

DEPARTEMENT  
DE  
LOIRE-ATLANTIQUE



COMMUNE  
D'ABBARETZ

- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable**
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

## 2.a

### Projet d'aménagement et de développement durable

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2011



# SOMMAIRE

---

<b>I. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE</b>	<b>4</b>
<i>I.1. Croissance démographique et besoins en logements</i>	4
<i>I.2. Des secteurs de développement urbain centrés sur le bourg</i>	5
<b>II. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE</b>	<b>12</b>
<i>II.1. Mixité des fonctions</i>	12
<i>II.2. Diversité des formes urbaines et densité</i>	12
<i>II.3. Mixité sociale</i>	12
<b>III. RENFORCER LES ATOUTS ECONOMIQUES EN POURSUIVANT LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES D'ACCUEIL</b>	<b>13</b>
<i>III.1. Diversifier l'activité par le renforcement des zones d'activités</i>	13
<i>III.2. Encourager le développement commercial</i>	14
<i>III.3. Préserver l'activité agricole</i>	15
<i>III.4. Développer une économie touristique</i>	16
<b>IV. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS</b>	<b>17</b>
<i>IV.1. Equipements sportifs, socioculturels et de loisirs</i>	17
<i>IV.2. Equipements scolaires, périscolaires, petite enfance et jeunesse</i>	17
<i>IV.3. Equipements personnes âgées</i>	18
<i>IV.4. Equipements administratifs et techniques</i>	18
<i>IV.5. Equipements sanitaires et réseaux</i>	19
<b>V. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS</b>	<b>20</b>
<i>V.1. Développer et sécuriser le réseau de voirie</i>	20
<i>V.2. Encourager les autres modes de déplacements</i>	21
<b>VI. PRESERVER LES ATOUTS PATRIMONIAUX URBAINS ET RURAUX</b>	<b>22</b>
<i>VI.1. Zones rurales et milieux naturels</i>	22
<i>VI.2. Franges urbaines et espaces verts</i>	26
<i>VI.3. Patrimoine bâti</i>	26

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune d'Abbaretz, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable d'Abbaretz est construit autour des principes :

- de développement harmonieux et équilibré de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques,
- de maintien des activités agricoles,
- de respect des atouts environnementaux.

Ce PADD établit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour une durée d'environ 15 ans (horizon 2025) ; toutefois, il peut également permettre d'anticiper sur des tendances plus lourdes afin de préserver l'avenir.



# I. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE

## I.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

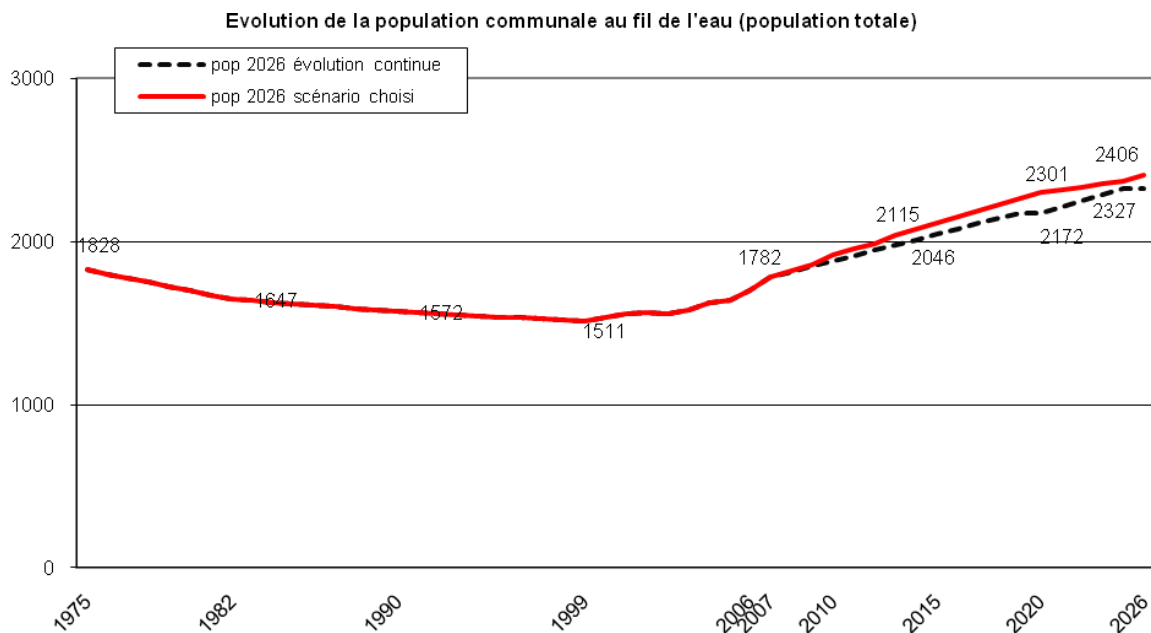
### A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A MAITRISER

- Estimation fin 2007 : environ **1 800 habitants** (+ 275 depuis le recensement de 1999, soit près de 35 nouveaux habitants par an).
- Le rythme de croissance démographique entre 1999 et 2007 s'élève à 2 % / an.
- Estimation 2010 (recensement effectué par la commune : **1916 (soit 38 hab /an en plus)**)

→ L'objectif est de maîtriser la croissance sur les 15 prochaines années en maintenant la production annuelle de logements.

