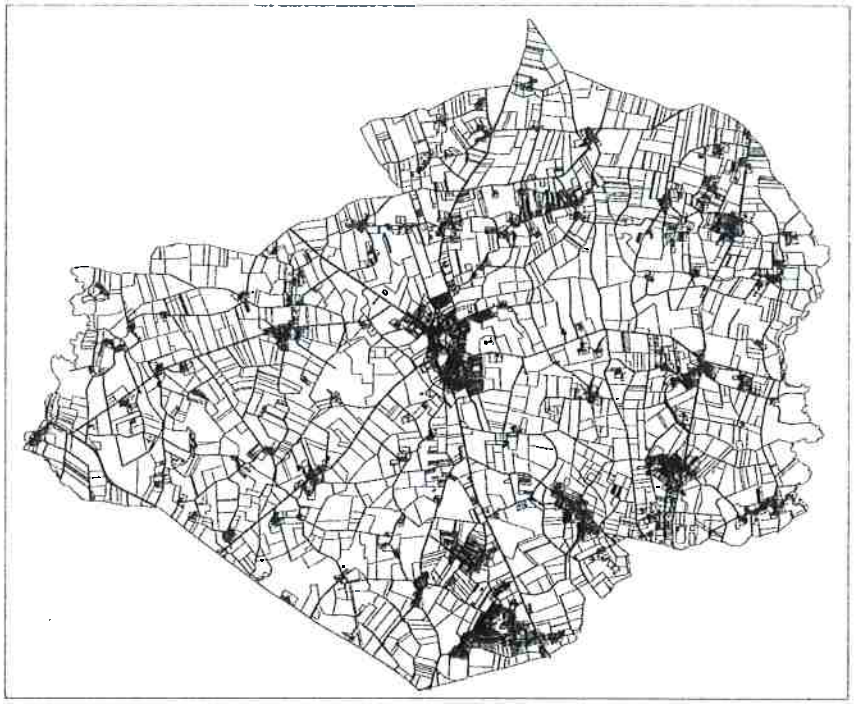
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
# MESANGER

Département de Loire Atlantique



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
18 JUIL. 2013

MAIRIE DE MÉSANGER (Loire-Atlantique)

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE
26 JUIL. 2013
ANCENIS

# 2.1 - PADD

**AGENCE CITTE CLAES**
6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

# PREAMBULE

## *Introduction*

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

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire.

Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain.
Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la commune de Mésanger a dressé le bilan de la situation communale. S'en dégagent des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, en faveur d'une commune dynamique.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de cinq orientations :

- **une commune attractive pour conforter la place de Mésanger à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis ;**

- **un bassin de vie en progression démographique, accueillant une population active, offrant à ses habitants un large choix d'équipements publics ;**

- **un bassin d'emploi poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce de proximité, l'agriculture et l'élevage (équin, bovin...) ;**

- **un territoire pérennisant les activités agricoles et favorisant le développement de nouvelles pratiques plus respectueuses de l'environnement ;**

- **une commune s'engageant dans un développement urbain durable en assurant la préservation de ses paysages agricoles.**

## *Les enjeux*

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond à trois principes de la Loi SRU :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- la diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maitrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

Ainsi, le développement de Mésanger à l'horizon 2025 s'articule autour des enjeux suivants :

- **Affirmer le bourg en confortant son centre et maitrisant ses extensions ;**
- **Promouvoir la mixité des fonctions dans le bourg,** en recherchant un équilibre entre l'habitat, le commerce et les équipements publics et privés ;
- **Accueillir et intégrer les nouveaux habitants** pour répondre aux perspectives de croissance définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- **Accompagner le dynamisme économique des zones artisanales, industrielles existantes** et développer les capacités d'accueil de nouvelles activités ;
- **Améliorer les conditions de sécurité et de circulation** sur l'ensemble du territoire ;
- **Conforter le caractère rural du territoire et l'activité agricole liée ;**
- **Valoriser le patrimoine urbain et naturel et ouvrir la ville sur ses espaces naturels environnants ;**
- **Préserver les milieux naturels sensibles.**

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du PADD déclinées par thèmes.

