



La Chevrolière

L'eau et la terre nous sont propices

Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme Commune de La Chevrolière

Note de présentation

Mars 2019

urbago ●

Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

SOMMAIRE

Préambule	Page 3
Notice de présentation	Page 4
1/ Modification de l'OAP des Nénuphars	Page 8
2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7	Page 14
3/ Suppression de la bande de plantation	Page 19
4/ Compatibilité de la modification de l'OAP avec le SCOT	Page 21
5/ Compatibilité de la suppression de l'ER 7 avec le SCOT	Page 25
6/ Evaluation des incidences environnementale de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire	Page 29

■ Préambule : exposé des motifs

La commune de LA CHEVROLIERE, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2007, a déjà fait évoluer son document d'urbanisme à plusieurs reprises :

- Mis en compatibilité avec le projet de doublement de la RD 178 entre l'A801 et Tournebride Juin 2009
- Modifié février 2010 (droit commun, 1 et 2)
- Modifié septembre 2011 (droit commun, 3)
- Modifié Mai 2013 (simplifiée, 1,2 et 3)
- Mis en compatibilité suite à la déclaration de projet concernant l'extension de la ZA du Bois Fleuri approuvée le 29 Janvier 2015
- Modifié mars 2015 (simplifiée, 4 et 5)
- Modifié mars 2016 (droit commun, 4 et 5)
- Modifié octobre 2016 (simplifiée, 6)
- Modifié Mars 2017 (modification OAP + règlement zone 1AUe)

Aujourd'hui la commune souhaite pouvoir modifier son OAP portant sur le secteur des Nénuphars. En parallèle de cette modification, elle souhaite aussi pouvoir supprimer l'emplacement réservé n° 7 en lien avec cette OAP, ainsi que la bande de plantation en frange du secteur. L'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2007, mais aussi de répondre aux objectifs de densification du SCOT Pays de Retz et de la Loi ALUR.

Les modifications apportées sont les suivantes:

- Modification de l'OAP du secteur < des Nénuphars >
- Suppression de l'emplacement réservé n° 7 et modification de la liste des emplacements réservés
- Suppression de la bande de plantation sur les franges Nord et Est du site concerné par l'OAP

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les personnes

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.

L'enquête publique de cette modification se déroulera du

■ Notice de présentation

1.1 Le contexte du P.L.U.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Nénuphars inscrite dans le PLU approuvé en 2007 entrave la réalisation d'un projet de lotissement sur ce même secteur. Le Permis d'Aménager (PA) est sur le point d'être déposé et la réalisation du projet est imminente. Les difficultés posées par cette OAP résident:

- dans un nombre restreint de constructions à réaliser sur ce secteur empêchant une densification du site conformément aux objectifs du SCOT et de la Loi ALUR, mais aussi la réalisation du lotissement telle que présentée dans le projet de permis d'aménager:
- dans le dessin des voiries et espaces verts qui empêchent l'optimisation foncière et l'aménagement du site
- dans les objectifs de production de logements sociaux sur ce secteur

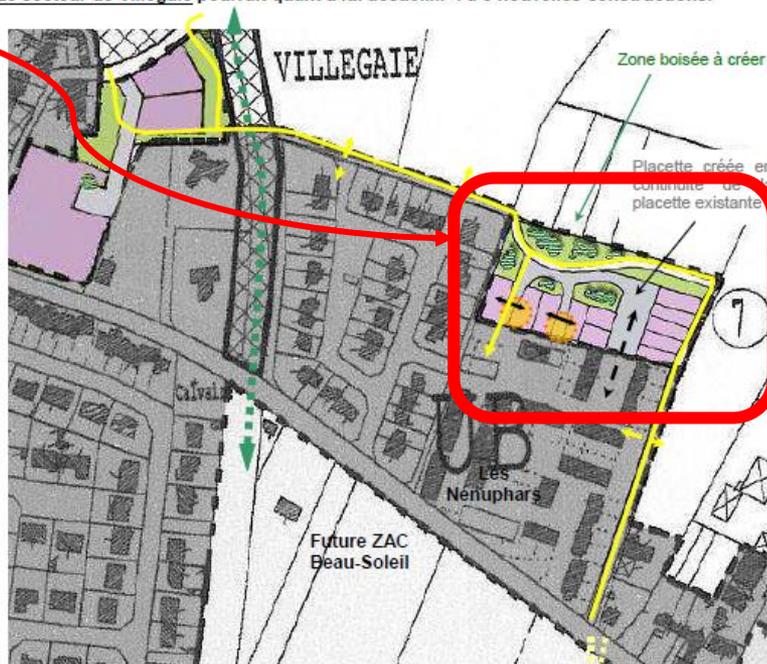
► **En ce sens une modification de l'OAP est nécessaire et permettra de correspondre aux nouveaux objectifs d'aménagement du site en cohérence avec le PADD du PLU**

Zone 1 AU b de Villegaie et des Nénuphars Schéma d'organisation

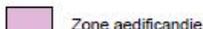
L'extension du lotissement « Les Nénuphars » pourrait accueillir, en logements sociaux, 5 à 6 nouvelles maisons individuelles et 5 à 6 logements en opération groupée.

Les nouvelles constructions s'appuient et s'implantent dans le prolongement des constructions HLM existantes.

La frange nord de la parcelle est plantée afin de, ménager une transition végétale vers le paysage agricole mitoyen, d'atténuer le contraste actuel observé et de caler les constructions à Le secteur de Villegaie pourrait quant à lui accueillir 4 à 5 nouvelles constructions.



Légende :

-  Cour privée
-  Zone aedificandie
-  Voirie
-  Circulation piétons et cycles



Les deux zones 1 AU b des Nénuphars et de Villegaie s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain existant. Cette urbanisation est l'occasion de réaliser une liaison douce traversante est-ouest qui participe au désenclavement de tout le secteur.

■ Notice de présentation

1.1 Le contexte du P.L.U.

Concernant la conciliation de développement et identité

Le PADD pose les bases d'une conservation de l'identité de La Chevrolière, commune rurale aux portes de l'agglomération nantaise. Ainsi, l'urbanisation se veut maîtrisée, et programmée dans le temps.

➤ Aménager les nouveaux quartiers en référence à l'identité locale

Pour éviter une banalisation des nouveaux quartiers, les projets d'aménagement issus de l'extension de l'urbanisation doivent donc prendre en compte dès le départ :

- La taille de l'opération (respect d'une taille « intégrable » par les équipements et services du bourg),
- L'organisation et la taille du bâti, et notamment la mixité des formes et des usages du bâti ainsi qu'une variété de la densité des constructions,
- La forme et l'organisation de la desserte et des espaces publics,
- La préservation autant que possible de la végétation existante à caractère local plutôt que des plantations nouvelles ; ce sont en effet des éléments fondamentaux d'une bonne insertion paysagère,
- Les zones de contact avec les espaces naturels et agricoles (qualité des clôtures, cheminements piétonniers,...).

Le règlement devra mettre en place les mesures liées aux objectifs de qualité et d'harmonie de l'urbanisation par la mise en place d'un contrôle de densité et d'un coefficient d'occupation du sol (COS).

EXTRAIT DU PADD

➤ Maintenir un environnement rural aux portes de l'agglomération nantaise

Les élus de La Chevrolière souhaitent préserver l'esprit d'une commune rurale, distincte de l'agglomération nantaise et de ses extensions.

Garder une dimension à l'échelle d'un centre-bourg attractif doit être en phase avec le caractère encore authentique et agricole de la commune et le désir de pouvoir affirmer son identité.

➤ S'appuyer sur un développement démographique raisonné

➤ Proposer une offre variée de logements

➤ Offrir régulièrement du terrain à construire

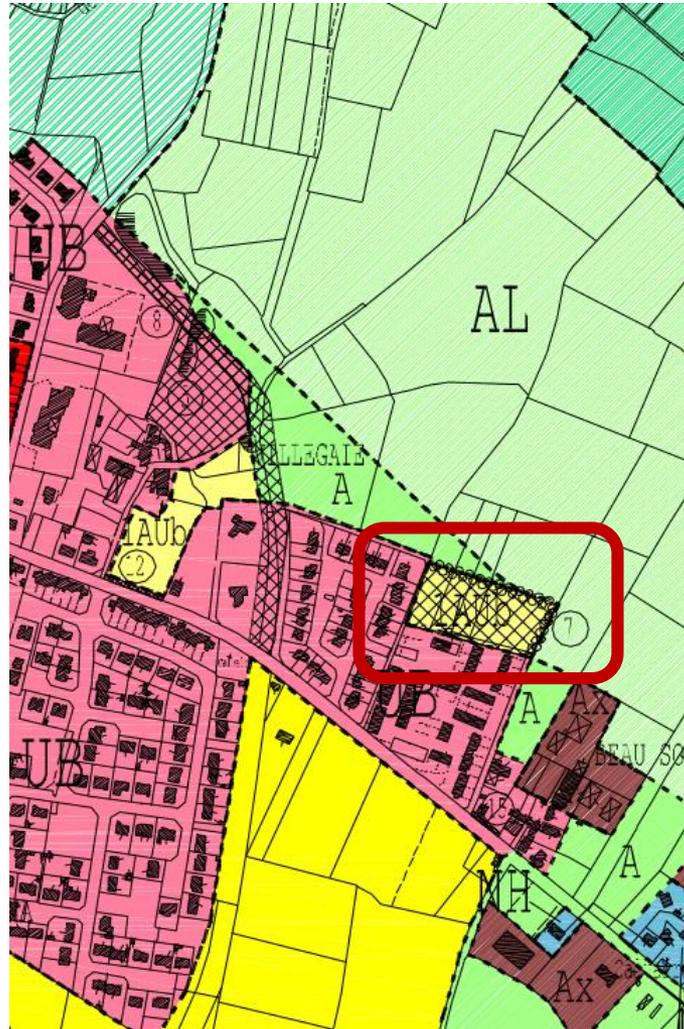
C'est à dire maîtriser le flux de demandes de terrain et contenir la pression des aménageurs.