L'objectif d'environ **20 nouveaux logements par an** (contre 15 ces dernières années), correspond à une croissance démographique annuelle d'un peu plus de 1,7%.

Au final, la population d'Abbaretz sera proche de **2 400 à 2 450 habitants** en 2026.



Source : INSEE, Estimation SCE

## B. BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES

Pour atteindre ces objectifs, il faudra créer approximativement :

- **100 résidences principales** pour compenser le phénomène de décohabitations,
- **208 nouveaux logements** pour accueillir les habitants supplémentaires (environ 490 personnes en 15 ans).

⇒ **soit environ 308 nouveaux logements**

Près de 61 logements supplémentaires devront être envisagés afin d'anticiper les phénomènes de rétention foncière. En effet, 20% des terrains nécessaires à la création de nouveaux logements sont considérés comme risquant d'être retenus par leurs propriétaires. Cette marge de manœuvre évitera de devoir réviser le PLU trop rapidement, faute de terrains disponibles.

Ainsi, pour parvenir aux prévisions, **369 logements doivent être potentiellement constructibles.**

## I.2. DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN CENTRES SUR LE BOURG

---

La commune d'Abbaretz a souhaité limiter la consommation des terres naturelles et agricoles. Pour ce faire, il est souhaité de :

- favoriser le renouvellement urbain en ville,
- privilégier l'urbanisation en continuité de l'agglomération.

### A. L'IDENTIFICATION ET LA VALORISATION DE SITES NON BATIS AU SEIN DU TISSU URBAIN



















Quelques logements seraient possibles par la division de terrains, la remise en service de logements vacants, ou la valorisation de « dents creuses » (disséminées sur l'ensemble de la zone agglomérée). Cette dernière précision explique l'impossibilité de fixer une orientation d'aménagement pertinente.

Ces dernières années, une grande partie des dents creuses ont été investies par l'habitat, témoin d'une relative pression foncière sur le territoire.

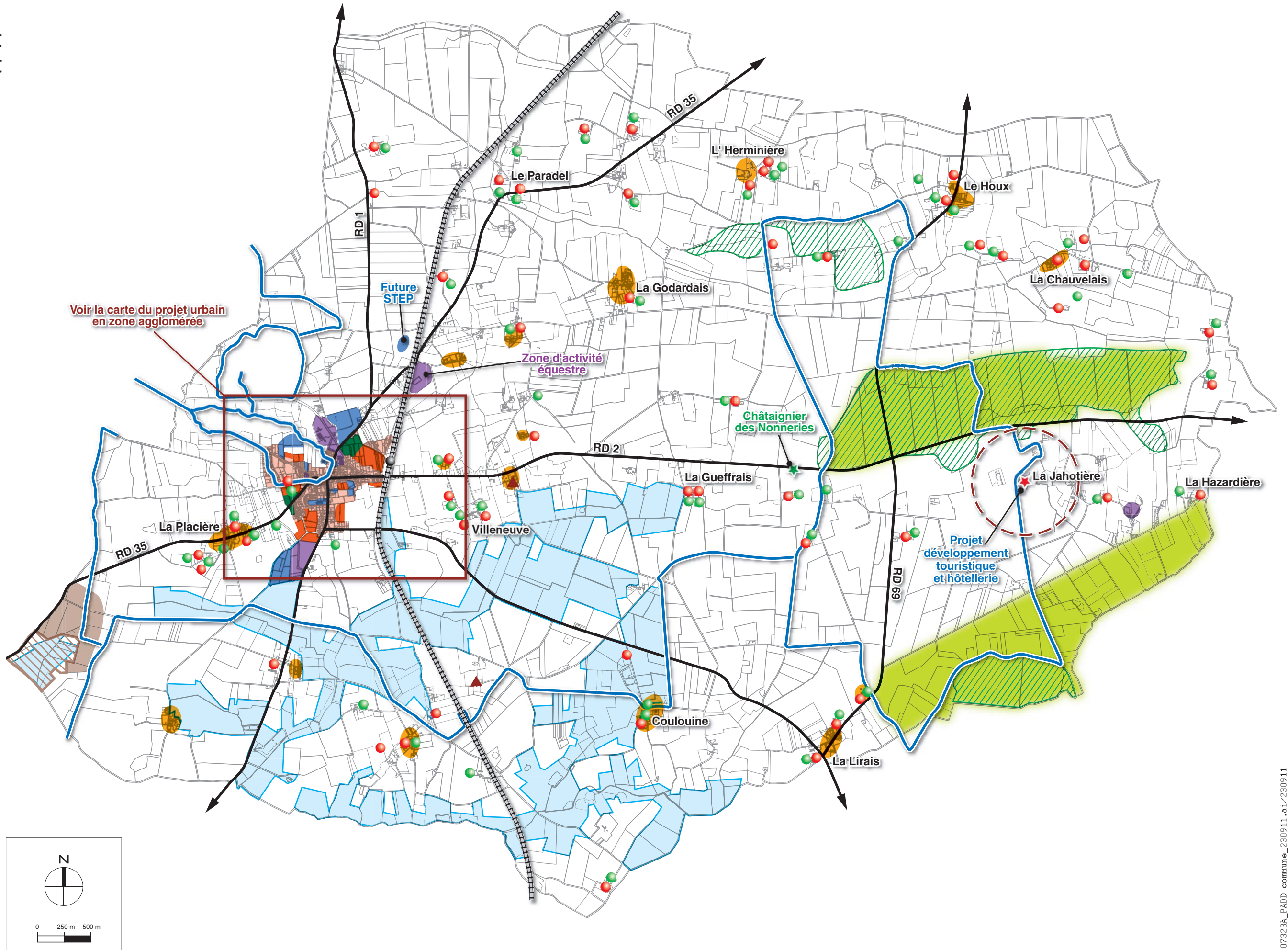
**Au total, une quarantaine de logements pourraient être créés au sein de la zone urbaine.**

