

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REUNION PUBLIQUE

Le 14.10.2020

**Présentation des enjeux identifiés
pour le territoire**

SOMMAIRE

- **Qu'est-ce qu'un PLU ?**
- **Pourquoi réviser le PLU de La Chevrolière ?**
- **Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?**
- **Quels sont les enjeux identifiés pour le territoire ?**
- **Temps d'échange**

■ Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un outil réglementaire

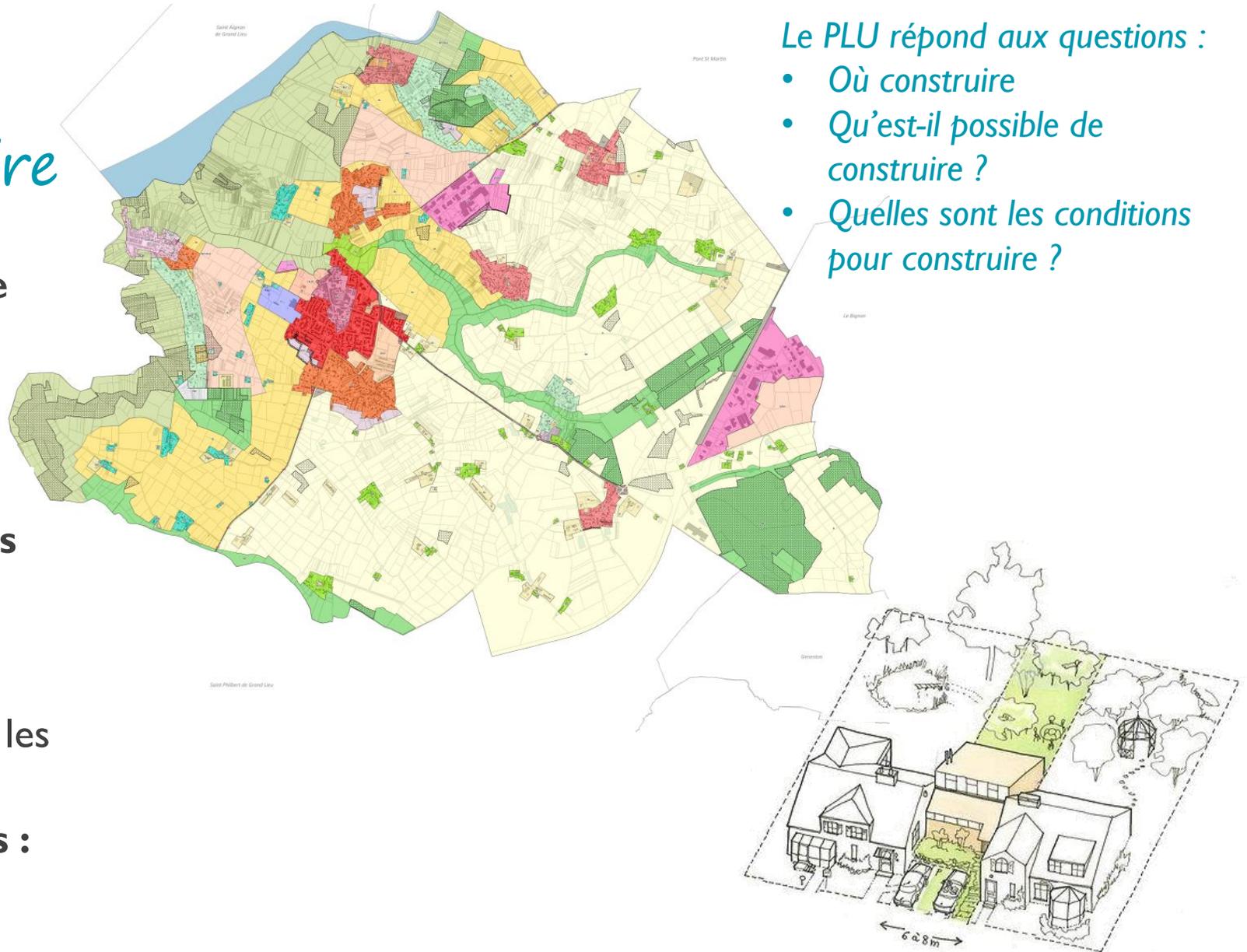
- **Qui dessine les grandes orientations pour la prochaine décennie :**

Urbanisation future, équipements publics, déplacements, patrimoine, milieux naturels

