50% en 2014 (+242 résidences).

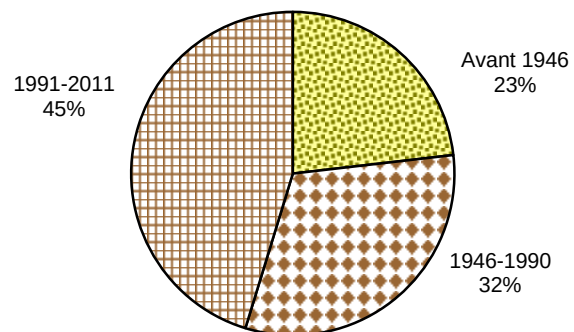
Apporter une diversité dans la typologie de l'offre en logements représente un atout pour favoriser le "parcours résidentiel" au sein de la commune, une certaine mixité générationnelle.

Cette mixité urbaine et sociale peut apporter une vitalité locale atténuant l'image de commune-dortoir.

Un parc de logements récent : 45 % des résidences principales ont moins de 20 ans

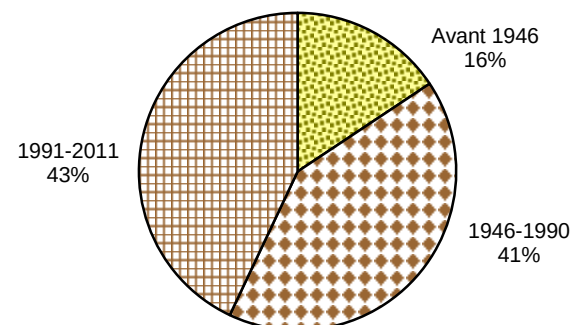
La composition du parc de logements illustre les dynamiques d'évolution démographique de la commune.

Epoque d'achèvement des logements à La Limouzinière en 2014
(parc de 879 logements en 2014)



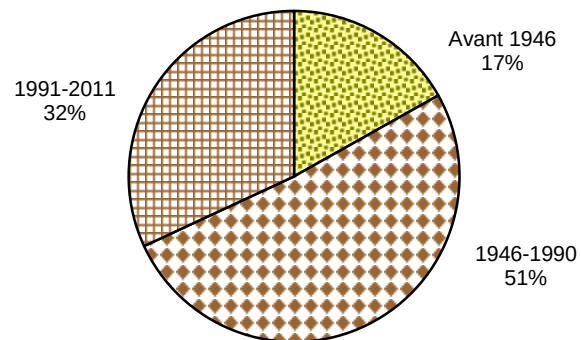
Source : INSEE - 2014

Epoque d'achèvement des logements sur la Communauté de communes de Grand-Lieu en 2014
(parc de 15112 logements en 2014)



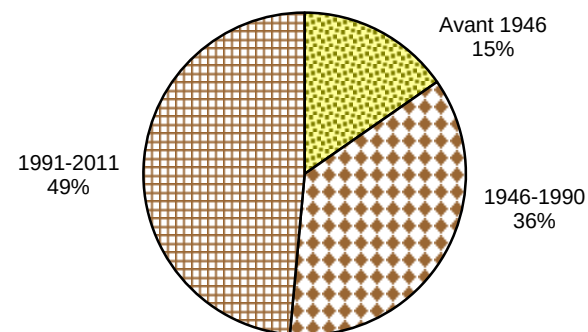
Source : INSEE - 2014

Epoque d'achèvement des logements en Loire-Atlantique en 2014
(parc de 704 956 logements en 2014)



Source : INSEE - 2014

Epoque d'achèvement des logements à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu en 2014
(parc de 3280 logements en 2014)

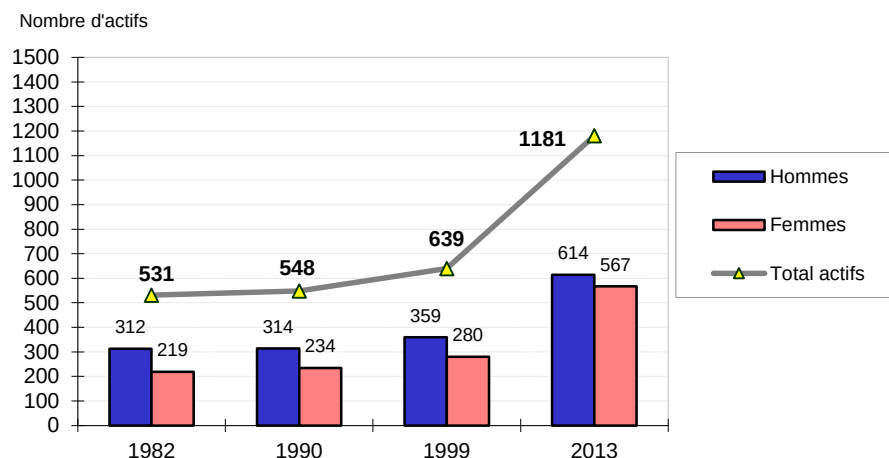


Source : INSEE - 2014

III. Le dynamisme socio-économique Limouzin

Une population active qui progresse proportionnellement plus rapidement que la population municipale

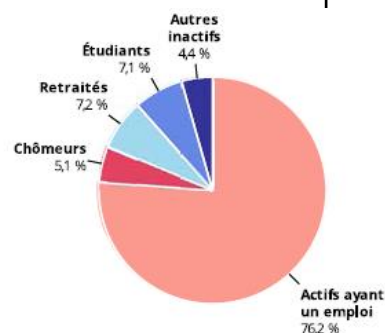
Evolution des actifs hommes et femmes
résidant à La Limouzinière depuis 1982



Source : INSEE - RP 1990, 1999, 2014

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014

	2014	2009
Ensemble	1 453	1 259
Actifs en %	81,3	81,9
actifs ayant un emploi en %	76,2	77,1
chômeurs en %	5,1	4,9
Inactifs en %	18,7	18,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,1	7,1
retraités ou préretraités en %	7,2	5,5
autres inactifs en %	4,4	5,5



La commune fait preuve d'un dynamisme d'accueil d'actifs, lié aux centres d'emplois extérieurs au territoire communal, plus spécifiquement avec l'agglomération nantaise :

+ 85 % : croissance d'actifs entre 1999 et 2014 : rythme de croissance supérieur à celui de la population municipale (+ 69% sur la même période).

55 % : la part des actifs ayant un emploi dans la croissance de la population municipale entre 1999 et 2014 (+ 535 personnes sur 968 habitants supplémentaires).

61 % : légèrement en baisse, la part des emplois offerts sur La Limouzinière par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi.

Emplois sur La Limouzinière

Source : INSEE, RGP 1999 et 2014

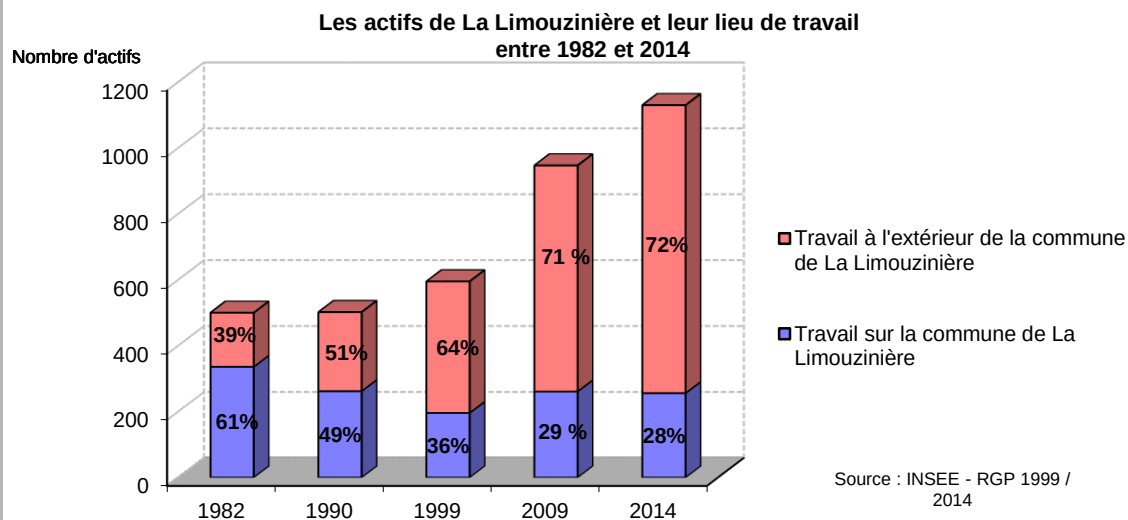
				Evolution 99/2014	
	1999	2009	2014	v.a.	%
Population active ayant un emploi	595	947	1130	535	90%
Dont travaillant sur la commune	196	261	256	60	31%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	399	686	874	475	119%
: (actifs d'autres communes)	645	490	643	250	135%
: d'emplois sur la commune	381	751	691	310	81%

Ratio emplois /
actifs ayant un
emploi

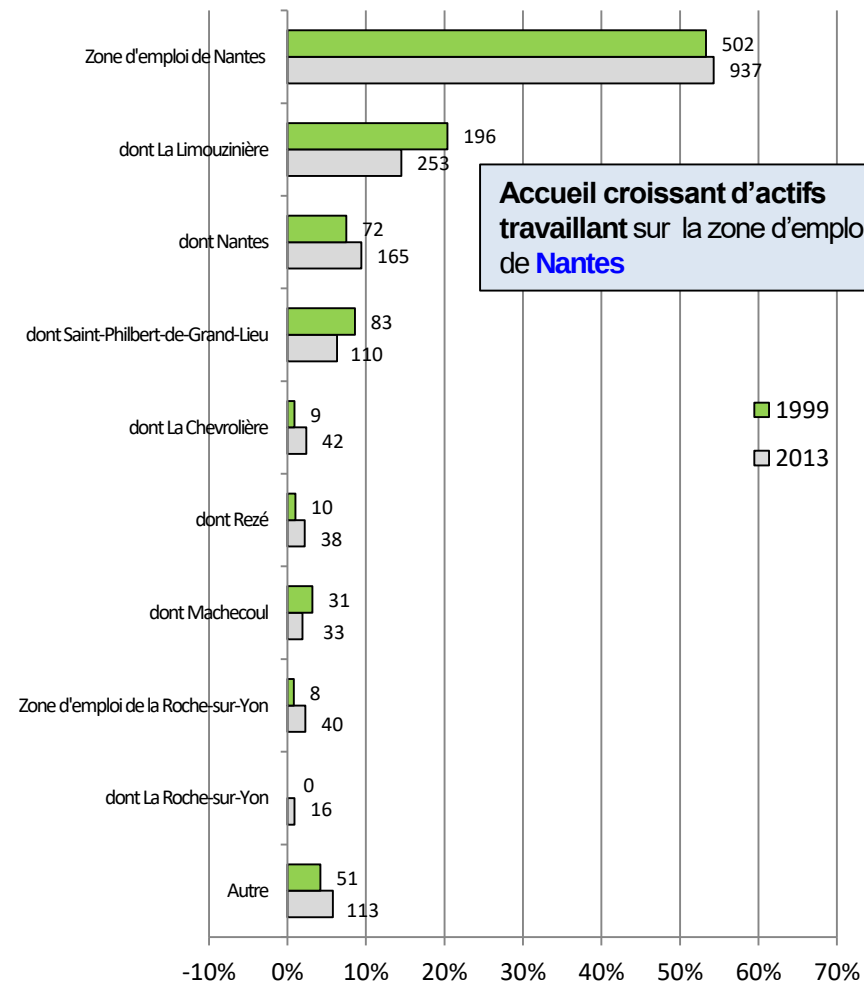
Une augmentation continue des migrations domicile-travail depuis 30 ans...

Plus de 70% des actifs occupés de La Limouzinière travaillent **en dehors de leur commune d'origine**, leur part n'a cessé de croître depuis 1982.

Un phénomène moins marqué que sur la moyenne de la communauté de communes (77%).



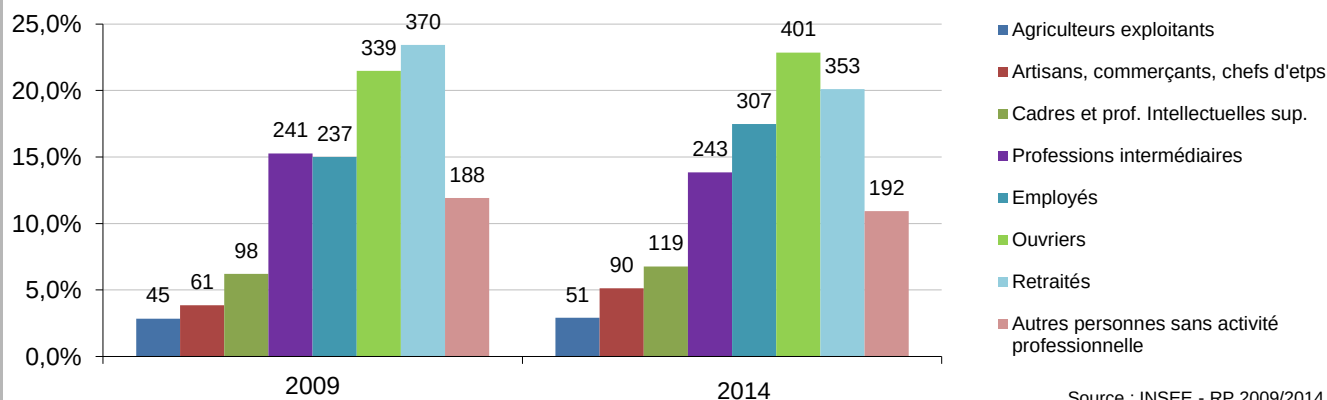
Principales destinations des actifs ayant un emploi résidant sur la commune de La Limouzinière en 1999 et 2013



Accueil croissant d'actifs travaillant sur la zone d'emploi de Nantes

Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Une population active marquée par la prédominance des employés et des ouvriers ...

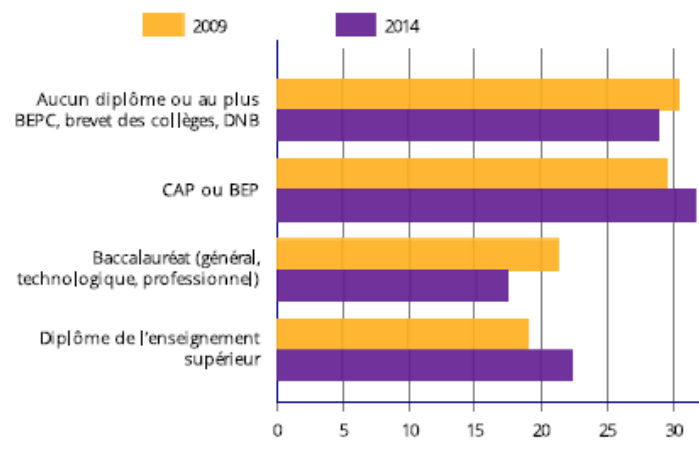
Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle (CSP)
sur la commune de La Limouzinière

Source : INSEE - RP 2009/2014

- Une **progression plus importante des employés (+70) et des ouvriers (+62)** qui sont les catégories les plus représentées sur la commune.
- Les retraités représentent 20% de la population communale, cette part diminue légèrement depuis 2009.
- Les apports démographiques de La Limouzinière semblent drainer une **population de plus en plus diplômée**
- **32% de la population** non scolarisée détient un **CAP ou un BEP**, ce qui laisse suggérer que cette population correspond pour l'essentiel à des employés (tertiaires) et ouvriers.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2014

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1 581	777	804
<i>Part des titulaires en %</i>			
<i>d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB</i>	28,7	22,5	34,6
<i>d'un CAP ou d'un BEP</i>	31,6	38,1	25,3
<i>d'un baccalauréat (général, technologique, professionnel)</i>	17,3	18,0	16,7
<i>d'un diplôme de l'enseignement supérieur</i>	22,4	21,4	23,3



Le profil de la population active : domaines d'activités, qualifications

Un tissu économique dominé par l'industrie et l'administration publique

Emplois selon le secteur d'activité en 2009 et 2014

	2014				2009	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	691	100,0	40,6	80,4	751	100,0
Agriculture	64	9,2	40,1	19,8	89	11,9
Industrie	261	37,7	16,4	90,0	271	36,1
Construction	97	14,0	8,8	72,9	61	8,1
Commerce, transports, services divers	103	14,9	47,8	77,6	176	23,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	167	24,2	92,3	94,5	153	20,4

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations complémentaires lieu de travail.

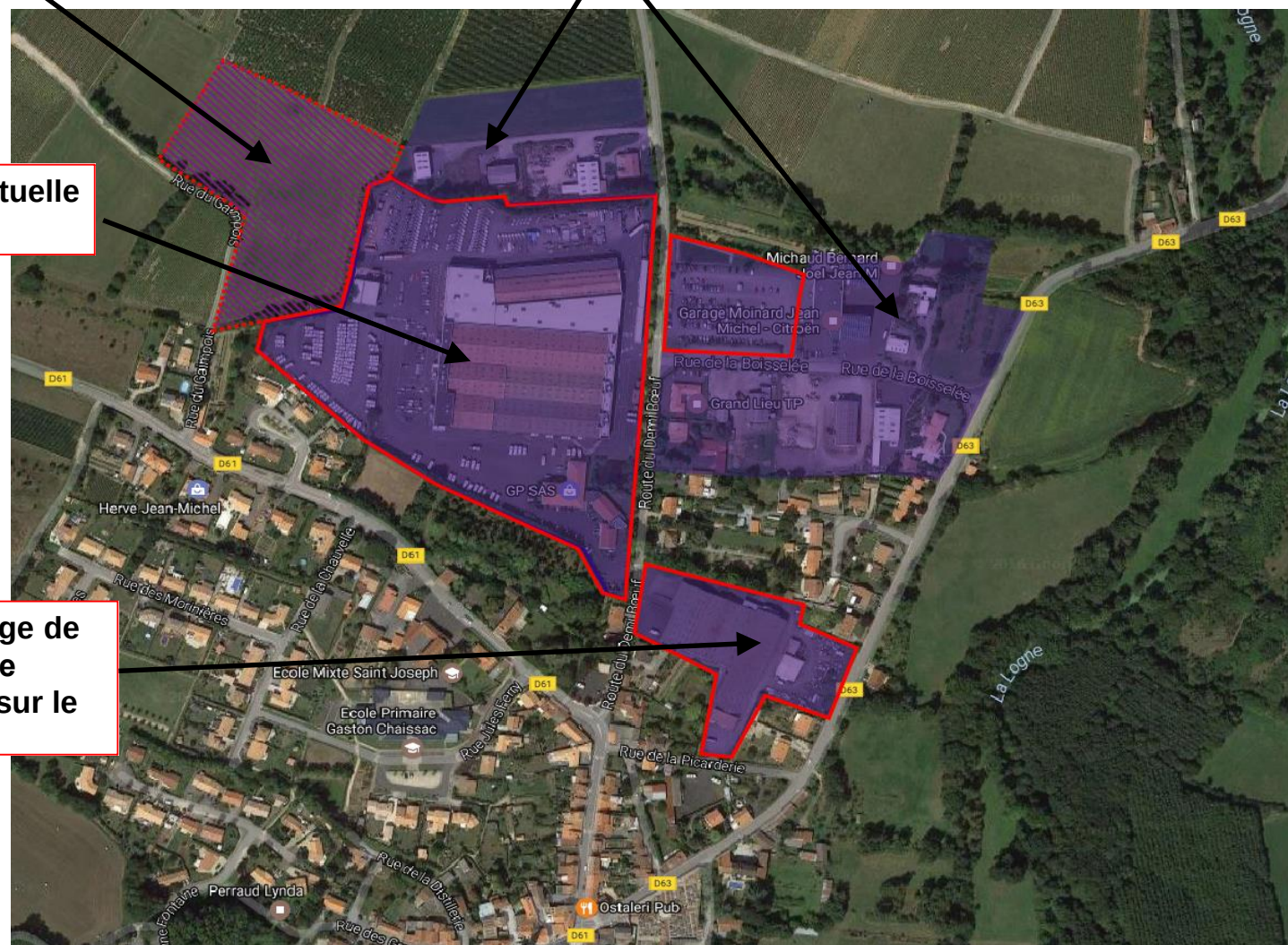
- Tissu économique surtout lié à l'**industrie**, avec la présence de l'**usine Pilote de fabrication de camping-cars**, et à l'**administration publique**, l'**enseignement**, la **santé** et l'**action sociale**.
- L'agriculture représente **9,2%** des emplois de la commune avec ses **31 exploitations agricoles. 51 actifs agricoles en 2014 (45 en 2009)**, soit ~ **3 %** de la population active

Extension en cours de la société Pilote

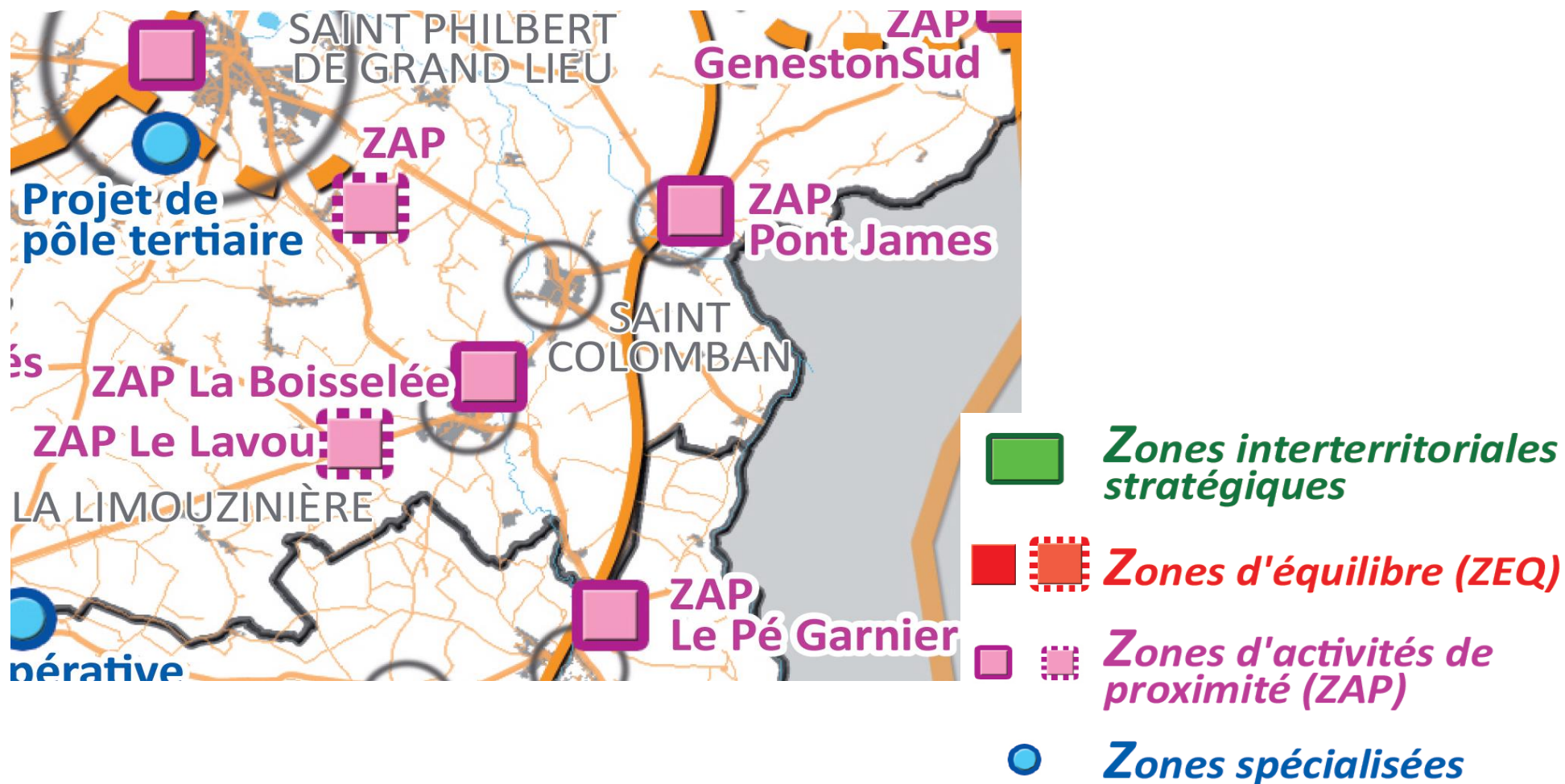
Autres activités de la zone d'activités de la Boisselée localisée au nord du bourg

Site de production actuelle de la société Pilote

Bâtiment de stockage de l'usine Pilote dont le transfert est prévu sur le site d'extension.



Extrait de la carte de hiérarchisation des zones d'activités économiques du SCoT du Pays de Retz.



ANNEXE 2 :

Diagnostic agricole



Commune de La Limouzinière

Département de la Loire-Atlantique

Rapport de Présentation

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME



Annexe 2 –Diagnostic agricole



Diagnostic agricole

Dans le cadre de la révision du PLU, le bureau d'études A+B a réalisé un diagnostic agricole sur la base de données existantes (RGA essentiellement) d'étude de terrain et d'une concertation avec les membres de la commission urbanisme. Les agriculteurs de la commune ont ensuite été rencontrés dans le cadre de rendez-vous individuels en mairie les 18 et 26 mars 2019. Ainsi, 31 exploitants ont été rencontrés sur les 41 exploitants invités (dont 30 ayant leur siège sur la commune et 11 sur des communes extérieures).