Ces nouvelles constructions, (maisons de ville, logements individuels groupés), au cœur de la zone urbanisée, permettront de renforcer le tissu urbain, limitant ainsi la consommation des terres agricoles ou naturelles.

# Projet d'aménagement et de développement durable

-  Zone agglomérée
-  Extension de la zone agglomérée
-  Village traditionnel à préserver
-  Equipement
-  Activité
-  Futur centre de traitement des déchets (et périmètre de protection)
-  Ancien site de dépôt des déchets
-  Réseau routier structurant
-  Future liaison tram-train
-  Siège d'exploitation
-  Bâtiment d'élevage
-  Cheminement à préserver
-  Cheminement à créer
-  Ceinture agricole non constructible
-  Parcelles boisées exploitées
-  ZNIEFF
-  Monument historique
-  Périmètre protection captage A.E.P. approuvé

Voir la carte du projet urbain en zone agglomérée



## B. DES EXTENSIONS EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION

Les zones constructibles délimitées doivent répondre à différents critères :

- Cohérence vis-à-vis des objectifs d'accueil,
- Proximité du centre et de ses services,
- Desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement, etc.),
- Préservation et valorisation de la qualité des paysages,
- Limitation des impacts sur l'activité agricole.

Les densités à l'hectare indiquées pour ces secteurs prennent en compte l'ensemble de ces facteurs ainsi que l'espace dédié à la voirie et autres espaces communs (espaces verts, bassin de rétention des eaux pluviales, tri sélectif ...).

Les choix de développement de l'urbanisation ont pris en compte à la fois la présence d'activités agricoles (exploitations et qualité des terres), la desserte par les réseaux (voirie, assainissement) et la proximité des équipements.

**Ainsi, deux phases pour les extensions urbaines sont identifiées :**

- Quelques îlots vierges à urbaniser à court/moyen terme. Il s'agit, pour certains secteurs (Rouaudière et la Touche), de zones déjà répertoriées comme à urbaniser au POS précédent :
    - **La Rouaudière Est**, d'une superficie de 2.22ha, présente un potentiel pour environ 40 logements. Ce secteur situé à proximité immédiate du centre bourg permet d'envisager une certaine densité (18 logements/ha).
    - **La Touche**, d'une superficie de 1.74ha, 44 logements peuvent y être envisagés (une certaine densité, environ 25 logements à l'hectare doit être attendue sur ce secteur situé à proximité de la future gare Tram-Train),
    - **La Coquelinais sud, d'une superficie de 1.10ha**, ce secteur présente un potentiel pour une quinzaine de logements (17),
    - **Boulay-Paty**, ce petit secteur d'à peine 0,6 hectare en centre-bourg peut permettre d'accueillir 2,4 logements,
- ⇒ Soit un peu plus de 5ha, et près de 104 logements envisageables dans le cadre d'extensions urbaines à court-moyen terme, pour une densité moyenne de 18 logements/ha.





*Extension en cours au Clos de la Vigne*



*Secteur d'urbanisation future : La Rouaudière*

- Quelques grands **secteurs d'extension vierges à urbaniser à moyen/long terme** :
  - **Le Chêne-Rond**, d'une superficie de 2.66ha, cette zone correspond à un secteur qu'il était prévu d'urbaniser pour une vocation d'activité au sein du POS. Son positionnement à proximité du centre-bourg et de la future Gare Tram-Train justifie cette évolution et une certaine densité (27 logements/ha). Environ 72 logements peuvent être envisagés sur ce secteur.
  - **La Ville-en-Bois**, d'une superficie de 1.70ha, 37 logements sont envisageables sur ce secteur. Le projet d'urbanisation devra également permettre à plus long terme l'urbanisation de l'ensemble des parcelles comprises entre l'urbanisation et la voie ferrée.
  - **Bellevue (Sud)**, d'une superficie de 1.93ha, l'urbanisation de ce secteur se justifie par sa situation en entrée de ville. Cependant les 43 logements envisageables ne peuvent être réalisés avant le transfert de l'exploitation agricole actuellement en place. L'agriculteur concerné envisage la mutation de son activité à court ou moyen terme.
  - **La madeleine**, d'une superficie de 1.11ha, une vingtaine (27) de logements sont attendus sur cet espace situé en deuxième rideau le long de la RD 2. Cette situation permet d'envisager une certaine densité soit 25 logements/ha. Afin de désenclaver ces parcelles, le PLU institue un emplacement réservé. Cette zone devra être conçue en envisageant la réalisation de la future déviation du bourg.
  - **Le Clos Robert**, d'une superficie de 1.40ha, une vingtaine de logements sont attendus sur ce secteur (21). Ce secteur est situé en

continuité directe de l'agglomération au Nord, il s'agit de réaffirmer la vocation d'urbanisation future inscrite au POS pour ce site.