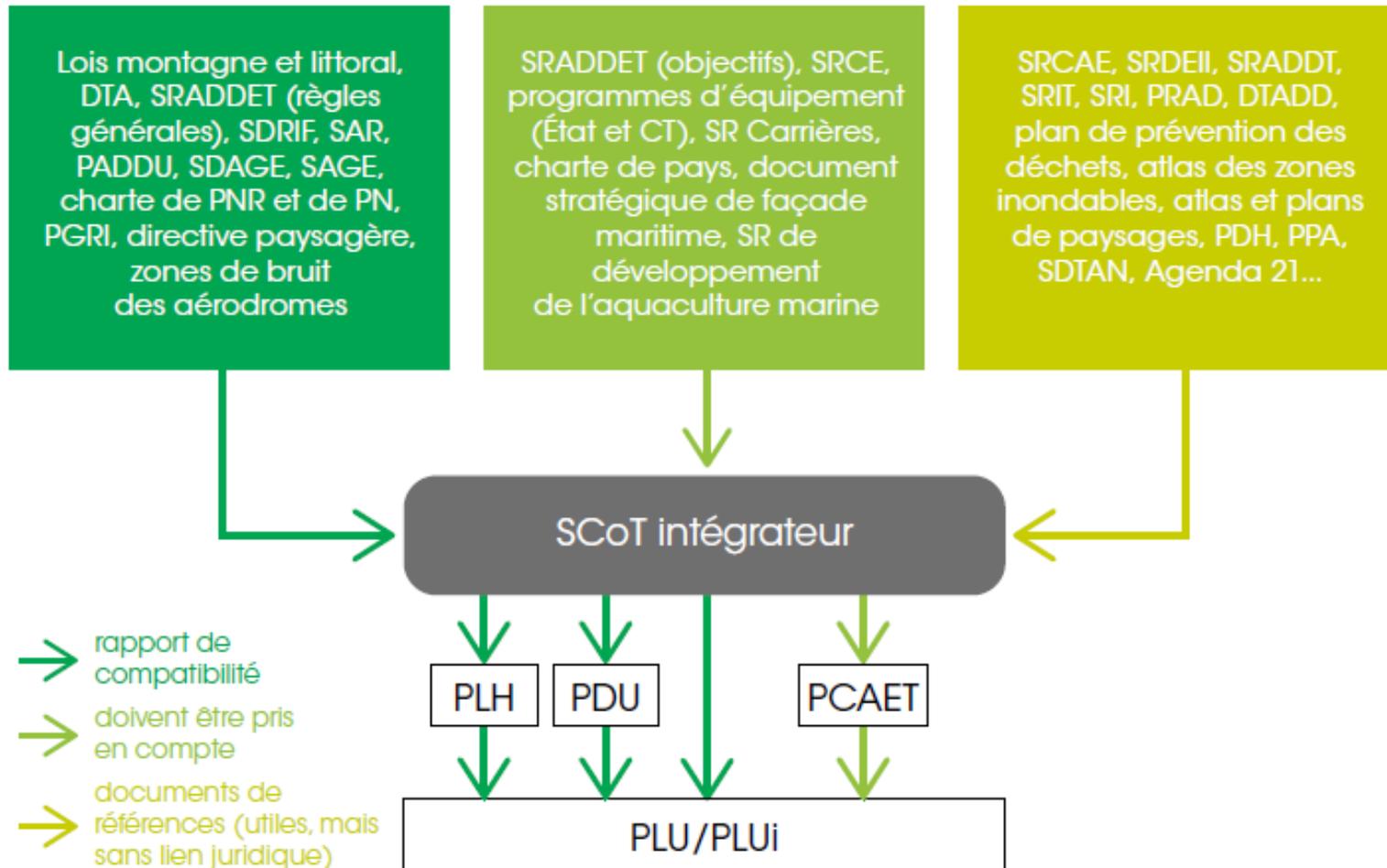
- **Qui traduit les choix politiques des élus :**

En matière d'accueil de population, d'habitat, de développement économique, d'environnement pour les 10 années à venir.

- **Qui délimite 4 types d'espaces : U, AU, A et N** avec un règlement associé.



■ Pourquoi réviser le PLU de La Chevrolière ?