Le choix d'un développement urbain maîtrisé implique la mise progressive sur le marché de terrains à urbaniser.

■ Notice de présentation

1.1 Le contexte du P.L.U.

EXTRAIT DU ZONAGE
 Le bourg

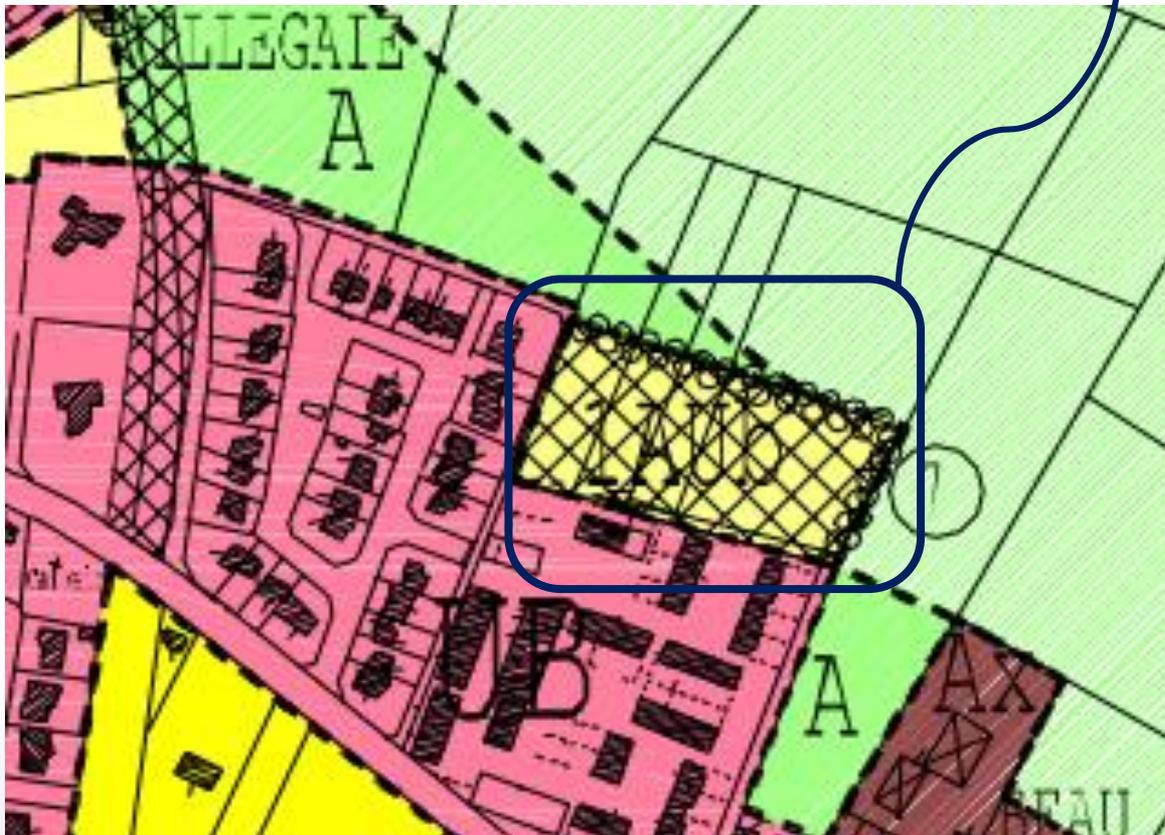


	Plantations à réaliser
	Espace boisé classé
	Zone non aedificandi
	Emplacement réservé
	Haie bocagère à protéger
	Espace à planter / Element remarquable du paysage

■ Notice de présentation

1.1 Le contexte du P.L.U.

*EXTRAIT DU ZONAGE
Le secteur des Nénuphars zone 1 Aub*



- ∞ Plantations à réaliser
- ▨ Espace boisé classé
- ▩ Zone non aedificandi
- Emplacement réservé
- ▤ Haie bocagère à protéger
- ▨ Espace à planter / Element remarquable du paysage

■ Notice de présentation

1 / Modification de l'OAP des Nénuphars

1.2 / Le projet de lotissement du secteur des Nénuphars

Ce projet de lotissement propose les principes suivants:

- création d'environ 14 lots sur une superficie de 7 500 m² soit une densité de l'ordre de 20 logements par hectare - habitat de type individuel en accession
- Un accès par l'opération existante rue des Nénuphars et un principe de retournement au sein de l'opération
- Un traitement des eaux pluviales
- L'aménagement d'espaces verts et le traitement paysager des franges du site avec le grand paysage
- La requalification de la placette urbaine existante en entrée de site, en lien avec l'opération existante
- Des principes de liaisons douces à définir au sein de l'opération en lien avec les espaces qui l'entourent



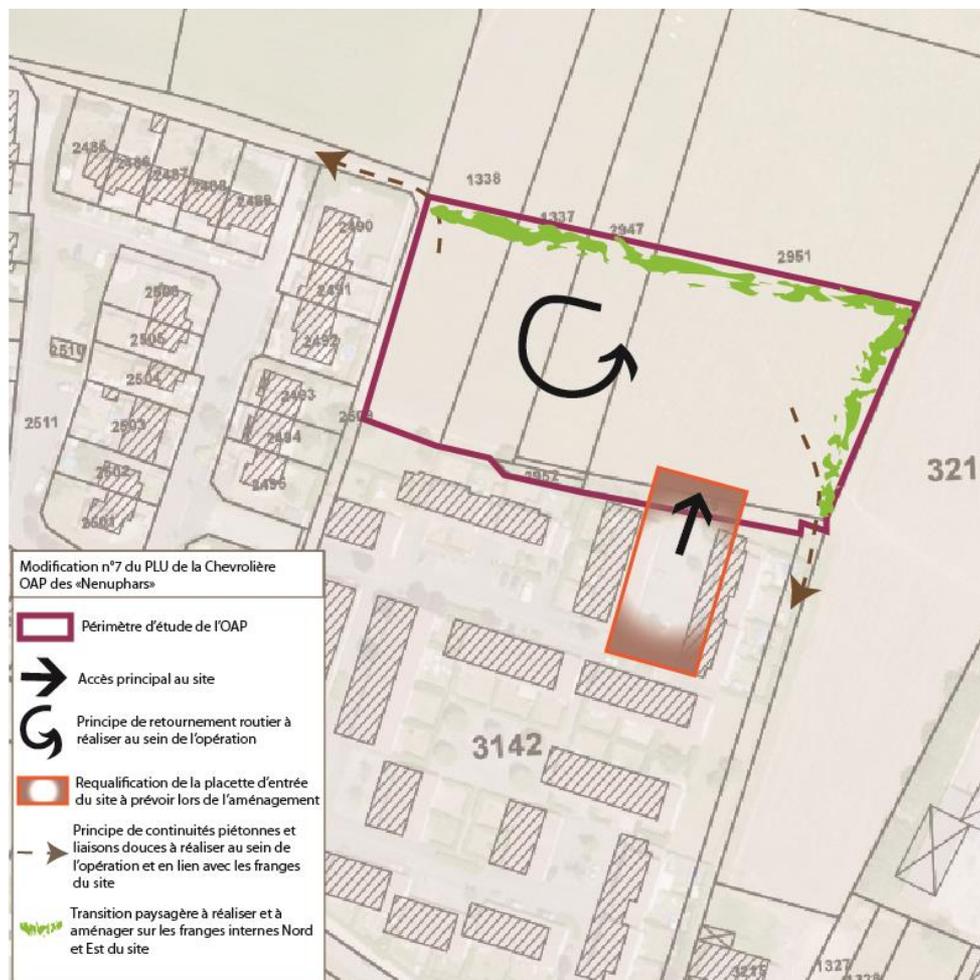
■ Notice de présentation

1/ Modification de l'OAP des Nénuphars

1.3/ L'OAP des Nénuphars modifiée

Au travers de cette OAP, la commune souhaite répondre à plusieurs objectifs:

