La Chevrolière

L'eau et la terre nous sont propices

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage

biotope

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le 27.10.2021

Projet de révision du PLU

SOMMAIRE

- **Rappel des objectifs de la révision du PLU**
- **Le planning de la révision du PLU**
- **Rappel du PADD**
- **Le projet de PLU**
- **Temps d’échange**

Rappel : les 3 objectifs de la révision du PLU

1/ Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé

- Maintenir la coupure d'urbanisation avec la métropole nantaise et les communes limitrophes pour préserver l'identité rurale de la commune
- Conforter et développer le Bourg par une urbanisation en renouvellement urbain et en extension dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la densité
- Limiter l'urbanisation dans les écarts et les hameaux
- Développer des formes urbaines diverses respectueuses de l'identité patrimoniale de la commune et permettant un parcours résidentiel complet
- Relier les quartiers au Bourg, entre eux et avec les communes limitrophes par un maillage d'axes de circulation dédiés aux modes de déplacement doux

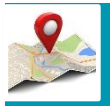
2/ Développer une économie locale dynamique

- Favoriser le développement et l'installation des commerces et services de proximité en centralité
- Favoriser le dynamisme des parcs d'activités dans le respect des orientations du SCOT
- Favoriser l'activité touristique autour du lac de Grand Lieu dans le respect de la vocation naturelle du site
- Préserver l'activité agricole traditionnelle et de pêche ainsi que les espaces ruraux qui leur sont dédiés

3/ Identifier, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles

- Préserver et mettre en valeur le lac de Grand Lieu et ses abords
- Révéler la trame verte et bleue
- Identifier et mettre en valeur les boisements
- Préserver et renforcer la structuration bocagère du paysage de la commune issue de l'activité agricole traditionnelle

Le planning de la révision du PLU



Diagnostic du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durables = « PADD »

Tenue d'un Débat en Conseil Municipal

Traduction réglementaire du PADD & Evaluation Env.

2019 / 2020 / 2021
Préparation du projet de PLU

Finalisation du dossier pour Arrêt du projet de PLU

Arrêt Janvier 2022

Les phases administratives : Consult. PPA, Enquête publique, saisines

Enq. publique Printemps 2022

Approbation du PLU

Approbation Sept/octobre 2022

Rappel : éléments-clés du PADD

Conforter l'armature territoriale de la commune en conformité avec la Loi Littoral

- **1 agglomération** constituée du bourg élargi à l'espace urbanisé de La Chaussée / La Michellerie .
- **2 parcs d'activités économiques** : le PA du « Bois Fleuri » situé en entrée de ville, et le PA de « Tournebride »
- **3 villages :** Passay , Tréjet, La Thuilière
- **2 SDU** : Fablou/ La Landaiserie & La Buchetière
- **2 coupures d'urbanisation**
- **Des EPR**

Accueillir environ une centaine d'habitants/an

- **600 logts** à 10 ans.
- Favoriser de nouvelles formes urbaines
- Densité minimum de **16 logts/ha** (Obj SCOT) pour les nouvelles opérations d'habitat (objectif globalisé à l'échelle du territoire)
- **20 ha max en extension** (compatibilité SCOT)

Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune et la TVB

Adapter les équipements aux besoins de la population

Conforter l'armature économique du territoire

Préserver l'activité agricole

Valoriser le potentiel touristique de la commune

VALORISER L'IDENTITE DE LA COMMUNE EN CONFORTANT SON ARMATURE TERRITORIALE

Valoriser l'identité lacustre en intégrant les dispositions de la loi Littoral :

- Préserver les coupures d'urbanisation
- Urbaniser de façon limitée au sein des Espaces proches du rivage

Conforter l'armature territoriale de la commune :

- Centralités : agglomération & Passay
- 1 PA du Bois Fleuri
- 2 PA de Tournebride
- 1 Tréjet : village de bord de rivière
- 2 La Thuilière : village traditionnel
- 1 Fablou / La Landaiserie : SDU
- 2 La Buchetière : SDU
- Lieux-dits habités

LE PROJET DE PLU

- **Les zones U : le bourg et Passay**

Les règles d'implantation de principe peuvent être écartées en fonction de l'implantation des constructions voisines.