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et enjeux de l'économie agricole communale afin de favoriser sa prise en compte dans les projets d'aménagement et de développement du territoire. La réflexion a ainsi été portée entre-autre sur l'identifications des bâtiments et sites de production et transformation, les productions et surfaces d'exploitation, les conditions de circulation des engins agricoles, les modes d'exploitations, les projets des agriculteurs et les transmissions envisagées pour ceux s'approchant de la retraite.

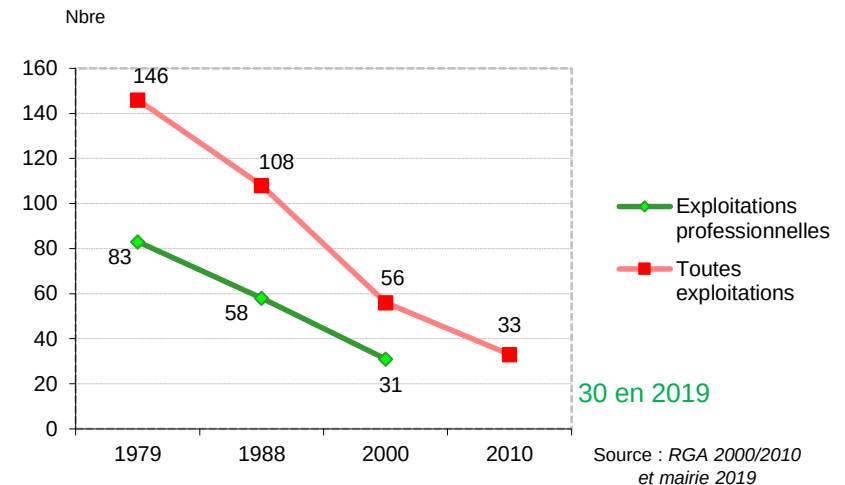
Le projet de zonage a été présenté et permis de faire émerger certaines demandes de la part des agriculteurs. Cette approche concertée avec les agriculteurs a permis d'avoir une pleine connaissance des incidences éventuelles des projets sur leur activité.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

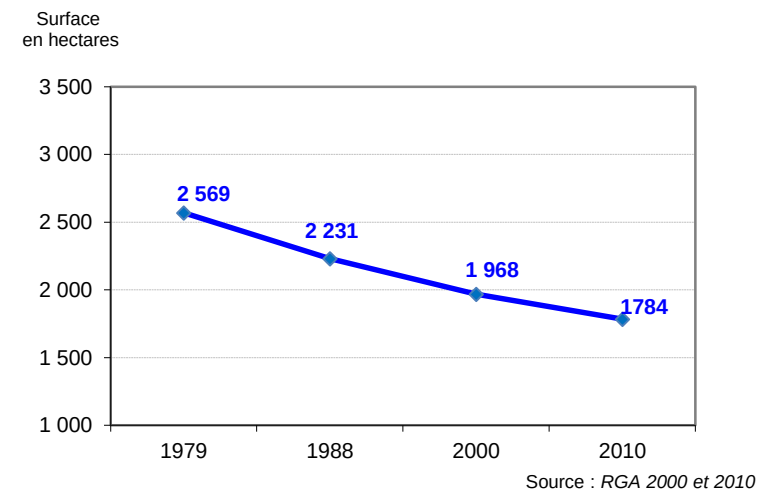
Un espace agricole dynamique après une période de restructuration :

- ⇒ Depuis 1979, le nombre d'exploitations a chuté sur la commune même de La Limouzinière : 83 exploitations professionnelles selon le Recensement Général Agricole (RGA) en 1979, contre 30 exploitants ayant leur siège sur la commune identifiés en 2019.
- ⇒ Parmi ces exploitations, la commune compte 4 viticulteurs (deux vignerons sont récemment partis à la retraite).
- ⇒ Les entretiens individuels montrent que les exploitations professionnelles de la commune s'organisent majoritairement sous formes sociétaires mais qu'il reste encore un certain nombre d'exploitation sous forme individuelles (16 GAEC/EARL et 8 sociétés sous forme individuelle). La forme sociétaire est la forme privilégiée pour l'installation ou la reprise du capital d'exploitation pour un jeune désireux de s'installer en agriculture.
- ⇒ Au recensement général de l'agriculture, la Surface agricole utilisée (SAU) totale des exploitations de La Limouzinière était de 1784 ha en 2010 et avait baissé par rapport à 2000 (1968 ha).
- ⇒ Les terres de La Limouzinière ne sont plus utilisées que par des exploitations qui ont leur siège sur La Limouzinière et les exploitations de La Limouzinière disposent de surfaces importantes sur d'autres communes, dont Saint-Hilaire-de-Riez en particulier (200 ha), sur Corcoué-sur-Logne (190 ha) et sur La Marne (139 ha) ou St-Philbert-de-Gand-lieu (91 ha), ou encore St Colomban (75 ha).

Evolution du nombre d'exploitations agricoles sur La Limouzinière de 1979 à 2019



Evolution de la Superficie Agricole Utilisée par les exploitations de La Limouzinière de 1979 à 2010



Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

L'agriculture à La Limouzinière, une entreprise de plus 50 actifs en 2019 :

⇒ Les exploitations de la commune rencontrées en 2019 représentent près de 70 emplois (y compris 47 exploitants agricoles et les équivalents temps plein que représentent les saisonniers).

Une restructuration agricole en cours

⇒ La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés en 2019 est de 48 ans (moyenne d'âge de 45 agriculteurs sur les 31 exploitations rencontrées).

⇒ Neuf agriculteurs ont plus de 55 ans et envisagent l'avenir de leur société de la manière suivante :

- . 3 sont associés avec un agriculteur associé plus jeune, la continuité de l'exploitation étant assurée par conséquent,
- . 1 comptent transmettre à un enfant qui n'est pas encore installé,
- . 1 s'arrête fin 2019 et doit transmettre son exploitation,
- . 3 indiquent qu'un arrêt n'est pas d'actualité à court terme,
- . 1 arrive à la retraite et déclare ne pas avoir de repreneur

Une activité agricole traditionnellement tournée vers l'élevage, et une augmentation des cultures maraîchères

⇒ Les principales productions sont le lait, la viande, la culture de céréales.

⇒ Il existe également sur la commune des élevages d'ovins moutons et de volailles (dont canards et cailles), une chèvreserie, des exploitations de maraîchage et quelques viticulteurs, un élevage d'entraînement des chevaux, un élevage de chevaux de course. A noter la présence d'un centre équestre localisé au nord du bourg.

⇒ La superficie des surfaces toujours en herbe a nettement diminuée entre 2000 et 2010 (de 116 à 97 ha). La part des cultures céréalières a quant à elle augmenté sur la même période de 207 à 307 ha.

⇒ Le maraîchage tient une place de plus en plus importante dans le paysage agricole communal, les maraîchers reprennent souvent les terres d'exploitants agricoles qui partent à la retraite.

⇒ Quatre viticulteurs sont présents sur la commune.

Des fermes de tailles importantes et un parcellaire regroupé :

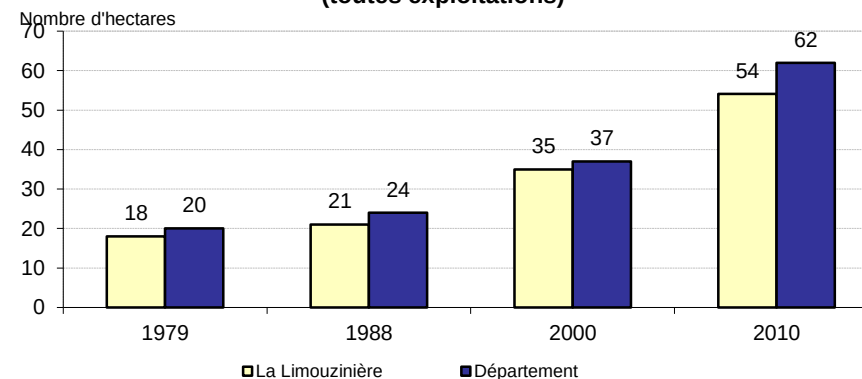
⇒ La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration des moyens de production et des terres entraînant une tendance à l'agrandissement des structures agricoles,

⇒ la surface moyenne par exploitation a augmentée entre 2000 et 2010 : 54 ha en 2010, contre 35 ha en 2000 (données du RGA). **La surface moyenne par exploitation est de 91 ha en 2019** (donnée issue des rencontres individuelles avec les agriculteurs exploitants de la commune, 22 exploitants ont communiqué leur SAU sur les 25 exploitants de la commune rencontrés).

⇒ Cette moyenne cache cependant de fortes disparités : de petites structures foncières côtoient des structures beaucoup plus importantes : 12 disposent de 50 à 200 d'hectares, 1 exploitation de plus de 200 ha, 9 disposent de moins de 50 ha.

⇒ L'exploitation des sols s'effectue par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace). Le risque de telles pratiques demeure le recul du système de haies bocagères et un impact paysager. Outre le caractère identitaire local fort, la gestion des eaux pluviales pourrait également être remise en cause.

**Evolution de la taille moyenne des exploitations
(toutes exploitations)**



Source : RGA 2000 et 2010

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage et de plus en plus céréalière

Utilisation du sol	Nb d'exploitations				Superficie en ha			
Commune de La Limouzinière	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Céréales	65	37	18	16	204	233	207	307
Fourrages en cult. Ppale	110	71	29	nc	2 084	1 757	1 408	nc
Superf. toujours en herbe	100	61	13	12	601	300	116	97
Superf. Agricole Utilisée	146	107	52	27	2 569	2 231	1 968	1784
Terres labourables	106	73	28	nc	1 701	1 727	1 621	nc
Blé tendre	51	30	18	9	139	104	159	91
Maïs (total)	54	51	21	nc	386	617	414	nc
Prairies temporaires	86	57	24	nc	915	913	919	nc
Vignes	138	94	33	9	253	193	229	182
Superficie en fermage	91	63	36	nc	1 763	1 496	1 375	nc
Superficie irriguée	5	6	12	nc	82	69	249	nc
Superficie drainée par drains enterrés	0	9	17	nc	0	119	417	nc

Cheptel	Nb d'exploitations				Effectifs			
Commune de La Limouzinière	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
Vaches laitières	76	42	21	11	1 270	1 157	876	816
Vaches nourrices	15	12	8	7	103	88	132	157
Total bovins	88	51	26	13	3 840	3 055	2 721	2325
Total porcins	6	0	c	nc	7	0	c	nc
Total volailles	93	17	11	s	23 623	39 268	159 758	s
Total équidés	45	4	4	nc	63	40	70	nc
Total chèvres	11	10	0	nc	13	79	0	nc
Total brebis	5	4	c	nc	66	96	c	nc

Source : RGA 1979, 1988,2000 et 2010

La superficie des surfaces toujours en herbe diminue entre 1988 et 2010.

Depuis 1979, l'effectif des vaches laitières diminue également. La crise laitière a entraîné la disparition de plusieurs exploitations et l'agrandissement significatif des surfaces des exploitations restantes par la reprise des terres laissées libres.

La superficie des terres dédiées à la production de céréales augmente.

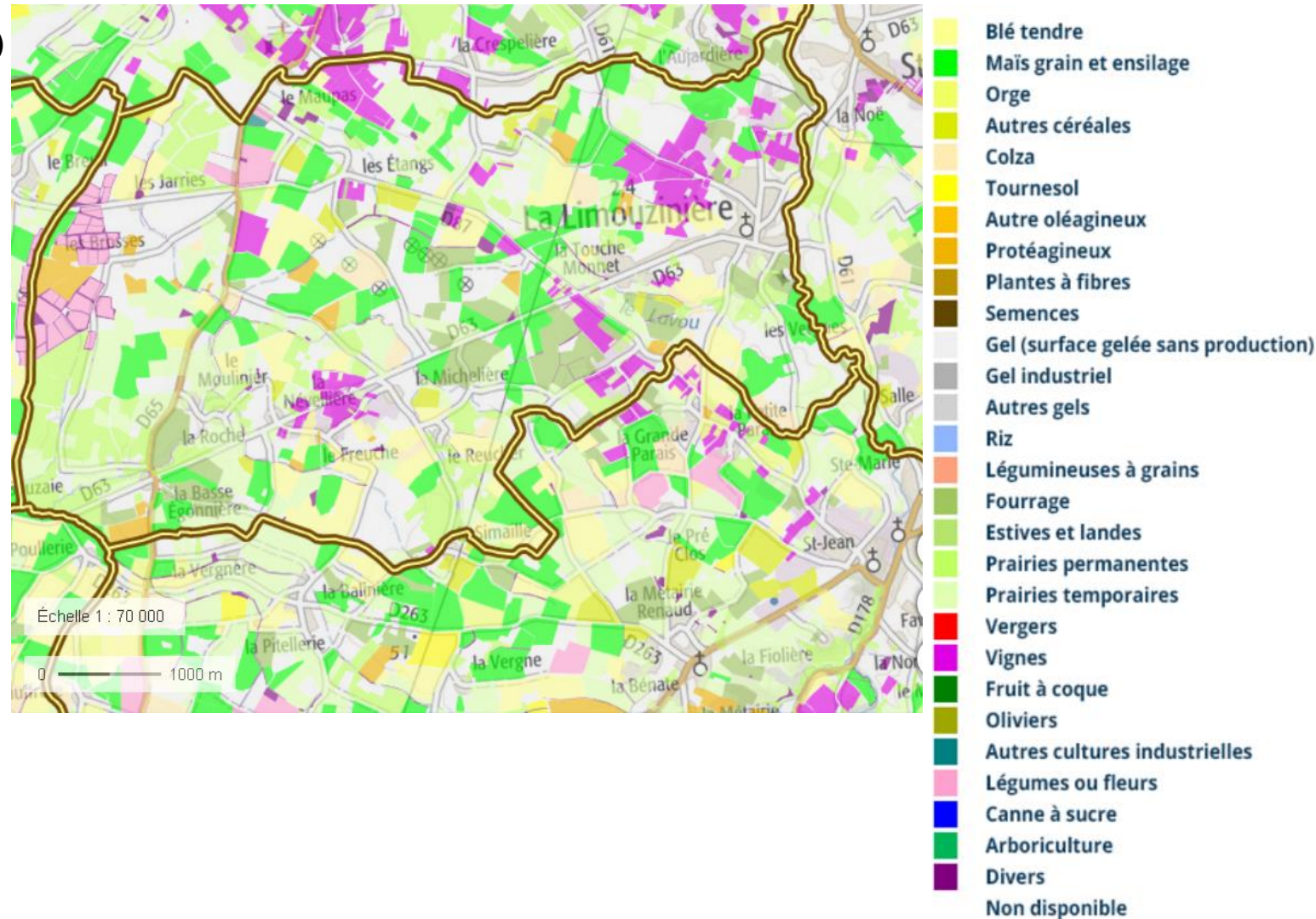
Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage et de plus en plus céréalière

Cartographie des zones de cultures (déclarées par les exploitants en 2017)

Les parcelles de couleur sur la carte ci-contre sont cultivées de la manière suivante :

- vert : maïs.
- vert clair : prairies permanentes.
- jaune clair et foncé : blé tendre et autres céréales.
- rose : légumes (haricot/flageolet/petit pois/poireau) et des fruits
- violet : vignes.

L'occupation des sols du territoire communal est surtout caractérisé par la présence de cultures de maïs et autres céréales.

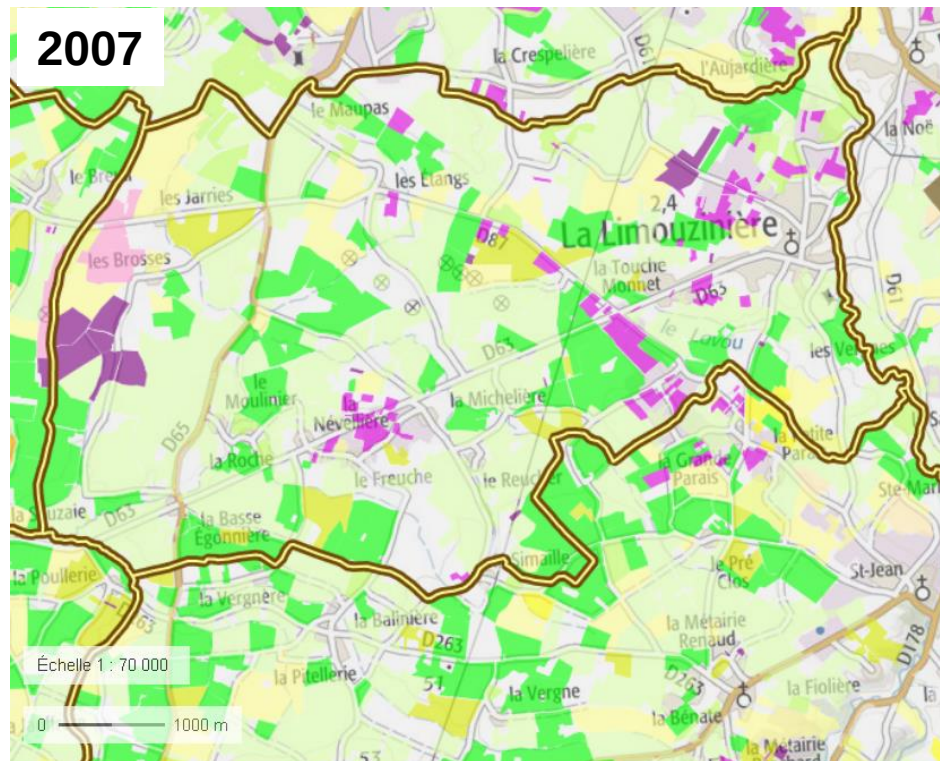


Source : Geoportail, registre
parcellaire graphique
(RPG 2017)

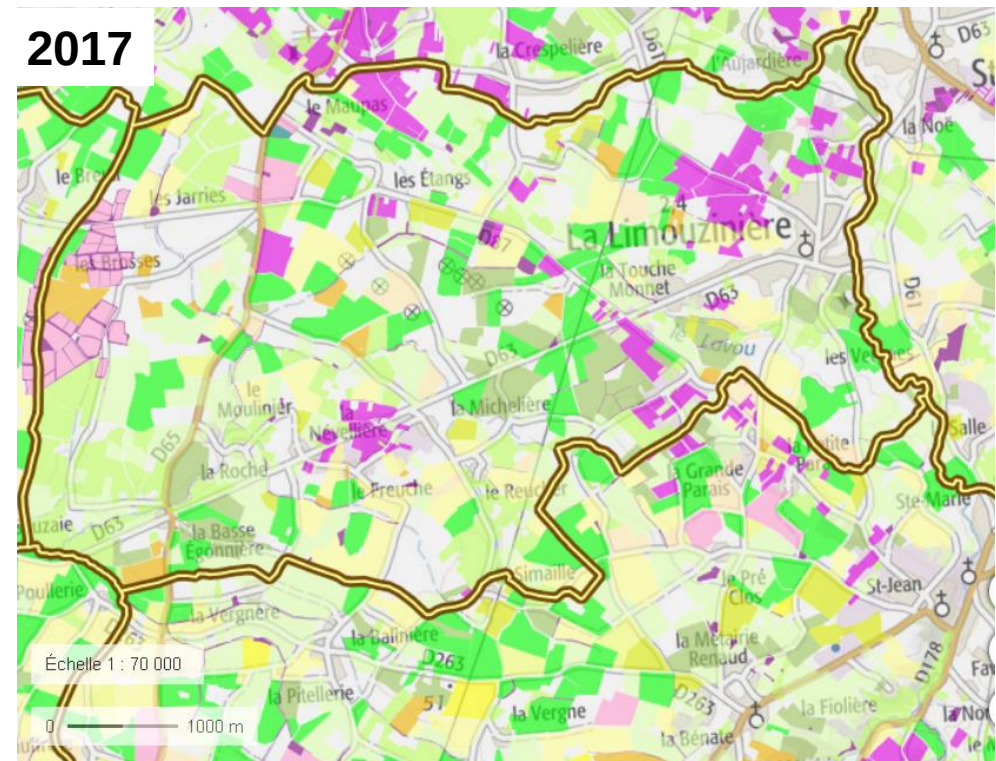
Ministère de l'agriculture, de
l'agroalimentaire et de la forêt

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Une progression des surfaces en vignes et des surfaces dédiées au maraîchage



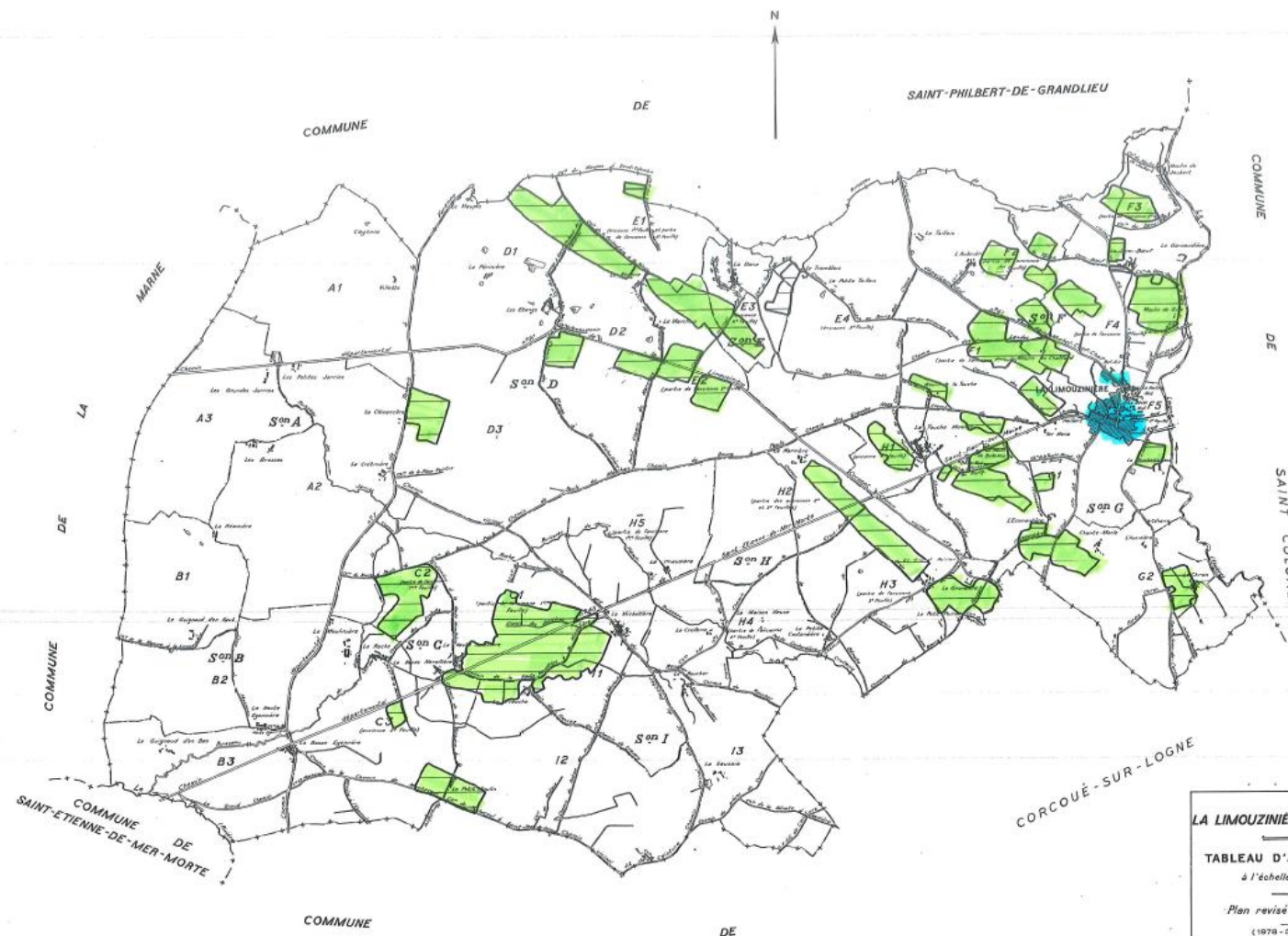
Source : Geoportail, registre parcellaire graphique (RPG 2007)
Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt



Source : Geoportail, registre parcellaire graphique (RPG 2017)
Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt