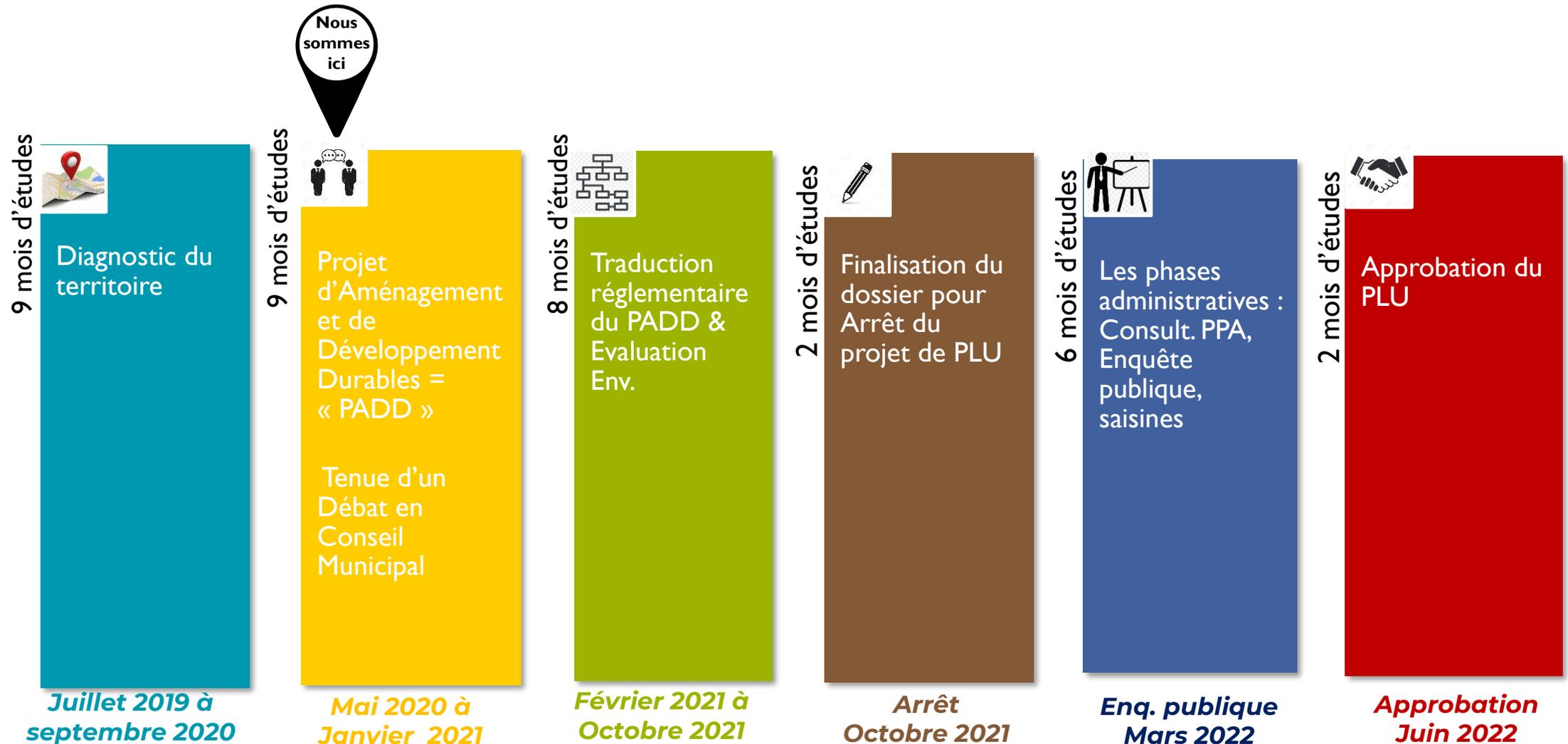


→ Pour prendre en compte les dispositions supra-communales
→ Pour redéfinir le projet de la commune à 10 ans

La révision du PLU a été prescrite le 28 mars 2019.

Le PLU actuel continue de s'appliquer jusqu'à l'approbation du futur PLU.

■ Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?





QUELS SONT LES ENJEUX IDENTIFIÉS POUR
LE TERRITOIRE ?



■ Quel **bilan** du **PLU en vigueur** ?

- **Bleu** = résultat plus vertueux que l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- **Vert** = résultat conforme à l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- **Vert clair** = résultat qui tend vers l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- **Orange** = résultat éloigné de l'objectif porté par le PLU en vigueur.

| | Objectifs vérifiables du PLU en vigueur 2007-2020 | Résultats | Analyse |
|-------------------------|--|--|---------|
| Consommation foncière | Objectif de consommation foncière de (=zones AU) : 73,55 ha - Habitat : 43,55 ha - Eco : 30 ha | Consommation foncière de 50,5 ha de 2007 à 2020 : - Habitat : 6,5 (ZAC Laiterie) + 14 (ZAC Beau Soleil) = 20,5 ha - Eco : 30 ha (extension Tournebride) | |
| | PADD impose une variété de la densité des constructions. | Densité des opérations récentes : entre 15 et 20 logements/ha (ZAC Laiterie). Compatible SCOT | |
| Production de logements | 25 à 30 nouveaux logements en moyenne par an | 67 nouveaux logements produits en moyenne par an | |
| Démographie | 60/75 nouveaux habitants par an | 145 nouveaux habitants par an | |
| Equipements | Une salle à vocation culturelle | Réalisé | |
| | Une nouvelle Mairie | Réalisé | |
| | Le renforcement du « Pôle Enfance – Jeunesse » | En cours de réalisation | |
| Paysage | Etendre l'aménagement de la coulée verte aux abords de l'ancienne laiterie | Réalisé | |
| Déplacements | Développer les liaisons douces | Réalisé | |
| | Prendre en compte tous les déplacements dans les futures voies et diversifier les accès aux nouveaux quartiers | Réalisé | |