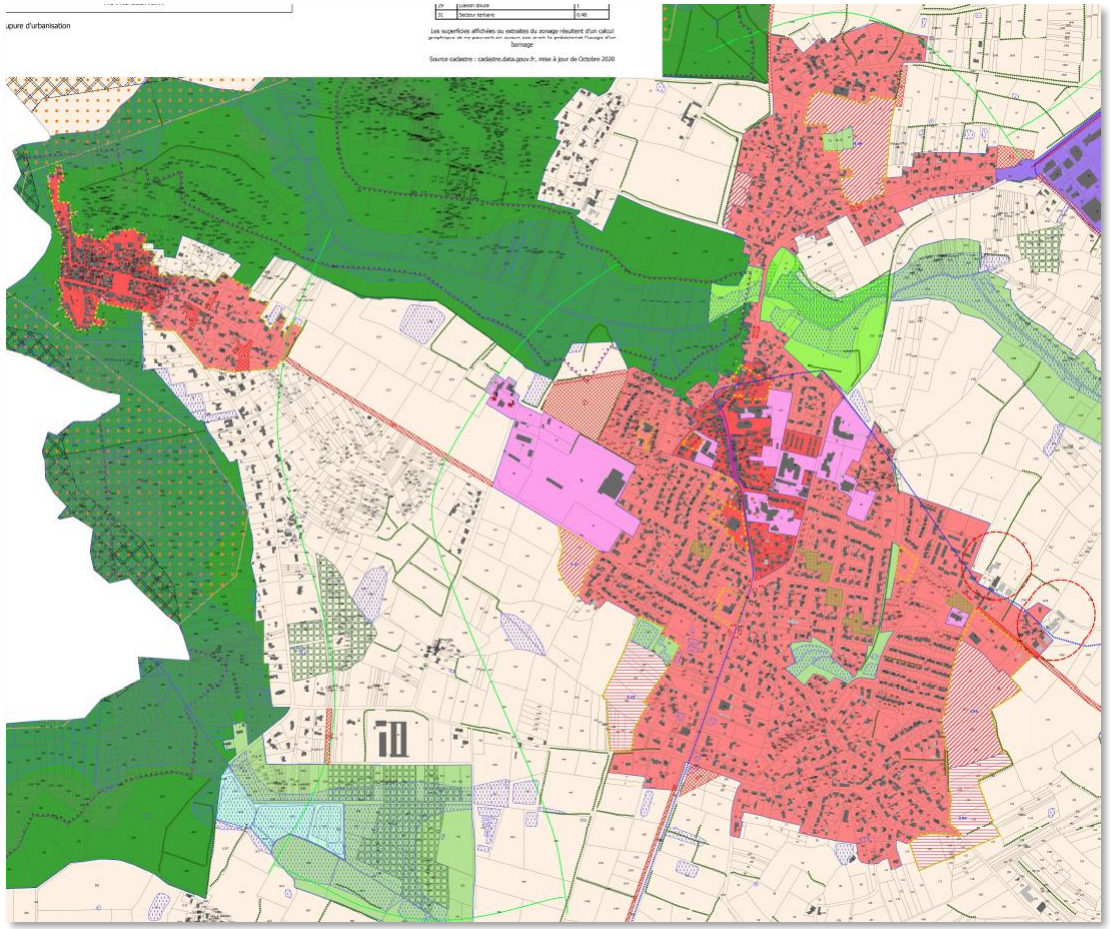
<u>Principes zones Ua</u> :

- Implantation au 2/3 minimum du nu des façades à l'alignement
- Implantation sur au moins 1 limite séparative
- Hauteur → max RDC+2 niveaux (9m à l'égout)

<u>Principes zone Ub :</u>

- Alignement ou recul de 2m min
- Implantation sur les limites séparatives, sur 1 limite ou à 2m min / Recul de 10m des zones A et N
- Hauteur → max RDC +1 niveau + 1 combles

Ua secteur correspondant aux centres anciens du bourg et de Passay
Ub secteur d'extension des centres anciens du bourg et de Passay