# ORIENTATIONS GENERALES

## *La préservation et l'affirmation de l'identité communale*

### Objectifs

Le territoire est concerné par un certain nombre de zones naturelles sensibles protégées (ZNIEFF, site Natura 2000, Zones Humides d'Importance Nationale). Ces espaces naturels contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants et favorisent la biodiversité. Le territoire a, par ailleurs, connu un remembrement ayant entraîné une forte diminution des espaces boisés et des haies bocagères. La protection des éléments résiduels remarquables est donc nécessaire pour conserver une identité communale, ceci s'accompagne d'une campagne de replantation d'arbres et de haies. La recherche d'un équilibre entre les espaces naturels et les espaces urbains est le gage d'une ville durable.

L'inventaire des zones humides et de l'ensemble du réseau hydrographique contribue à préserver leur intégrité par des mesures de protection respectant leur caractère naturel.

Mésanger est de plus caractérisée par un patrimoine architectural et naturel qu'il convient de préserver et mettre en valeur au sein de ses nombreux hameaux.

### Actions

- Patrimoine naturel

La commune de Mésanger a le souci de protéger et valoriser ses espaces naturels. Cet objectif se décline suivant trois éléments : les boisements et les haies, les rivières, ruisseaux et zones humides, les vallons de la Grée et de Cope-Choux.

- Les zones de boisement et les haies sont à sauvegarder et développer tant pour leur intérêt paysager qu'hydrologique et écologique.
- Le réseau hydrographique et les zones humides constituent une trame bleue qu'il convient de préserver en tant que corridors écologiques.
- Les vallons de la Grée et de Cope-Choux, marqués par la sensibilité écologique des espaces sont à protéger de toute urbanisation.

- Patrimoine rural

Il s'agit de préserver la qualité des sites concernés et de ne pas entraver l'activité agricole.

En cœur de villages non agricoles, la préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités d'extension mesurée, de réhabilitation et de changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue.

La mise en valeur du patrimoine bâti doit également être garantie par la qualité architecturale des constructions nouvelles.

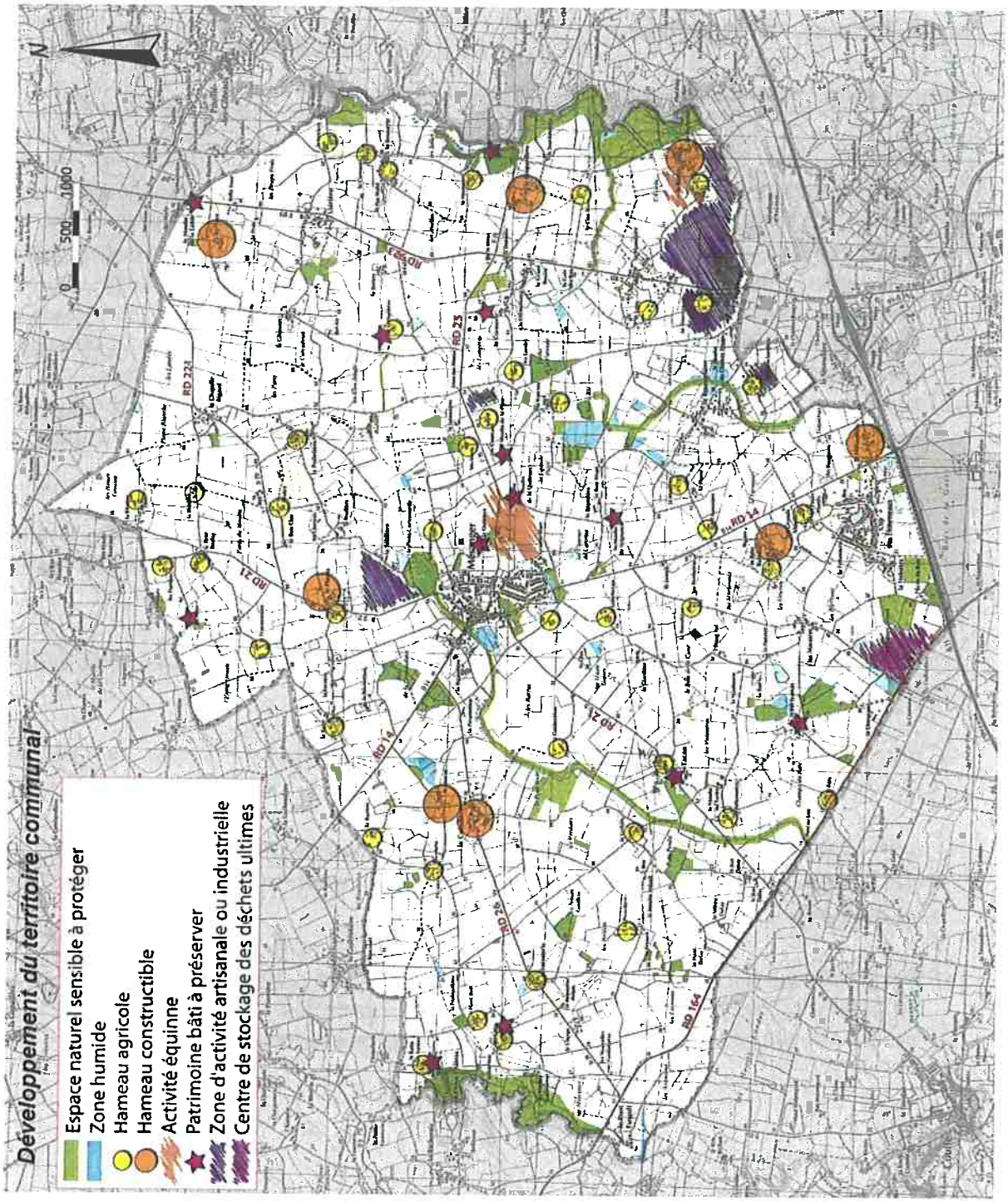
Le changement de destination en zone agricole est autorisé implicitement lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole.