La population & l'habitat

Caractéristiques

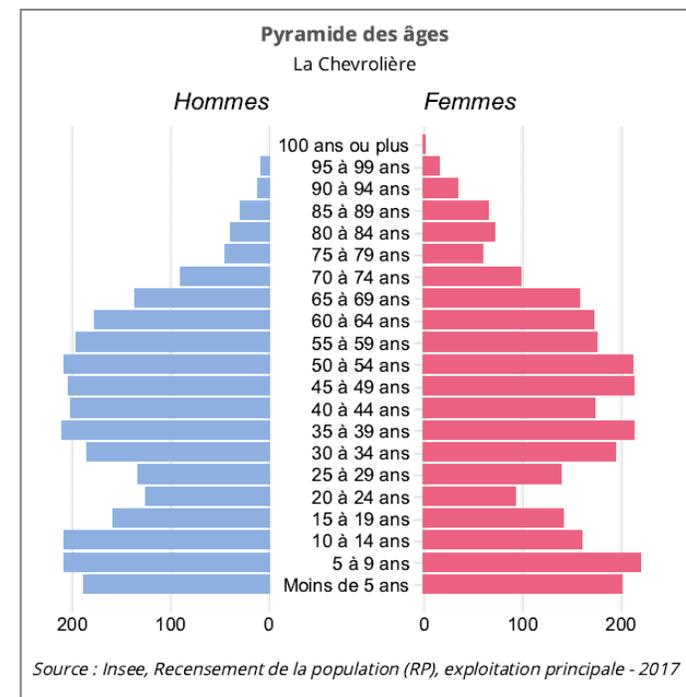
- Une commune qui **maintient sa population et attire de nouveaux habitants**
- La tranche d'âge la plus représentée est celle des **30-59 ans**.
- Une grande majorité de **couples avec enfants**
- Une **polarité** qui propose un **compromis entre urbanité & ruralité** qui permet d'asseoir son attractivité résidentielle et économique* .
- **67 logts/an** constatée ces 10 dernières années
- **ZAC de la Laiterie** qui propose des typologies de logts variés

Mais :

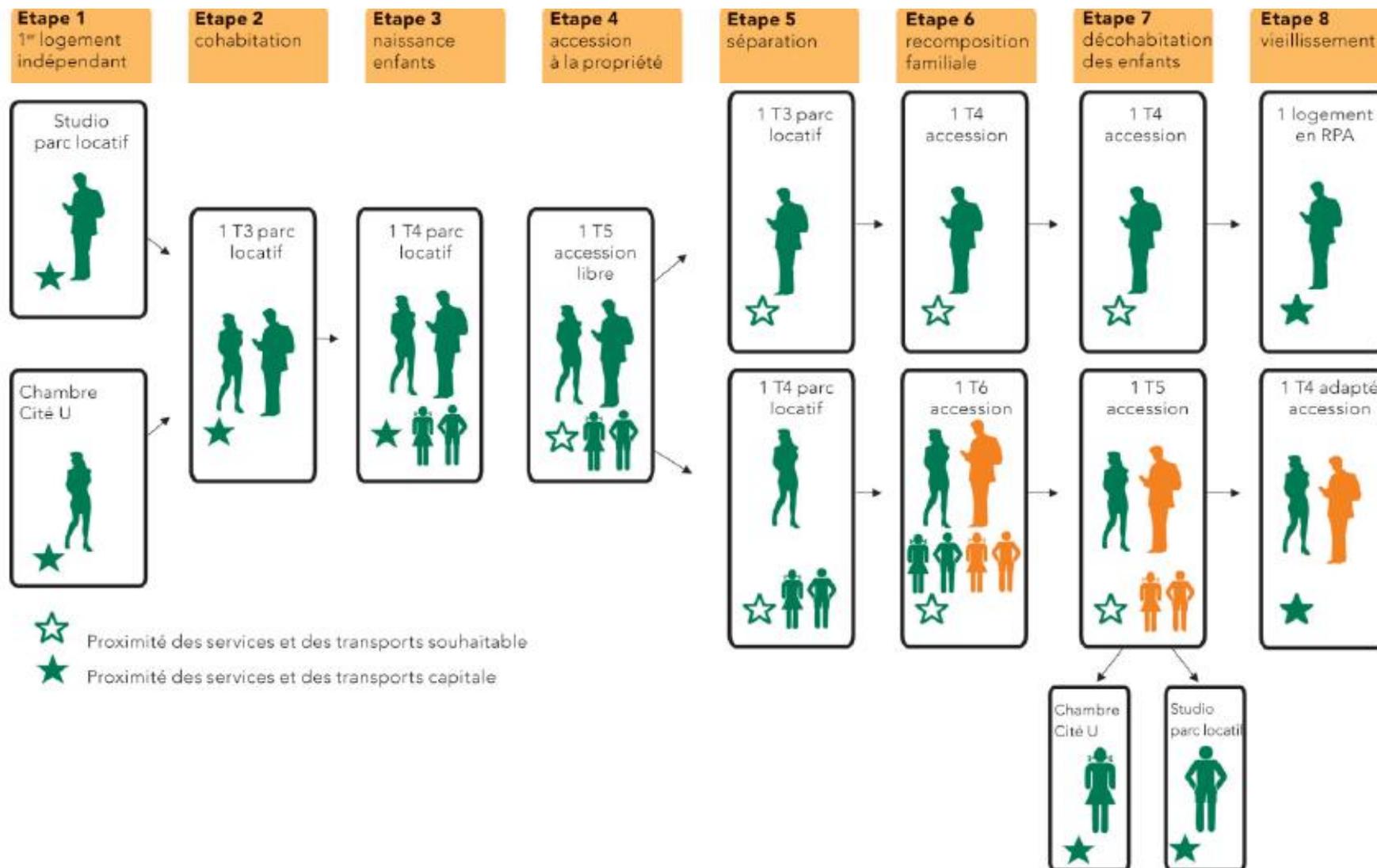
- Un taux de **vacance** de 5,5% en augmentation supérieure à la moyenne intercommunale (4,6%)
- Une **offre locative assez faible**.