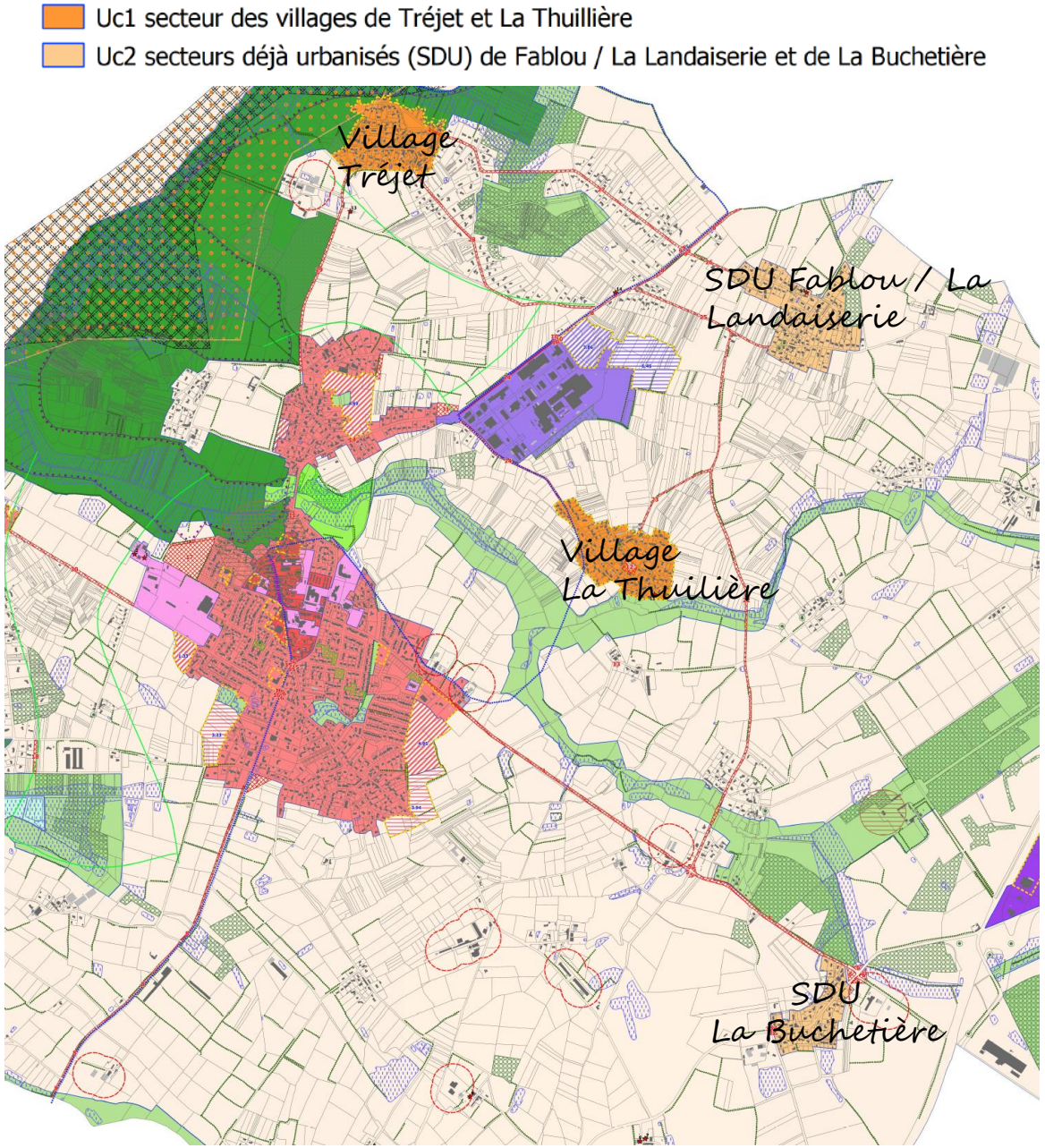


- **Les zones U : les villages, les SDU**

Les règles d'implantation de principe peuvent être écartées en fonction de l'implantation des constructions voisines.

<u>Tréjet :</u>
<u>La Thuilière</u>
<u>SDU Fablou La Landaiserie</u>
<u>SDU La Buchetière :</u>
<u>Principes zones Uc1 et Uc2 :</u>

- Implantation dans une bande de 0-25 m depuis la voie
- Implantation sur les limites séparatives, sur 1 limite ou à 2m min / Recul de 10m des zones A et N



- **Les zones U : l'urbanisation potentielle dans les enveloppes urbaines et en renouvellement urbain**

Potentiel de logements projet de PLU				
En densification et renouvellement urbain				
Via les **Logements vacants** depuis + 2 ans*	Gisements fonciers **en U bourg* hors OAP**	Gisements fonciers **en U bourg avec OAP**	Gisements fonciers **en U Villages/SDU**	Via les **changts de destination**
70 logts	4 ha x 12 logts/ha = 50 logts	45 logts	45 logts	15 logts
225 logts				

**Gisements issus de l'étude Programme d'Actions Foncières (PAF)de 2019 conduite par la CC de Grand lieu dans le cadre de la mise en oeuvre du PLH 2017-2022*