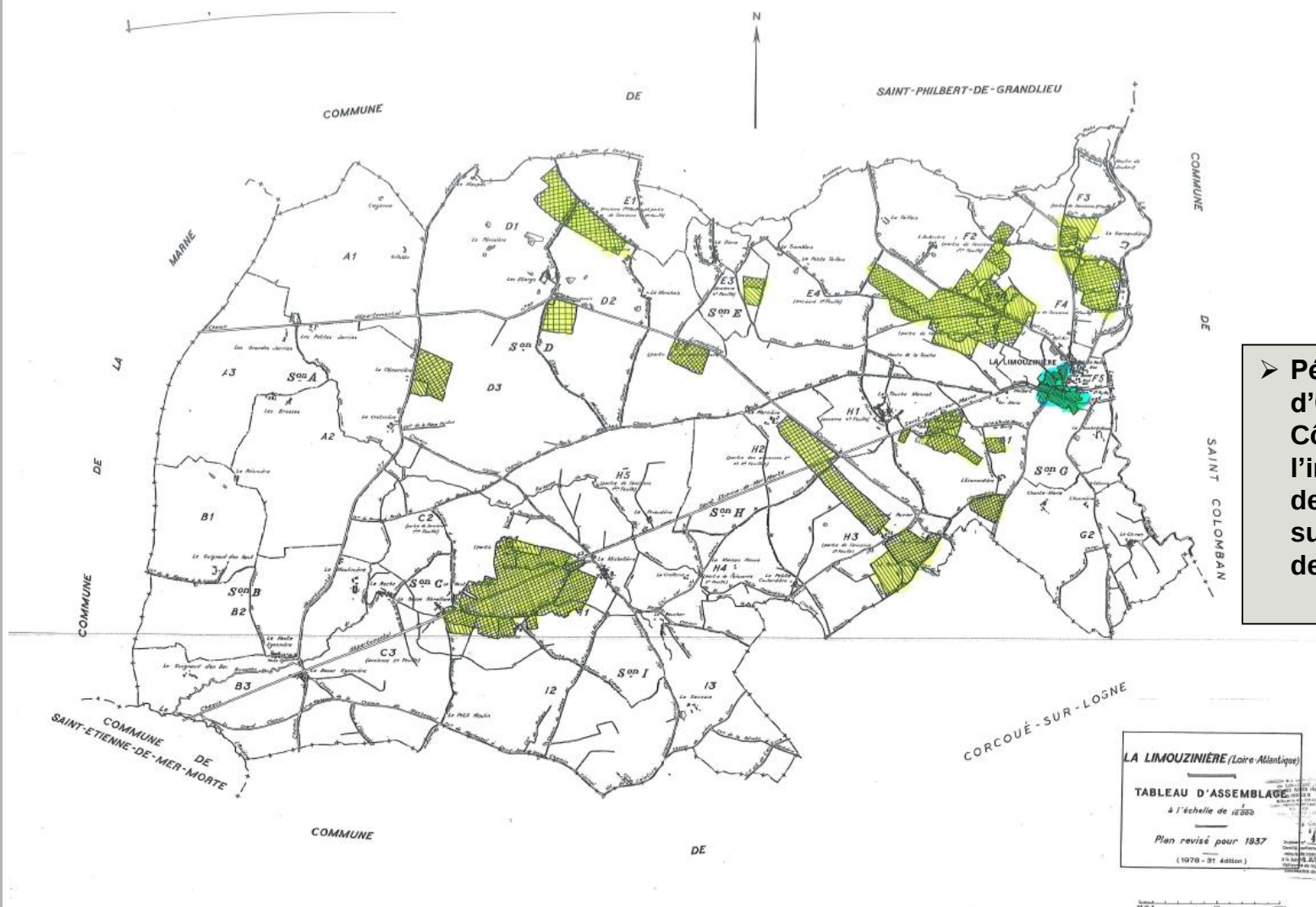
Depuis quelques années, l'installation de maraîchers sur la partie ouest de la commune représentant une centaine d'hectares a permis de maintenir en exploitation des terres en déprise agricole.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire



➤ Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée « Gros Plant du Pays Nantais » à l'intérieur duquel sont situées des parcelles, plantées ou non, susceptibles de produire une denrée de qualité supérieure.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire



➤ Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée « Muscadet Côtes de Grand Lieu » à l'intérieur duquel sont situées des parcelles, plantées ou non, susceptibles de produire une denrée de qualité supérieure.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Plusieurs installations en bio ont eu lieu ces dernières années

- Trois exploitations laitières
- Une exploitation de bovins viande
- Une chèvrerie produit des fromages de chèvre bio

Une diversification de l'agriculture qui se développe :

- Les 4 viticulteurs et un maraîcher réalisent une partie de leurs débouchés par la vente directe aux consommateurs.
- Un agriculteur gère 2 gîtes touristiques et pour projet d'en faire 2 autres, 1 viticulteur accueille les campings-cars,
- La valorisation économique du bois de la haie à travers la mise en place d'une filière bois-énergie dédiée (c'est-à-dire, sous forme de bois déchiqueté - plaquettes bocagères) n'est pour le moment pas engagée par les agriculteurs de la commune. Le bois est coupé pour la consommation personnelle, en bois de chauffage. Si vente il y a, elle reste informelle.

Les déplacements liés aux pratiques agricoles parfois difficiles

- ⇒ Les difficultés de traversée du bourg sont peu mentionnées.
- ⇒ Un agriculteur évoque une problématique de déplacement lié au stationnement des habitants sur les voies du hameau du demi-bœuf, car les anciennes maisons n'ont pas forcément de place sur leur parcelle, mais le stationnement sur la voie publique peut parfois gêner les déplacements des engins agricoles.
- ⇒ Plusieurs agriculteurs ont également évoqué des difficultés liés à un matériel agricole toujours plus large alors que la largeur des routes n'a pas changée.
- ⇒ La route de Saint-Philibert de Grandlieu - Touvois est dangereuse car les véhicules roulent vite.

Une cartographie à l'échelle communale des exploitations :

⇒ Dans le cadre des entretiens individuels, la localisation des sièges, des bâtiments d'exploitations, des logements de fonction, des tiers voisins, des hangars, éventuels projets... a été vérifiée sur les plans cadastraux et a permis de vérifier que le projet de PLU était adapté à la réalité du territoire (cf. page suivante) .

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Les principaux enjeux agricoles pour la commune de La Limouzinière

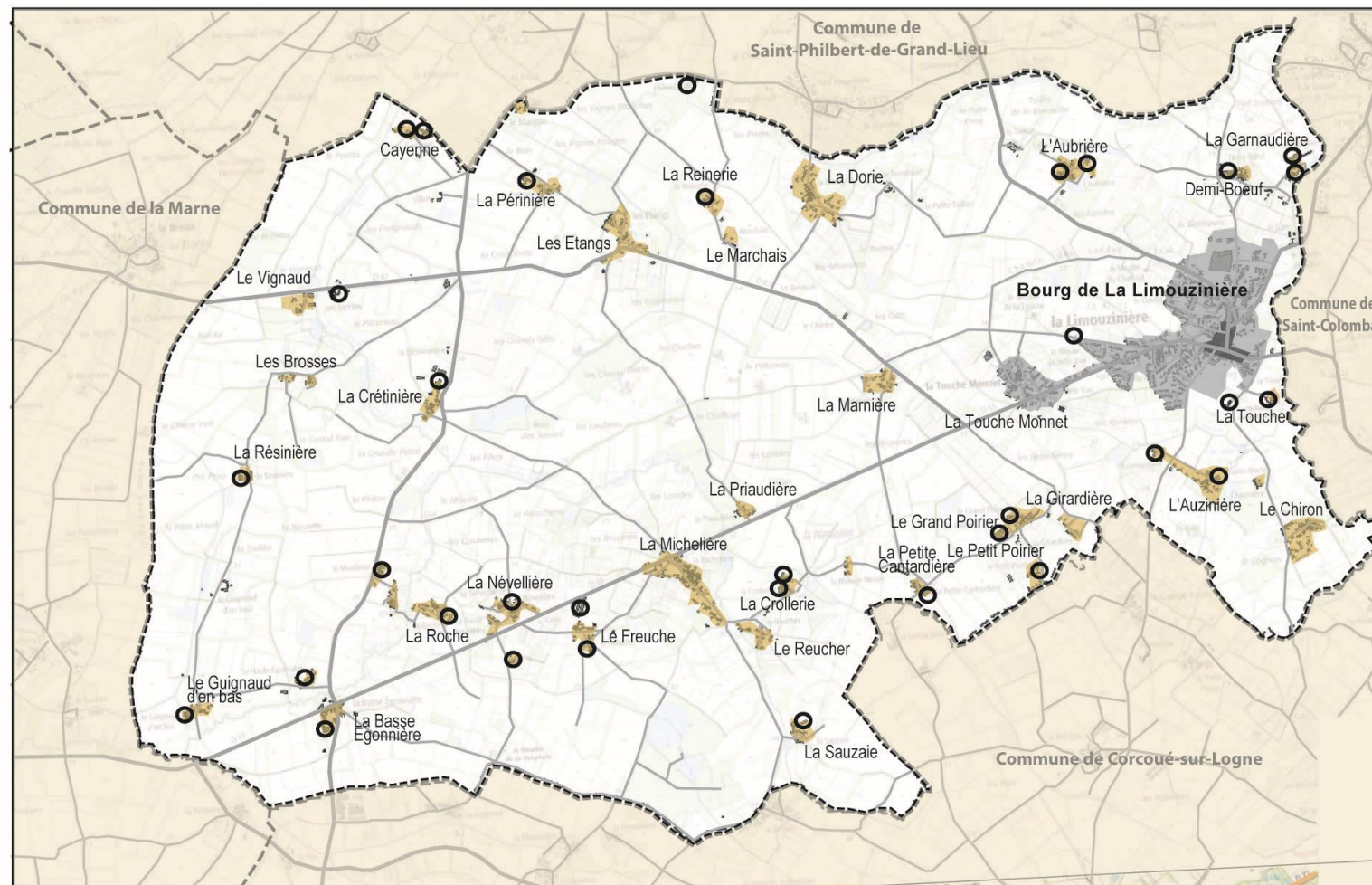
- **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et agricole.** Les agriculteurs de la commune ont besoin de sécurité et de visibilité foncière pour gérer leurs activités, pour anticiper et s'adapter. Comme certains agriculteurs pratiquent l'élevage, cette nécessité est renforcée par les besoins en surface d'épandage.
- La prise en compte des enjeux agricoles passe aussi par **des choix d'aménagement et de développement du territoire économes d'espace.** L'enjeu est de préserver l'espace agricole du mitage, d'organiser l'urbanisation au sein ou dans la continuité des tissus urbains existants et de prévoir des formes et densités urbaines permettant de limiter les consommations d'espaces agricoles. Il s'agit d'assurer la préservation des espaces agricoles en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz (cf. pages suivante).
- **Prendre en considération l'impact des projets urbains sur l'agriculture,** à noter que des secteurs viticoles faisant l'objet d'un classement AOC sont présents autour du bourg.
- **Limiter la constructibilité sur les secteurs AOC viticoles « Muscadet cote des Grand Lieu » et « Muscadet »**
- **Pendre en compte les circulations des engins agricoles** dans les actions de retraitement des voies du bourg, et intégrer de manière générale les circulations des engins agricoles dans les réflexions des projets d'aménagement
- **Soutenir initiatives de diversification de l'activité agricole** (vente directe, agro-tourisme, développement de la filière bois-énergie.)

➤ **L'entretien par l'agriculture des qualités naturelles et paysagères de la commune, de la trame verte et bleue**

Des continuités écologiques sont identifiées au sein de l'espace agricole. Ces continuités s'appuient sur la trame bocagère, sur les boisements et/ou sur la présence de zones humides, cours d'eau ou talweg.

Le maillage de haies participe à la qualité paysagère de la commune, au bien-être des animaux, à l'intégration des constructions et exerce un ensemble de fonctions agronomiques et environnementales (brise-vent, anti-érosive, épuratoire, etc.). Ces haies participent fortement à la mise en scène du paysage de La Limouzinière. La préservation des qualités naturelles et paysagères de la commune implique une gestion par l'agriculture.

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire



Typologie urbaine

- Bourg de La Limouzinière
- Secteurs urbanisés
- Ecart
- Autres lieux-dits ou maisons isolées
- Site d'exploitation agricole

Repères

- Limite communale

0 500 1000m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN licence n°2012-DINO-1-44-0030



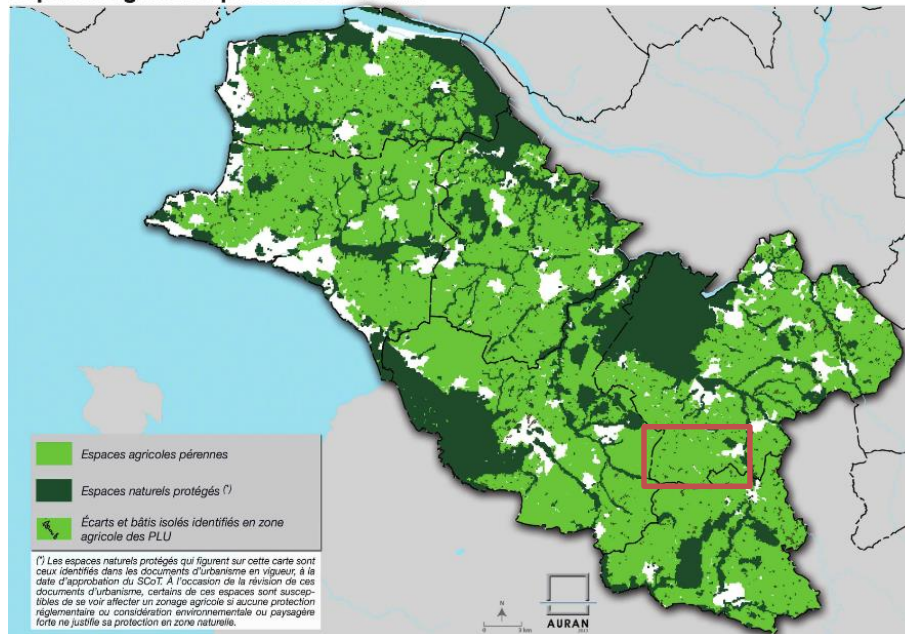
Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Les espaces agricoles pérennes (EAP) du Scot du Pays de Retz :

Le SCoT définit un projet pour le développement durable d'un territoire à un horizon de vingt ans.

Il est destiné à rendre cohérentes les politiques publiques des communes et des intercommunalités, en fixant les orientations générales de l'organisation de l'espace et en déterminant les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Espaces agricoles pérennes à 20 ans



Source : Annexe du Scot du Pays de Retz (atlas)

La prise en compte de la Charte agricole et son volet viticole :

Le 13 février 2012, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'Agriculture, du Conseil Général et de l'Association Fédérative des Maires signent la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Chacune des parties signataires y réaffirme sa volonté d'assurer l'avenir de l'agriculture qui occupe et entretient près des deux tiers du département, et par conséquent son engagement à veiller à la limitation de la consommation des surfaces qui lui sont indispensables.

En effet, l'évolution de la démographie et des modes de vie s'accompagnent d'une extension urbaine et d'un développement des infrastructures fortement consommateurs de terres agricoles, au point de devenir une réelle menace pour la pérennité de cette activité.

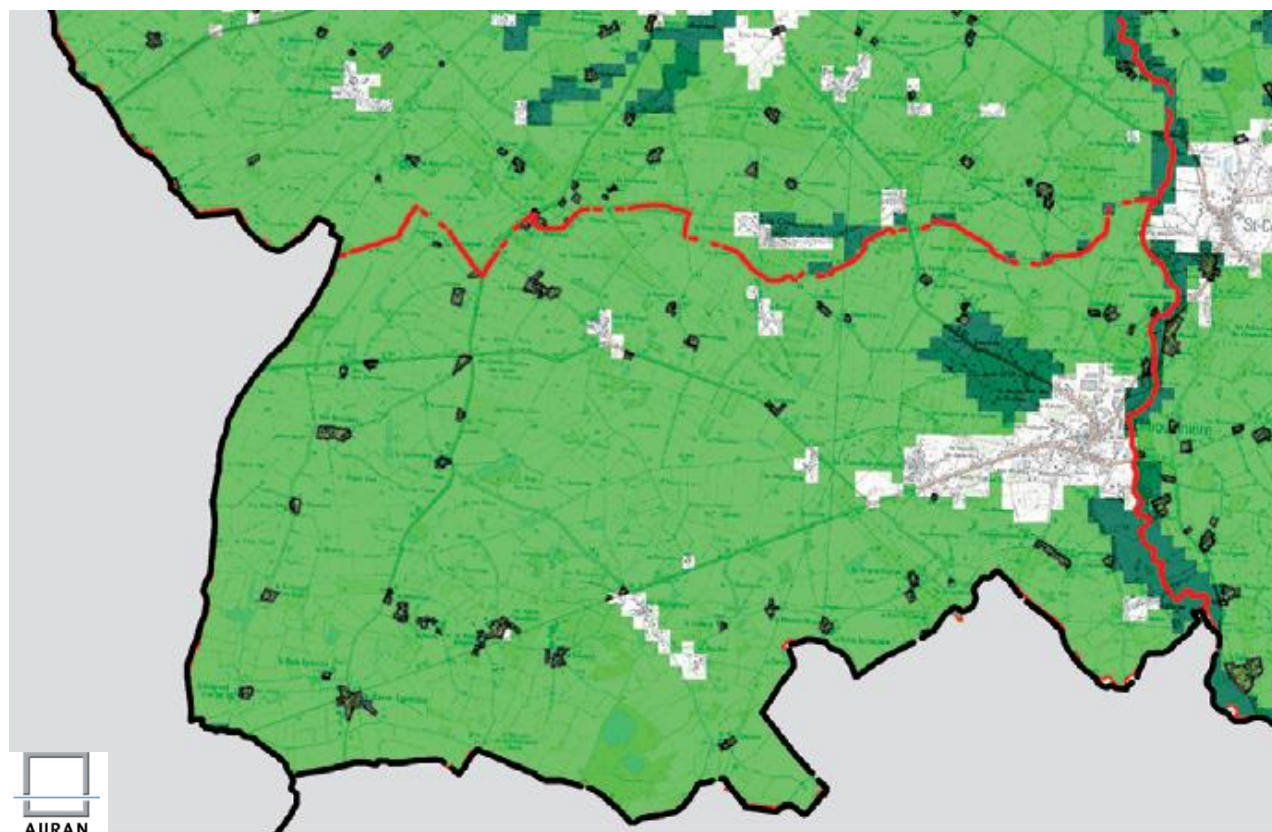
La charte n'est pas un document opposable réglementairement : elle est un recueil de valeurs et de principes partagés des différents partenaires au sujet de l'aménagement et de la gestion de l'espace notamment agricole.

L'objectif de la charte est d'être au service des acteurs de l'aménagement du territoire et en particulier des élus locaux. Elle présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Source : <http://www.loire-atlantique.chambagri.fr>

Une activité agricole en restructuration et prédominante sur le territoire

Assurer la préservation des espaces agricoles de La Limouzinière en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz



(*) Les espaces naturels protégés qui figurent sur cette carte sont ceux identifiés dans les documents d'urbanisme en vigueur, à la date d'approbation du SCoT. À l'occasion de la révision de ces documents d'urbanisme, certains de ces espaces sont susceptibles de se voir affecter un zonage agricole si aucune protection réglementaire ou considération environnementale ou paysagère forte ne justifie sa protection en zone naturelle.

Source : Annexe du SCoT du Pays de Retz (atlas)

ANNEXE 3 :

Diagnostic territorial



Commune de La Limouzinière

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Diagnostic territorial

Annexe 3



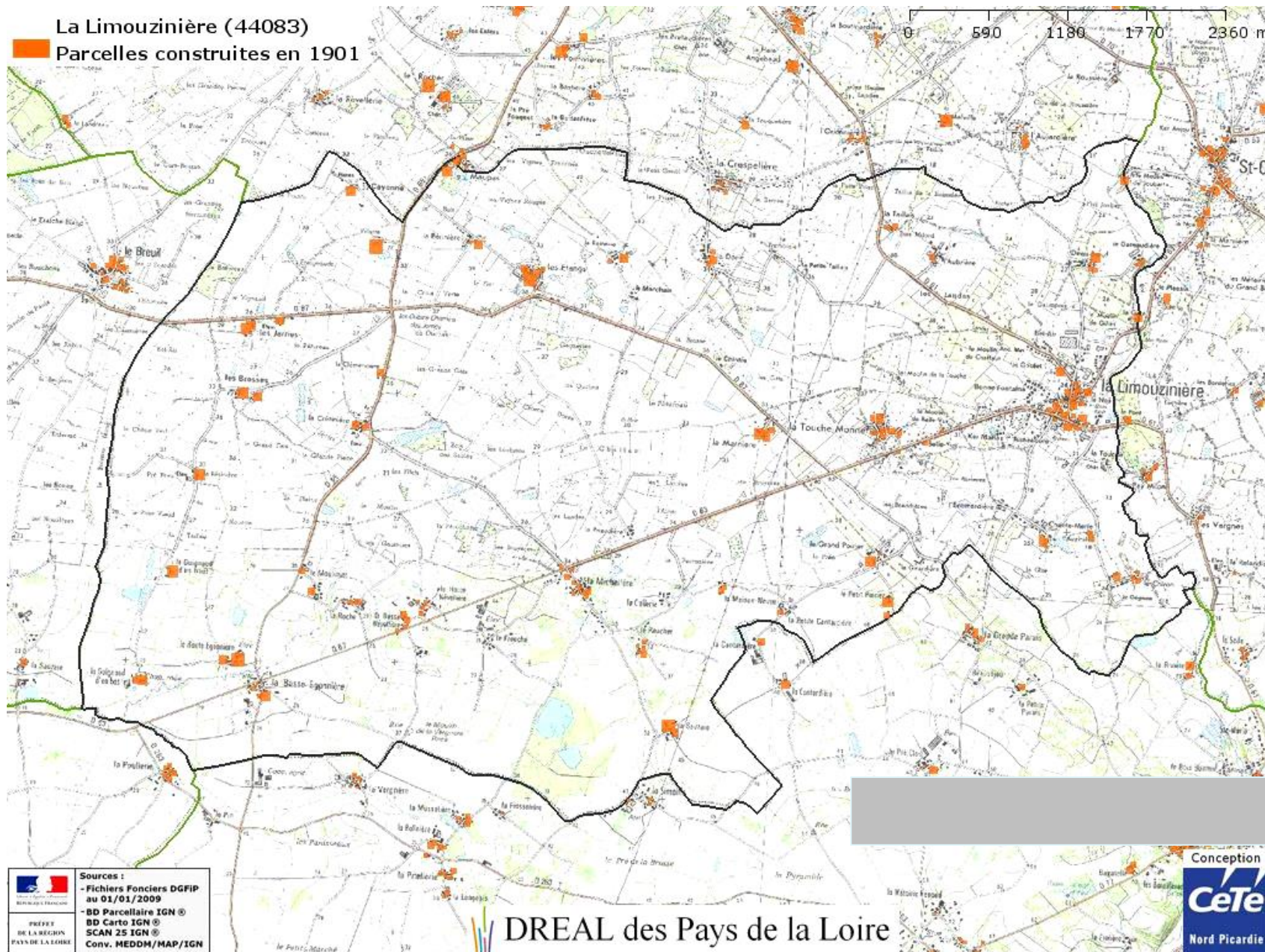
Développement urbain, composition urbaine	3
Identification des entités urbaines de la commune.....	17
Gestion des déplacements.....	23
Ambiances climatiques et énergies renouvelables.....	38