- Permettre la densification urbaine: cette nouvelle OAP permet un programme bien plus dense que l'OAP initiale avec une densité de l'ordre de 20 logements par hectare - un objectif supérieur à celui imposé par le SCOT
- Fixer de nouveaux principes d'aménagement
- Réaliser un aménagement en cohérence avec l'environnement urbain dans lequel s'insère le projet
- Réaliser une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone rurale par le biais d'un aménagement paysager
- Assurer une gestion des eaux pluviales de l'opération
- Incrire cette opération dans le réseaux de continuités douces de la commune



■ Notice de présentation

1/ Modification de l'OAP des Nenuphars

1.3/ L'OAP des Nenuphars modifiée

Thème	Description de l'OAP
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Le secteur des Nenuphars s'inscrit en continuité de la zone urbaine, et d'un secteur de locatifs sociaux avec une composition urbaine spécifique au quartier, mais aussi en limite de la plaine agricole. Ainsi les enjeux de transition paysagère sont forts. La transition paysagère de ce site devra donc être soignée, et aménagée.</p> <p>La qualité urbaine du site devra permettre d'afficher une cohérence avec les ensembles urbains qui l'entourent (quartier de locatifs sociaux au Sud et quartier d'habitat privé à l'Ouest).</p> <p>La typologie des logements proposés devra donc être cohérente avec l'existant. L'opération devra respecter une densité de 15 à 20 logements par hectare. Les logements devront répondre aux normes en vigueur, et l'optimisation énergétique sera recherchée.</p> <p>Les nouveaux logements devront obligatoirement être conçus avec une toiture couverte de tuiles demi-rondes rouges ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile sur la majeure partie du bâtiment en lien avec l'environnement bâti existant et dans le respect des traditions architecturales de la commune.</p> <p>Les espaces communs devront être traités avec soin, et une zone de retournement à vocation mixte devra être créée au sein du site. Cette zone devra être aménagée.</p>
La mixité fonctionnelle et sociale la programmation urbaine	<p>La zone est dédiée à l'habitat en respectant une densité de 15 à 20 logements par hectare (conformément aux objectifs du SCOT Pays de Retz). L'habitat sera de type individuel avec un principe d'accession. Aucun logement social n'est prévu sur le secteur en raison de la présence au sud d'un quartier de locatifs sociaux, mais aussi de la production de logements sociaux au sein de l'opération de la ZAC de Beau Soleil et au sein d'autres opérations sur le territoire communal.</p>

■ Notice de présentation

1 / Modification de l'OAP des Nénuphars

1.3 / L'OAP des Nénuphars modifiée

Thème	Description de l'OAP
<p>La qualité environnementale et la préservation des risques</p>	<p>Les logements devront répondre aux normes en vigueur notamment aux obligations liées aux risques sismiques.</p> <p>Le secteur ne présente pas de risque particulier impliquant des mesures de prévention.</p> <p>Le site s'insère dans un environnement de qualité, non loin de la réserve nationale du Lac de Grand Lieu. L'aménagement du site devra permettre de conserver la qualité environnementale.</p> <p>Des espaces verts de qualité (aménagés et paysagés) pourront être réalisés au sein de l'opération.</p> <p>La transition entre les espaces naturels et agricoles, et la zone urbaine devra être travaillée et devra permettre la perméabilité des milieux.</p> <p>Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle du projet - un ou plusieurs systèmes de collecte à l'air libre (noues, bassin de rétention...) pourront être réalisés au sein du projet. Si tel est le cas ils devront être aménagés au sein d'espaces verts et paysagés.</p> <p>Si des dispositifs de passerelles sont programmés, ces derniers devront présenter les mêmes qualités et les mêmes matériaux (bois) que ceux déjà recensés sur la commune</p>

■ Notice de présentation

1 / Modification de l'OAP des Nénuphars

1.3 / L'OAP des Nénuphars modifiée

Thème	Description de l'OAP
<p>Les accès et les besoins en matière de stationnement</p>	<p>Un accès principal devra être réalisé dans la continuité de la placette existante au bout de la rue des Nénuphars.</p> <p>L'opération devra permettre une requalification de cette placette afin de marquer une transition de qualité entre l'opération existante rue des Nénuphars et la nouvelle opération. Cette placette se verra comme un lieu à vocation mixte (retournement, stationnement, ramassage des ordures...) et de convivialité.</p> <p>Un principe de retournement devra être réalisé et aménagé au sein du projet. Les voiries et espaces communs pourront proposer une mixité des matériaux notamment dans le but de réduire l'imperméabilisation de l'opération.</p> <p>Afin d'inscrire l'opération au cœur du réseau de continuités douces et piétonnes de la commune, des continuités piétonnes devront permettre de lier cette opération à l'existant. Ainsi la continuité piétonne devra être assurée au Nord Ouest, et à l'Est du site afin d'assurer la liaison à la coulée verte. Ces continuités piétonnes devront traverser l'opération.</p> <p>Les besoins en stationnement devront être évalués. Le stationnement pourra se faire de façon privative à la parcelle, mais aussi de façon collective sur des poches de stationnement, ou encore le long des voiries.</p>

■ Notice de présentation

2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7

L'emplacement n°7 du PLU de la commune de LA CHEVROLIERE répond à des objectifs de production de logements sociaux. Conformément au SCOT la commune a revu sa politique de production de logements sociaux et a redistribué les objectifs à l'échelle communale. Ainsi, l'emplacement réservé N°7 perd tout son sens, puisque le secteur des Nénuphars n'a plus vocation à accueillir des logements sociaux.

Le SCOT fixe un objectif de 10 % de la production totale de logement en logements sociaux. Le PLU fixait des objectifs de production de logements de l'ordre de 250 à 300 nouveaux logements sur 10 ans. Depuis l'application du PLU en 2007, la commune a produit 65 nouveaux logements sociaux, soit environ 25% des objectifs de production définis dans la PADD. De, plus 68 nouveaux logements sociaux sont en cours de réalisation ou programmés d'ici l'horizon 2020.

Logements locatifs sociaux livrés depuis le 31 janvier 2007 : 65

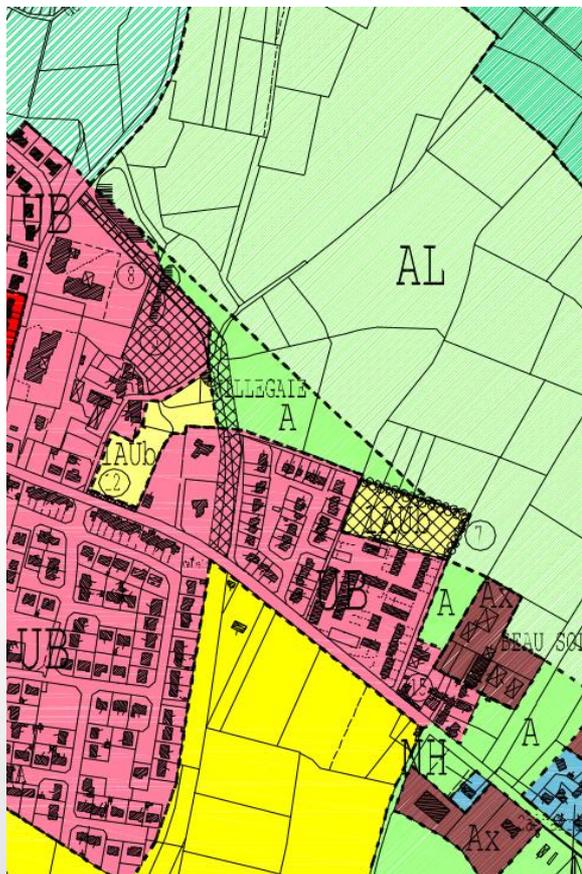
Logements locatifs sociaux à livrer d'ici 2020 : 68

En ce sens, la commune a dépassé ses objectifs de production de logement sociaux et en programme de nouveaux, essentiellement sur la ZAC de la Laiterie. En ce sens elle n'a plus d'impératif sur le secteur des Nénuphars et l'emplacement n°7 concernant des objectifs de production de logements sociaux peut être supprimé