- **Les zones AU Habitat**

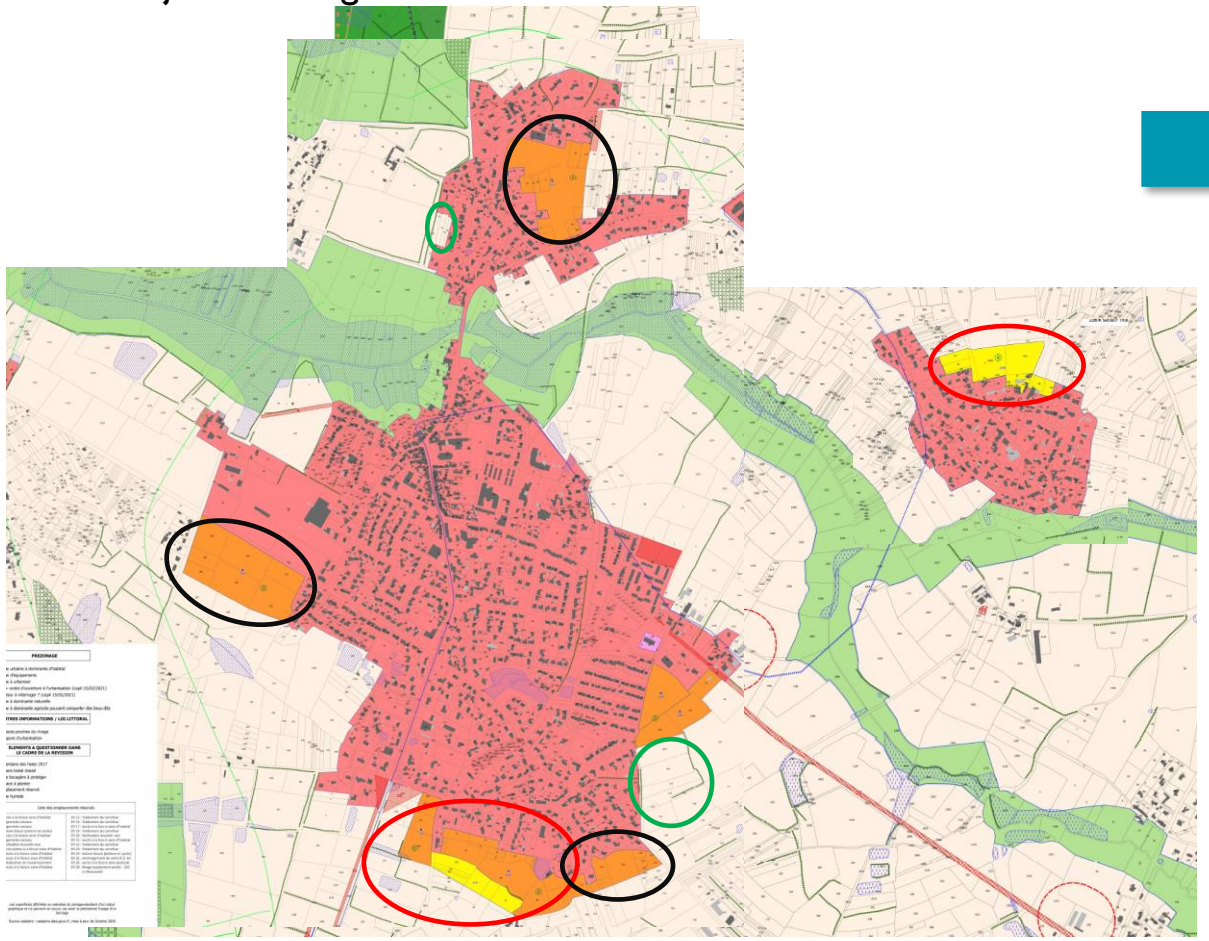
Evolution de la détermination des secteurs de développement :