Développement urbain, composition urbaine

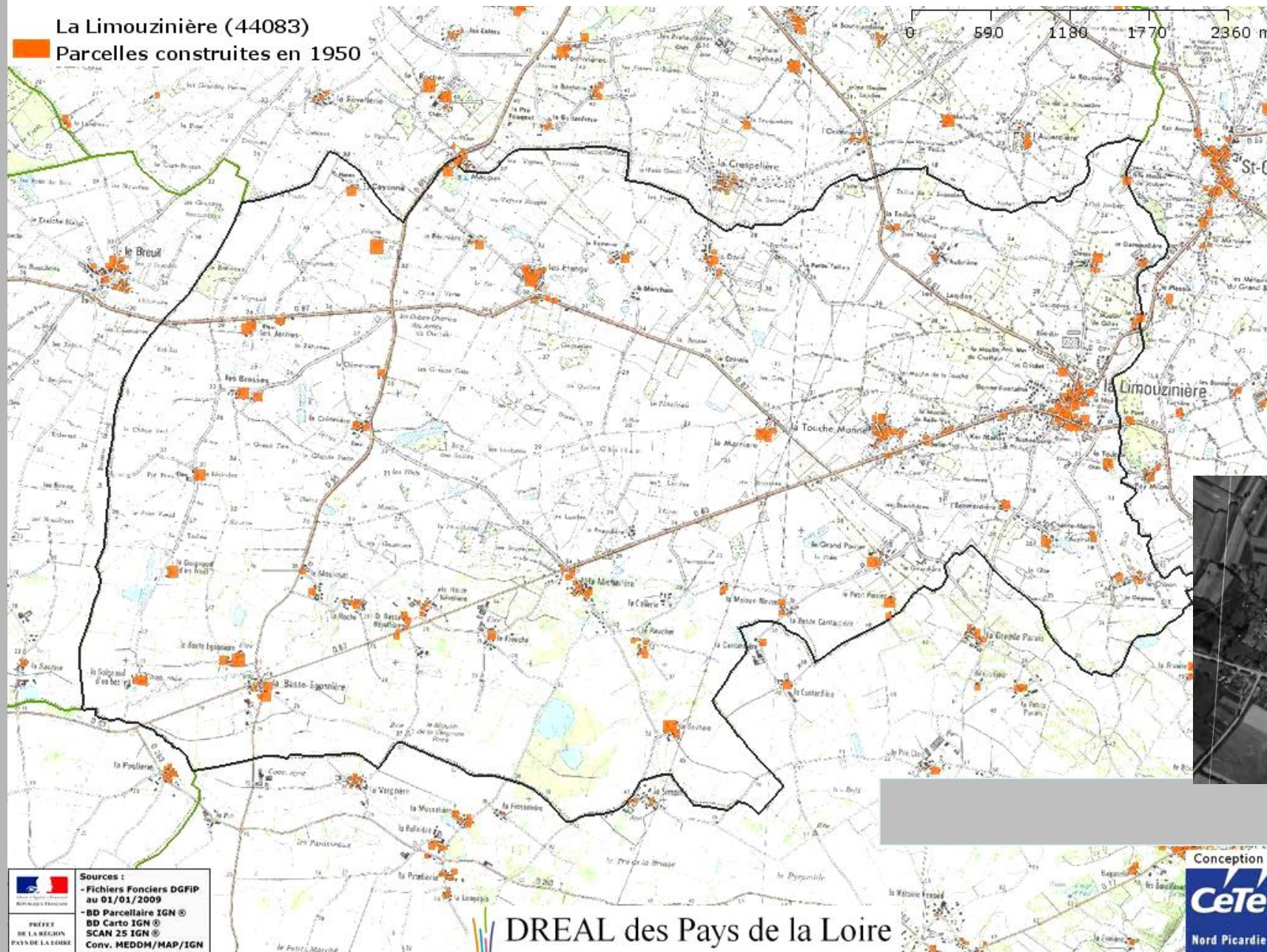


Développement urbain et composition urbaine



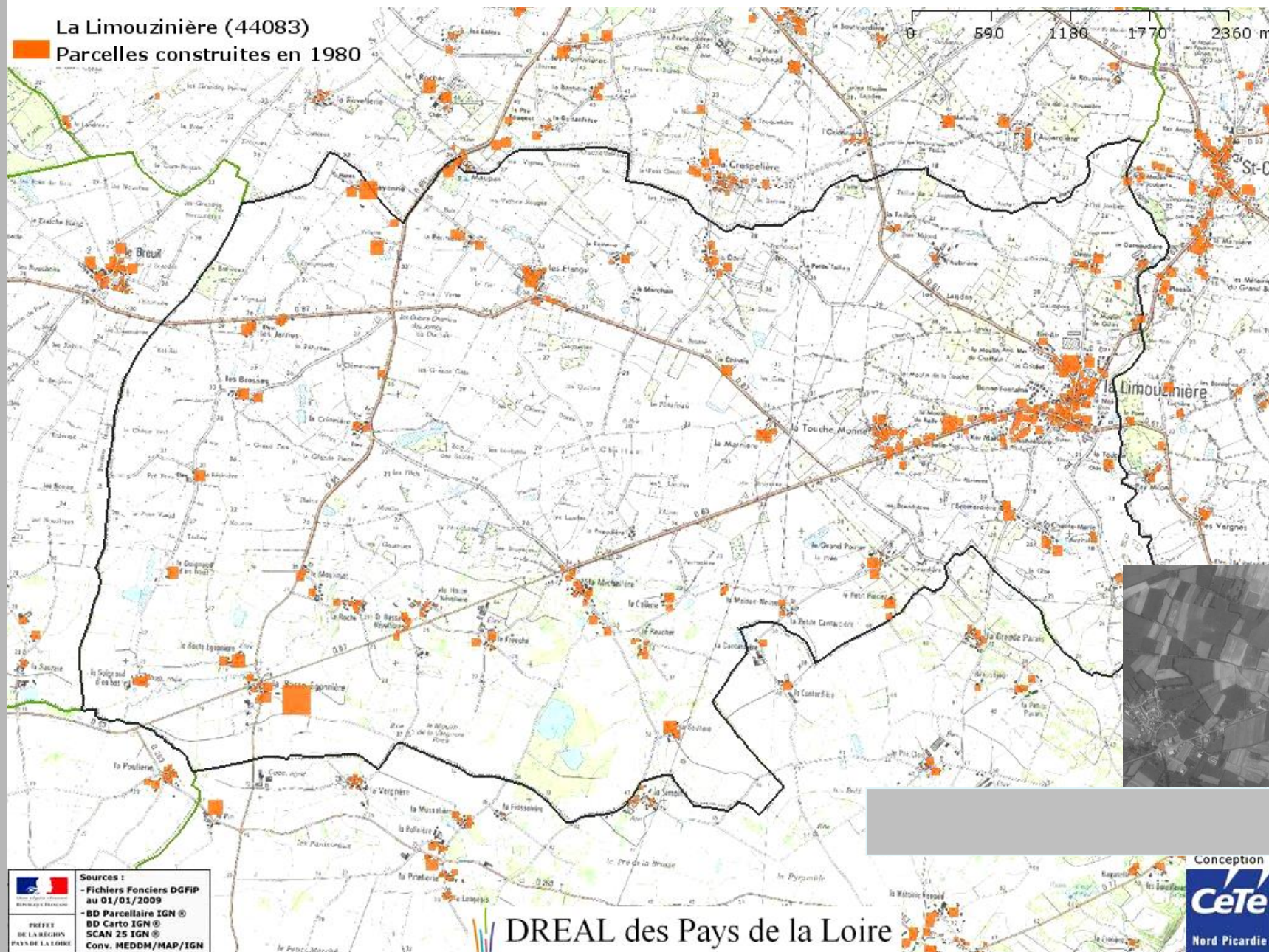
1901

Développement urbain et composition urbaine



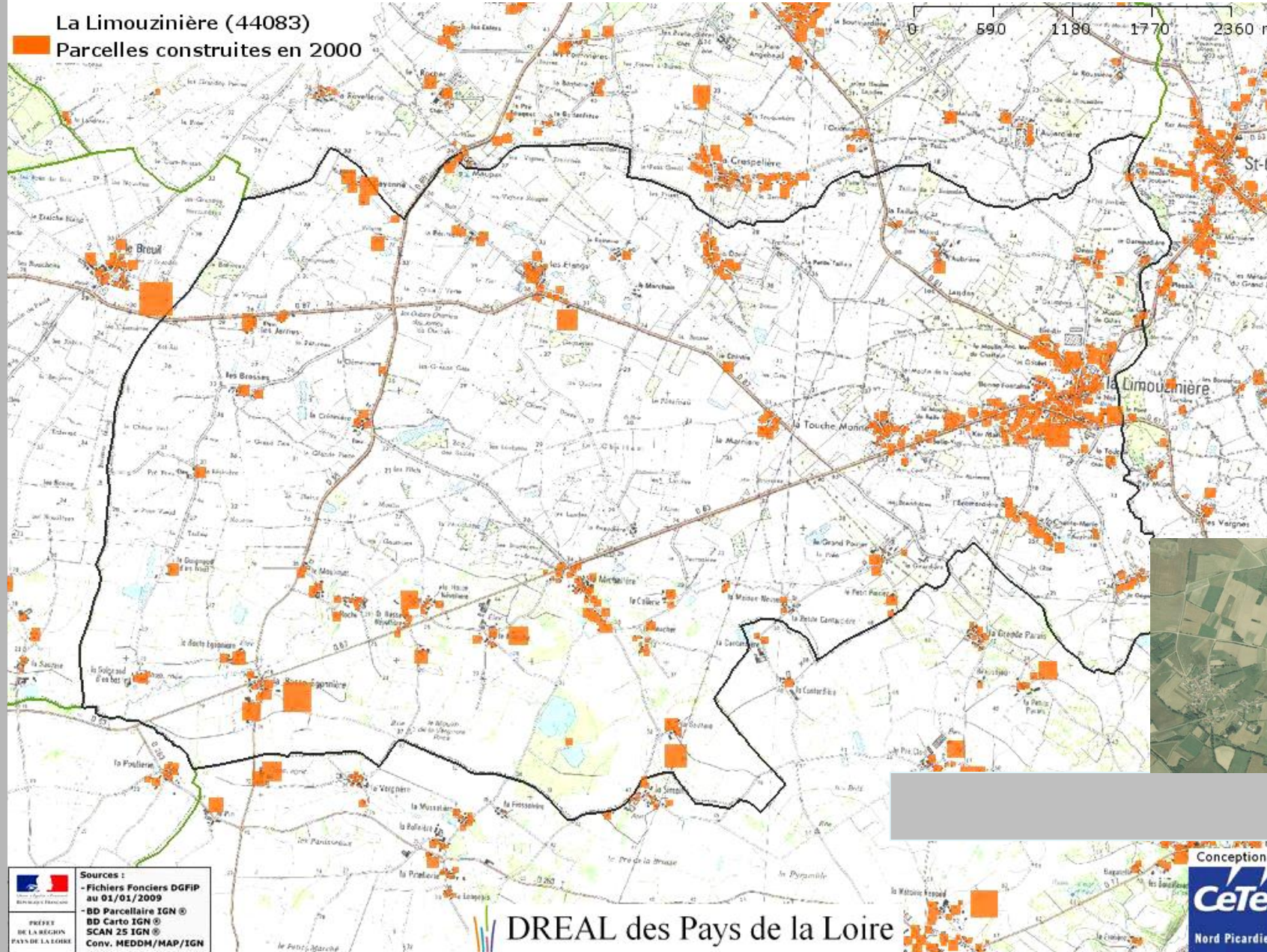
1950

Développement urbain et composition urbaine



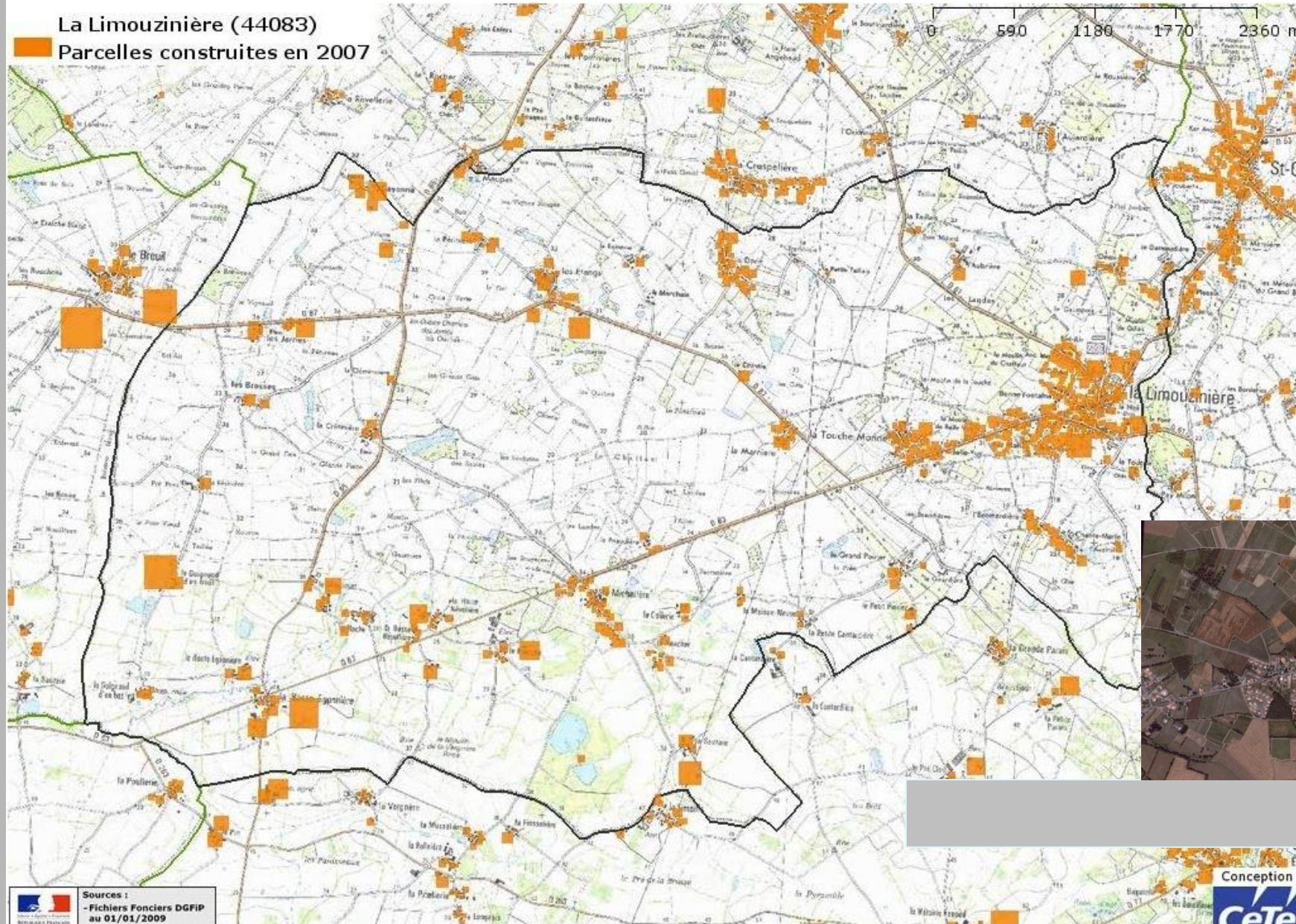
1980

Développement urbain et composition urbaine



2000

Développement urbain et composition urbaine



2007

Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

➤ **Le SCoT**
Définit La Limouzinière comme
un bourg et pôle communal

Le maillage urbain

-  Pôles d'équilibre
-  Bourgs et pôles communaux
-  Secteurs stratégiques (quartiers de gares et Pôles d'Échanges Multimodaux existants, en projets ou à étudier)

La complémentarité des moyens de déplacements

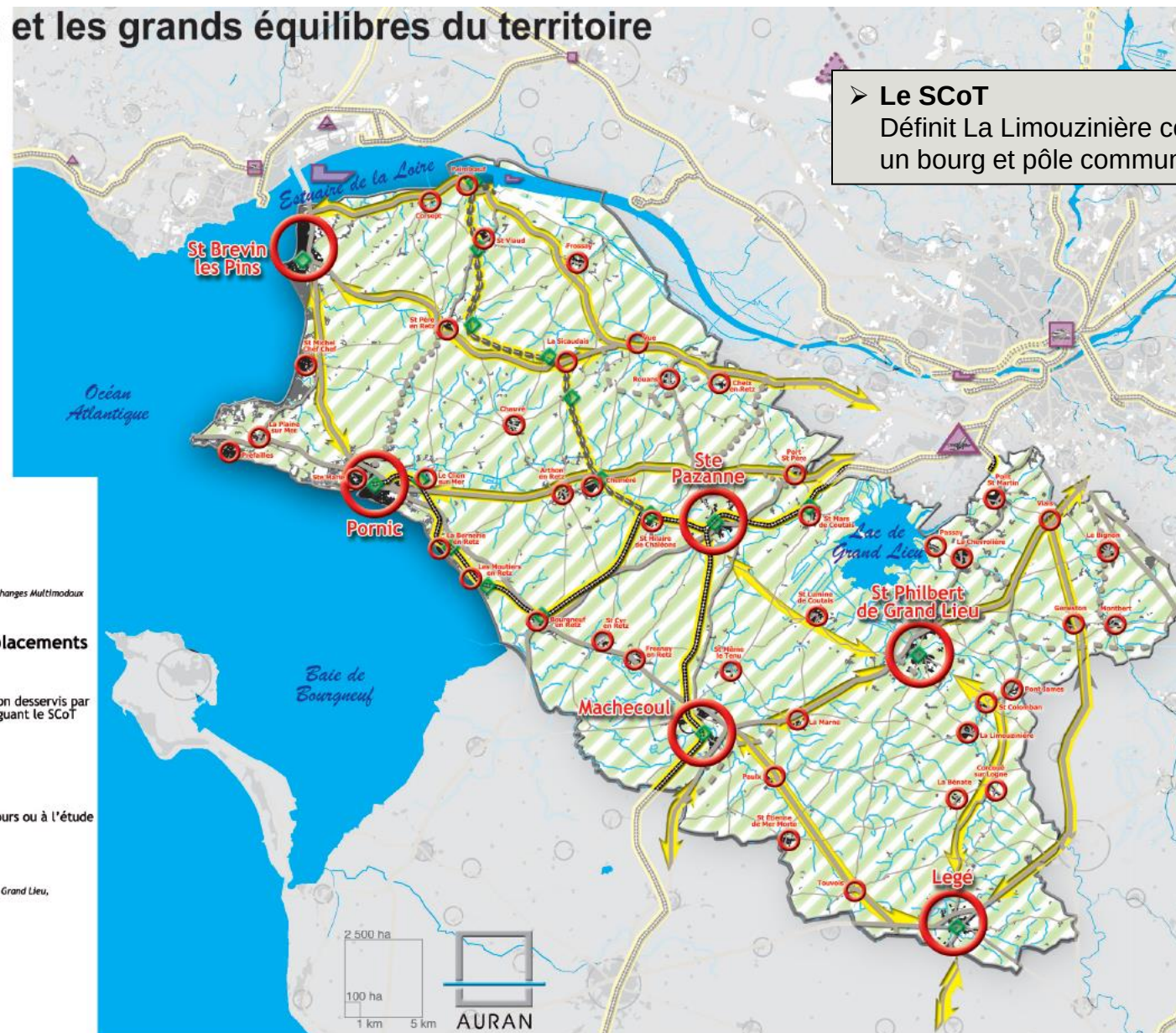
-  Réseau ferroviaire existant et en projet
-  Services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCoT
-  Réseau d'équilibre actuel
-  Maillage complémentaire
-  Amélioration du maillage complémentaire
-  Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude

L'armature verte

-  Réseau hydrographique (la Loire, l'Estuaire, le lac de Grand Lieu, la Baie de Bourgneuf, l'Océan Atlantique, ...)
-  La charpente verte

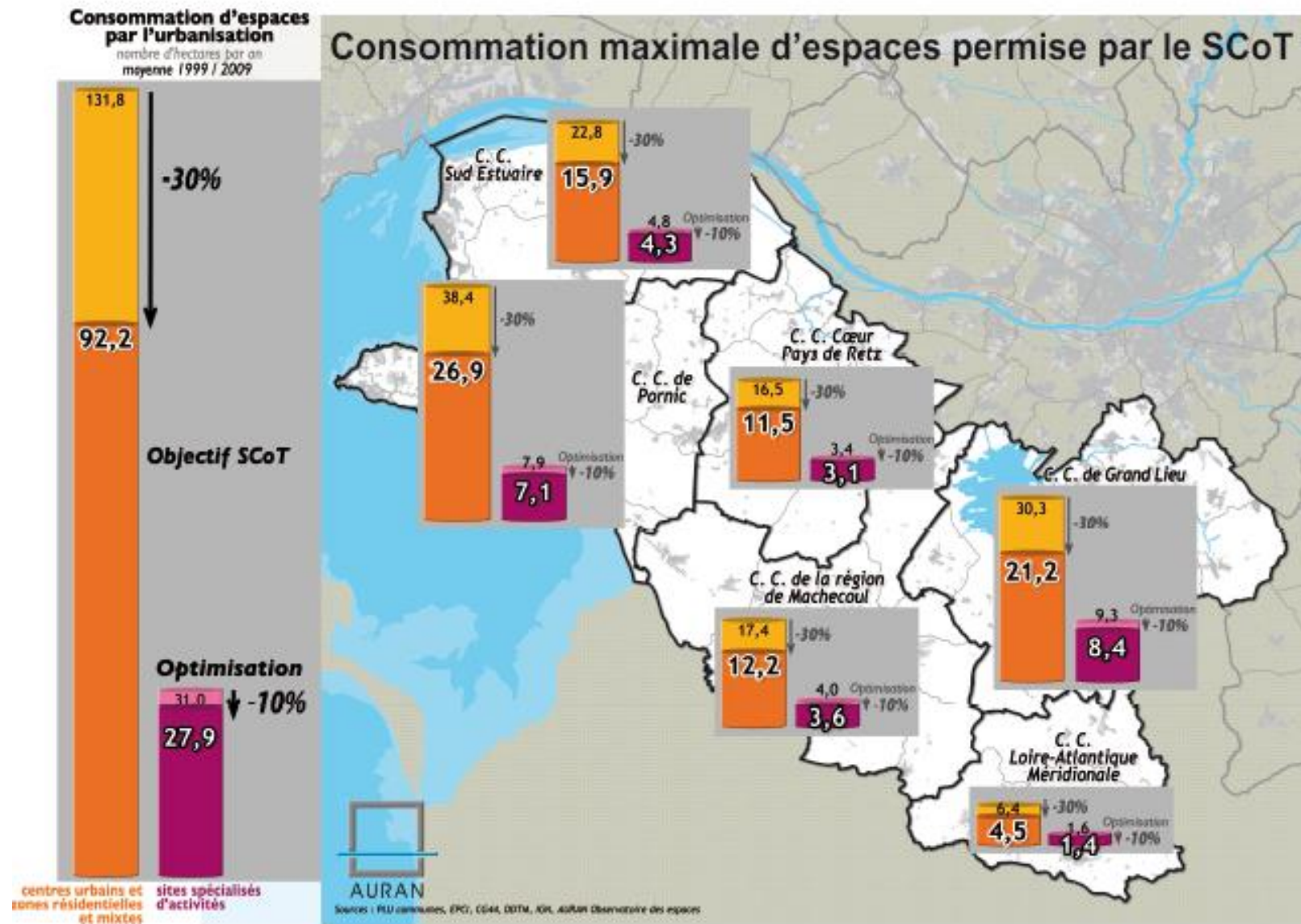
Infrastructures majeures

-  Existantes
-  En projet

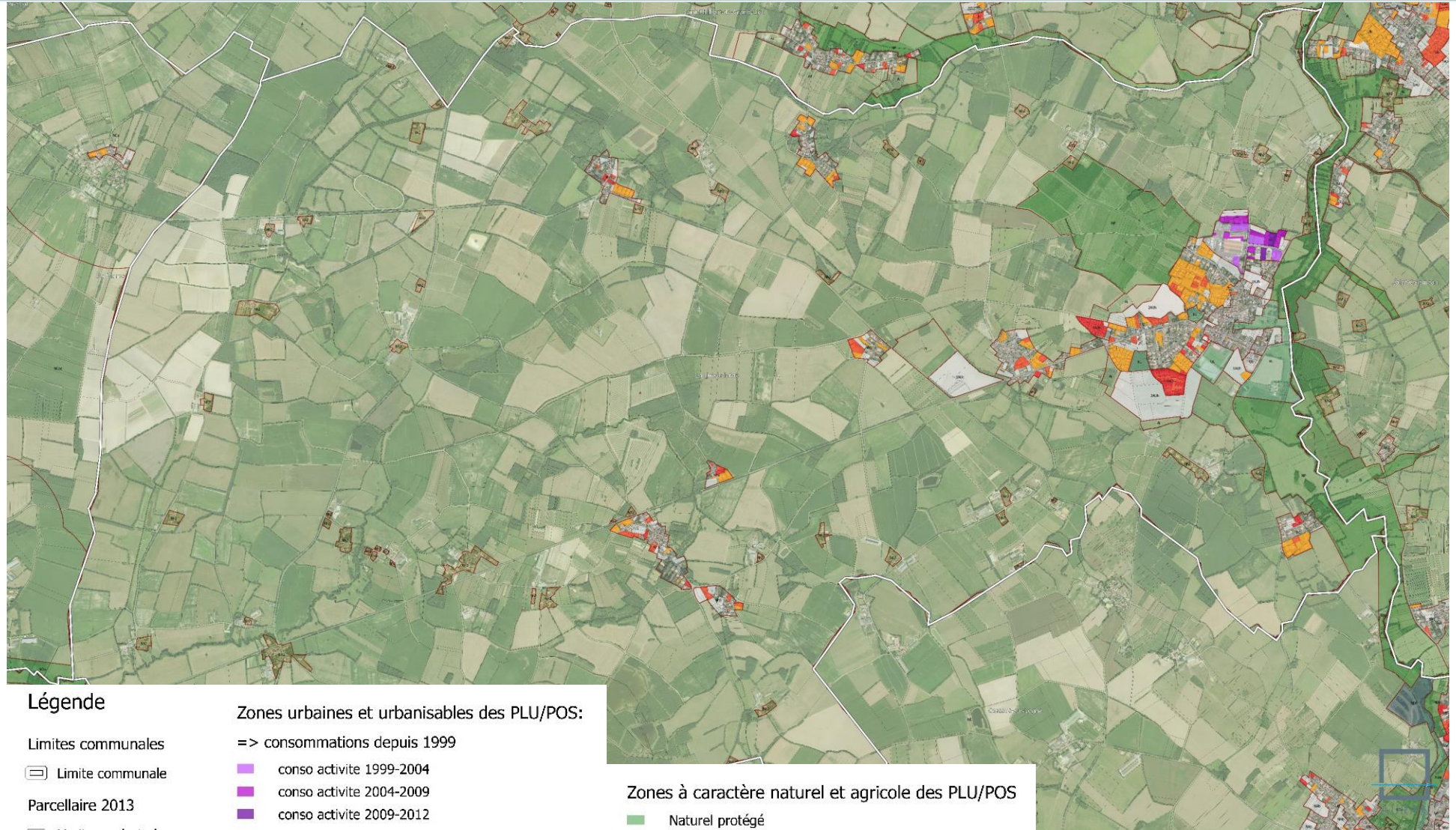


Vers une réduction de la consommation d'espace

➡ Ce que le SCoT du Pays de Retz demande



Développement urbain et composition urbaine



Légende

Limites communales

Limite communale

Parcellaire 2013

Limites cadastrales

PLU

zonage PLU

UA libellé zonage

Zones urbaines et urbanisables des PLU/POS:

=> consommations depuis 1999

conso activite 1999-2004

conso activite 2004-2009

conso activite 2009-2012

conso habitat 1999-2004

conso habitat 2004-2009

conso habitat 2009-2012

=> les espaces théoriques urbanisables (gisement)

Pour urbanisation

Zones à caractère naturel et agricole des PLU/POS

Naturel protégé

Naturel agricole

Naturel loisirs

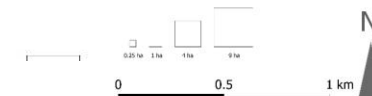
Naturel tourbières

Autres bati isolé

Autres carrières

précise des PLU/POS

Pays de Retz



Développement urbain et composition urbaine

1999-2009	en ha consommés/an	Objectifs SCOT -30%
Extension urbaine	1,8	
Remplissage du tissu urbain	0,6	
Sous total Tissu urbain résidentiel et mixte	2,4	1,7

1999-2009	en ha consommés/an	Objectifs SCOT -10%
Extension urbaine	0,3	
Remplissage du tissu urbain	0,15	
Sous total Sites d'activités	0,45	0,4

1999-2009	en ha consommés/an
TOTAL consommation d'espaces	2,75

Source : AURAN 2016



Ce que le SCoT du Pays de Retz demande

1.2. Gérer l'espace de façon économe

Des objectifs de consommation d'espace, de densité, formes urbaines, des secteurs prioritaires de développement pour un développement urbain maîtrisé

Économie d'espace

Art. L. 122-1-5. - I - Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.