- **La Coquelinais Nord**, d'une superficie de 1.22ha, pourra accueillir 20 logements. Sa situation en continuité directe des zones d'urbanisation à court, moyen terme, au sud du bourg, permet d'envisager son ouverture à l'urbanisation à long terme.

A ce jour, ces secteurs ne sont pas reliés à l'assainissement collectif et/ou présentent des difficultés d'accès. La municipalité ouvrira ces secteurs à l'urbanisation, au gré de ses investissements.

En outre, lorsque ceux-ci seront urbanisables, elle réalisera des **orientations d'aménagement** qui permettront de cadrer l'évolution de ces secteurs et de les inscrire dans un aménagement d'ensemble.

- ⇒ **Soit 10.02 ha, et environ 220 logements envisageables à plus long terme.**

**Au total, environ 15.71 ha, soit près de 324 logements, peuvent être envisagés dans le cadre des extensions urbaines, pour une densité moyenne de 20 logements/ha. La combinaison de ce potentiel d'extension de l'urbanisation avec le potentiel de constructions neuves en zone urbanisée (soit une quarantaine de nouveaux logements) permet de répondre aux besoins en logement envisagés pour 15 ans.**

La Commune souhaite préserver certaines franges urbaines tout en anticipant sur le développement à très long terme en créant des espaces tampons entre zones urbaines (ou d'urbanisation future) et zones agricoles. Pour cela, deux sites de transition sont préservés de toute construction nouvelle, y compris agricole. Il s'agit :

- De l'espace situé en continuité de l'agglomération au nord du secteur le Chêne Rond. Ces 3.42 ha présentant peu d'intérêt pour l'activité agricole. Cependant, sa difficulté de raccordement au réseau d'assainissement, son positionnement en continuité de l'urbanisation prévue à plus ou moins long terme et sa proximité de la future Gare Tram-Train justifient que l'on préserve cet espace d'un développement agricole.
- L'espace situé au sud du secteur d'urbanisation future, Bellevue Sud, d'une superficie de 2.67ha. Son positionnement en continuité directe du cœur du centre-bourg et des zones d'urbanisation future, permet à terme d'envisager son développement. La réalisation d'une voie de délestage du centre-bourg permettra de ceinturer le développement de l'agglomération par l'urbanisation de ce secteur.

### **C. UN DEVELOPPEMENT MODERE DES HAMEAUX**

La commune souhaite maîtriser le développement des villages en n'y autorisant que les opérations de réhabilitation et quelques rares constructions.

Les possibilités de construction (au sens habitat nouvellement édifié) sont très limitées : environ 5 constructions possibles et sans que cela ne corresponde à une extension de l'urbanisation. La commune n'a en outre, pas désigné de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A. Les rares possibilités qui existent sont en zone Nh2, mais celles-ci sont limitées. Enfin, la commune a observé que la plupart des changements de destination ou réhabilitation de constructions dans les écarts ont d'ores et déjà été opérés.