2 Zones AU supprimées

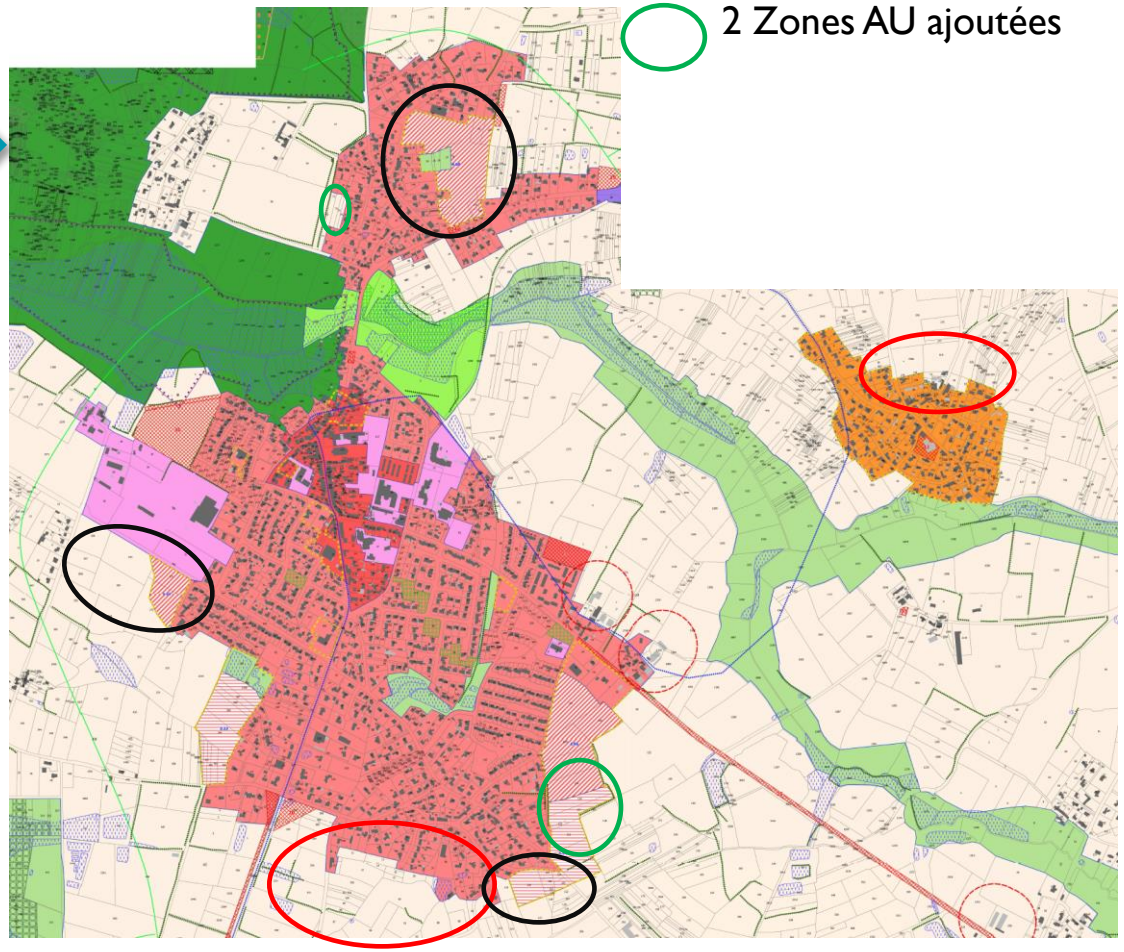
2 Zones AU réduites

2 Zones AU ajoutées

Projet de zonage en février 2021



Projet de zonage en octobre 2021



- **Les zones AU Habitat (environ 19 ha = 12 ha en 1AUb / 7 ha en 2AUb)**

5 OAP en zone U
(entre 20 et 35 logts/ha)

- ✓ OAP Rue du verger (30 logts/ha)
- ✓ OAP Rue de Nantes (25/35 logts/ha)
- ✓ OAP Rue de Passay / Grand Rue (25 logts/ha)
- ✓ OAP Rue du stade (35 logts/ha)
- ✓ OAP Rue du Bignon (20 logts/ha)

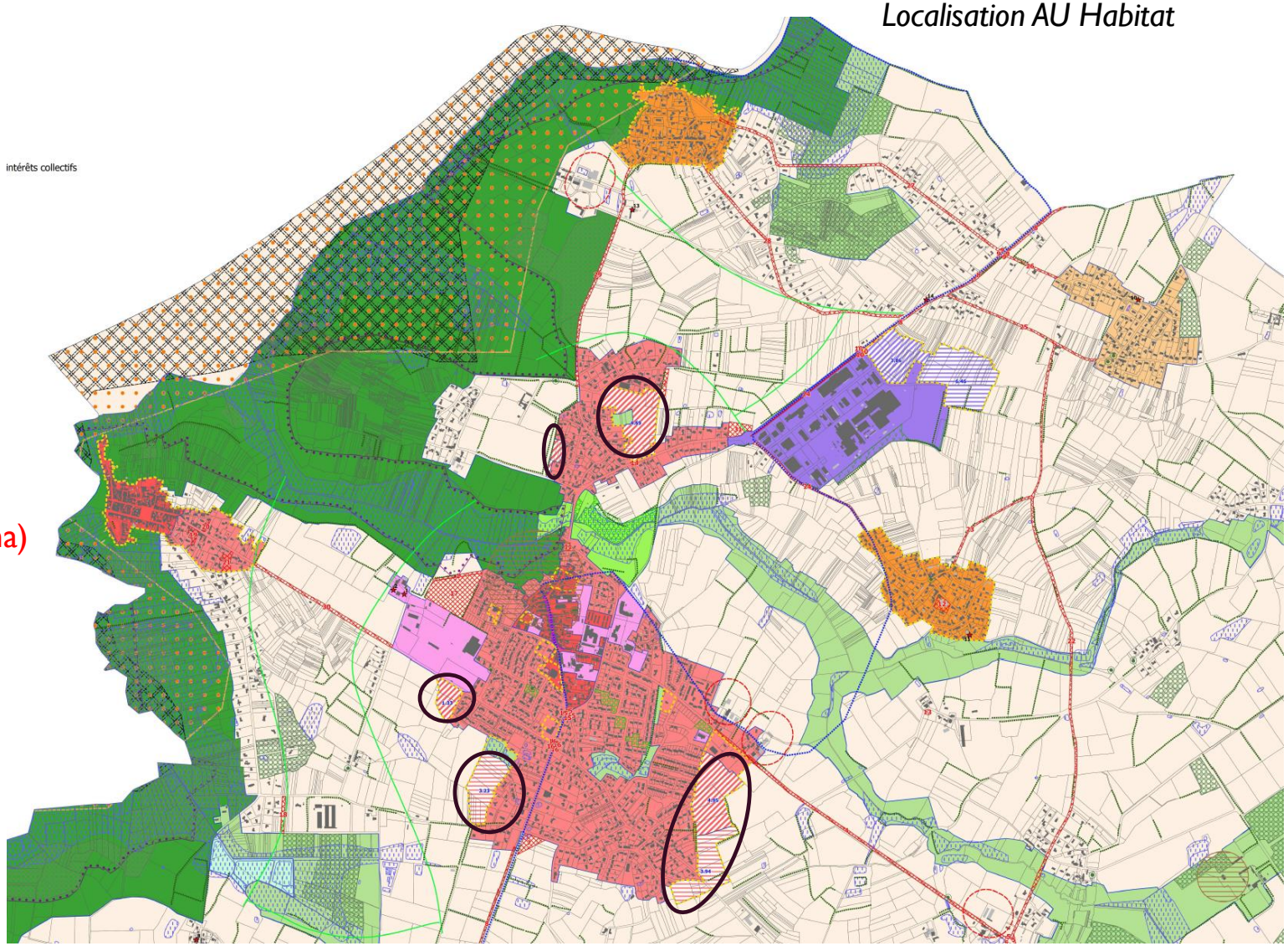
3 OAP en zone AU
(entre 15 et 25 logts/ha)