[...]

= Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

Le SCoT privilégie un mode d'urbanisation économe en espace et en énergie, favorisant la ville des courtes distances.

Le SCoT retient comme objectif de réduire d'au moins 43 hectares la consommation moyenne annuelle d'espaces par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (1999-2009), passant ainsi de 163 à 120 hectares maximum par an. Pour ce faire, il conviendra :

- de réduire l'urbanisation d'au moins 30% pour les secteurs d'habitat résidentiel et mixtes (*en passant de 132 à 92 ha/an maximum à l'échelle du SCoT*),
- de rechercher l'optimisation des espaces spécialisés d'activités économiques (*optimisation dans l'aménagement de nouvelles zones et renouvellement urbain des zones d'activités existantes*), en vue d'une diminution de la consommation d'espace de 10%, hors Zones Interterritoriales Stratégiques (*en passant de 31 à 28 ha/an*), sous réserve d'améliorer le ratio emplois/actifs.

Cet objectif s'applique à l'ensemble du SCoT ainsi qu'à chacune des Communautés de Communes au vu de sa propre consommation foncière par rapport à la décennie précédente (1999-2009) (*cf. schéma des objectifs par intercommunalité*). La consommation d'espace par l'urbanisation de chaque intercommunalité résulte de

la somme des consommations d'espaces par l'urbanisation des communes qui la composent. L'objectif de chaque commune sera précisé, dans les schémas de secteurs quand ils existent, et détaillé dans les PLU.

Les espaces consommés par l'urbanisation, ainsi que les espaces résiduels pour l'urbanisation future, sont répertoriés par l'observatoire du SCoT en lien avec l'observatoire des espaces suivi par l'AURAN.

Règles de densité

1/ Secteurs d'habitat et mixtes

Le SCoT retient des règles de densités moyennes de logements qui s'appliquent aux objectifs de production de logements (*en construction, renouvellement et réhabilitation*) définis dans les PLU, en lien avec les PLH intercommunaux.

Les PLU déterminent les surfaces d'espaces urbanisables en fonction des objectifs de production de logements et des règles de densités moyennes, à ajuster au regard de la capacité de remplissage et de renouvellement du tissu urbain existant.

L'objectif de densité moyenne minimale par commune est de :

- 18 à 20 logements à l'hectare pour les 6 communes pôles d'équilibre (*Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul, Sainte-Pazanne, Legé*),
- 15 logements à l'hectare dans les autres communes.

La densité moyenne résulte du rapport entre :

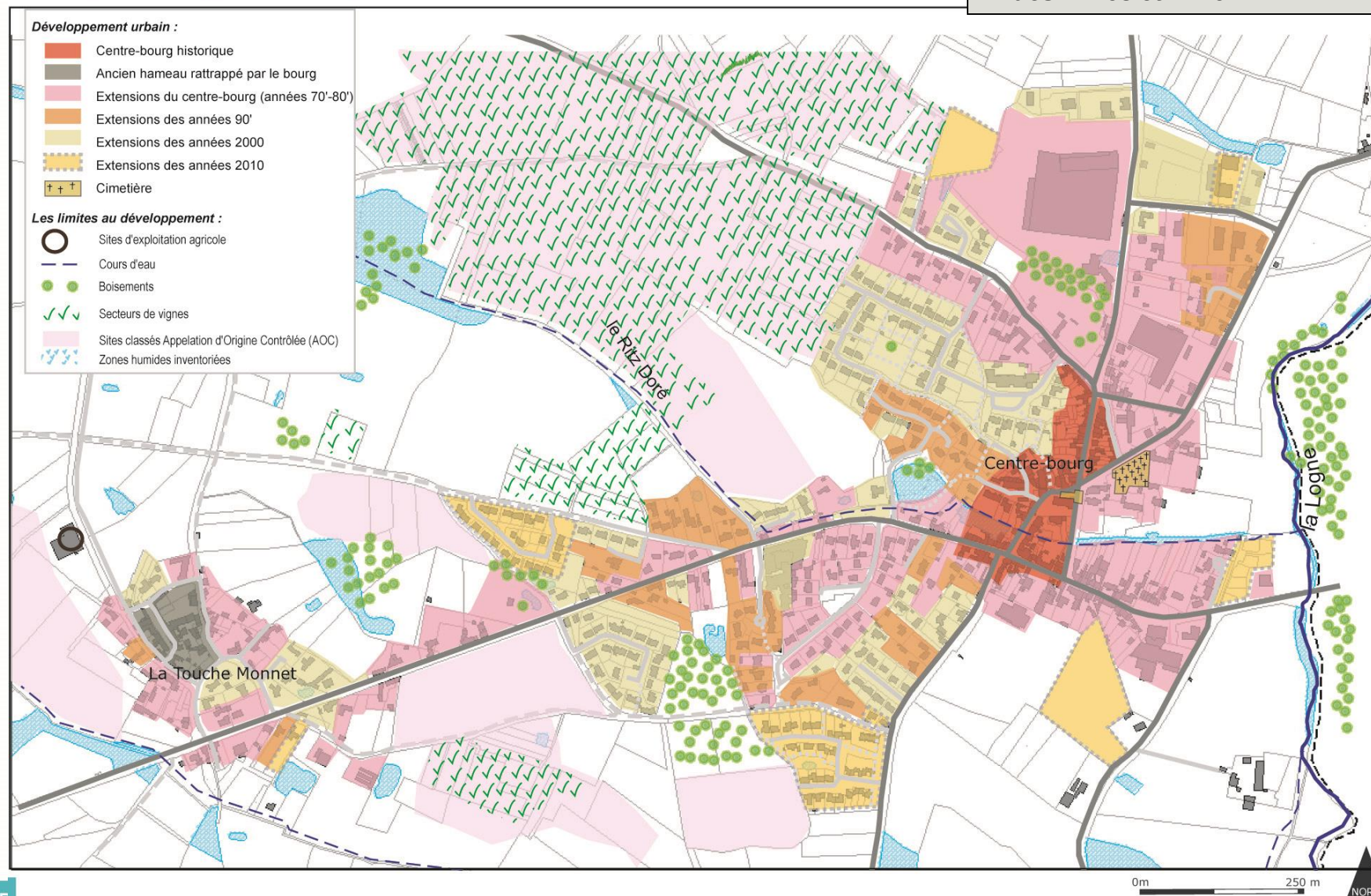
- l'ensemble des logements produits,
- et les espaces consommés par l'urbanisation sur la commune pendant la même période.

Les étapes du développement urbain

Commune de La Limouzinière - Révision du P.L.U

Historique du développement du bourg

➤ Un développement ramassé autour du bourg ancien, qui s'est déployé le long des RD 63 et RD 61



Hiérarchie viaire , déplacements doux et les capacités de stationnement

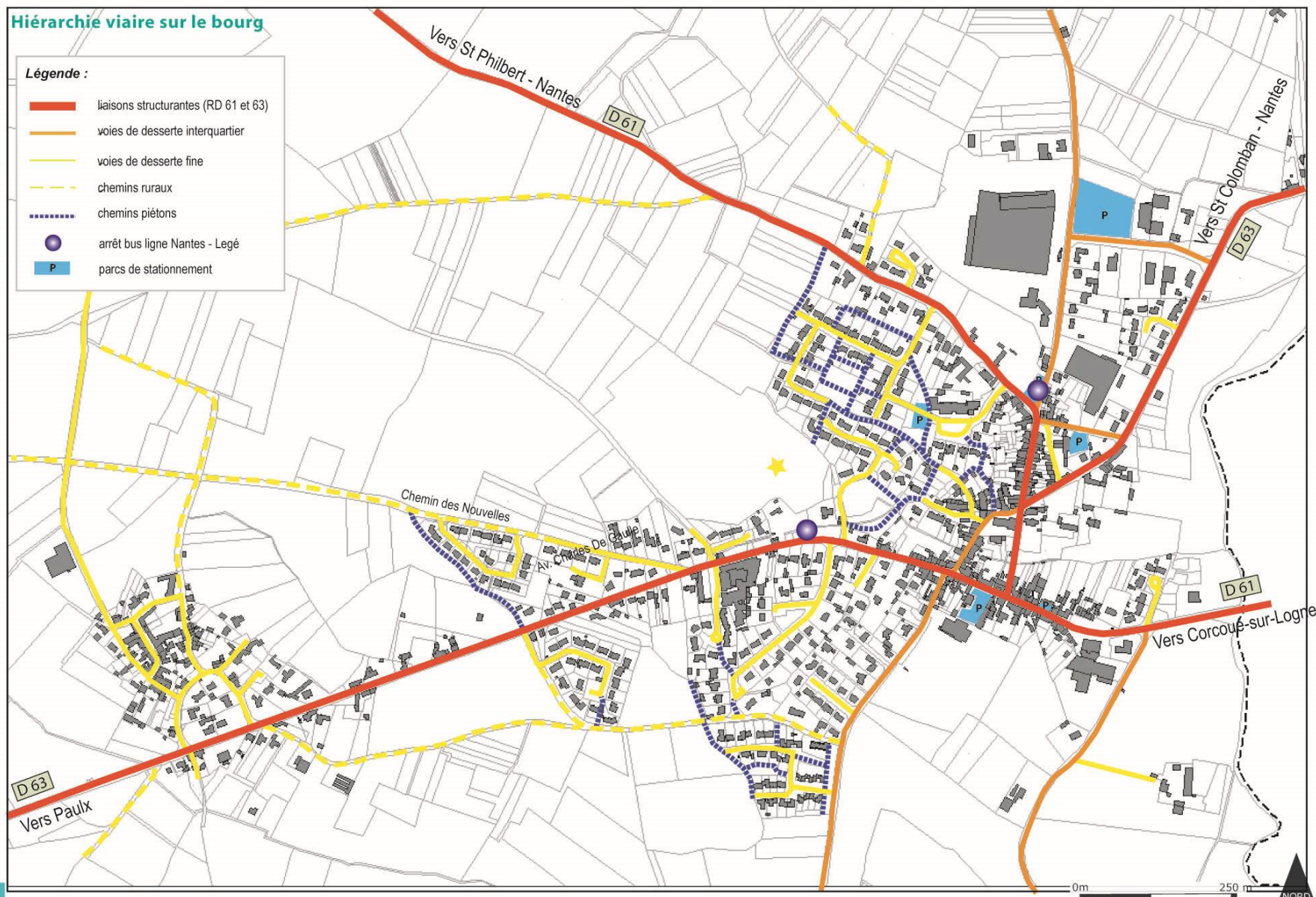
Commune de La Limouzinière - Révision du P.L.U

Diagnostic

Hiérarchie viaire sur le bourg

Légende :

- liaisons structurantes (RD 61 et 63)
- voies de desserte interquartier
- voies de desserte fine
- - - chemins ruraux
- - - chemins piétons
- arrêt bus ligne Nantes - Legé
- P parcs de stationnement



Les équipements, commerces et services à la population

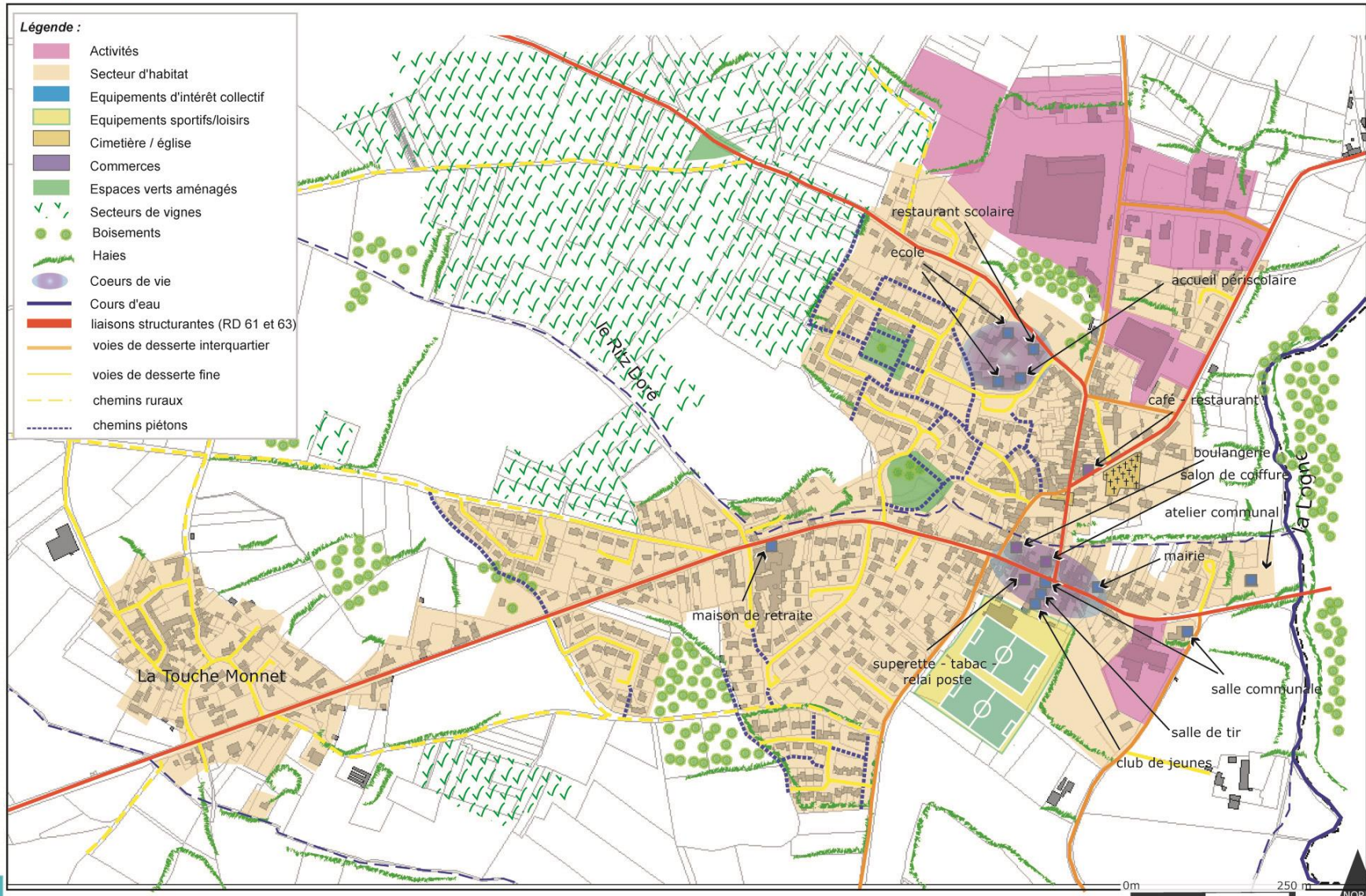
Commune de La Limouzinière - Révision du P.L.U

Diagnostic

Occupation des sols

Légende :

- Activités
- Secteur d'habitat
- Equipements d'intérêt collectif
- Equipements sportifs/loisirs
- Cimetière / église
- Commerces
- Espaces verts aménagés
- Secteurs de vignes
- Boisements
- Haies
- Cœurs de vie
- Cours d'eau
- liaisons structurantes (RD 61 et 63)
- voies de desserte interquartier
- voies de desserte fine
- chemins ruraux
- chemins piétons



A+B

Fond : Bd ortho - CG 44



Identification des entités urbaines de la commune



Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine du territoire de la Limouzinière a fait l'objet, pour le présent PLU, d'une étude de définition des entités bâties, en s'appuyant sur la typologie définie par le SCoT du Pays de Retz (*cf. page suivante*).

Ce travail a en particulier consisté en la qualification des entités en village ou hameau.

Présentation générale de l'armature urbaine et enjeux pour le PLU

De nombreux écarts (villages, hameaux ou lieux-dits) sont disséminés sur l'ensemble du territoire. On en dénombre une quarantaine au total, témoin d'une tradition rurale encore bien présente.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes (implantées depuis les années '70') sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme, ce qui complexifie aujourd'hui la définition des notions de villages, hameaux et lieux-dits. Quelques bâtiments agricoles (encore en activité ou délaissés) sont souvent présents. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiments anciens en pierre) et ont fait l'objet d'une rénovation pour y habiter.

Certains écarts sont marqués par l'implantation de nombreuses constructions qui ont modifié peu à peu ce cadre de vie. Cette urbanisation standardisée a pu nuire à la qualité architecturale du bâti traditionnel des noyaux urbains originels. L'urbanisation récente, de type pavillonnaire, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, orientation Sud privilégiée, espaces semi-publics, ...).

Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains écarts est parfois source de conflit d'usage (cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, multiplication des sorties sur les axes structurants, ...). Le fonctionnement ou développement de certains sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence d'un habitat résidentiel important.

Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, ...).

Définition de la typologie des entités bâties

L'armature urbaine de La Limouzinière trouve son équilibre en s'appuyant sur :

■ le **bourg de la Limouzinière (ou agglomération principale)**, décentré à l'est de la commune. Le bourg s'est développé à l'ouest jusqu'au secteur de la Touche Monnet, ancien village désormais intégré dans l'agglomération principale. La **zone d'activités de la Boisselée**, desservie par la route du Demi-Boeuf, située en continuité nord de l'agglomération principale et intégrée dans l'agglomération du bourg.

■ la présence de 4 écarts **de tailles relativement importantes** et répartis en « satellites » autour du bourg :

- à 500 m du bourg au nord : le **village viticole et maraîcher du Demi-boeuf**
- à moins de 2 km au sud du bourg de la Limouzinière : le **Chiron**
- à environ 4 km à l'ouest du bourg, desservi par la RD63 : **La Michelière**
- à 3 km au nord-ouest du bourg de la Limouzinière : **la Dorie**

■ des **hameaux et des lieux-dits de taille plus modeste**, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles et globalement préservés de toute urbanisation diffuse, à l'exception de ceux identifiés comme constructibles aux documents d'urbanisme précédents (La Marnière, les Etangs, Le Reucher, la Névellière...) qui ont accueilli de nouvelles constructions.

■ la présence de **sites d'activités en campagne** :

- **Deux sites d'activités**, situé le long de la RD 87 (axe La Limouzinière – La Marne).

Choix retenus pour la typologie communale au regard du SCoT

Au sens de la définition du **SCoT du Pays de Retz***, outre le bourg, **La Limouzinière comprend les villages du Chiron, de la Michelière et du demi-boeuf.**

L'écart du demi-boeuf correspond à la définition d'un village au regard de son caractère ancien et de son organisation bâtie autour d'une voie circulaire et de ses lieux de vie. En revanche, il ne peut pas être identifié comme village constructible au futur PLU au regard de la présence d'un viticulteur et d'un maraîcher en son cœur, l'objectif étant de protéger le fonctionnement de ces activités.

Les écarts du Chiron et de la **Michelière** constituent des 'formes urbaines complexes modernes' caractérisées par un développement urbain récent souvent linéaire en extension d'un noyau urbain ancien (organisé lui-même autour d'une voie circulaire). Ces écarts sont aujourd'hui assimilables à des villages au regard de leur taille et de leur densité bâtie significative.

L'écart de la Dorie constitue également une 'forme urbaine complexe moderne' au regard de son développement récent mais sa forme et sa structuration linéaire (absence de voirie circulaire, absence de lieu de vie) est plutôt assimilable à un gros hameau structurant.

Les autres écarts correspondent à des hameaux de plus ou moins grande taille ou à des lieux-dits isolés (habitat isolé au sens du SCoT).

Les tableaux et cartes ci-après présentent les caractéristiques des principaux écarts de la commune, ayant permis de justifier leur classement en village, forme complexe moderne ou hameau constructibles au PLU.

***La typologie proposée s'appuie sur les définitions du SCoT du Pays de Retz :**

- le **bourg** est le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel des communes
- le **village** est un groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente composé de plus de 15/20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée,
- le **hameau** est un groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15/20, dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée,
- l'**habitat isolé** correspond 1 à 5 constructions voisines en situation d'isolement géographique

Le Chiron : village

Définition des villages et hameaux constructibles au PLU

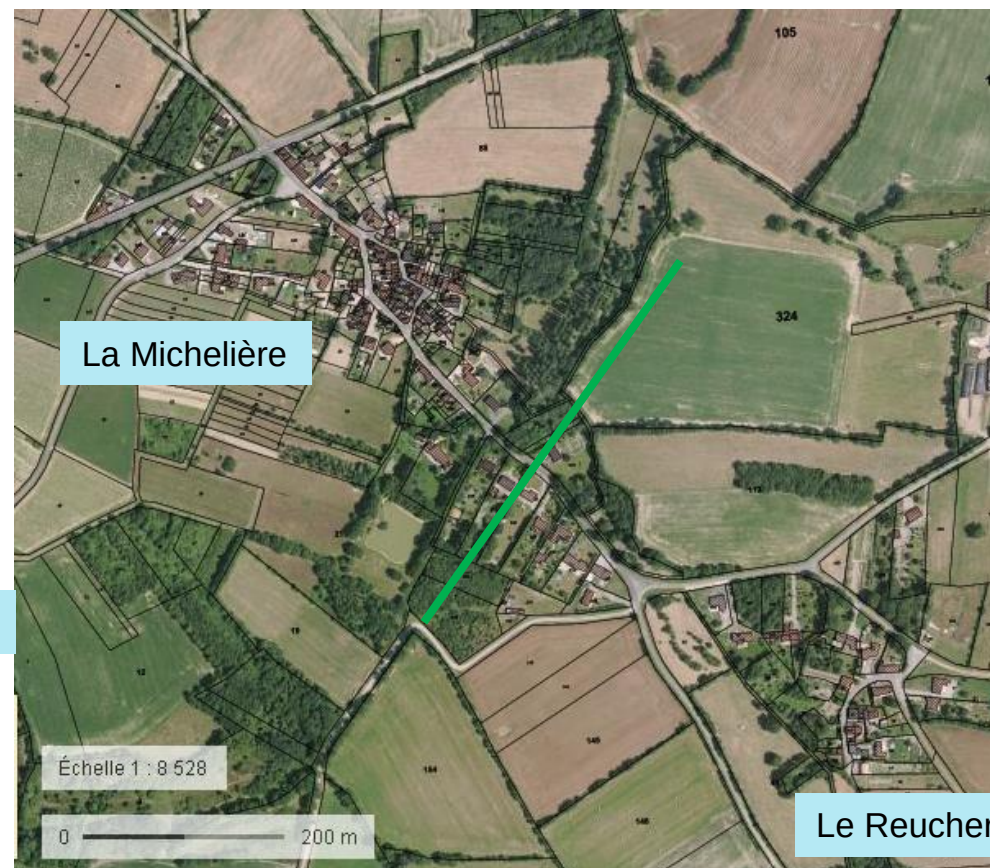


Source : Géoportail

Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2019	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Entre 25 et 30 habitations	La forme originelle du village est plutôt ramassée avec un bouclage viaire, le village est positionné à moins de 100 m de la Logne. Des maisons aux parcelles lâches sont venues étoffer à l'ouest la structure ancienne, jusqu'à la limite de la voie communale.	La vie du Village se tourne autour de la Logne à proximité, qu'il est possible de traverser (pont) pour rejoindre la commune voisine de St-Colomban. Un espace vert commun est localisé au sud du village dans la partie récente. Le village est desservi par le bus scolaire.	Non	Forme moderne complexe assimilable à un village

La Michelière : village

Définition des villages et hameaux constructibles au PLU



Source : Géoportail

Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2017	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
Environ 18 bâtiments	Entre 60 et 65 habitations	La forme originelle du village est plutôt ramassée avec un bouclage viaire. Il s'agit d'un village qui s'est développé de manière linéaire le long d'une voie vers le sud, de manière lâche, jusqu'à rattraper un hameau ancien (Le Reucher). En revanche, une trame verte vient démarquer la limite sud de l'entité urbaine de la Michelière (trait vert sur le plan).	La Michelière est dotée de quelques espaces publics actuels (arrêt scolaire, place qui permet la collecte des déchets) ou historiques (marre au sud, ancien commun de village).	Non	Forme complexe moderne assimilée à un village.