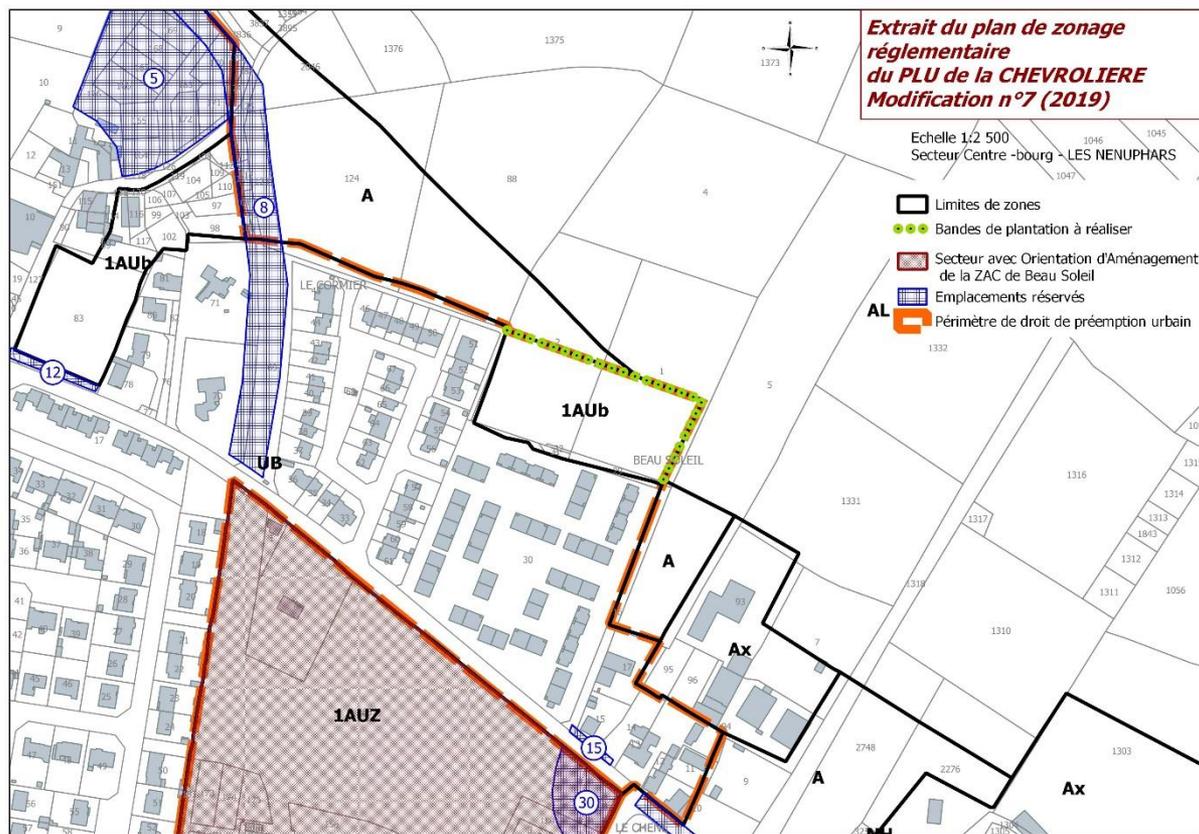
■ Notice de présentation

2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7 / Modification du plan de zonage du PLU

Extrait du plan de zonage avant modification



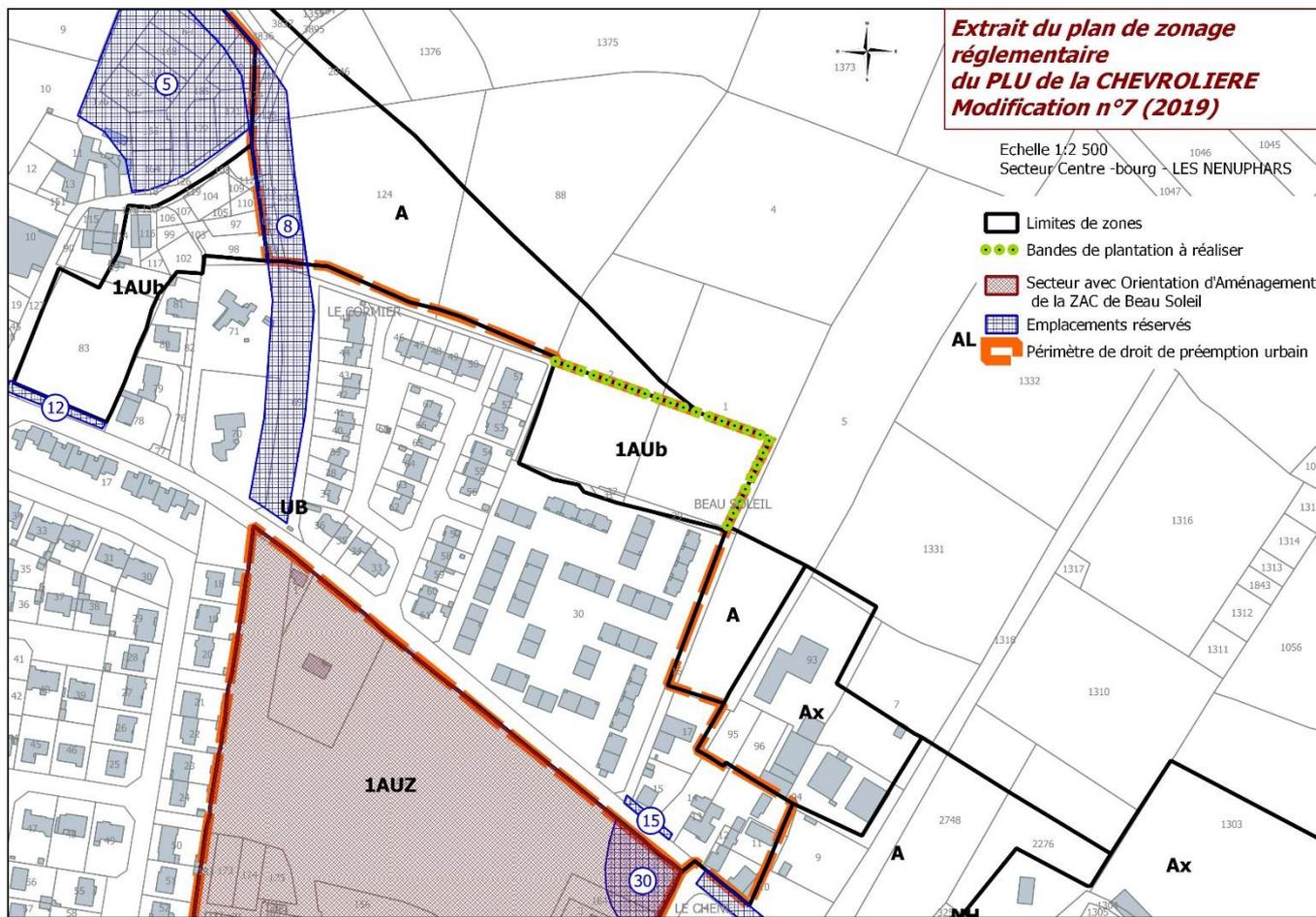
Extrait du plan de zonage après modification n°7 du PLU / suppression emplacement réservé n°7



■ Notice de présentation

2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7 / Modification du plan de zonage du PLU

Extrait du plan de zonage après modification n°7 du PLU / suppression emplacement réservé n°7



■ Notice de présentation

2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7 / Modification de la liste des emplacements réservés

Extrait du plan de zonage après modification n°7 du PLU / suppression emplacement réservé n°7 – mise à jour de la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés avant modification

Liste des emplacements réservés	
ER 1 : Accès à la future zone d'habitat	ER 16 : Traitement de carrefour
ER 2 : Logements sociaux	ER 17 : Accès à la future zone d'habitat
ER 3 : Logements sociaux	ER 18 : Traitement de carrefour
ER 4 : Liaison douce (piétons et cycles)	ER 20 : Réalisation nouvelle voie
ER 6 : Accès à la future zone d'habitat	ER 21 : Accès à la future zone d'habitat
ER 7 : Logements sociaux	ER 22 : Traitement de carrefour
ER 8 : Réalisation nouvelle voie	ER 23 : Traitement de carrefour
ER 9 : Accès piéton à la future zone d'habitat	ER 24 : Liaison douce (piétons et cycles)
ER 10 : Accès à la future zone d'habitat	ER 25 : Aménagement de voirie R.D. 62
ER 11 : Accès à la future zone d'habitat	ER 26 : Accès à la future zone piscicole
ER 13 : Réalisation de l'assainissement	ER 28 : Emplacement réservé
ER 14 : Accès à la future zone d'habitat	ER 29 : Emplacement réservé
ER 15 : Traitement de carrefour	ER 30 : Emplacement réservé

■ Notice de présentation

2/ Suppression de l'emplacement réservé n°7 / Modification de la liste des emplacements réservés

Extrait du plan de zonage après modification n°7 du PLU / suppression emplacement réservé n°7 – mise à jour de la liste des emplacements réservés