- Patrimoine paysager et historique

La commune de Mésanger présente un paysage homogène sur l'ensemble de son territoire. L'objectif est de favoriser la découverte de ce paysage en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble de la commune et en lien avec les communes limitrophes
Le développement du maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire doit aussi permettre une mise en valeur des espaces naturels, de loisirs de la commune.

La commune est riche d'éléments patrimoniaux diffusés sur le territoire, trace de l'histoire locale (chapelle, moulins, manoirs...). Ce patrimoine sera préservé en instaurant un permis de démolir.

De même, la commune de Mésanger s'appuie sur une longue histoire en lien avec le monde équin. Cette part d'histoire est mise en valeur par l'existence et le développement des sites d'élevage équin et équestre dont certains présentent en plus un intérêt patrimonial.


Développement du territoire communal
Espace naturel sensible à protéger
Zone humide
Hameau agricole
Hameau constructible
Activité équinne
Patrimoine bâti à préserver
Zone d'activité artisanale ou industrielle
Centre de stockage des déchets ultimes
0
500
1000
N
RD 221
RD 23
RD 14
RD 21
RD 164

## *La maitrise de l'urbanisation*

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

- prendre en compte l'environnement : favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route que ce soit pour le transport de passagers ou de marchandises, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes (encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maitriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ...), la maitrise des déchets (encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts)...

- composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré),

- redynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant économiques, démographiques que patrimoniales,

- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire,

- tenir compte des risques (seveso, installations classées pour l'environnement) et des nuisances existantes (sonores (aérien, routes, industrie), olfactives (épandages)...) ;

- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

### Objectifs

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de MESANGER est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

Mésanger a connu une forte progression démographique ces dernières années. L'accueil de nouvelles populations doit se poursuivre afin d'assurer le renouvellement des équipements publics. Ce développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans la zone agglomérée, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux.

Le territoire de Mésanger est caractérisé par le développement important de hameaux situés en limite sud du territoire, fortement éloignés de la zone agglomérée. Ce développement, peu compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique) doit être limité dans une certaine mesure.

L'objectif est de créer en moyenne 30 logements par an sur les 10 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour Mésanger au regard du développement passé ~~et des~~ capacités d'accueil des équipements communaux. La densité moyenne étant de 20 à 25 logements par hectare, la commune n'a besoin que de 15 hectares pour accueillir la population nouvelle, ce qui représente une réduction de 25 hectares de surface urbanisée par rapport à la densité de 7.5 logements par hectare pratiquée dans les années 2000.