La Dorie : hameau structurant

Définition des villages et hameaux constructibles au PLU



Source : Géoportail

Ancienneté (carte Etat major) en 1850	Nombre d'habitations en 2017	Forme urbaines et structuration viaire	Espaces publics, lieu de vie, animation...	Assainissement	Définition de l'entité
8 bâtiments	Environ 38 habitations	Il s'agit d'un hameau qui s'est développé de manière linéaire le long de la voie. Absence de bouclage viaire.	Absence de lieux de vie ou d'animation. (Pour autant, présence d'une marre au sud à hauteur du carrefour qui pourrait être valorisée et liaison piétonne qui pourrait être poursuivie à l'ouest pour obtenir à terme un bouclage piétonnier du hameau afin de retrouver un esprit de village)..	non	Forme complexe moderne assimilée à un hameau

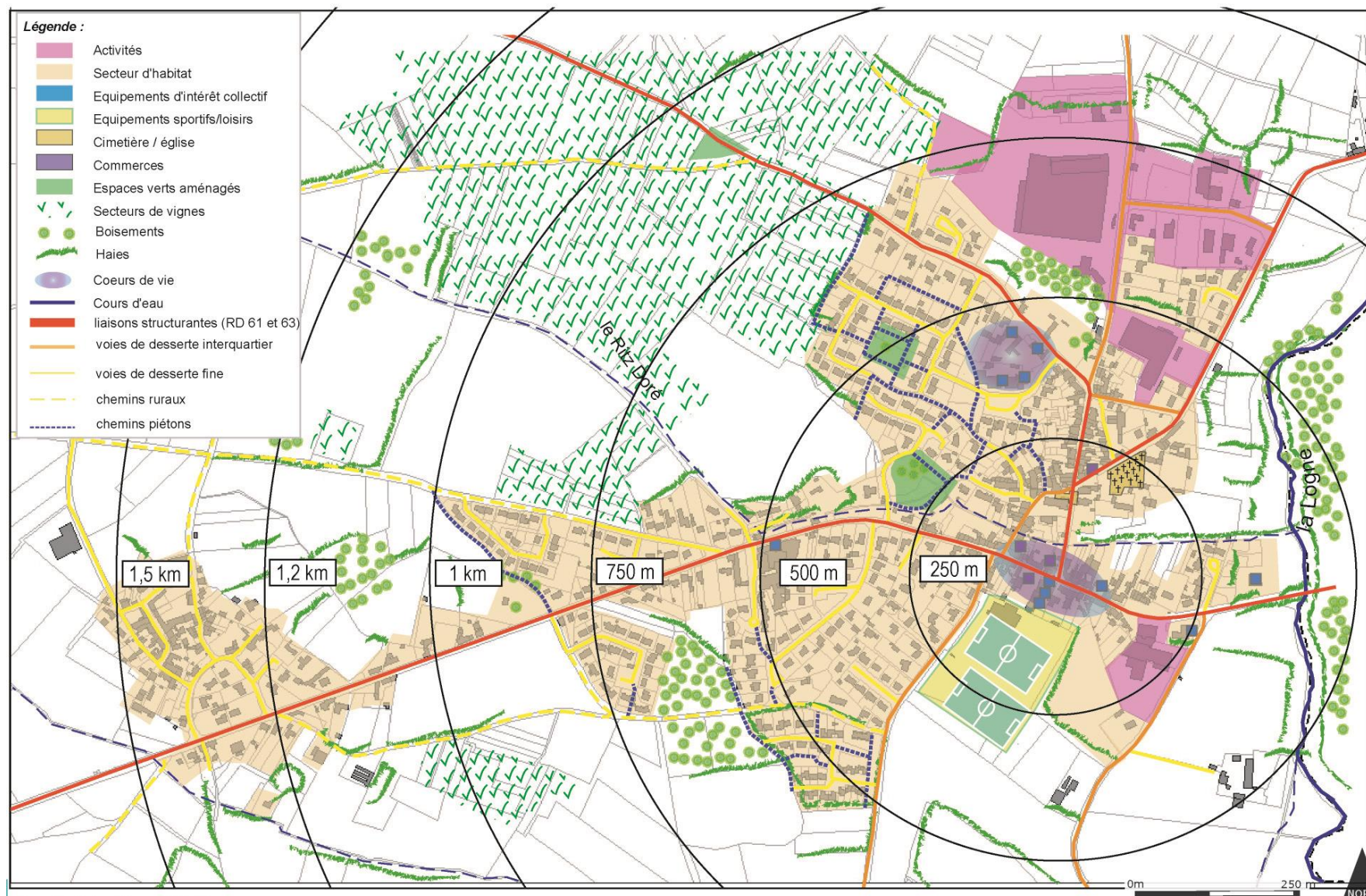


Gestion des déplacements

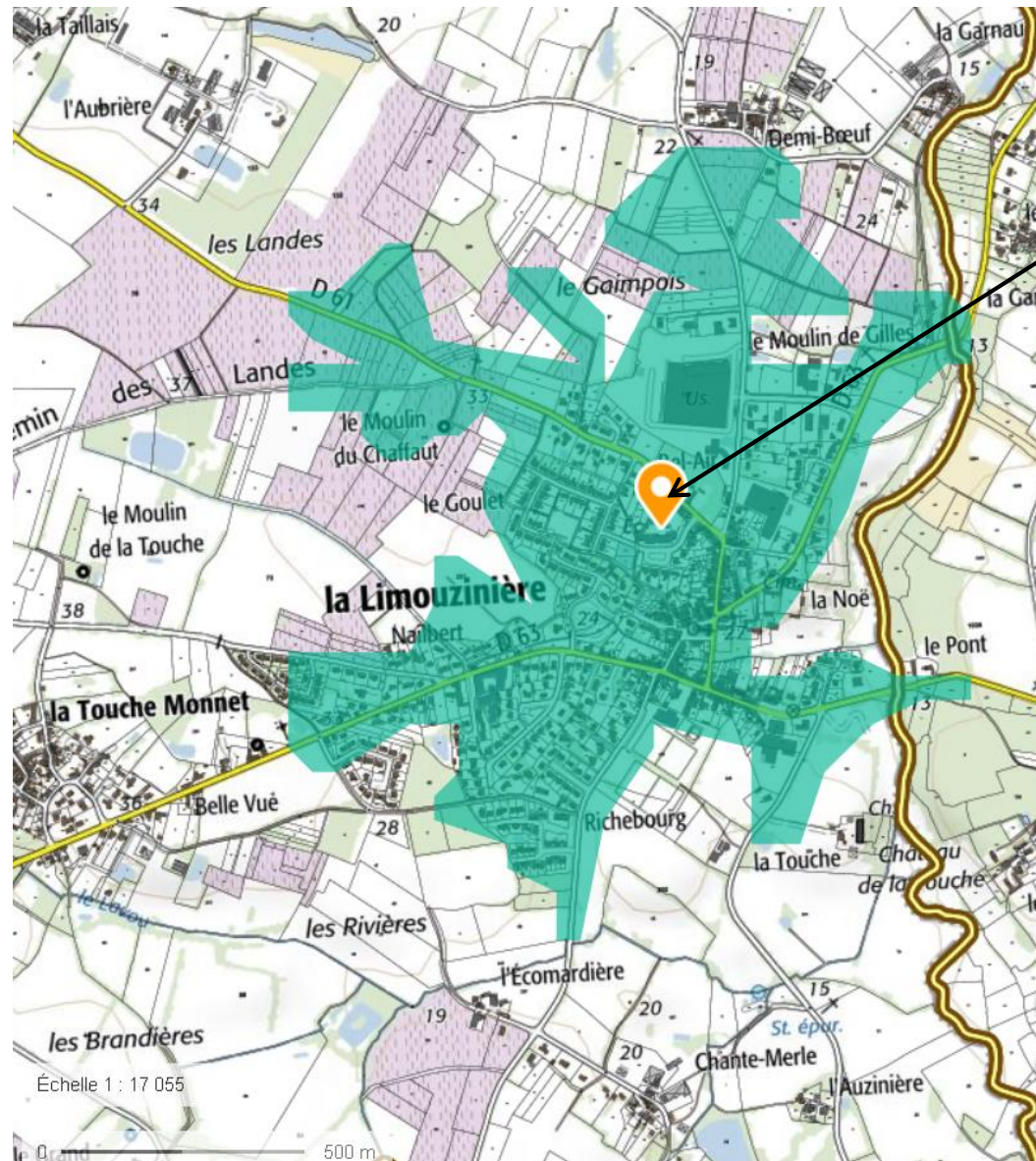


Les cœurs de vie générant des déplacements

La commune a réalisé une étude de déplacements sur le bourg qui lui a permis d'engager des opérations de requalification de ses traversées de bourg et entrées d'agglomération, dont la rue Charles de Gaulle.



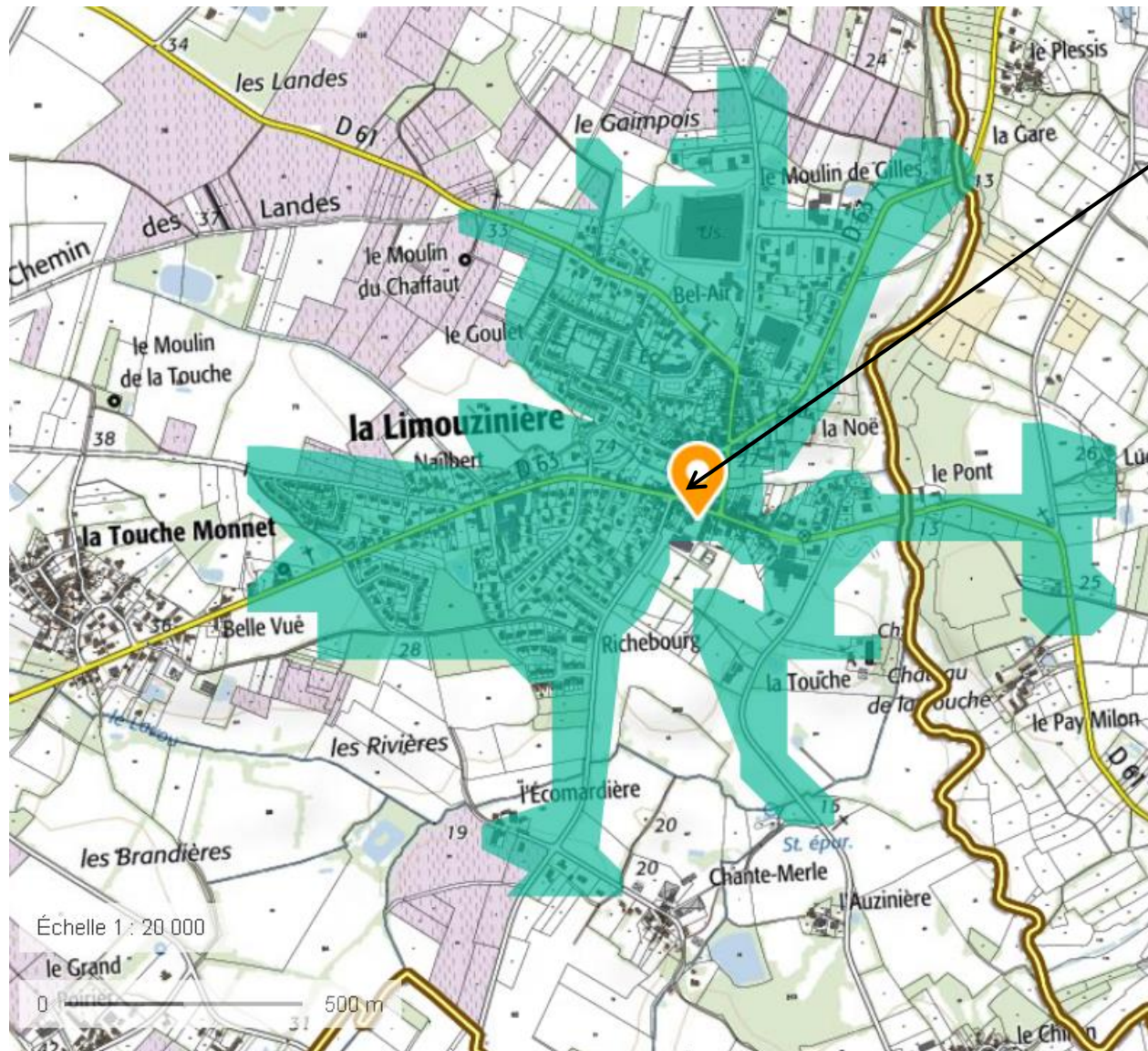
Distance isochrone : secteurs situés à moins de 15 min à pied des écoles



Équipements scolaires

Source : site internet Géoportail

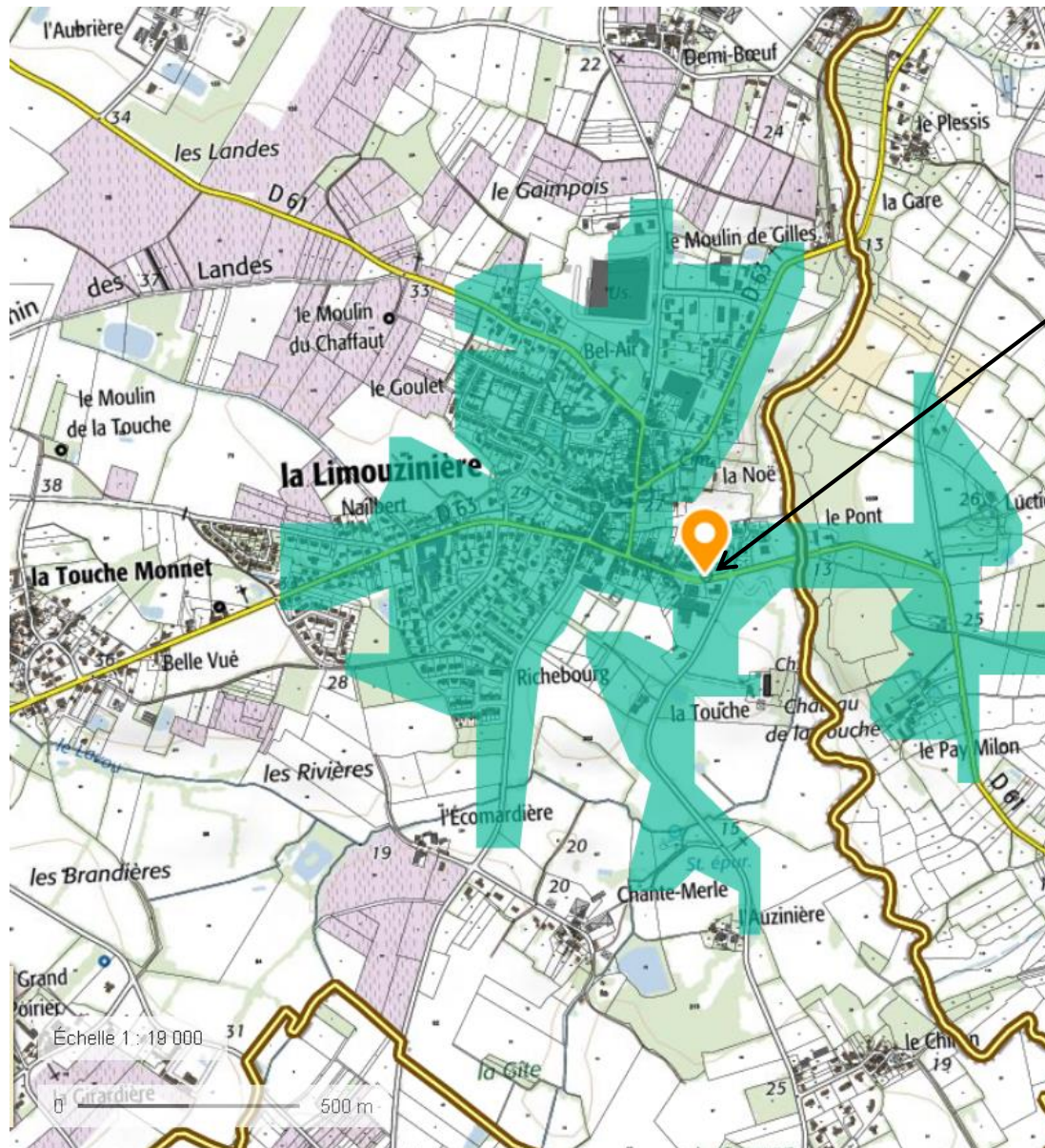
Distance isochrone : secteurs situés à moins de 15 min à pied des commerces



Place Ste Thérèse et ses commerces

Source : site internet Géoportail

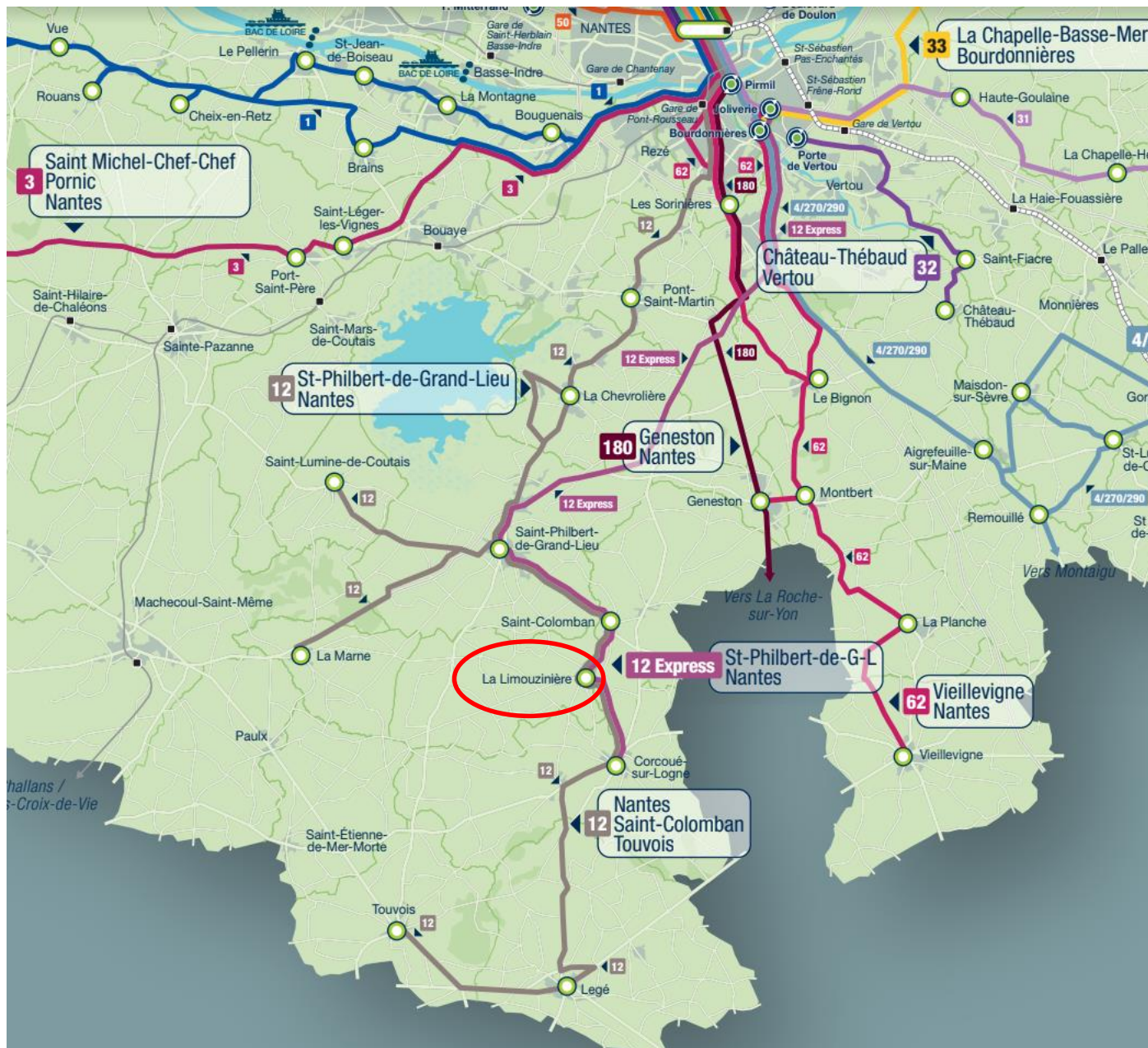
Distance isochrone : secteurs situés à moins de 15 min à pied de m'arrêt de bus



**Arrêt de bus
(ligne 12)
Place Henri IV**

Source : site internet Géoportail

Desserte de la Limouzinière par les bus du Département



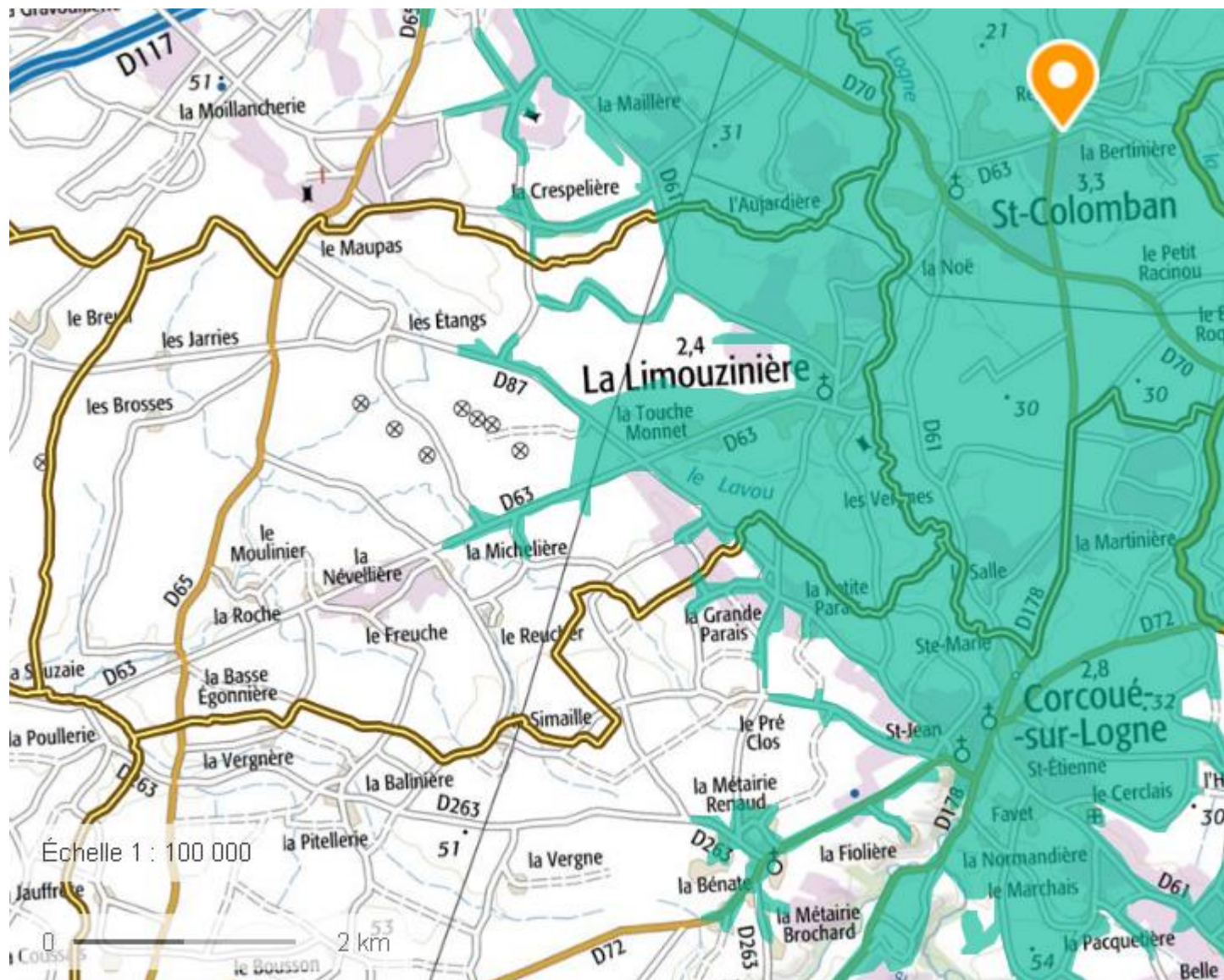
**Un arrêt de bus
Aleop en cœur de bourg,
Place Henri IV**