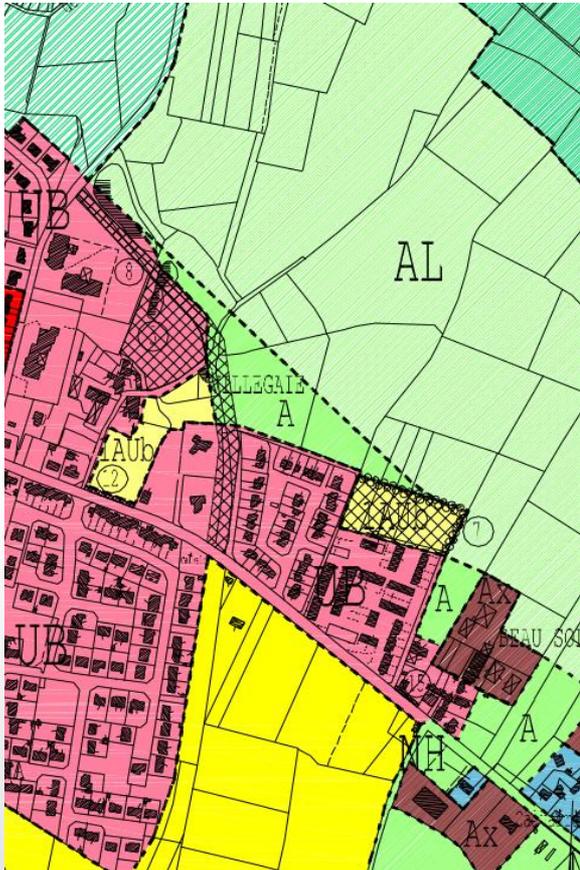
Liste des emplacements réservés après modification

Liste des emplacements réservés	
ER 1 : Accès à la future zone d'habitat	ER 16 : Traitement de carrefour
ER 2 : Logements sociaux	ER 17 : Accès à la future zone d'habitat
ER 3 : Logements sociaux	ER 18 : Traitement de carrefour
ER 4 : Liaison douce (piétons et cycles)	ER 20 : Réalisation nouvelle voie
ER 6 : Accès à la future zone d'habitat	ER 21 : Accès à la future zone d'habitat
ER 8 : Réalisation nouvelle voie	ER 22 : Traitement de carrefour
ER 9 : Accès piéton à la future zone d'habitat	ER 23 : Traitement de carrefour
ER 10 : Accès à la future zone d'habitat	ER 24 : Liaison douce (piétons et cycles)
ER 11 : Accès à la future zone d'habitat	ER 25 : Aménagement de voirie R.D. 62
ER 13 : Réalisation de l'assainissement	ER 26 : Accès à la future zone piscicole
ER 14 : Accès à la future zone d'habitat	ER 28 : Emplacement réservé
ER 15 : Traitement de carrefour	ER 29 : Emplacement réservé
	ER 30 : Emplacement réservé

■ Notice de présentation

3/ Modification du plan de zonage du PLU - suppression bande de plantation

Extrait du plan de zonage avant modification



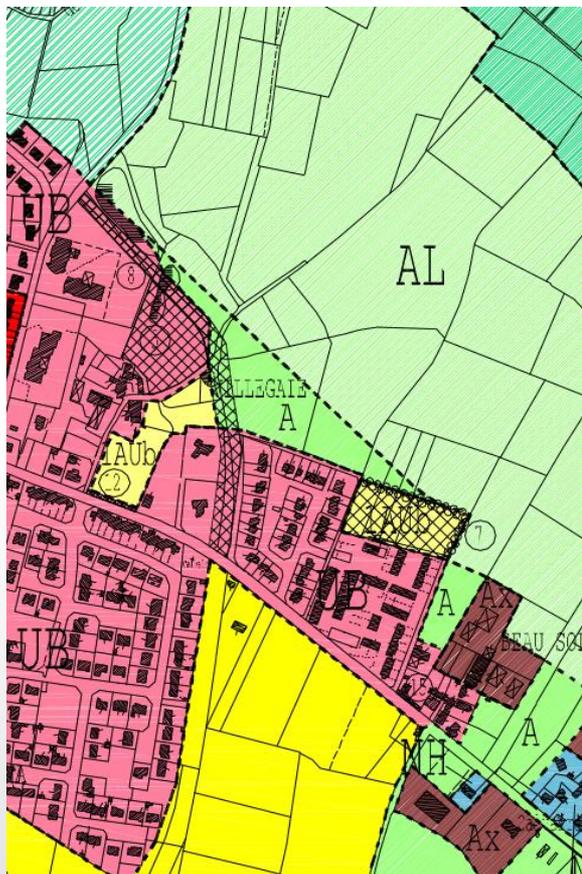
La suppression de cette bande de plantation trouve sa justification dans la modification de l'OAP. La bande de plantation ne laissait que peu de liberté quant au traitement paysager des franges Nord et Est du site. L'OAP du secteur des Nénuphars oblige le traitement de ces franges sous une forme de transition paysagère. En ce sens la bande de plantation n'a plus lieu d'être au sein du plan de zonage du PLU

Modification N° 7 du PLU

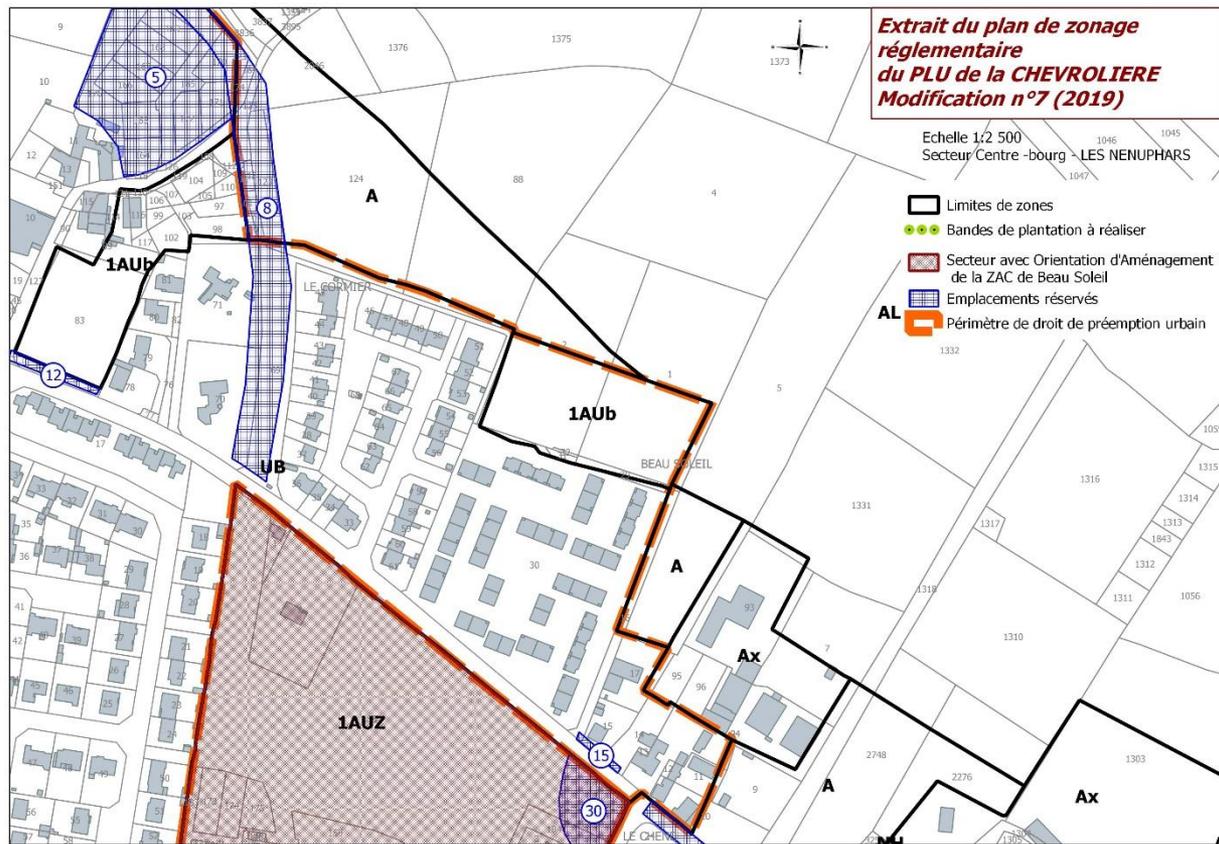
■ Notice de présentation

3/ Modification du plan de zonage du PLU - suppression bande de plantation

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification n°7 du PLU / suppression bande de plantation



■ Notice de présentation

4/ La compatibilité de l'OAP avec le SCOT

La modification de l'OAP des Nénuphars répond entièrement aux grands objectifs du SCOT mais plus spécialement :

- au principe d'équilibre du développement des territoire, puisque cette OAP permet notamment de recentrer le développement de la commune sur son centre, à proximité du bourg

Recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux

Le SCoT reconnaît comme bourgs et pôles communaux l'ensemble des centres-bourgs des communes du Pays de Retz, ainsi que les bourgs de Sainte-Marie-sur-Mer et le Clion-sur-Mer à Pornic, La Sicaudais à Arthon-en-Retz, Saint-Cyr-en-Retz à Bourgneuf-en-Retz, Viais à Pont-Saint-Martin, Passay à La Chevrolière, La Bénate à Corcoué-sur-Logne, et Pont-James à Saint-Colomban.