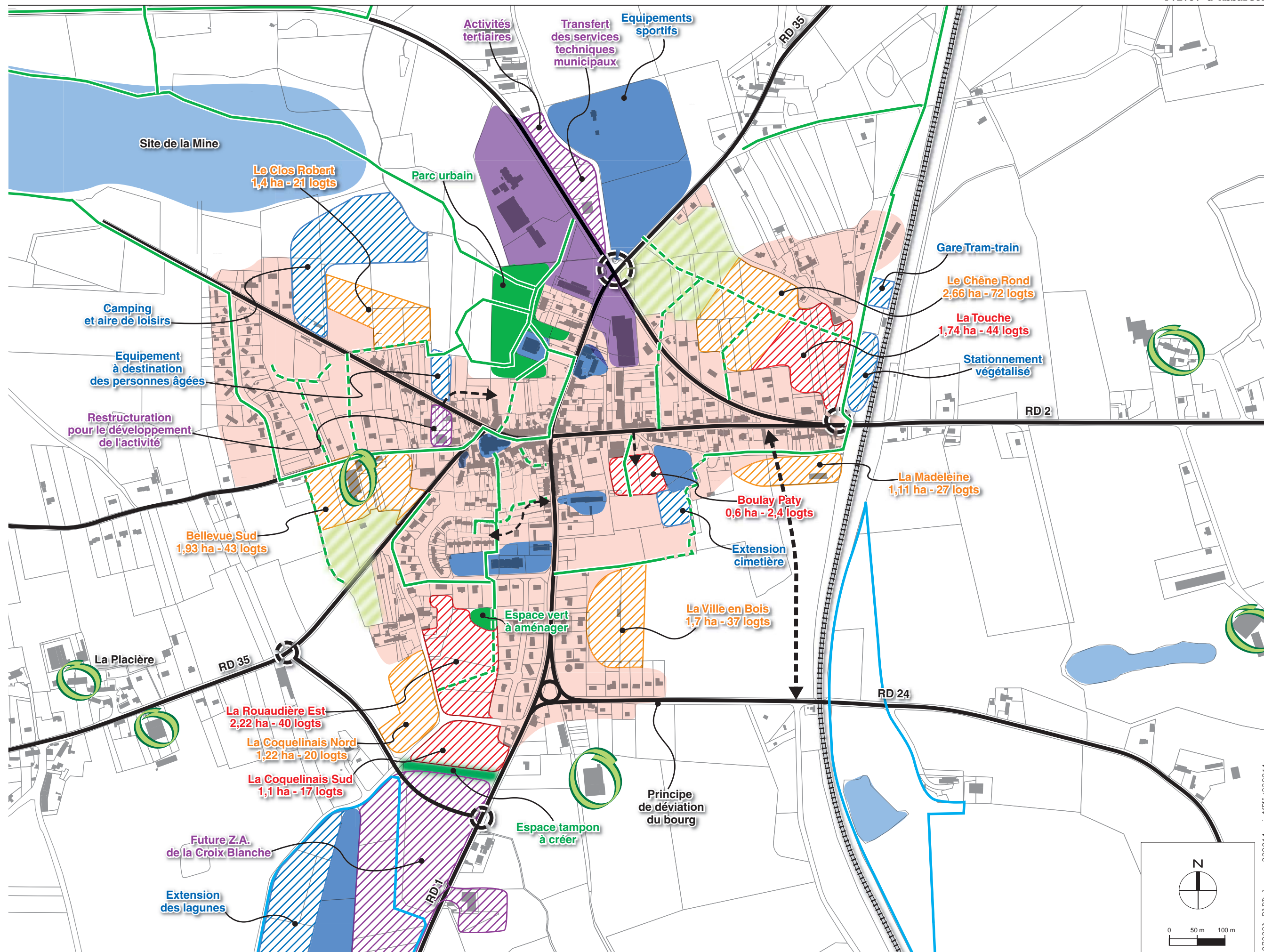


Le potentiel dans les villages est donc uniquement lié à des opérations de renouvellement.



# Projet urbain

- Habitat**
  - Secteur urbanisé
  - Extension de l'habitat à court/moyen terme
  - Extension de l'habitat à long terme
  - Ceinture agricole non constructible
- Equipements d'intérêt collectif**
  - Existants
  - Futurs
- Activités**
  - Artisanales et industrielles actuelles
  - Futures
  - Siège d'exploitation
- Déplacements**
  - Voirie majeure
  - Voirie future
  - Giratoire à créer
  - Liaisons douces actuelles
  - Liaisons douces à créer
  - Future liaison tram-train
- Environnement**
  - Périmètre de protection captage A.E.P. approuvé



source : cadastre communal



## II. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

---

### II.1. MIXITE DES FONCTIONS

---

Abbaretz conjugue déjà dynamisme économique, diversité des équipements et offre de logements adaptée.

Les zones urbaines existantes et futures doivent renforcer cette mixité des fonctions en accueillant non seulement des logements, mais également des **fonctions compatibles avec ces derniers**, à savoir notamment les équipements collectifs, commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains et étant nécessaires à la vie de tous les jours.

En outre, il est important de poursuivre le développement des activités sur le territoire communal afin de renforcer le tissu économique de la commune et de diversifier ses fonctions.

### II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

---

La constitution d'un véritable **centre-ville** ne repose pas que sur le renforcement des commerces et des services, mais également sur une **densification du bâti**. Aussi, quelques constructions plus denses (opérations d'habitat groupé, maisons de ville mitoyennes, voire petits collectifs) pourront être réalisées dans les dents creuses identifiées.

Les densités varient selon les secteurs en fonction de leur localisation, de l'état des lieux et du type d'habitat souhaité.

La mixité urbaine sera également recherchée dans les nouveaux quartiers. Ils devront proposer une **mixité des formes** urbaines (pavillons, maisons de ville, logements individuels groupés, petits collectifs...).

### II.3. MIXITE SOCIALE

---

La diversité des formes urbaines offrira une gamme de logements large, accessible à des catégories de populations variées.

Cette offre diversifiée encouragera **un parcours résidentiel** complet au sein de la commune, et par la même renforcera **la mixité sociale**.

Les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat sont traduits dans le PLU. Par ailleurs, un Plan Local de l'Habitat est à l'étude au niveau de la communauté de communes. Les zones 1AUh et 2AUh contiennent au travers de leurs orientations d'aménagement respectives une transcription des objectifs du PLH de 20% de logements aidés.

En outre, la Commune souhaite renforcer l'accueil des personnes âgées par la création d'une petite unité de vie en centre-bourg.

### III. RENFORCER LES ATOUTS ECONOMIQUES EN POURSUIVANT LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES D'ACCUEIL

---

#### III.1. **DIVERSIFIER L'ACTIVITE PAR LE RENFORCEMENT DES ZONES D'ACTIVITES**

---

Le développement des zones d'activités sera suivi par la Communauté de Communes de la Région de Nozay, compétente en matière de développement économique. Ceci permettra de concevoir un développement cohérent à l'échelle de l'intercommunalité.