Ligne 12 : 8 AR

Ligne 12 express : 3 AR

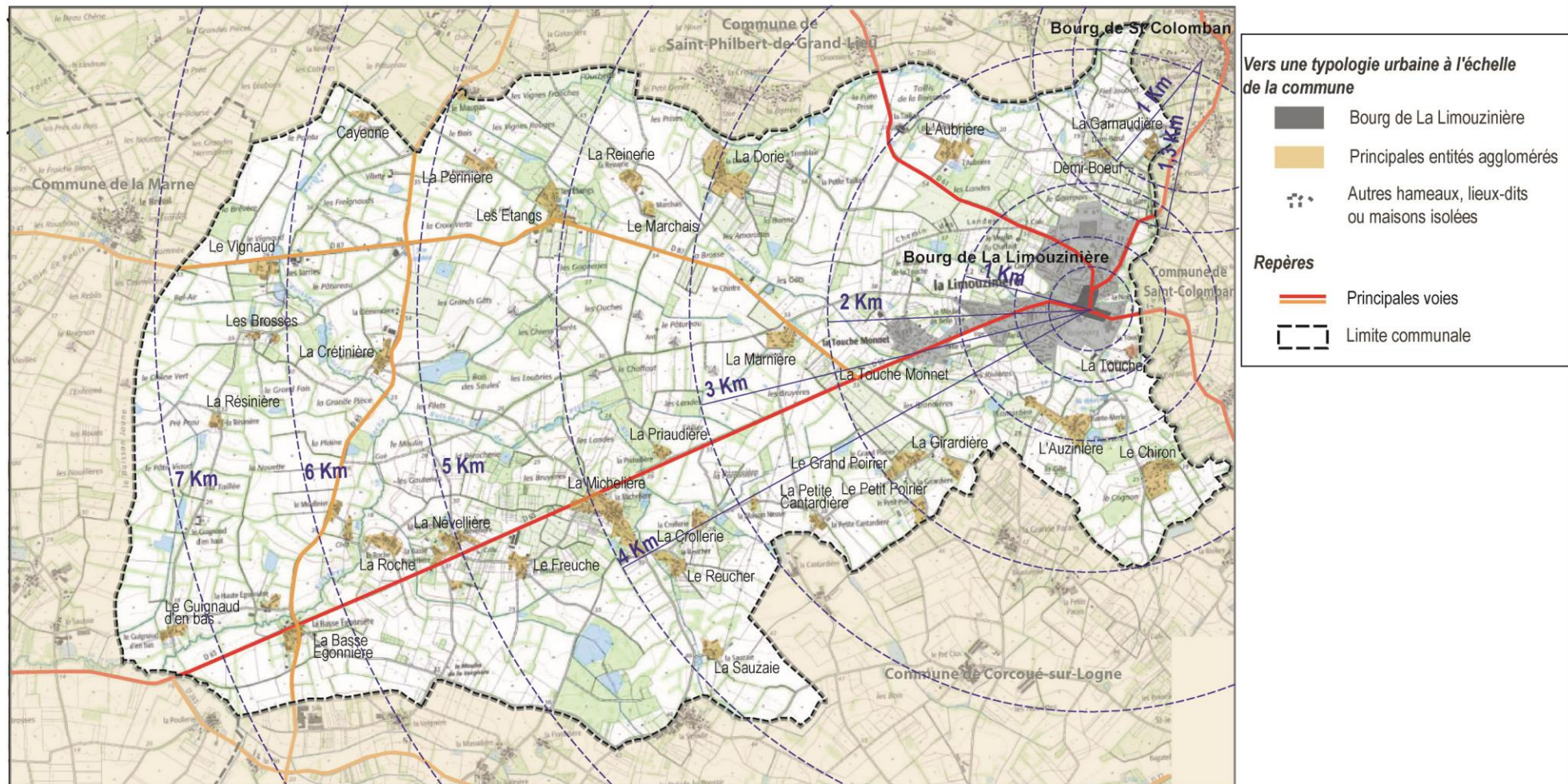
40 minutes de trajet pour le
centre-ville de Nantes

Distance isochrone : secteurs situés à moins de 10 min en voiture d'une aire de co-voiturage



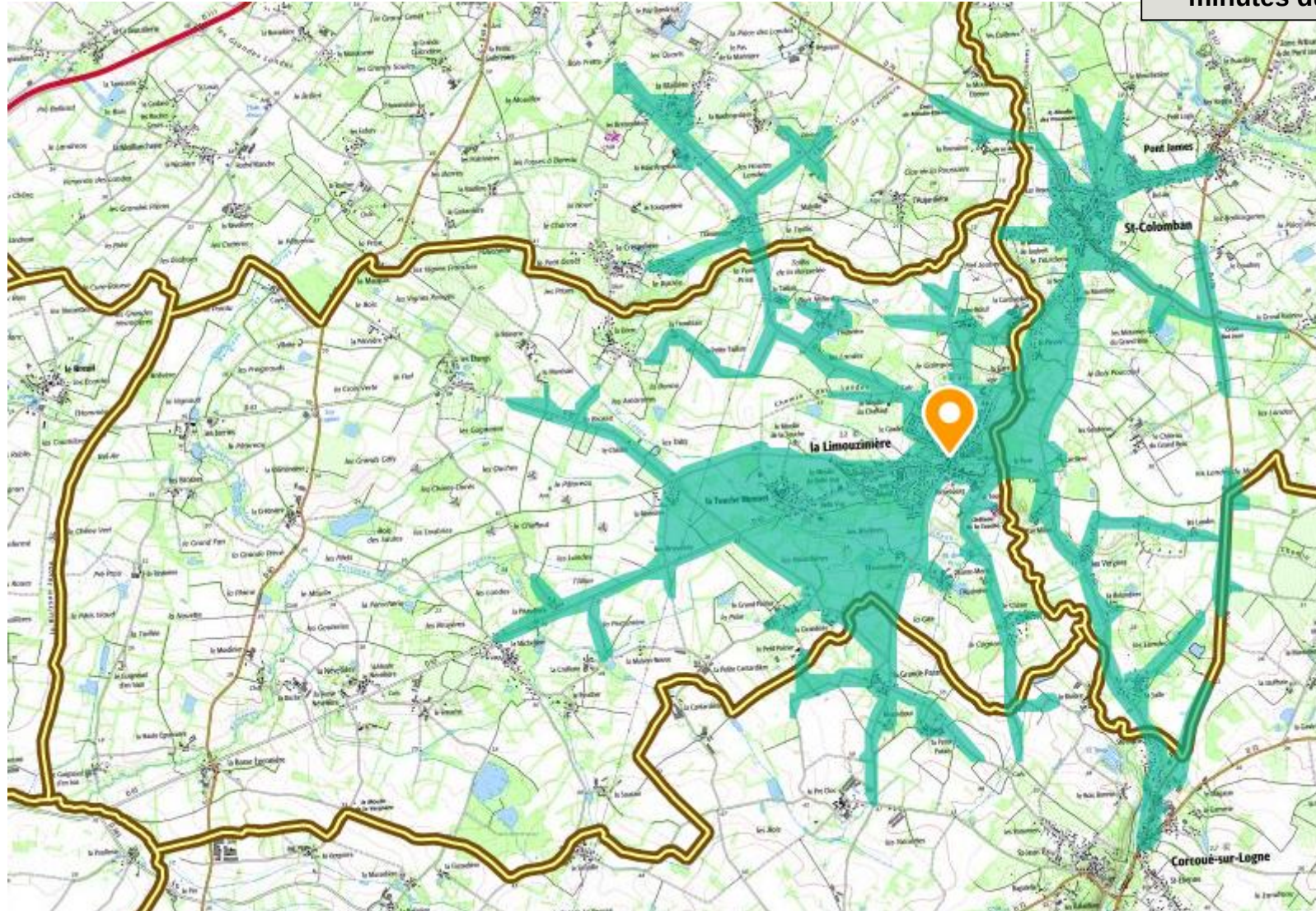
La commune de La Limouzinière ne dispose pas d'aire de co-voiturage.

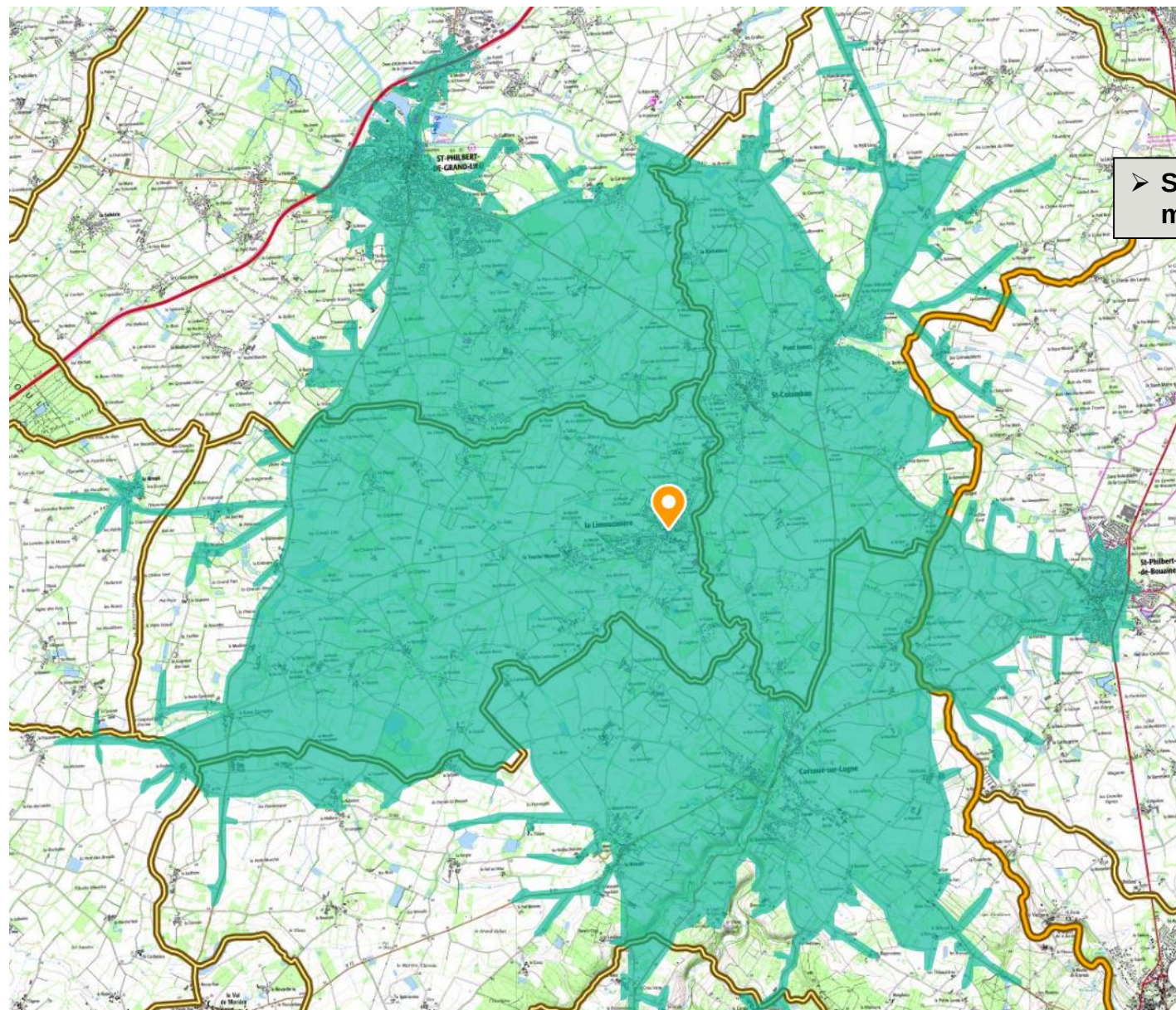
L'aire de co-voiturage la plus proche est située à Pont-James sur la commune de St Colomban. Les habitants du bourg sont situés à moins de 10 minutes en voiture de cette aire.



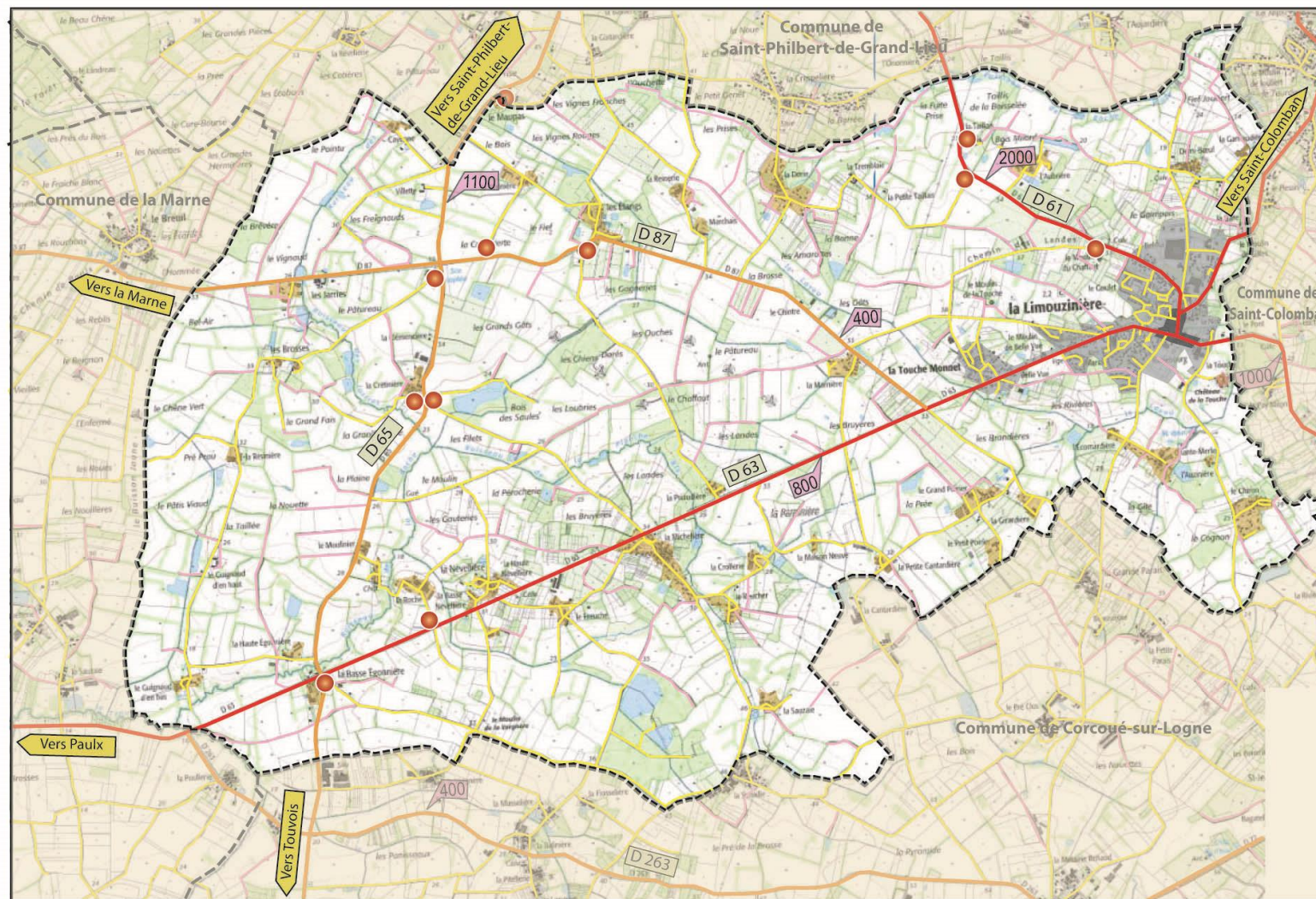
- 7 km et environ 8 minutes en voiture entre le bourg et le Guignaud D'en Bas
- Proximité entre le bourg de La Limouzinière et le bourg de Saint-Colomban : environ 1,3km

- Secteurs localisés à moins de 5 minutes du centre-bourg en voiture





➤ Secteurs localisés à moins de 10 minutes du centre-bourg en voiture



Un réseau viaire offrant une bonne desserte du territoire

- Voies principales de transit
- Voies de liaisons intercommunales
- Voies de desserte locale
- Chemins ruraux
- Carrefours dangereux

Une agglomération située au carrefour de plusieurs RD mais à l'écart des principales voies

Comptages routiers (nombre de véhicules/jour en moyenne)

800 données CG 44 - 2012

Repères

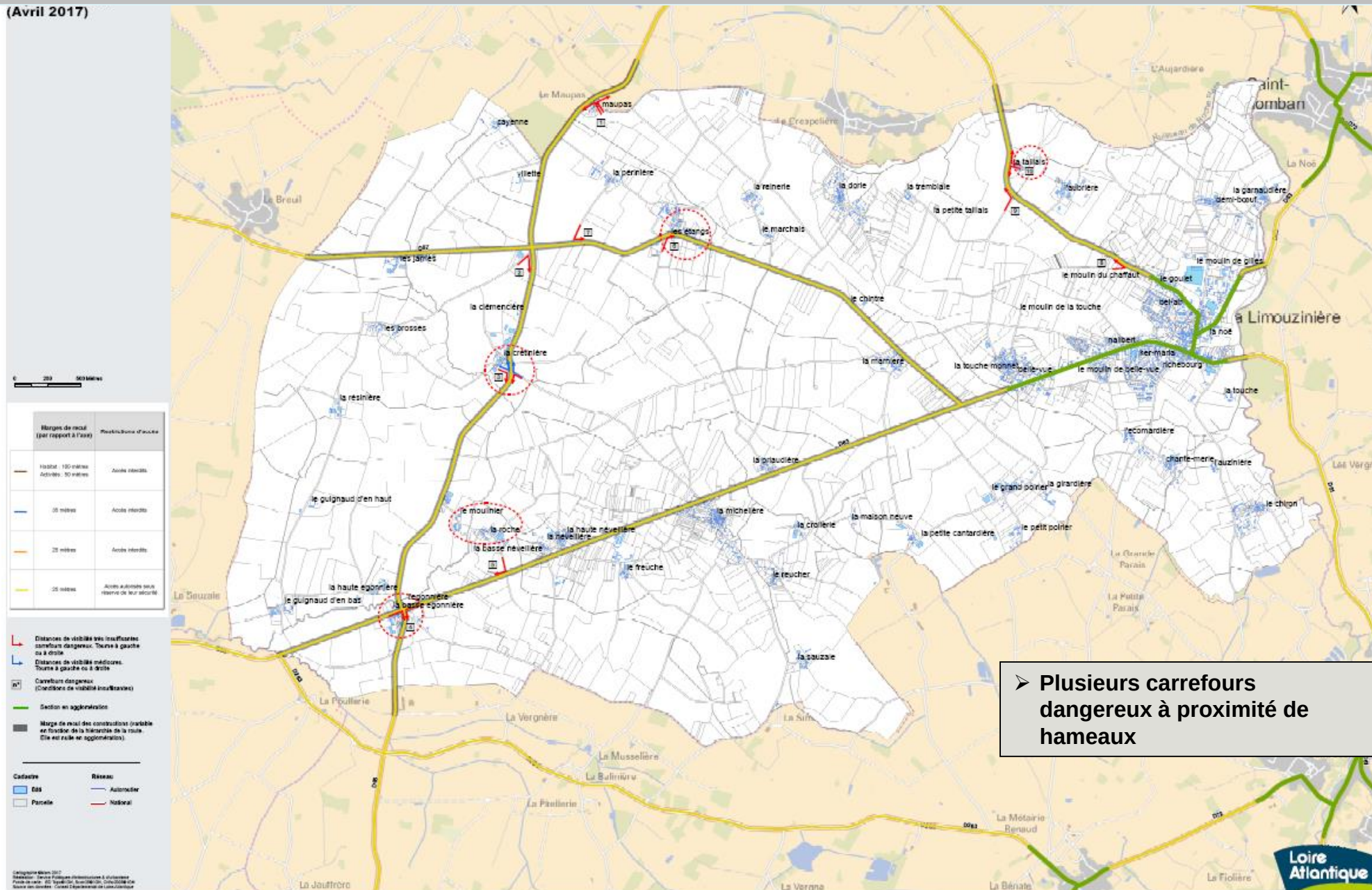
- Agglomération de La Limouzinière
- Habitat en campagne
- Limite communale

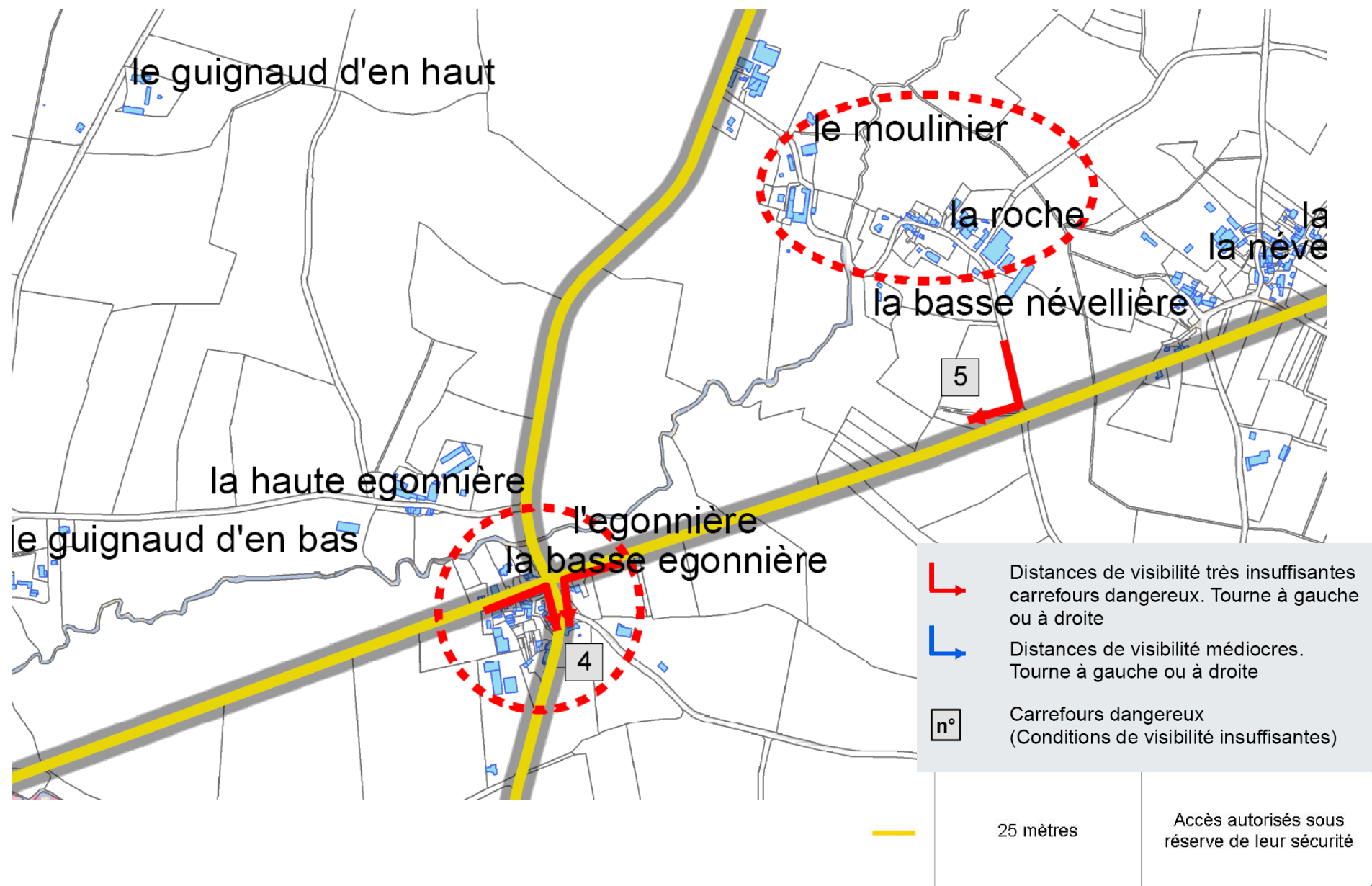
0 500 1000m

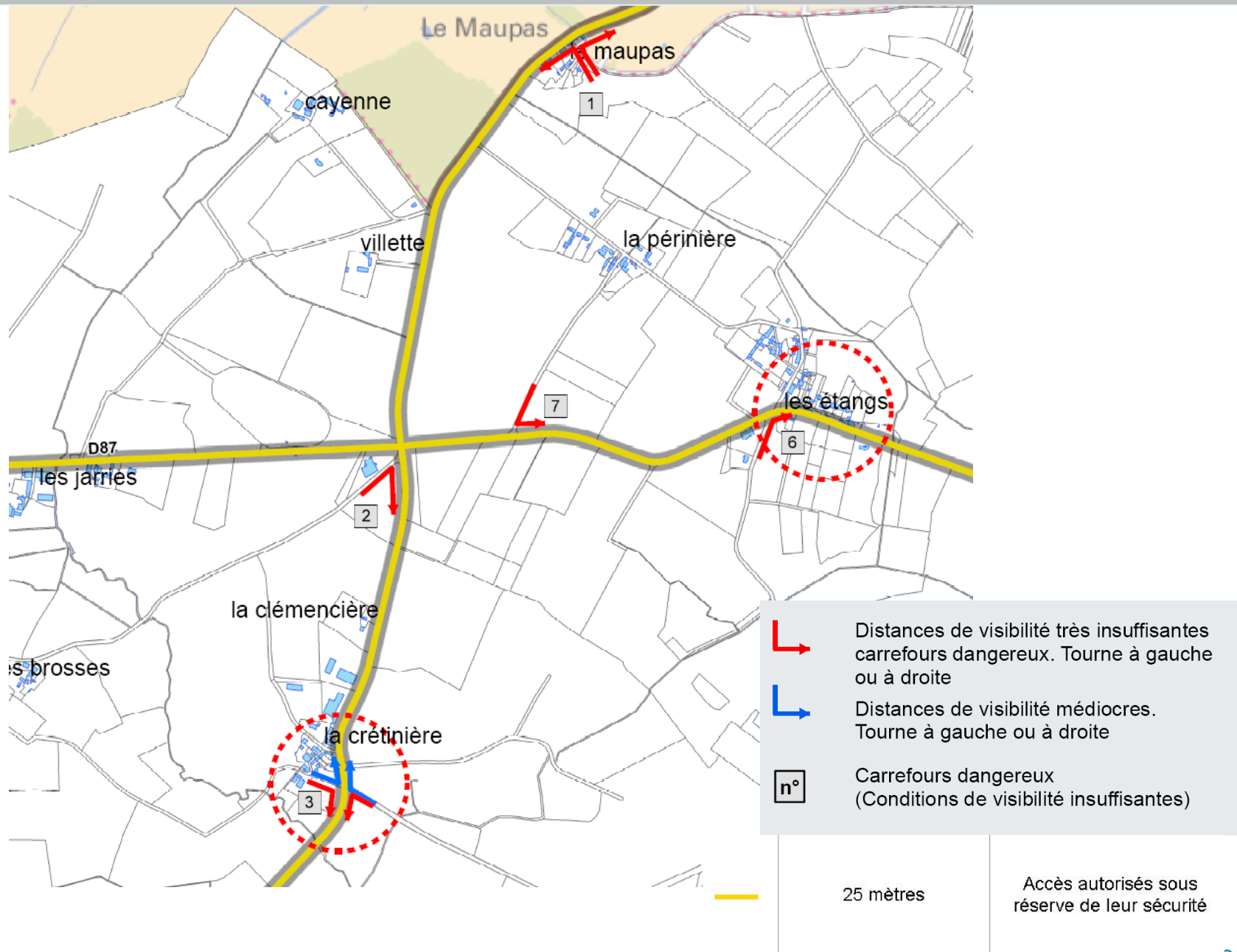
Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par le Conseil Général de Loire-Atlantique
IGN : licence n°2012-DINO-1-44-0030