Enjeux

- Définir un scénario de croissance démographique qui soit en mesure de **soutenir la politique de l'habitat** portée par le **SCOT** (55 logts/an) et le **PLH** (45 logts/an) en cours de révision **et des équipements**
- Prendre en compte **l'évolution des besoins de la population** en termes d'offres de logements



La population & l'habitat



Un exemple de besoins en logements induits par un ménage au cours de sa vie

Au total, 15 logts nécessaires

■ L'économie

Caractéristiques

- **1er pôle économique de la CC** (30% des emplois de la CC = 2400 environ)
- Qualité **péri-urbaine** de la commune qui « capte » des travailleurs nantais
- Un tissu varié de **TPE-PME** mais aussi des **industries**.
- Une **trentaine de commerces de proximité**.
- Un secteur de développement commercial à l'Enclose (ZACOM)
- L'extension de 30 ha aménagée du PA du **Tournebride**
- Une attractivité touristique tournée vers un **tourisme vert**. Le lac attirerait environ 100 000 promeneurs par an

Enjeux

- **La compatibilité avec le SCOT**
- **La capacité à attirer et à retenir les entreprises et les populations**
- **Le positionnement commercial** de la commune vis-à-vis des communes voisines (complémentarité)
- **L'identification des linéaires commerciaux susceptibles d'être préservés** (question du changement de destination...)
- **Développer le tourisme vert** et les activités économiques correspondantes en lien avec le lac de Grand Lieu