##### **A. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE DE TERRENA**

La zone de Terrena marque l'entrée nord-ouest de la zone agglomérée en provenance de Nozay et de la RN 137.

Cette zone est destinée à l'accueil **d'entreprises industrielles et artisanales**, et regroupe aujourd'hui des activités agro-industrielles.



*La Zone d'activités de Terrena*

Il est envisagé d'étendre le secteur d'activités de l'autre côté de la RD 2 afin d'organiser le transfert des services techniques municipaux à proximité de la caserne des pompiers. Les derniers terrains disponibles seront destinés à l'accueil d'entreprises tertiaires liés à l'activité sportive.

##### **B. DEVELOPPER UN NOUVEAU SECTEUR D'ACTIVITES A LA CROIX-BLANCHE**

La zone de Terrena souffrant d'un accès dangereux, la commune, avec le concours de la Communauté de Communes, a souhaité proposer un nouvel espace d'accueil pour des activités artisanales. La création de cette nouvelle zone, sur le secteur de la Croix-Blanche, a déjà été actée par une modification simplifiée du POS, approuvée le 9 juillet 2009. La viabilisation

du terrain est terminée depuis l'arrêt du présent PLU en décembre 2010. Cette zone est donc déjà opérationnelle.

Elle est dédiée à l'activité artisanale.. La municipalité a souhaité encourager la création d'entreprises artisanales en zone d'activités plutôt que de les voir se disperser dans les écarts de la commune. Cette configuration permet à la fois de créer des synergies entre différents entrepreneurs et facilite les transmissions-reprises des unités artisanales.

L'aménagement de ce secteur a pris en compte le périmètre de protection lié au captage d'alimentation en eau potable de Saffré. La proximité de cette zone avec l'habitat a elle aussi été traitée, un merlon a été réalisé entre ces deux secteurs afin de réduire les éventuelles nuisances.

### **C. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES**

Les activités présentes dans le bourg et les écarts pourront poursuivre leur développement sur place, dans la mesure où leur activité n'est pas nuisante.

## **III.2. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL**

---

La Commune souhaite renforcer le niveau d'équipement de services à la personne dans le centre-bourg. Il est à prévoir, au vu notamment du vieillissement de la population, que la demande de ce type de services sera accrue.

L'espace aujourd'hui investi par les services techniques municipaux présente un intérêt double. Il est en effet, situé à proximité du centre-bourg et offre la possibilité d'organiser sa desserte de part et d'autre de la zone et est suffisamment dimensionné pour créer également un espace de stationnement. Un projet pourrait y être développé.

Par ailleurs, le développement prioritaire de l'urbanisation en continuité de la zone agglomérée et le renforcement des activités favoriseront le commerce local par l'accroissement de la demande potentielle.

### III.3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

---

La volonté communale est de préserver l'activité agricole.

#### A. EN TERME DE PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES

La majorité du territoire communal est classée en **zones destinées à l'agriculture**.



L'urbanisation des villages est limitée afin de **maintenir les terres agricoles** et les possibilités d'épandage.

Les exploitations agricoles ont été prises en compte dans la définition des extensions de l'urbanisation.

#### B. EN TERME DE CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Les secteurs d'urbanisation future sont situés dans le **prolongement de la zone agglomérée**, ce qui limite les impacts sur l'activité agricole.

**Le projet urbain a été établi dans le souci de recherche de l'adéquation entre besoins et extensions urbaines.** En attendant leur urbanisation, les terrains restent « exploitables ». Il s'agit d'une extension d'une superficie totale de 15.71ha, dont seulement 5.69ha sont ouverts à l'urbanisation à court moyen terme. De plus, un travail sur les densités a été effectué afin d'économiser de l'espace et surtout de préserver les terres agricoles et naturelles.

La définition de plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation permet de ne pas pénaliser une exploitation en particulier.

La définition de la **zone agricole inconstructible permet également de préserver l'outil agricole** en informant au plus tôt l'exploitant du devenir (même lointain) des terrains et en lui permettant ainsi d'anticiper sur l'avenir.

### C. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE

La commune d'Abbaretz souhaite mettre en place des **contraintes d'implantation strictes** pour favoriser le maintien de l'activité agricole.

Ainsi, aucune nouvelle habitation (construction ou changement de destination) ne sera autorisée à **moins de 100 mètres** d'un bâtiment d'élevage agricole.



L'exploitant ne pourra construire sa maison d'habitation dans la zone agricole que si ce logement est jugé nécessaire à l'activité agricole.

Les gîtes ruraux et autres activités accessoires de type vente à la ferme ne seront autorisés que par changement de destination et uniquement pour les agriculteurs encore en activité.

## III.4. DEVELOPPER UNE ECONOMIE TOURISTIQUE

---

La commune bénéficie d'un environnement agréable et dispose d'un équipement majeur pour le développement des activités de loisirs et de tourisme.

En effet, le site de la Mine est exploité à des fins touristiques (randonnées / pratique du ski nautique sur l'étang / ...). Sa notoriété et son accessibilité peuvent cependant être développées sur le site. L'arrivée de la Gare Tram-train est notamment susceptible d'accroître le nombre de visiteurs.