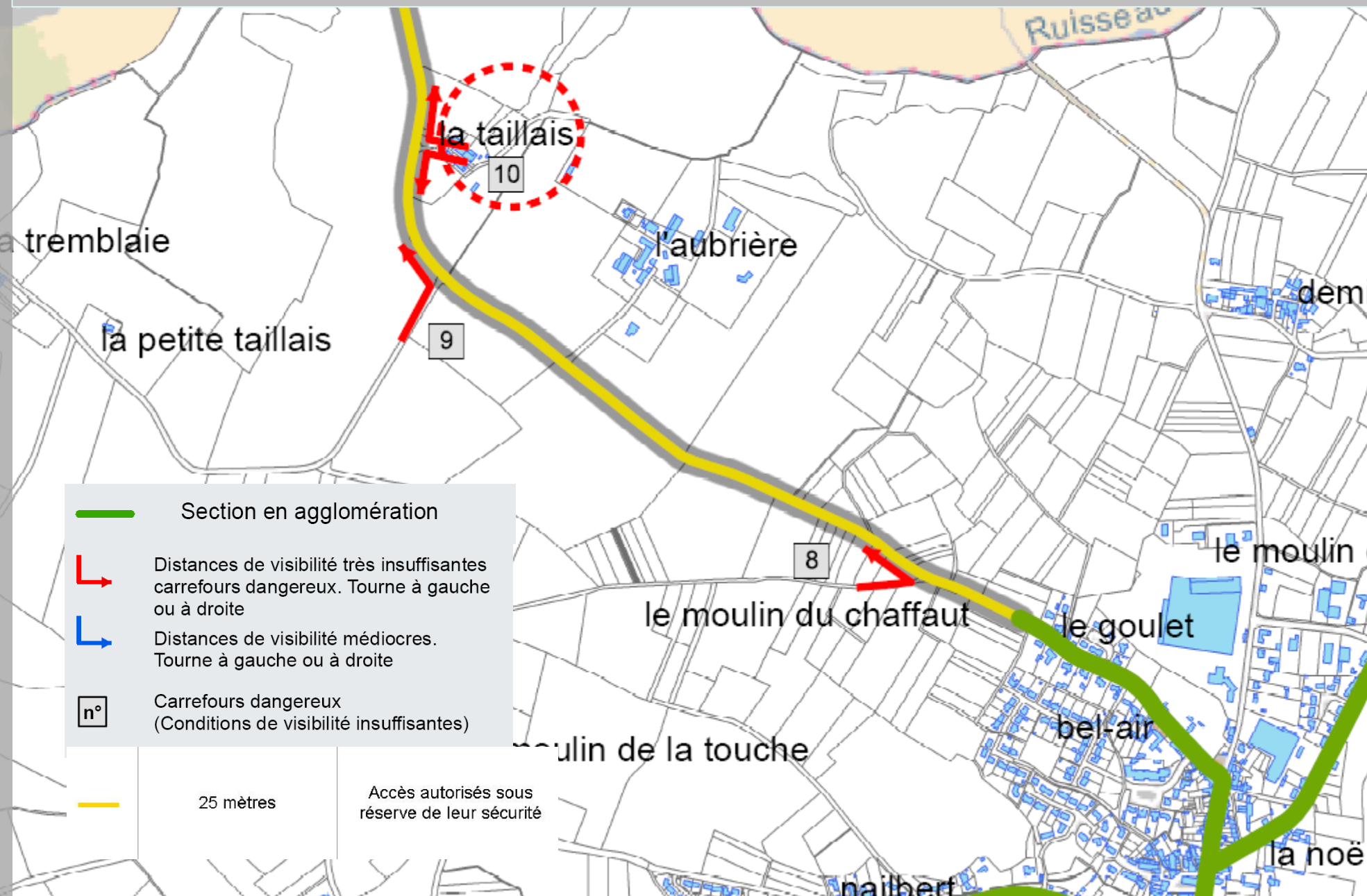
A+B
Urbanisme
&
Environnement

(Avril 2017)











Ambiances climatiques et énergies renouvelables

- depuis 2017, de nouvelles données de consommation électrique sont disponibles publiquement et permettent d'actualiser les chiffres précédents : en 2017, la commune a consommé environ 8 090 MWh pour le résidentiel, 2 200 MWh pour l'industrie, 480 MWh pour le tertiaire et 210 MWh pour l'agricole, soit un total de 11 000 MWh. Ainsi, l'éolien actuellement en service couvre environ 230% de la consommation électrique communale totale, et le potentiel du photovoltaïque estimé par le Département est de 10% environ.

Les données climatiques doivent être prises en considération:

- d'une part, les vents influent sur les dispersions de flux polluants, sur la propagation de bruits, d'odeurs, sur l'assainissement de l'air,
- d'autre part, les précipitations renseignent sur la pluviométrie locale, sur les niveaux de pluie maximale qui ont pu être observés sur la région, les pluies ayant une incidence première sur les écoulements d'eaux superficielles,
- enfin, les températures doivent aussi être considérées de manière à adapter les installations, les équipements mis en place sur la commune aux risques liés aux gels, voire aux périodes de fortes chaleurs.

Avec sa façade océanique orientée vers l'Ouest et un relief peu accentué, le climat de la Loire-Atlantique est de type tempéré océanique, humide et doux.

Les données météorologiques ont été recueillies par Météo France à partir des relevés effectués à la station de Bouguenais localisée à l'aéroport de Nantes-Atlantique.

La pluviométrie est de 750 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

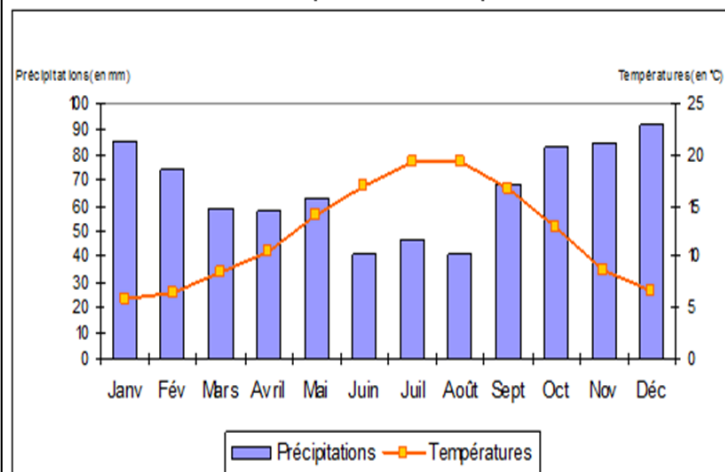
L'amplitude thermique est faible et caractéristique d'un climat océanique.

La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Le potentiel solaire reste limité (environ 1350 kWh/m²/an) mais favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité). La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 16% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique).

Diagramme ombrothermique de la station de Bouguenais
Aéroport Nantes-Atlantique



Carte d'ensoleillement



Le gisement solaire*
(en kWh/m²/an)



source : ADBE

Rose des Vents

Station MN NANTES M-F

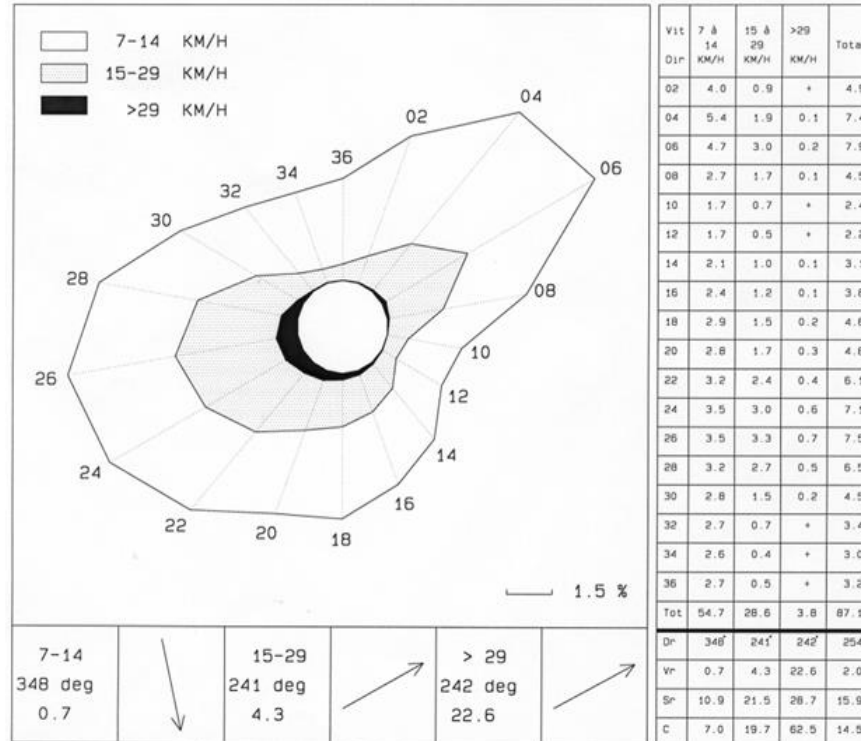
Commune BOUGUENAI
Lieu-dit AEROPORT
Département LOIRE-ATLANTIQUE

Altitude 26,0 m
Latitude 47°09'0 N
Longitude 01°36'5
Hauteur anémo. 10,0 m

Période : JANVIER 1971 à DECEMBRE 2000

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Par groupes de vitesses : 7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H

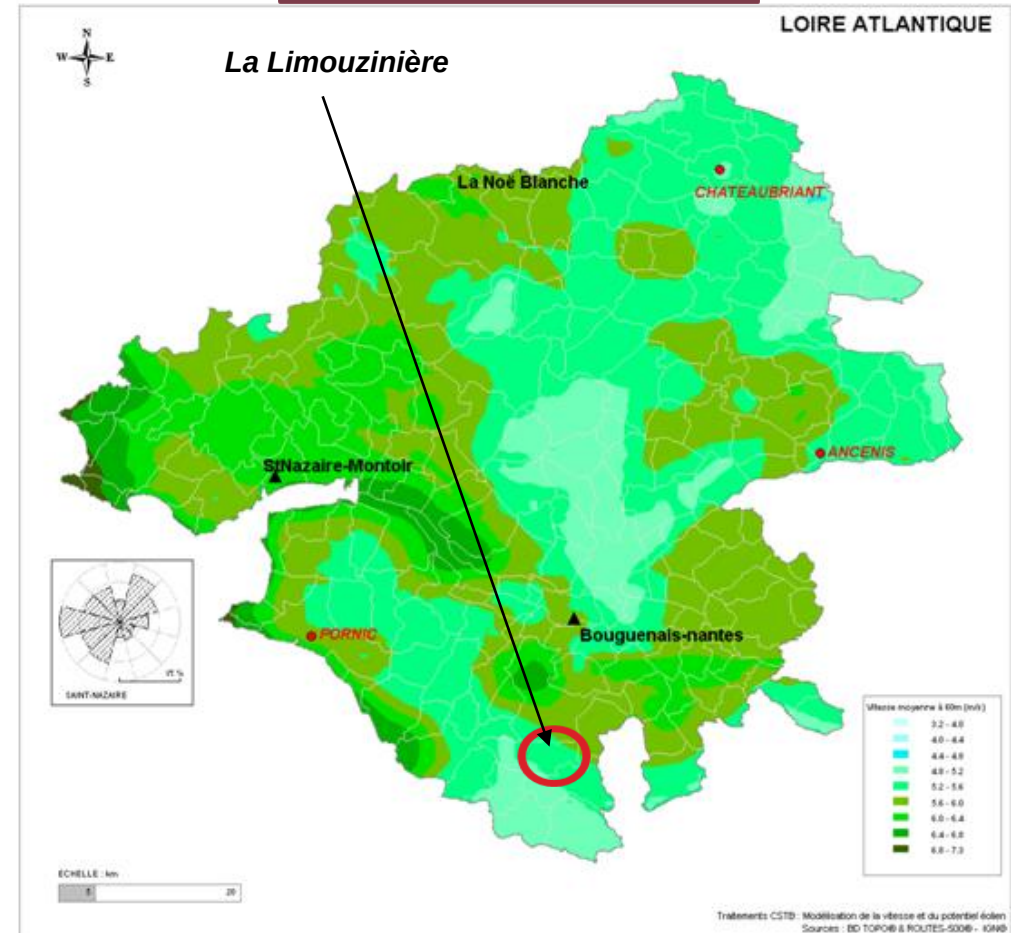
Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



Nombre de cas observés : 87600. Nombre de cas manquants: 0.
VENT VECTORIEL MOYEN (Vent résultant):
de direction Dr, de force Vr, d'écart type Sr en KM/H.
C=constance, paramètre de variabilité directionnelle=100*(Vr/vent moyen).
TABLEAU: pour les trois classes de force (7-14 KM/H, 15-29 KM/H, sup. à 29 KM/H ou pour l'ensemble (dernière colonne), on retrouve par direction (lignes) la fréquence exprimée en %. Si on ne s'intéresse qu'à la force, la ligne "Tot" donne les résultats indépendamment de la direction. Dans ce cas Tot= 87.1 % soit 12.9 % de vents inférieurs à 7 KM/H.

Le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.05 %

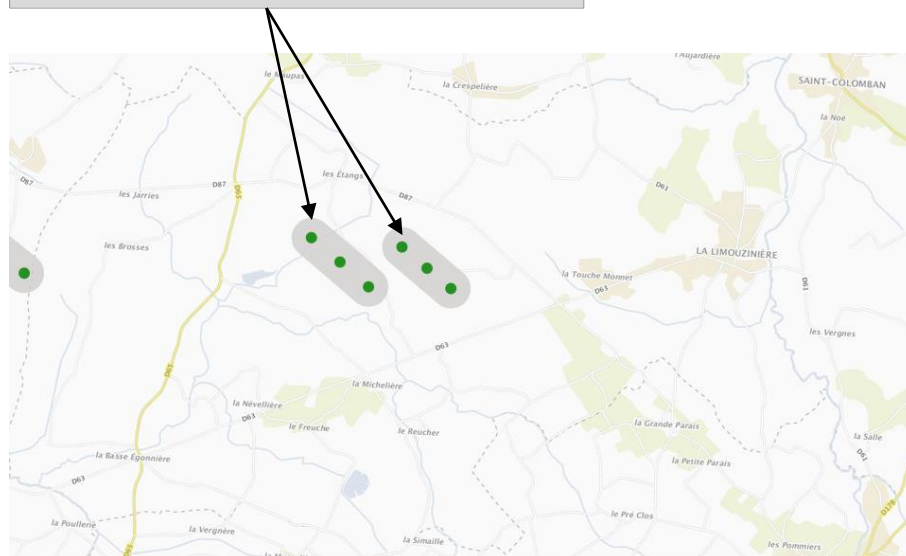
Vitesse moyenne du vent à 60 m



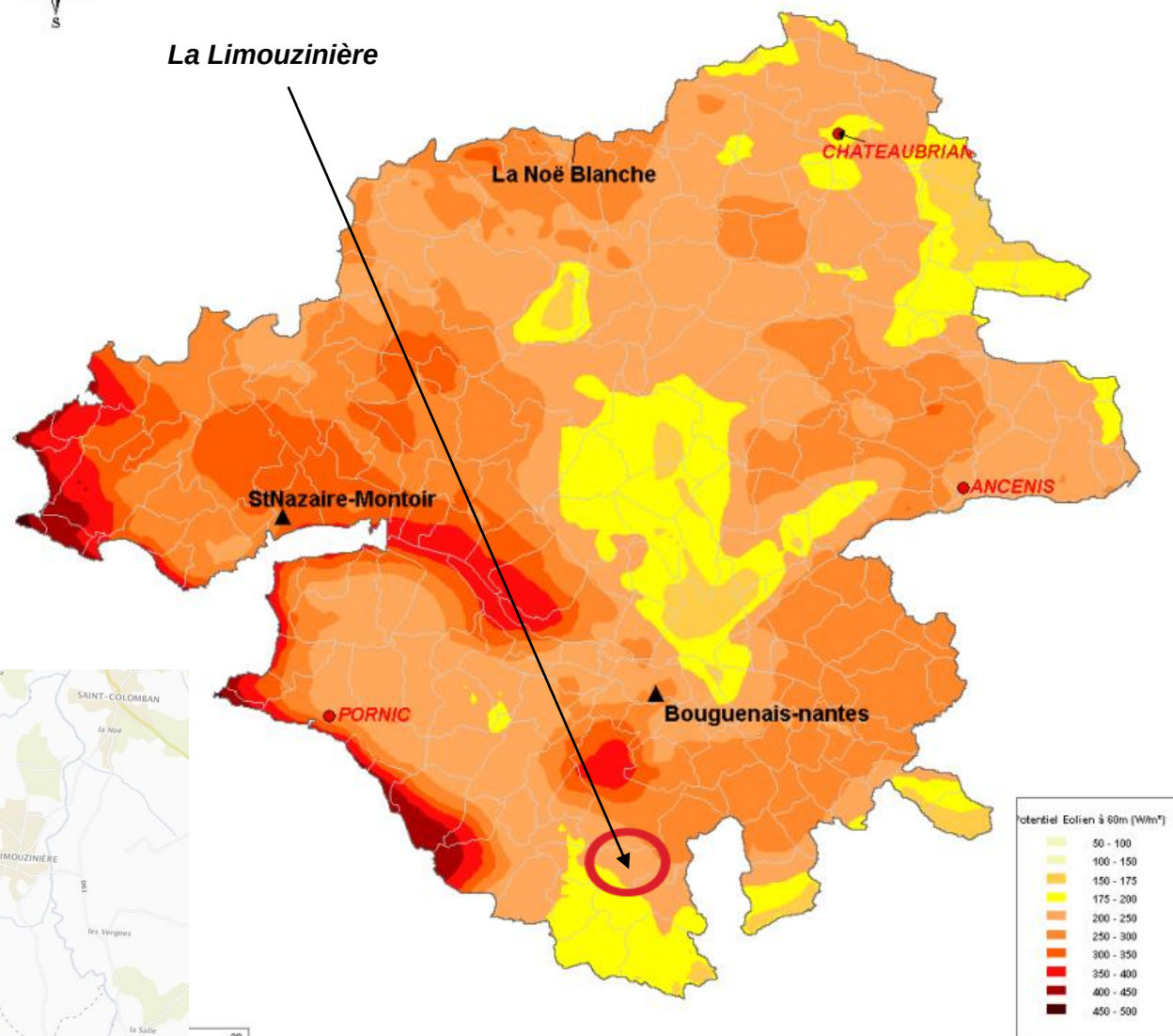
Les dynamiques météorologiques s'avèrent favorables au développement de l'éolien sur le territoire, car en dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année, représentant un bon potentiel éolien (200 à 250 W/m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut aussi être envisageable.

A noter que le Schéma Régional Eolien terrestre des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013 a été annulé par le TA de Nantes par jugement du 31 mars 2016.

La commune de la Limouzinière dispose de 2 parcs éoliens (parc éolien de Grands Gats et part éolien la Limouzinière 1 / Valorem) de 3 éoliennes chacun d'une puissance totale de 12 MW (chaque éolienne ayant une puissance nominale de 2 MW).



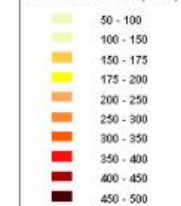
La Limouzinière



ECHELLE : km



Potentiel Eolien à 80m (W/m²)



Traitements CSTB : Modélisation de la vitesse et du potentiel éolien
Sources : BD TOPO® & ROUTES-500® - IGN®

La biomasse

La valorisation de la biomasse présente de fortes potentialités de développement et de nombreux atouts pour les territoires. La filière biogaz permet la valorisation des déchets organiques produits par les ménages, les collectivités, les agriculteurs et les industriels, et concourt à la réduction de mise en décharge de matière organique. En captant le méthane, la filière biogaz concourt à la réduction des émissions de GES.

Concernant la méthanisation agricole, elle porte principalement sur le traitement des effluents d'élevage et des déchets agricoles.

A ce titre, une unité de méthanisation relève de l'activité agricole dès lors que la production d'énergie est issue à au moins 50% des matières provenant d'exploitations agricoles et la structure est soit gérée par l'exploitant agricole soit détenue majoritairement par un groupement d'exploitants agricoles (art. L.311-1 modifié et D.311-18 du Code rural).

Par ailleurs, la charte agricole de Loire-Atlantique adoptée en février 2012 recommande : « *les installations de méthanisation sont préférentiellement implantées au sein d'espaces destinés aux activités qui ne comportent pas de terrains à potentiel productif agricole, à proximité des lieux de consommation d'énergie ou à proximité d'installations classées existantes, même lorsqu'elles peuvent relever de la catégorie des activités agricoles et surtout lorsqu'elles sont importantes* ».

Il n'existe pas d'unité de valorisation du biogaz ni d'unité de méthanisation sur le territoire de la Limouzinière.

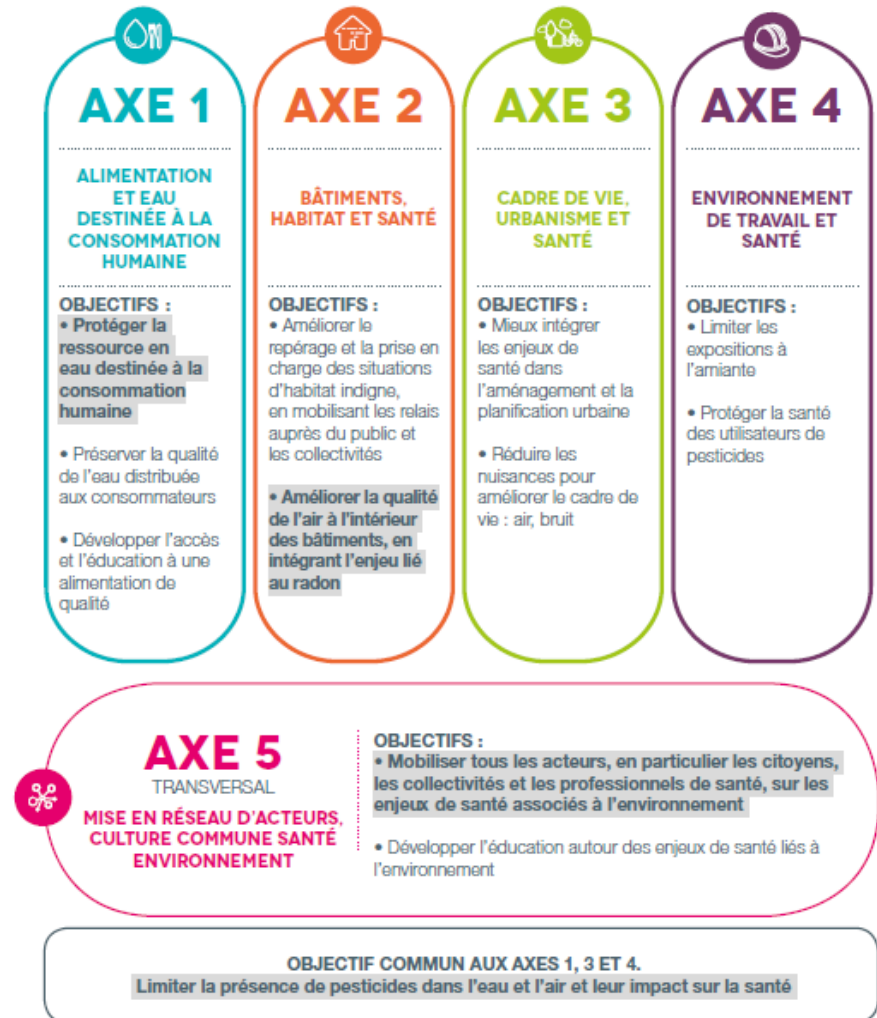
Les réseaux de chaleur sont des vecteurs stratégiques pour l'utilisation de sources d'énergies renouvelables et la promotion de l'efficacité énergétique, réduisant par là même les consommations de combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, il n'existe pas de réseaux de chaleur et/ou de froid utilisant les énergies renouvelables ou de récupération sur la commune. Cela est principalement lié à l'absence d'unités de production de chaleur suffisamment importantes. Aucun projet de création de réseau de chaleur n'est prévu à l'heure actuelle sur la commune.

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

- **Le Plan Régional Santé Environnement 3 (PRSE 3)** des Pays de la Loire a été adopté pour la période 2016-2021 selon une démarche partenariale et participative. Il comprend 5 axes stratégiques déclinés en 12 objectifs dont 4 à fort enjeu régional.
- **Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** des Pays de la Loire, prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.
- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** sur le territoire de la Communauté de Communes de Grand-Lieu est en cours d'élaboration, il est mené en lien avec le PETR du Pays de Retz.

Les axes stratégiques et objectifs du PRSE3 des Pays de la Loire



Objectif phare