- ✓ OAP La Michellerie (20 logts/ha)
- ✓ OAP Beau Soleil / Grand Ville (15 logts/ha)
- ✓ OAP La Petite Noë / Les Perrières (25 logts/ha)

3 OAP Villages (objectif : organiser et maîtriser leur développement)

- ✓ Village de Passay
- ✓ Village de Tréjet
- ✓ Village de La Thuilière

Localisation AU Habitat



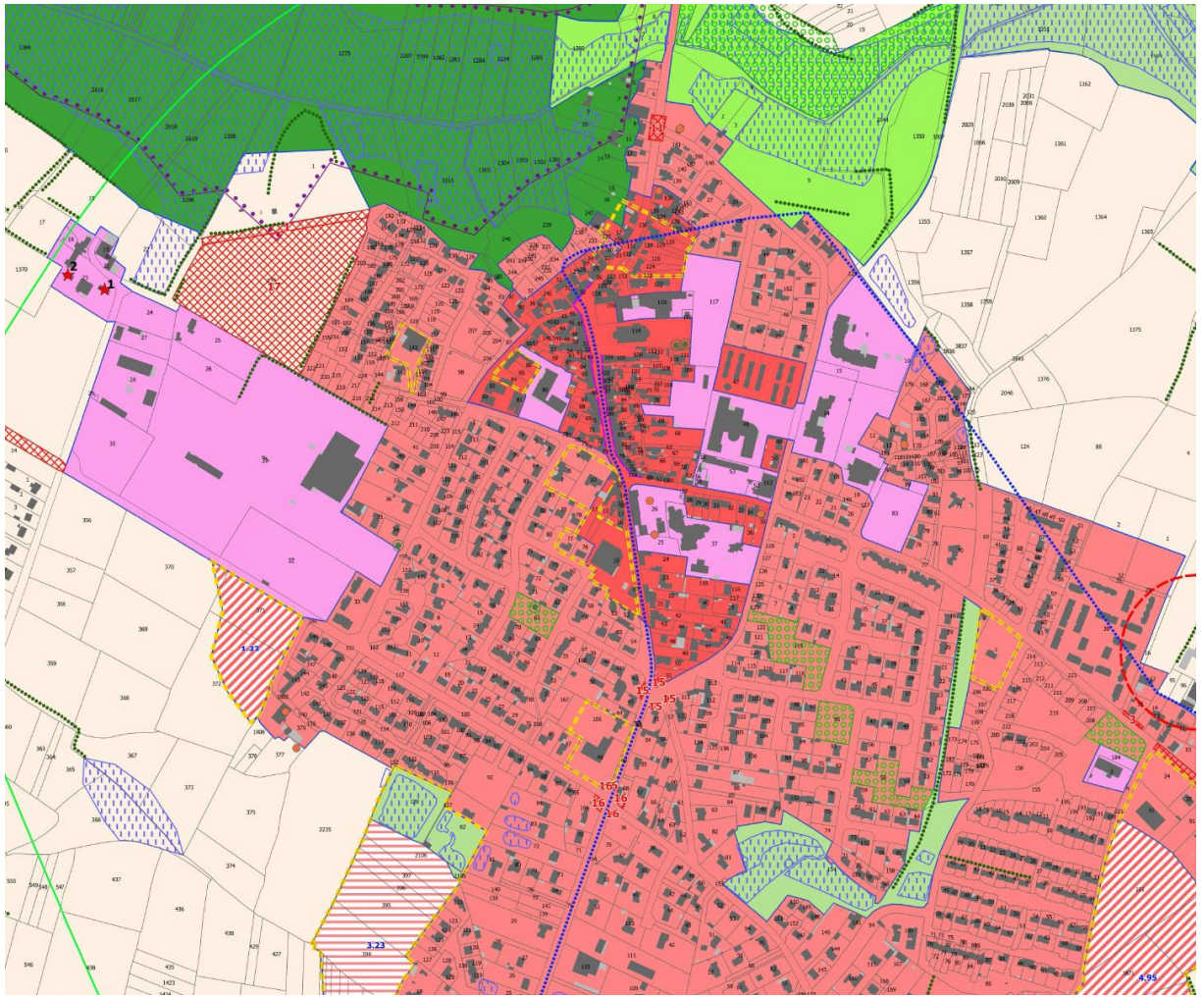
- **Les zones U Equipements (pôle sportif, mairie**