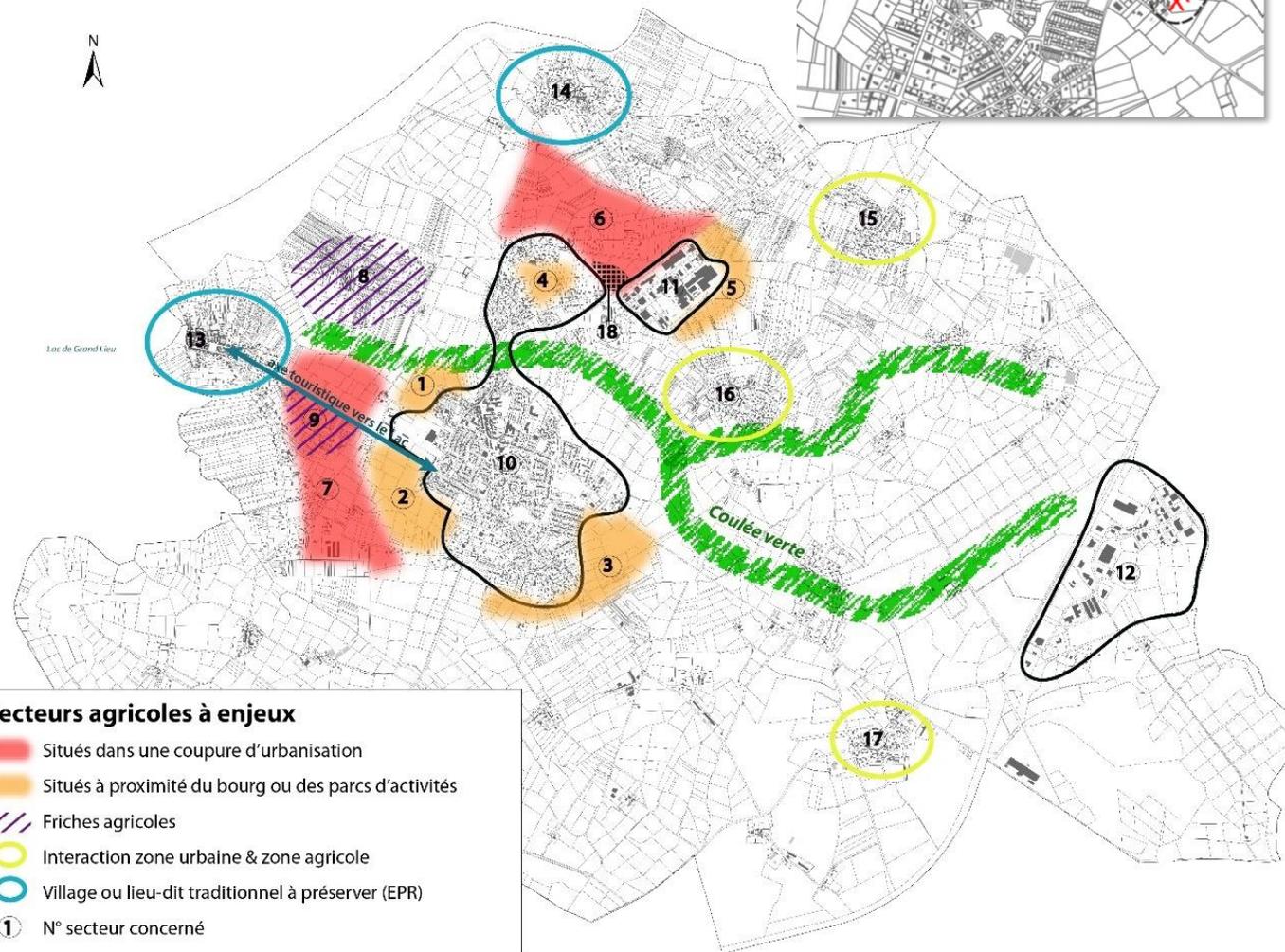
■ L'agriculture

Enjeux

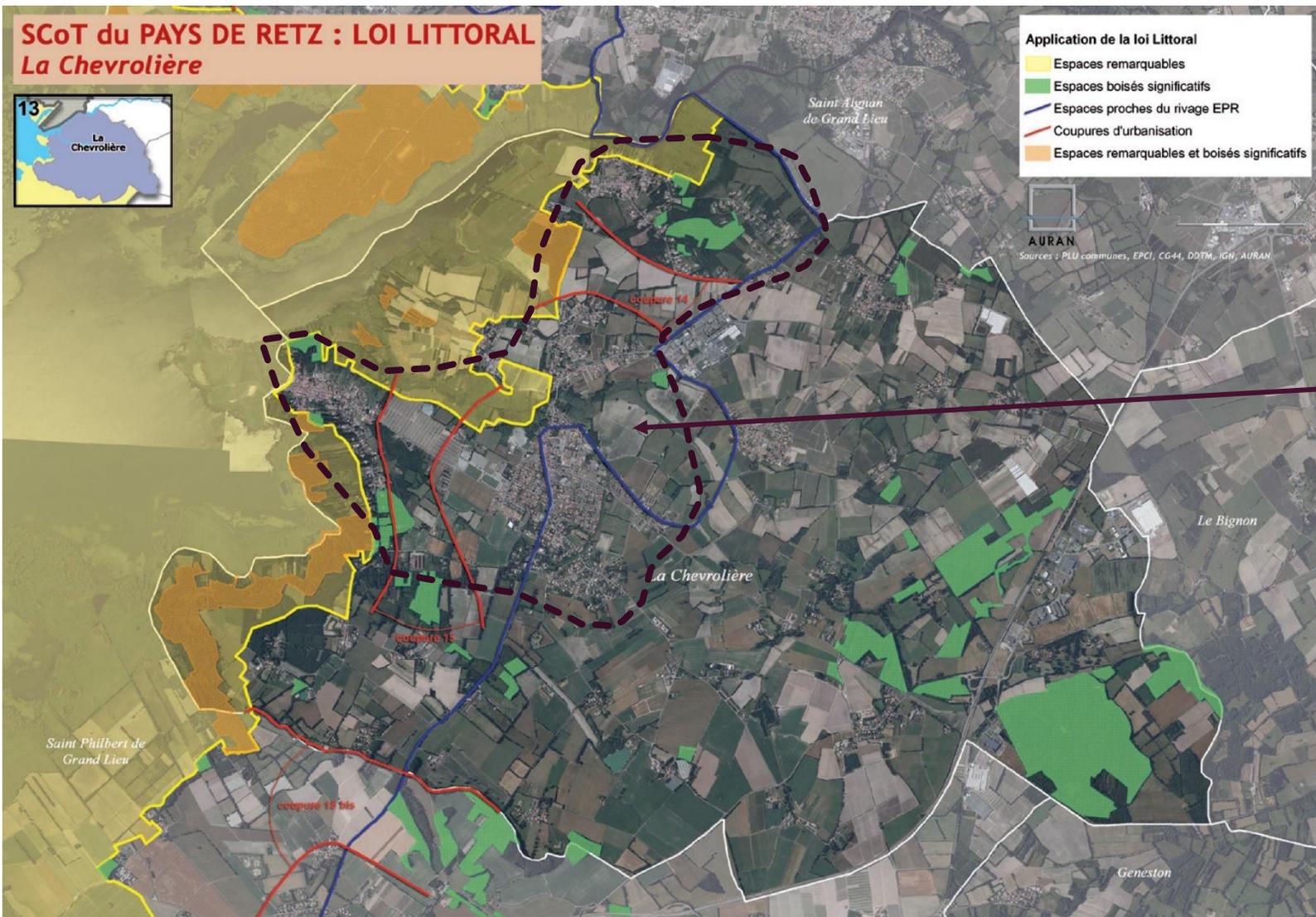
- **La préservation du paysager Chevrolin** (en premier lieu bocage, prairies)
- **Le maintien des outils de production agricole traditionnelle** dans un contexte de plusieurs cessations d'activités sans identification (20% de départs en retraite dans les 10 ans, dont une exploitation de 150 ha de SAU sur la commune). Cela afin d'assurer la reprise voire le développement des sites d'exploitation.
- **L'encadrement de l'activité maraîchère** afin de concilier développement économique agricole, et préservation de l'agriculture traditionnelle
- **La préservation de l'activité piscicole.**
- **La prise en compte des friches agricoles.**
- **La prise en compte des dispositions de la loi Littoral** dans les projets de développement agricole.