Participant à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de consommation d'espace, la politique d'habitat et d'aménagement de la commune va :

- **conforter l'urbanisation au sein d'un périmètre aggloméré et cohérent** ;

- **proposer des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés, cohérents** en termes de densités urbaines et de surfaces ouvertes à l'urbanisation ;

- **éviter l'habitat dispersé et maitriser la construction dans les hameaux** ;

- **assurer une consommation modérée des zones naturelles et agricoles.**

**Actions**

- L'établissement d'une typologie d'habitat

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

- en dents creuses de la zone agglomérée et certains hameaux ;
- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en habitat intermédiaire, en individuels groupés ou non dans la zone agglomérée.

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

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

- La mixité géographique et sociale

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

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

Un regroupement de certaines fonctions se fait afin :

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

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

- La maitrise de l'urbanisation

L'accueil de la population au niveau de la zone agglomérée du bourg doit se faire en terme quantitatif mais également qualitatif :

- Le développement urbain se fera en continuité des zones déjà urbanisées.
- L'urbanisation tiendra compte de la préservation des paysages, de la proximité de zones humides, des boisements et de la capacité des équipements collectifs (réseaux, équipements sportifs, culturels, éducatifs...)
- L'ensemble des secteurs d'aménagement permettra une mixité d'accueil sur l'ensemble du bourg : privé, public, social, locataire, propriétaire...

A l'échelle de la zone agglomérée, le développement de l'urbanisation sera essentiellement assuré par la réalisation de la ZAC de la Cour des Bois, laquelle s'intègre à proximité du cœur de bourg et des équipements collectifs.

Parallèlement, un projet d'aménagement va rationnaliser l'utilisation du foncier au cœur du bourg, derrière la mairie, pour réaliser un programme de logements dans le cadre de la mixité de l'habitat.

Ce développement s'accompagne de l'extension du réseau de cheminements doux au travers du bourg, depuis et vers les équipements, les commerces, les zones d'habitat, les lieux de centralité, les pôles de loisirs...

La limitation de l'étalement des villages s'appuie sur les périmètres constructibles des hameaux précédemment constructibles au POS et pour lesquels trois critères sont simultanément remplis :

- terrains en dents creuses ;
- terrains sans sortie sur une route départementale ;
- terrains présentant une capacité d'assainissement positive (soit en autonome, soit en collectif non saturé).

L'ensemble de ces critères, en plus de la prise en compte des risques et nuisances liées aux activités industrielles, permet de limiter le développement sur le territoire aux hameaux de :

- La Coindière ;
- Le Bois Ruthion - Bigane ;
- Le Plessis ;
- La Poupardière ;
- La Millaudière ;
- Le Sauzay ;
- Les Hautes Haies ;
- La Roche.