Pôle scolaire, pôle culturel)

Principes :

Sont **autorisées** en plus des équipements d'intérêt collectifs et services publics:

- Logement de fonction admis sous conditions (100 m² max SP / Surveillance, gardiennage)
- Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie



- **Les zones U Eco : Bois Fleuri, Tournebride**

= pour 2 zones éco d'intérêt intercommunal :

Autorisées dans les 2 zones :

Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Principes zones **Ue1 (Tournebride)** : zone d'équilibre

Autorisé :

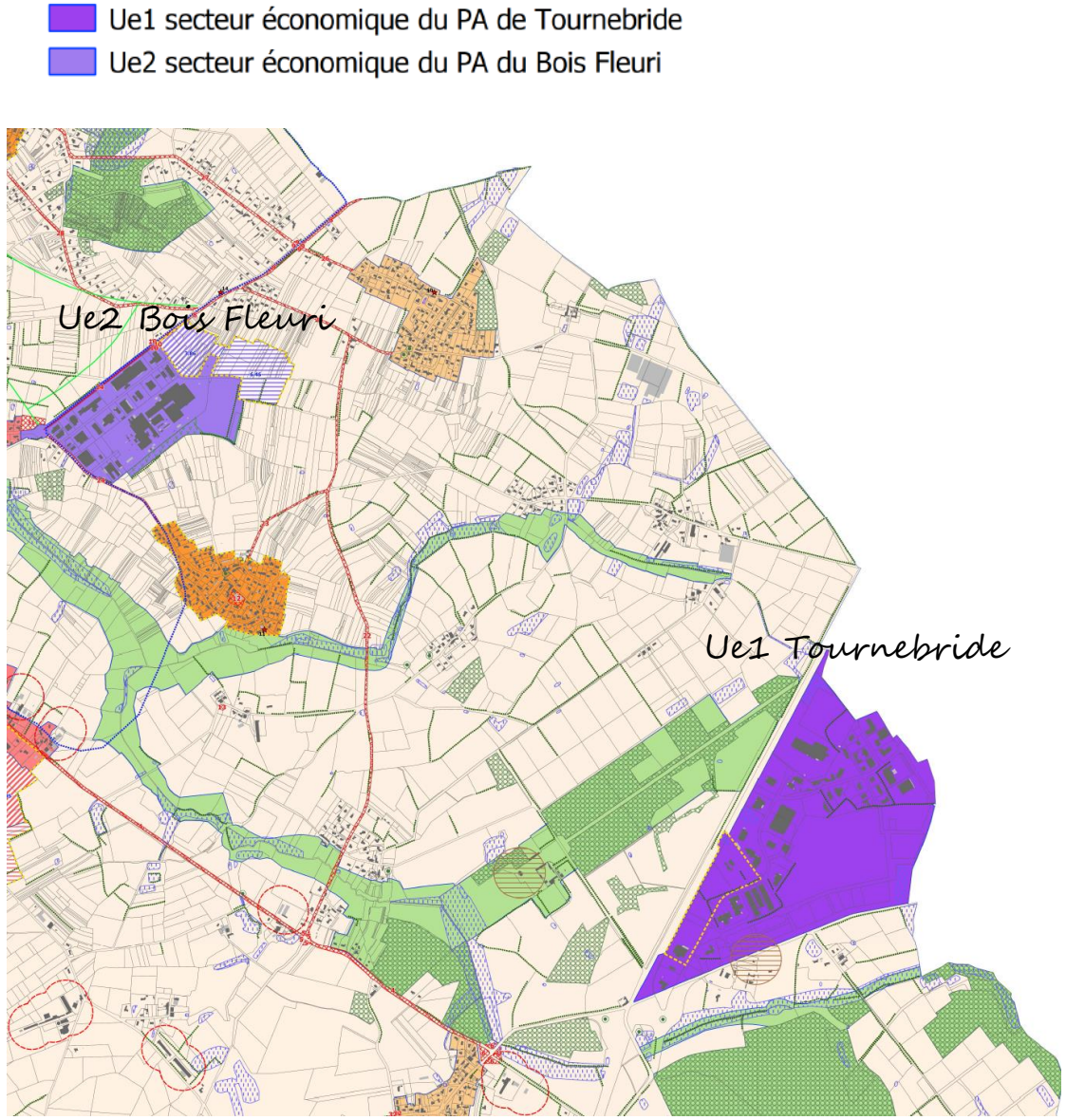
- ✓ Logement fonction (40 m² SP / surveillance, intégration bâti d'activité)
- ✓ **Commerces de + 1000 m²** de SP
- ✓ Hôtels, restaurants

Principes zone **Ue2 (Bois Fleuri)** : zone de proximité

Autorisé :

- ✓ Logement fonction (40 m² SP / surveillance, intégration bâti d'activité)
- ✓ **Commerce de détail si lié à une activité de production industrielle** ou artisanale de la zone.
- ✓ Hôtels, restaurant