La municipalité envisage la création d'un camping et d'une aire de loisirs à proximité du lieu-dit le Clos-Robert.

En outre, la commune encourage les initiatives privées, comme sur le site de la Jahotière, où une activité hôtelière haut-de-gamme a permis de restaurer le patrimoine.

## IV. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS

---

Bénéficiant d'un taux d'équipement satisfaisant, la commune s'est néanmoins réservé quelques espaces vierges afin de renforcer l'offre et d'anticiper les besoins.

### IV.1. EQUIPEMENTS SPORTIFS, SOCIOCULTURELS ET DE LOISIRS

---

Le **complexe sportif**, semble répondre de manière satisfaisante aux besoins des abbarois. Toutefois, au sud du complexe, un espace est réservé afin de compléter l'offre d'équipements sportifs (non définis à ce jour).



*Les équipements sportifs*

### IV.2. EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES, PETITE ENFANCE ET JEUNESSE

---

L'**offre d'équipement scolaire** est aujourd'hui satisfaisante et présente la possibilité de s'agrandir sur place.

L'**accueil périscolaire**, s'effectue actuellement dans les locaux de l'école publique. Ce service est complété par le Centre de Loisirs sans Hébergement (grandes vacances). Un équipement spécifique ainsi qu'un plateau sportif peuvent s'avérer nécessaire. Les réflexions ne permettent pas de désigner aujourd'hui les terrains qu'il faut réserver pour cette vocation. C'est pourquoi la municipalité reste attentive sur les transactions à venir sur les terrains à proximité du site.

Le **restaurant scolaire** récemment créé est suffisamment dimensionné pour permettre la croissance des effectifs accueillis.





*Le restaurant scolaire*

### **IV.3. EQUIPEMENTS PERSONNES AGEES**

---

La Commune souhaite voir se développer un projet d'unité de vie pour personnes âgées rue de la Cité. Cet équipement pourra être mené dans le cadre d'un partenariat entre la commune et la Communauté de Communes, ou un investisseur privé.

### **IV.4. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES**

---

Les **services administratifs** de la commune bénéficient de structures suffisantes et qui présentent des possibilités d'extension sur place.



*La Mairie*

La municipalité envisage de transférer les locaux des **services techniques** sur la zone de Terrena (à proximité de la Caserne des Pompiers).

## **IV.5. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET RESEAUX**

---

Le **Cimetière** présente une possibilité d'extension suffisamment dimensionnée pour les années à venir.

Les récents travaux d'extension de la station d'épuration de la Coquelinais ne permettent pas de raccorder l'ensemble des logements envisagés dans le cadre de ce PLU. Cependant, une réflexion est en cours pour localiser une nouvelle station d'épuration au nord de l'agglomération. La ligne de crête sépare le centre-bourg en deux au niveau de la RD 2. Les eaux usées de la partie nord sont actuellement conduites jusqu'à la gare où une pompe de relevage effectue le transfert vers les lagunes de la Croix-Blanche. A terme, l'ensemble des constructions situées au nord de la RD 2 seraient raccordées à la nouvelle station (dont l'emplacement reste à déterminer). Afin de limiter une éventuelle saturation du réseau, seulement 5.69 ha sont ouverts à l'urbanisation à court moyen terme, soit seulement 104 logements. De plus le règlement précise que les autorisations d'occupation des sols sont soumises à la capacité d'épuration du réseau d'assainissement.



## V. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

---

### V.1. DEVELOPPER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE

---

#### A. RESEAU

La municipalité consciente des conditions de circulation dans le centre-bourg et notamment devant l'église souhaite mener une réflexion afin d'améliorer la sécurité des usagers et des riverains.

La RD 35 supporte un trafic de plus en plus important, qui risque d'être accru suite à la réalisation de la gare Tram-Train. Une réflexion serait à mener avec le Conseil Général sur une déviation du bourg qui permettrait de dévier les flux de transit.

Par ailleurs, trois à quatre giratoires semblent indispensables pour une meilleure gestion des flux et une sécurisation de certains carrefours.

En outre, le développement urbain sera l'occasion de compléter le maillage routier et d'améliorer **la liaison entre les quartiers**.

#### B. STATIONNEMENT

**L'offre de stationnement** est aujourd'hui **satisfaisante dans le bourg**.

Le développement de cheminements piétons au sein de la zone agglomérée peut générer la réalisation d'un parc de stationnement en périphérie du centre-bourg.

Par ailleurs, le développement de la liaison Tram-Train Nantes-Châteaubriant nécessite de prévoir un espace de stationnement suffisamment dimensionné à proximité de la gare.

En outre, les futurs secteurs d'habitations devront intégrer une offre de stationnement en adéquation avec les besoins des nouveaux habitants (plusieurs véhicules par ménage).

## V.2. ENCOURAGER LES AUTRES MODES DE DEPLACEMENTS

---

### A. LES CIRCULATIONS DOUCES

La Commune souhaite poursuivre les aménagements de **liaisons piétonnes et cyclables** sur le territoire communal. Une réflexion intercommunale est menée afin de faciliter certaines continuités.

La commune souhaite également le renforcement des liaisons douces au sein de la zone agglomérée. Il s'agit à la fois de faciliter les déplacements de promenade et d'encourager la pratique des modes de circulation douce dans le cadre des déplacements fonctionnels.