Les bourgs et pôles communaux, dont les centres-villes des pôles d'équilibre, du Pays de Retz sont le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent :

- la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle ;
 - le développement d'une offre de services et d'équipements dont les besoins sont identifiés à l'échelle de l'intercommunalité ;
 - le maintien et le développement des activités commerciales ;
 - le maintien des activités artisanales, ou à défaut leur relocalisation au plus proche sous forme de village artisanal intégré au projet urbain du centre-bourg ;
 - l'intégration à la trame verte et bleue, notamment par la valorisation des cours d'eau en milieu urbain, la mise en réseau des bois, haies et plantations, la sensibilisation des particuliers et entreprises, dans le cadre des recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées lors de la prochaine révision ou élaboration du PLU (cf. chap. 1.2).

Les communes étudient le potentiel de renouvellement du tissu urbain existant, et définissent les objectifs de leur politique foncière.

Les bourgs sont intégrés au plan de modération des vitesses intercommunal lorsqu'il existe. Les réseaux piétons et cycles de la commune favorisent l'accessibilité au bourg depuis les villages et hameaux.

L'entrée du bourg est affirmée, en terme de modération des vitesses, ainsi que de paysagement. Les séquences urbaines sont mises en valeur. Le patrimoine bâti et paysager est répertorié.

■ Notice de présentation

4/ La compatibilité de l'OAP avec le SCOT

La modification de l'OAP des Nénuphars répond entièrement aux grands objectifs du SCOT mais plus spécialement :

- au principe de règles de densité puisqu'elle affiche une densité de l'ordre de 15 à 20 logements / ha

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.

■ Notice de présentation

4/ La compatibilité de l'OAP avec le SCOT

La modification de l'OAP des Nénuphars répond entièrement aux grands objectifs du SCOT mais plus spécialement :

- au principe de qualité du bâti puisque l'OAP précise les conditions d'insertion environnementale et paysagère des futurs aménagements et constructions, mais aussi de densité, de normes à respecter quant aux bâtis... Cette OAP va dans le sens de la réalisation d'opération d'ensemble.

Qualités du bâti et des formes urbaines

Le SCoT préconise de prendre en compte et valoriser :

- les qualités urbaines (*séquences urbaines remarquables, éléments patrimoniaux emblématiques et constitutifs de l'identité territoriale, espaces de vie sociale...*),
 - et naturelles (*composer avec le patrimoine végétal, valoriser les paysages terrestres, maritimes, lacustres et estuariens, en particulier sur les rivages, dans les marais et aux abords des espaces bâtis...*),
- du site dans lequel le projet d'aménagement s'inscrit.

À ce titre, les PLU, lors de leur révision ou élaboration, pourront utilement intégrer :

- un inventaire du patrimoine bâti et naturel présent sur la commune, y compris les bâtiments de type friches d'activités pouvant être valorisés/réhabilités.
- des recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères intégrées au PLU (*suivant les cas : article 11 du règlement, ou orientations d'aménagement et de programmation, ou cahier de recommandations et/ou de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères...*) adaptées au regard du diagnostic paysager, urbain et architectural.

Les recommandations et/ou prescriptions architecturales, urbaines et paysagères apporteront des préconisations sur :

- L'insertion environnementale (*climat, gestion de l'énergie et de l'eau, place de la nature en ville...*).
- L'insertion urbaine (*implantation par rapport aux limites séparatives et gabarits, accès et stationnement, espaces publics et collectifs, déplacements piétons et vélos...*).
- L'insertion paysagère (*matériaux, végétations, perspectives visuelles...*), et la préservation des perspectives visuelles sur la mer dans les communes concernées.

Elles pourront être déclinées selon les secteurs (*centres urbains, secteurs résidentiels, entrées de villes, sites d'activités, zones naturelles, zones de loisirs et d'équipements paysagers...*).

Le SCoT préconise également les opérations d'ensemble pour mieux maîtriser la forme et la qualité urbaine et environnementale, et assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

■ Notice de présentation

4/ La compatibilité de l'OAP avec le SCOT

La modification de l'OAP des Nénuphars répond entièrement aux grands objectifs du SCOT mais plus spécialement :

- au principe de développement des énergies renouvelables puisque l'OAP précise des conditions d'optimisation énergétique et n'interdit pas le recours à des dispositifs d'énergie renouvelable à la parcelle

Favoriser les énergies renouvelables

Le SCoT entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales.

Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à favoriser le développement des énergies renouvelables dans les projets de construction et d'aménagement (cf. chap. 1). L'optimisation de la production sera recherchée, en s'appuyant par exemple sur l'utilisation de certains délaissés, sites d'anciennes décharges, espaces d'activités, ...

On pourra rechercher le regroupement sur un même site de productions provenant de différentes sources d'énergie, afin d'éviter la multiplication des réseaux de transport.

Les schémas de secteurs, lorsqu'ils existent, et les PLU précisent, lors de leur élaboration et/ou révision, ces dispositions à leur échelle, en lien avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, urbaines et paysagères, ainsi que, éventuellement avec les PLH, PDU et schémas de modération des vitesses intercommunales.

Le solaire

Thermique et photovoltaïque, il constitue un gisement des plus intéressant au regard des durées d'ensoleillement (environ 2 000 heures par an).

Le SCoT, tout en soutenant l'engagement d'une réflexion pour organiser son développement en lien avec le département, retient que les sites d'implantations devront se faire sur des secteurs déjà artificialisés et bien desservis par les réseaux électriques. Ces ins-

tallations ne pourront conduire à une réduction des espaces agricoles pérennes.

Le bois

Le développement de la filière bois énergie est concomitant au soutien affirmé du SCoT au développement d'une politique d'agroforesterie et doit s'appuyer sur une meilleure gestion du réseau bocager existant.

L'éolien

Le SCoT soutient le développement des parcs éoliens en relation avec les schémas de développement éolien.

Il soutient également les projets de développement des énergies renouvelables dans le cadre du projet de parc écotechnologique du Carnet. Les sites d'activités peuvent être des secteurs privilégiés d'implantation d'éoliennes.

Production d'énergie en mer

Le SCoT souhaite favoriser la recherche et l'expérimentation en matière de production d'énergie marine (courant, houle, géothermie, ...), il recommande la réservation des espaces littoraux nécessaires aux activités liées (logistique, recherche, formation, ...).

Valorisation des déchets

Les déchets peuvent constituer un gisement intéressant pour la production énergétique. Le SCoT encourage l'intégration de cette problématique dans les réflexions intercommunales qui seront engagées en matière de gestion et de valorisation des déchets (cf. 7.4.).

■ Notice de présentation

5/ La compatibilité de l'OAP, et de la suppression de l'ER7 avec le SCOT

3.2. Diversifier l'offre nouvelle de logements

Afin de faciliter les parcours résidentiels de tous les ménages, une diversification de l'offre de logements sera recherchée.

La production de logements locatifs sociaux va être renforcée sur l'ensemble des intercommunalités afin d'atteindre l'objectif fixé par le PADD de doubler la proportion de logements locatifs sociaux. L'objectif est fixé entre 150 et 210 logements locatifs sociaux à construire en moyenne chaque année sur le SCoT (*en PLUS et PLAI*). La répartition entre les intercommunalités est la suivante :

Objectifs moyens annuels de production de logements locatifs sociaux

	Fourchette basse	Fourchette haute
C.C. Cœur Pays de Retz	18	24
C.C. de Grand-Lieu	35	52
C.C. Loire-Atlantique Méridionale	6	10
C.C. de Pornic	42	61
C.C. de la région de Machecoul	20	25
C.C. Sud Estuaire	29	38
SCoT du PAYS de RETZ	150	210

Auran

Le SCoT détermine une part minimum de 15% à 20% de logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve dans les 6 pôles (*Legé, Machecoul, Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Sainte-Pazanne, Saint-Philbert-de-Grand-Lieu*).

Pour les autres communes, la part recherchée des logements locatifs sociaux dans les objectifs de construction neuve de logements sera supérieure à 10%. Ce taux pourra être réévalué, en accord avec le bureau du SCoT, pour les communes ayant un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 15% du parc de résidences principales, afin notamment de développer une offre d'habitat locatif intermédiaire. Pour les intercommunalités ayant plus de 25 % de résidences secondaires dans le parc de logements, le PLH précisera le pourcentage de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales. L'objectif de production de logements locatifs sociaux ne pourra pas être inférieur aux objectifs quantitatifs moyens définis par le SCoT.