Dans le cadre du diagnostic agricole, 17 secteurs ont été identifiés comme porteurs d'enjeux pour l'agriculture.

2 exploitations agricoles
à l'entrée de bourg Est



- La loi Littoral s'applique au territoire



Caractéristiques

- St-Philbert de Grand Lieu & La Chevrolière = identifiés comme les **2 pôles** de la CC dans le **SRADDET**.
- Les **pôles de vie** (Bourg, Passay, Tréjet, La Chaussée) sont regroupés dans la **partie Nord-Ouest du territoire**, et sont impactés par la limite des **Espaces Proches du Rivage** (*en bleu ci-contre*)
- 2 coupures d'urbanisation** (*en rouge ci-contre*)

- La **consommation d'espace** des **10 dernières années** (données MAJIC)

Caractéristiques

- Une consommation d'espace **maitrisée** (compatible PLH 2017 avec 3 ha /an pour l'habitat) **localisée au sein des enveloppes urbaines dans les lieux-dits et en continuité** de l'enveloppe urbaine pour **le bourg**
- Entre 2009 et 2018, la commune a réellement consommé **33,24 ha** de terres pour **l'habitat** et **16,13 ha** de terres pour les **activités économiques** (2x moins que prévu dans PADD)
- Réalisation d'opérations en **densification** et **réhabilitation**

Des objectifs à respecter dans le cadre de la révision PLU :

- PLH 2017 pour l'Habitat > max : 3 ha par an
- SCOT Economie > réduction 10% | Habitat > réduction 30%



Consommation d'espace depuis 2009 :

2009-2018 habitat (source : MAJIC 2018) [33,24 ha]

2009-2018 économie et commerce (source : MAJIC 2018) [16,13 ha]

2019 (source : cadastre 2019) [5,63 ha]

▪ Les formes urbaines

Caractéristiques

- Une **architecture marquée par l'inspiration vendéenne** (tuiles creuses en briques dite « génoise », enduits blancs à la chaux, hauteur basse, encadrements en briques des ouvertures. Les maisons de pêcheurs de Passay présentent ces caractéristiques) **et charentaise** (pierres de taille, murs en granit gris, tuiles canal, hauteur basse).
- Les **opérations récentes** permettent d'épaissir le bourg et de le rééquilibrer notamment à l'Ouest (ZAC Laiterie).
- La commune dispose d'environ **6 ha libres** de construction au sein et à proximité du bourg dont 4,1 ha à 500m de l'entrée Nord du bourg, à « La Chaussée ».

Mais :

- Un **parc peu diversifié** en termes de statuts d'occupation et de taille
- Un **parc ancien** (50% du parc a plus de 30 ans) qui interroge son adaptation au vieillissement de la population, aux normes de confort et énergétiques.