- Le maintien d'une offre de services

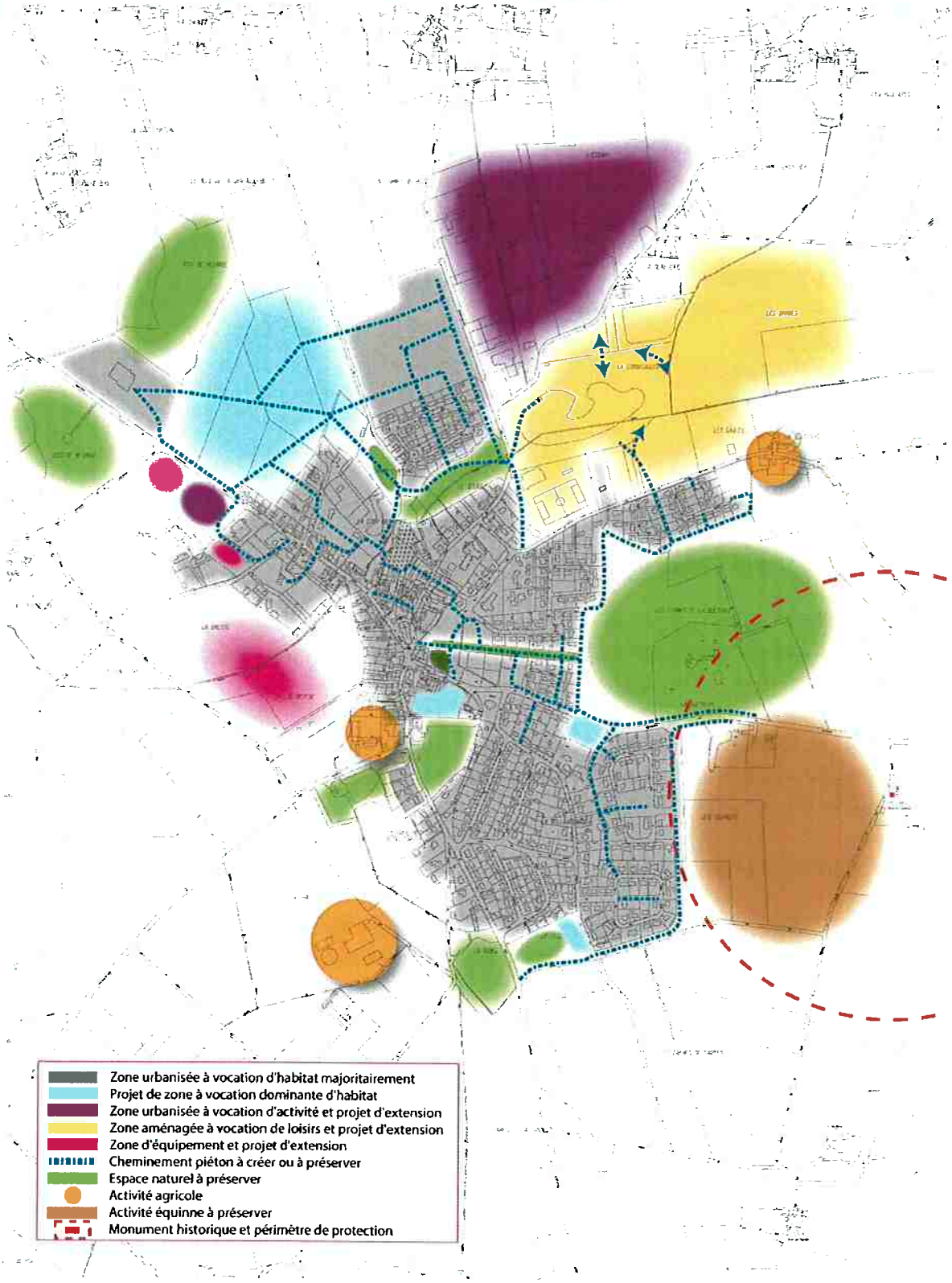
La commune compte plusieurs équipements et services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositions du projet de territoire en assurent le maintien et le développement de ceux-ci au sein de la zone agglomérée.

En terme de loisirs, la commune envisage l'extension possible du site de l'étang qui accueille des équipements sportifs et de loisirs : nouveaux terrains de sports, nouveaux aménagements de loisirs extérieurs...

- Des déplacements maitrisés

La concentration de l'urbanisation dans la zone agglomérée et ponctuellement dans les hameaux, participe à la réduction des déplacements sur le territoire. Parallèlement, la commune intègre deux projets importants :
- le projet routier du Conseil Général pour la RD 923 ;
- la volonté de réaliser à long terme un itinéraire de délestage du centre-bourg.

*Aménagement du bourg*



## *Le confortement de l'activité économique*

### Objectifs

La commune de Mésanger souhaite s'inscrire dans une dynamique communautaire pour assurer le développement artisanal et industriel et garantir la pérennité des activités présentes sur son territoire. Afin de ne pas disséminer l'activité commerciale sur tout le territoire, celle-ci se concentre au niveau de la zone agglomérée et non dans la zone industrielle du Château Rouge en limite d'Ancenis ni dans celle artisanale du Petit Bois.

L'objectif est :
- de renforcer le dynamisme commercial de proximité en centre-bourg,
- de pérenniser l'activité artisanale,
- de conforter l'activité agricole majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages,
- de maintenir le lien industriel avec le Pays d'Ancenis.

### Actions

- Conforter et prévoir l'extension de la zone artisanale du Petit Bois, avec un potentiel suffisant et une organisation des circulations compatible avec le développement de l'habitat à proximité.

- Permettre l'activité commerciale et artisanale en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.

- Conforter la zone industrielle existante de Château Rouge, tout en tenant compte des contraintes induites par l'extension du périmètre de protection de l'entreprise classée Seveso.

- Assurer la reconversion du Centre de Stockage des Déchets Ultimes.

- Préserver l'activité agricole par :
  - le maintien de secteurs à vocation agricole ;
  - l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles ;
  - le confortement de l'agriculture par la préservation des terres agricoles pérennes.

- Permettre l'accès à l'information en encourageant le développement des moyens de communication numérique.