Ces objectifs seront évalués sur une période de 3 ans.

Ces objectifs quantitatifs pourront être évalués et adaptés en lien avec les PLH. La commune de Pont-Saint-Martin se voit toutefois appliquer l'article 55 de la loi SRU qui lui impose un taux de logements locatifs sociaux équivalent à 25% de son parc total de logements.

Concernant la vente des logements locatifs sociaux aux habitants par les bailleurs, les PLH préciseront les dispositifs «compensatoires» nécessaires pour respecter l'objectif du SCoT de doubler le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales.

Le SCoT préconise également le développement de logements locatifs privés dans chacune des intercommunalités pour qu'ils remplissent leur rôle dans les parcours résidentiels des ménages.

■ Notice de présentation

5/ La compatibilité de l'OAP, et de la suppression de l'ER7 avec le SCOT

Par ailleurs, le SCoT promeut la réalisation de logements en accession abordable sur l'ensemble de son territoire afin de permettre à tous de se loger, en particulier les primo-accédants. Le SCoT demande la fixation d'objectifs intercommunaux qui devront être déterminés lors de l'élaboration des PLH.

La mise en place de politiques foncières notamment aux échelles

intercommunales sera favorisée pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre nouvelle de logement.

Une stratégie d'anticipation foncière dédiée à l'habitat devra également être mise en place notamment dans les PLU et les PLH. Elle pourra s'appuyer sur les politiques et outils d'accompagnement développés à l'échelle régionale et départementale.

⇒ La commune a d'ores et déjà produit ou permis la production de 65 logements sociaux depuis 2007

Recensement des livraisons de logements sociaux en cours de PLU

- depuis le 31 janvier 2007 -

Logements locatifs sociaux

Adresse	Bailleur	Nb	typologie	Date livraison
3 rue du Verger	Habitat 44	5	2T2 + 3T3	Juillet 2018
Rue Apollon	Atlantique Habitations	6	2T2 + 3T3 + 1T5	2015
Impasse de la Petite Noë	LNH	5	3T2 + 1T3 + 1T4	Octobre 2009
Rue du Clos des Rosiers	LNH	12	4T2 + 7T3 + 1T4	Novembre 2008

■ Notice de présentation

5/ La compatibilité de l'OAP, et de la suppression de l'ER7 avec le SCOT

Logements privés conventionnés ANAH

Adresse	Nb	Date livraison
1 impasse du Fournil	3	Août 2010
48 rue du Stade	1	Septembre 2007
49 rue du Stade	1	Septembre 2007
1 rue de la Petite Noë	3	Février 2017
7 bis Beauséjour	1	Décembre 2008

Foyers logements

Adresse	Bailleur	Nb	Info +	Date livraison
10 rue du Docteur Grosse	Foyer Saint Martin (EHPAD)	24	72 lits	Juillet 2012
6 impasse des Jardins	Foyer jeunes travailleurs	4		Mars 2010

Prévision de constructions (PC accordés et/ou en cours de réalisation)

Adresse	Bailleur	Nb	Public dédié	Prév. livraison
ZAC Laiterie – lot 02	LNH	11		Septembre 2019
ZAC Laiterie – lot 03	Atlantique Habitations	18	Jeunes actifs	2020
ZAC Laiterie – lot 04	LNH	23		Décembre 2019
ZAC Laiterie – lot 04	LNH	16	senior	Décembre 2019

■ Notice de présentation

5/ La compatibilité de l'OAP, et de la suppression de l'ER7 avec le SCOT

Par ailleurs, le SCoT promeut la réalisation de logements en accession abordable sur l'ensemble de son territoire afin de permettre à tous de se loger, en particulier les primo-accédants. Le SCoT demande la fixation d'objectifs intercommunaux qui devront être déterminés lors de l'élaboration des PLH.

La mise en place de politiques foncières notamment aux échelles

intercommunales sera favorisée pour atteindre les objectifs de diversification de l'offre nouvelle de logement.

Une stratégie d'anticipation foncière dédiée à l'habitat devra également être mise en place notamment dans les PLU et les PLH. Elle pourra s'appuyer sur les politiques et outils d'accompagnement développés à l'échelle régionale et départementale.

⇒ L'ensemble de ces productions équivaut au bilan suivant:

Logements locatifs sociaux livrés depuis le 31 janvier 2007 : 65

Logements locatifs sociaux à livrer d'ici 2020 : 68

► L'OAP des Nénuphars ne permet pas la réalisation de logements sociaux, contrairement au principe initial affiché dans le PLU, puisque cette zone est couverte par l'emplacement N°7 permettant la création de logements sociaux. Néanmoins, la commune s'est orientée vers une refonte de sa politique de logements sociaux avec une nouvelle distribution au sein d'opérations plus appropriées. Actuellement le nombre de logements produits représente environ 25 % des objectifs de production totale de logements énumérés dans le PADD du PLU de la commune. Le SCOT impose un objectif de 10% de la production de logements en logements sociaux. En ce sens, la modification n°7 du PLU n'est pas incompatible avec le SCOT.

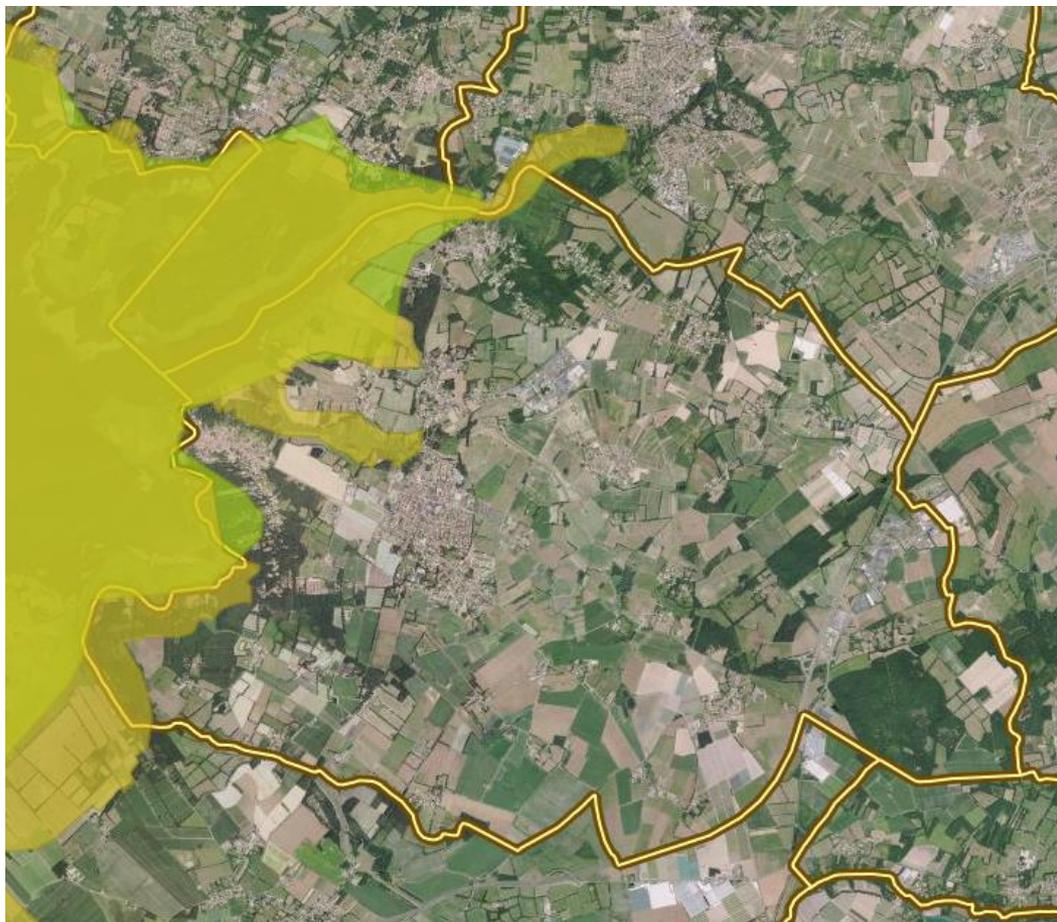
■ Notice de présentation

6/ Evaluation des incidences environnementales de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire

La Chevrolière est considérée comme une commune littorale en raison de sa proximité avec le Lac de Grand Lieu. Elle est concernée par la présence de deux sites NATURA 2000 sur son territoire:

- La Zone Spéciale de Conservation du « Lac de Grand Lieu » (Directive HABITATS)
- La Zone de Protection Spéciale du « Lac de Grand Lieu » (Directive OISEAUX)