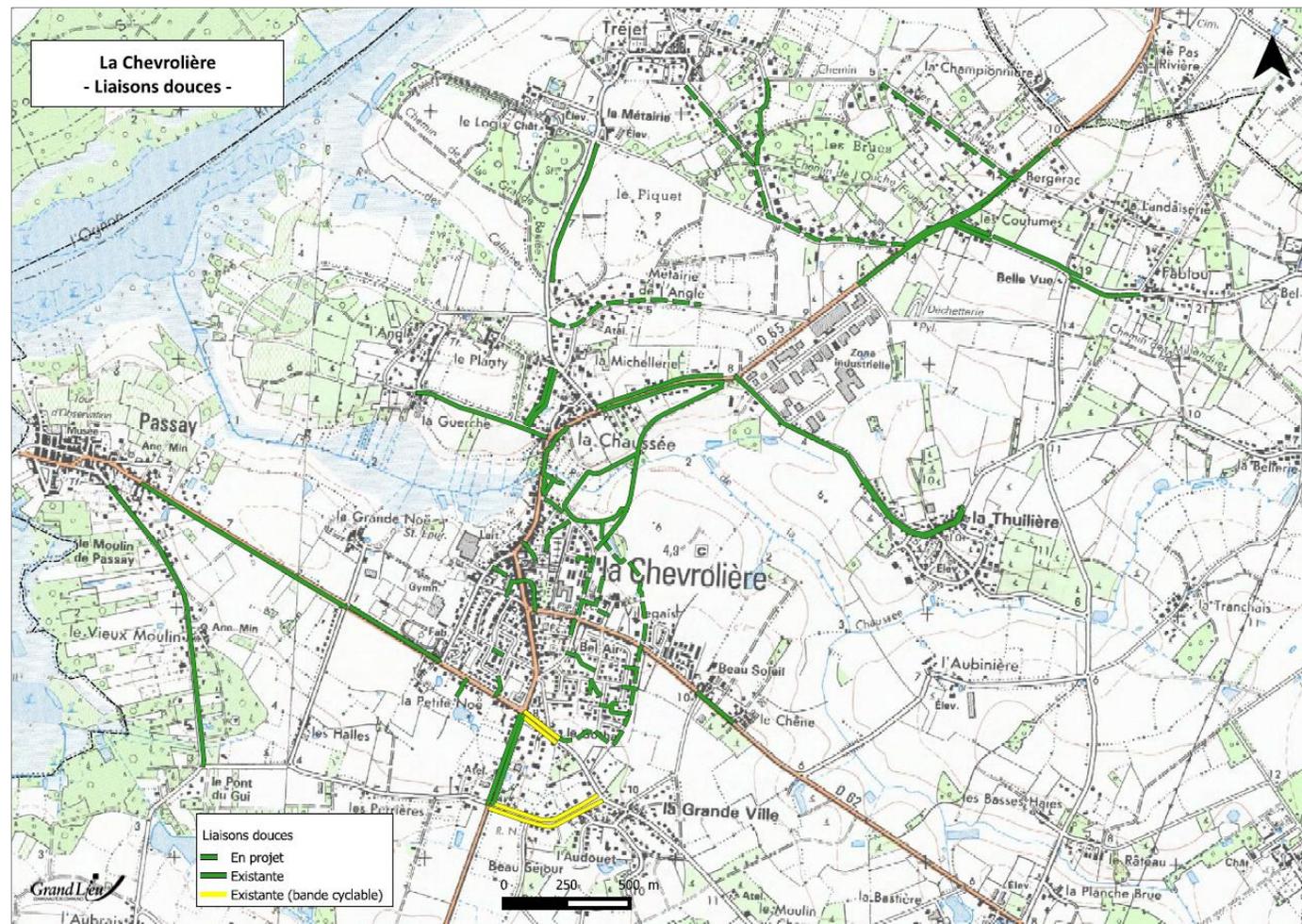
Enjeux

- **Anticiper le développement du territoire** pour la prochaine décennie **en cohérence avec la loi Littoral, le SCoT et les autres dispositions supracommunales.**
- **S'appuyer sur une armature territoriale** apte à porter le projet communal et à le décliner.
- **Identifier les « enveloppes urbaines »** qui permettront de mobiliser les gisements fonciers en densification

La **mobilité**, les **déplacements**

Enjeux

- Identifier les **besoins** de la commune en **aménagement de voiries** : élargissements de voie, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, stationnements, covoiturage, etc. (ER)
- Identifier les potentialités en centre-bourg et dans les nouvelles opérations de réaliser un **maillage cohérent de liaisons douces à usage quotidienne ou touristique**
- **1 tronçon cyclable manquant** entre bourg - Tournebride. (5km > 20 min en vélo)
- Le **manque de lecture visuelle des déplacements doux**. Les venelles et les liaisons piétonnes restent peu visibles et peu lisibles.



▪ Les équipements & services

Caractéristiques

- Un taux d'équipements **plus élevé** que les communes voisines avec des équipements culturels d'envergure supracommunale (espace culturel de Grandlieu, médiathèque, école de musique et de danse, ...)
- **Des effectifs scolaires qui augmentent** depuis 2010.
- Un **pôle santé & professionnels** depuis 2017
- Un nouveau pôle administratif (**nouvelle mairie**)
- Un **complexe sportif**, 20 associations qui compte **30 activités sportives**
- Le renforcement du « **Pôle Enfance – Jeunesse** » en cours

Mais :

- La capacité du **cimetière** questionne

Enjeux

- **Anticiper le développement** du territoire communal pour la prochaine décennie afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services
- **Pérenniser les équipements existants** en cohérence avec les opérations en cours ou à venir



Le patrimoine naturel, paysager & bâti

Caractéristiques

- Un territoire façonné par la proximité du **lac**, l'**activité agricole**, le **bocage** et la présence d'un **habitat rural** dispersé.
- **Des atouts patrimoniaux et paysagers** : lac, cours d'eau, zones humides, espaces verts contribuant à la qualité du cadre de vie (coulée verte), **patrimoine bâti** Mais :
- Des **pressions** exercées sur les paysages par l'urbanisation et l'agriculture (notamment le **maraichage**) qui induisent une disparition du **bocage** et de la **trame paysagère** qui encadrait naturellement le bâti traditionnel

Enjeux

- Identifier le **patrimoine naturel, paysager et bâti à préserver**
- **Accompagner la modernisation architecturale** des secteurs bâtis anciens dans le respect de leur identité patrimoniale
- Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**
- Identifier les **éléments d'un maillage touristique structurant** (nature-patrimoine), liant hébergement et itinéraires de découverte
- Reconquête **du bocage et récréation du maillage bocager disparu**



TEMPS D'ÉCHANGE





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