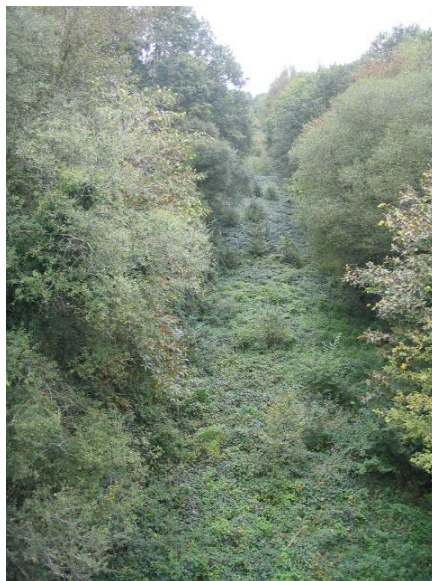
Les **liaisons inter quartiers** seront également renforcées, notamment dans les futurs espaces d'habitations.

### B. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La présence de la future Gare Tram-Train, qui permettra à terme de relier Nantes à Châteaubriant, confère à la commune d'Abbaretz un potentiel certain en termes de transports collectifs et d'attractivité. Le cadencement prévoit 7 allers-retours quotidiens dans les deux sens.

La station sera traitée en un véritable pôle multimodal : nœud d'échanges entre modes ferroviaires, routiers (voitures, cars, taxi) et doux (marche à pied, deux roues). Une étude est en cours avec les différents partenaires concernés.

Une réflexion est également en cours sur le rabattement par navette depuis les communes voisines.



*Le passage de l'ancienne voie ferrée désaffectée*

## VI. PRESERVER LES ATOUTS PATRIMONIAUX URBAINS ET RURAUX

---

### VI.1. ZONES RURALES ET MILIEUX NATURELS

---

#### A. LA PRISE EN CONSIDERATION DES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES EXISTANTES

Les espaces biologiques inventoriés (la forêt de l'Arche, les cours d'eau,...) sont préservés comme tels puisque affectés à l'agriculture et aux espaces naturels protégés. En outre, leur accessibilité sera renforcée (marche, vélo). Pour les ZNIEFF situées dans les secteurs NF, réservés à l'exploitation des boisements, le PLU a été élaboré afin de réaliser un compromis entre la possibilité d'exploiter les boisements et la nécessité de protéger ces espaces.

la ZNIEFF liée au lac de Vioreau (Sud Est de la commune classé Natura 2000) est intégralement classée en zone N. Le projet communal contenu dans le PLU n'a pas d'incidence sur le secteur Natura 2000 (sachant que la commune est associée au DOCOB et au projet d'extension de la zone Natura 2000).



*La Forêt de l'Arche*



*Le Chataignier*



*L'entrée de la Jahotière*

## **B. LA PROTECTION DES HAIES ET BOISEMENTS**

Les boisements les plus intéressants (la forêt de l'Arche, la forêt de Vioreau, ...) seront préservés. Leur protection est assurée par un classement en zone naturelle pour la plupart ; En cas d'exploitation, le règlement a été rédigé afin de préserver ces espaces tout en permettant leur exploitation.







### **C. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

Les zones d'urbanisation futures seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et aux bassins de rétention existants ou futurs afin d'améliorer la qualité de l'eau.



En outre, la Communauté de Communes a mis en œuvre un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) chargé du suivi de la qualité de l'assainissement non collectif.

Les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de la Vilaine et de l'Estuaire de la Loire, relatives notamment aux zones humides et au maillage bocager, seront prises en compte. L'inventaire des zones humides est réalisé. Le plan de zonage les prend en considération.

En outre, la rétention des eaux pluviales sera encouragée dans les secteurs adéquats.

**D. LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE**

La volonté communale est d'affirmer la présence d'une activité agricole dynamique et de la préserver.

En effet, l'activité agricole, en plus de son rôle économique, est importante pour la préservation des grands équilibres biologiques, hydrauliques et paysagers.

## VI.2. FRANGES URBAINES ET ESPACES VERTS

---

La Commune prend le parti de maintenir des espaces verts semi-naturels au sein de sa zone agglomérée.



*Le parc de la salle polyvalente*

Ainsi, elle souhaite la réalisation des espaces verts au sein des opérations d'habitat futures, et de créer des espaces tampons entre les secteurs d'habitat et ceux d'activités.

## VI.3. PATRIMOINE BATI

---

La municipalité souhaite préserver la **qualité architecturale** de la commune (autant au cœur du bourg que dans les hameaux) par un règlement approprié favorisant une protection efficace et des mutations possibles des bâtiments existants afin d'en encourager la préservation.

Les maisons existantes en campagne pourront être réhabilitées.

D'autre part, les règles du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions sont assouplies afin de **permettre l'installation de procédés liés à la préservation de l'environnement sur les constructions et installations** : dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple), ou encore la préservation des ressources naturelles (systèmes de récupération des eaux pluviales).

Enfin pour encourager la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie dans les bâtiments existants mais aussi dans les nouvelles constructions, le règlement autorise dans toutes les zones la réalisation de travaux qui ont pour but l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.