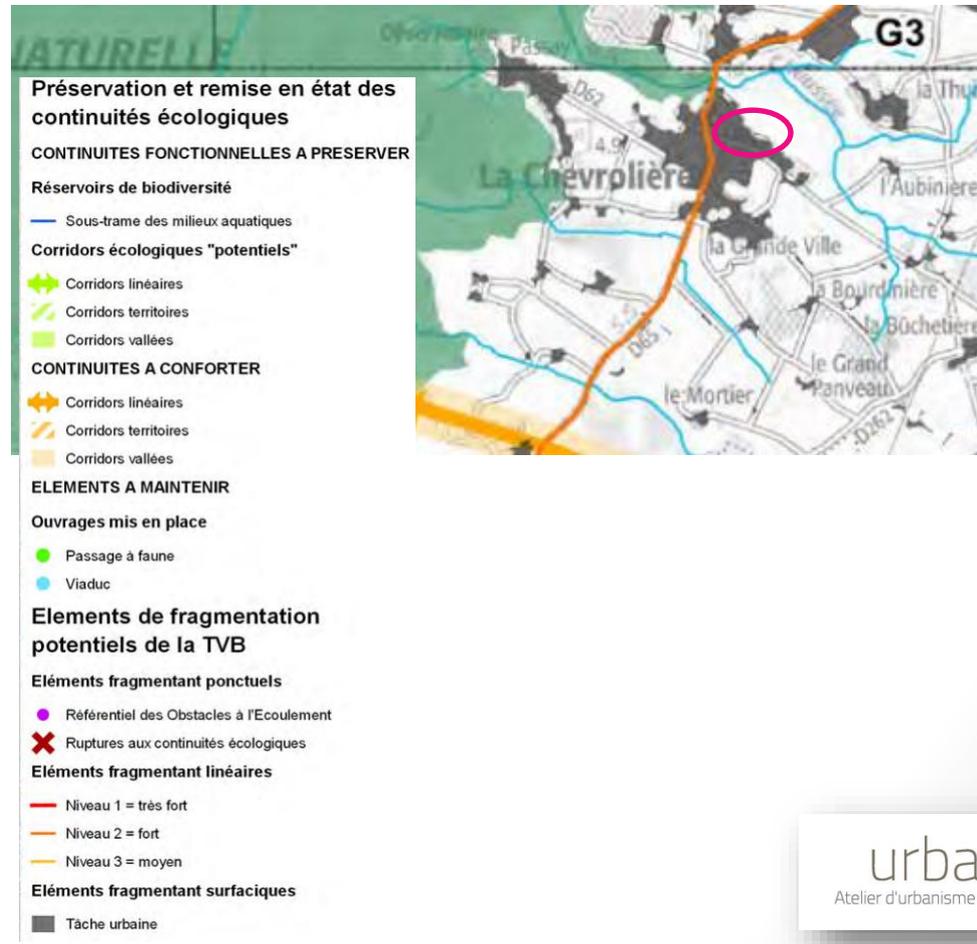
Pour autant la modification du PLU n'observe aucune liaison (physique ou de principe) avec ces deux sites. La modification du PLU n'est pas en mesure de leur porter atteinte.



■ Notice de présentation

6/ Evaluation des incidences environnementales de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire

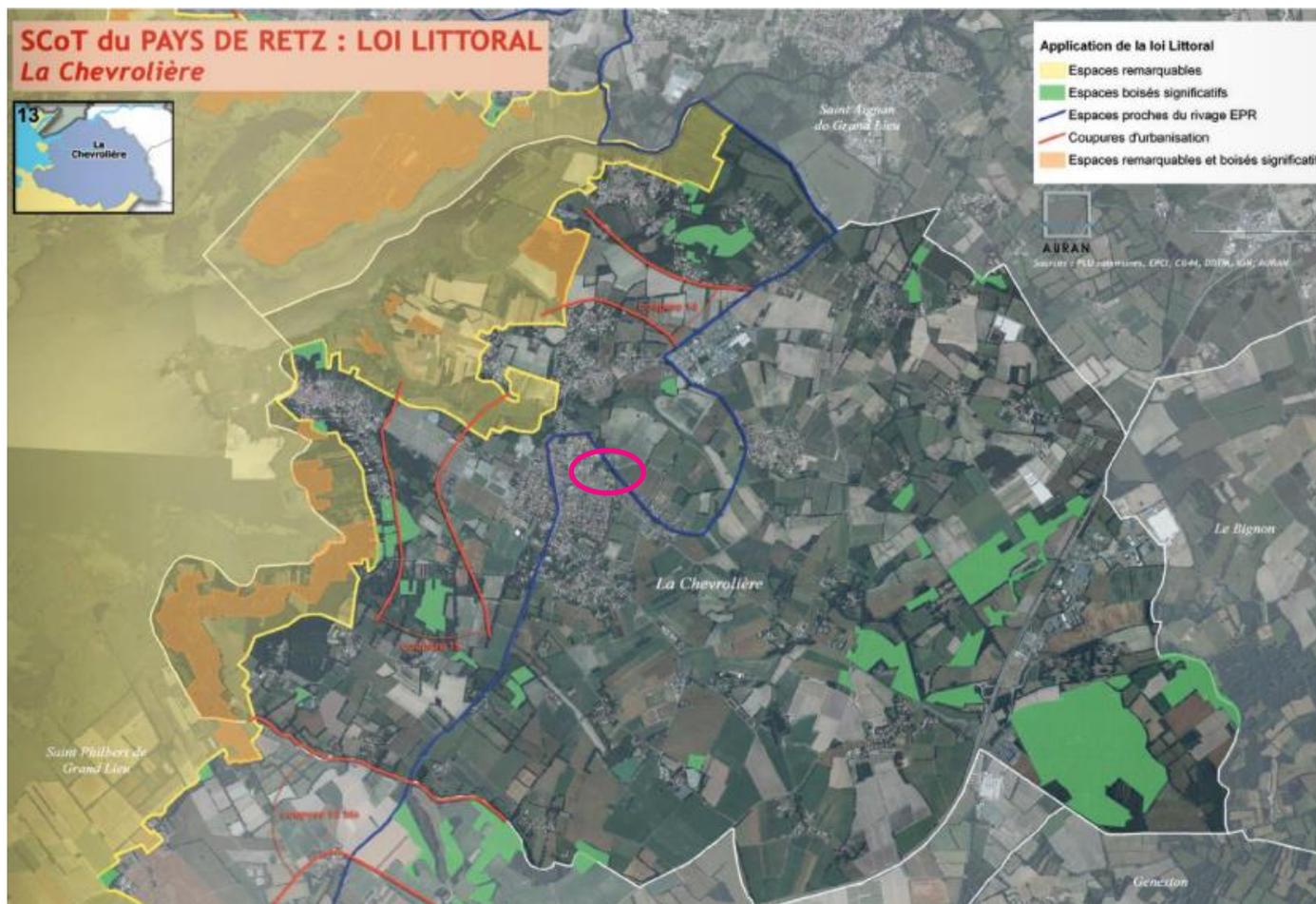
Le secteur du projet ne présente pas d'enjeu spécifique à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Pays de la Loire



■ Notice de présentation

6/ Evaluation des incidences environnementales de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire

Le site du projet est en dehors des espaces proches du rivage et n'est concerné par aucun élément d'intérêt au titre de la Loi Littorale



■ Notice de présentation

6/ Evaluation des incidences environnementales de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire

Le seul objectif que fixe le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT en matière de préservation de la trame verte et bleue sur le site du projet est de favoriser la nature en ville – Or, même si cette modification supprime une bande à planter sur les pourtours du site concerné, l'OAP, elle, exige l'insertion paysagère du site et le traitement d'une frange verte entre le site et les espaces agricoles – de plus, l'OAP favorise le traitement végétal de l'opération – **en ce sens la modification est compatible avec les objectifs du SCOT**

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 structurale 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.



■ Notice de présentation

6/ Evaluation des incidences environnementales de la modification et compatibilité avec le SCOT et le SRCE Pays de la Loire

Cette modification n°7 du PLU, consiste à modifier l'OAP de la zone des Nénuphars, supprimer l'emplacement réservé n°7, qui concerne la production de logement sociaux, et supprimer la bande de plantation présente sur les franges Nord et Est du site. Néanmoins, l'OAP produite exige un traitement vert du site et notamment le traitement paysager, principalement sous la forme de plantation d'une haie, sur ces mêmes franges. De plus l'OAP incite à la prise en compte de l'environnement et la végétalisation du site. En ce sens, cette modification n'a pas d'impact négatif sur l'environnement et n'est pas mesure d'impacter la préservation et l'intégrité des zones NATURA 2000 à proximité

Compte tenu de ces éléments, la procédure de modification n°7 du PLU de la commune de LA CHEVROLIERE ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale. A titre informatif, la modification n°6, approuvée en 2016, et portant essentiellement sur la modification d'une OAP à l'instar de ce présent dossier, n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.