Aspect des constructions en Ue1 et Ue2 : les projets doivent comporter une notice (matériaux, aspect, abords, plantations, …)

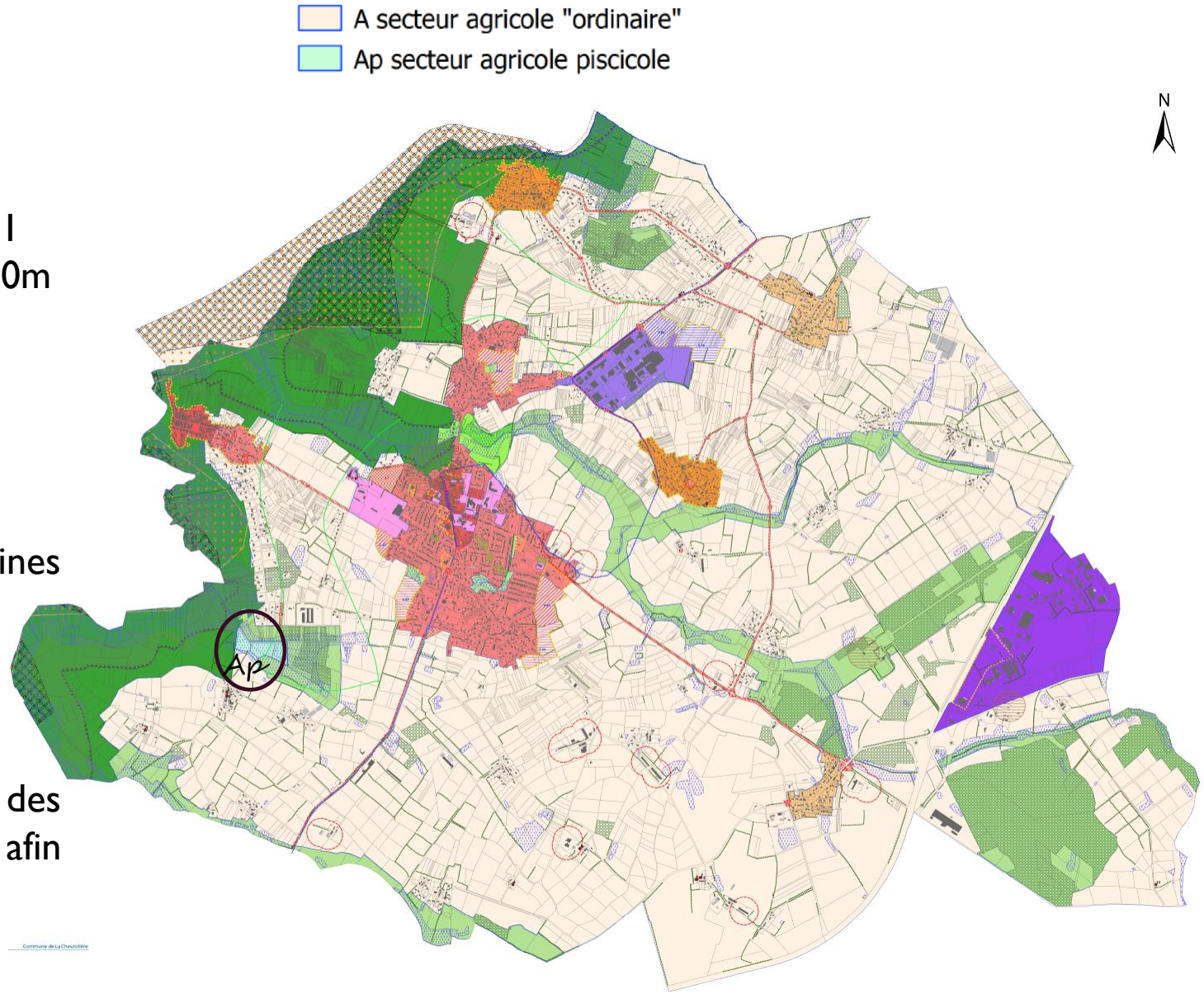


- **Les zones A et Ap**

Autorisé :

- **Exploitation agricole et forestière**
- **Logement de fonction** (nécessaire / pas déjà 1 logt / Situé à proximité de l'exploitation ou à 100m max ou en continuité village et bourg)
- **Tiers :**
  - ✓ Extension : 40 m² SP / pas de logt supplémentaire)
  - ✓ Annexe : située à 20 m max de l'habitation)
  - ✓ Cumul extension + annexe = 40 m² SP (piscines couvertes comprises)
- **Changement de destination des bâtis identifiés**

Règles spécifiques pour le maraichage (interdiction des exhaussements et affouillements en A et N dès 0m afin d'interdire les bassins d'irrigation + classement des haies)



- **Les zones N**

<u>Principes zones Nr (naturels remarquables) :</u>

Autorisé :

- **Constructions légères** et aisément démontables d'intérêt collectif (liste L. 121-24)

<u>Principes zones N (naturel « ordinaire ») :</u>

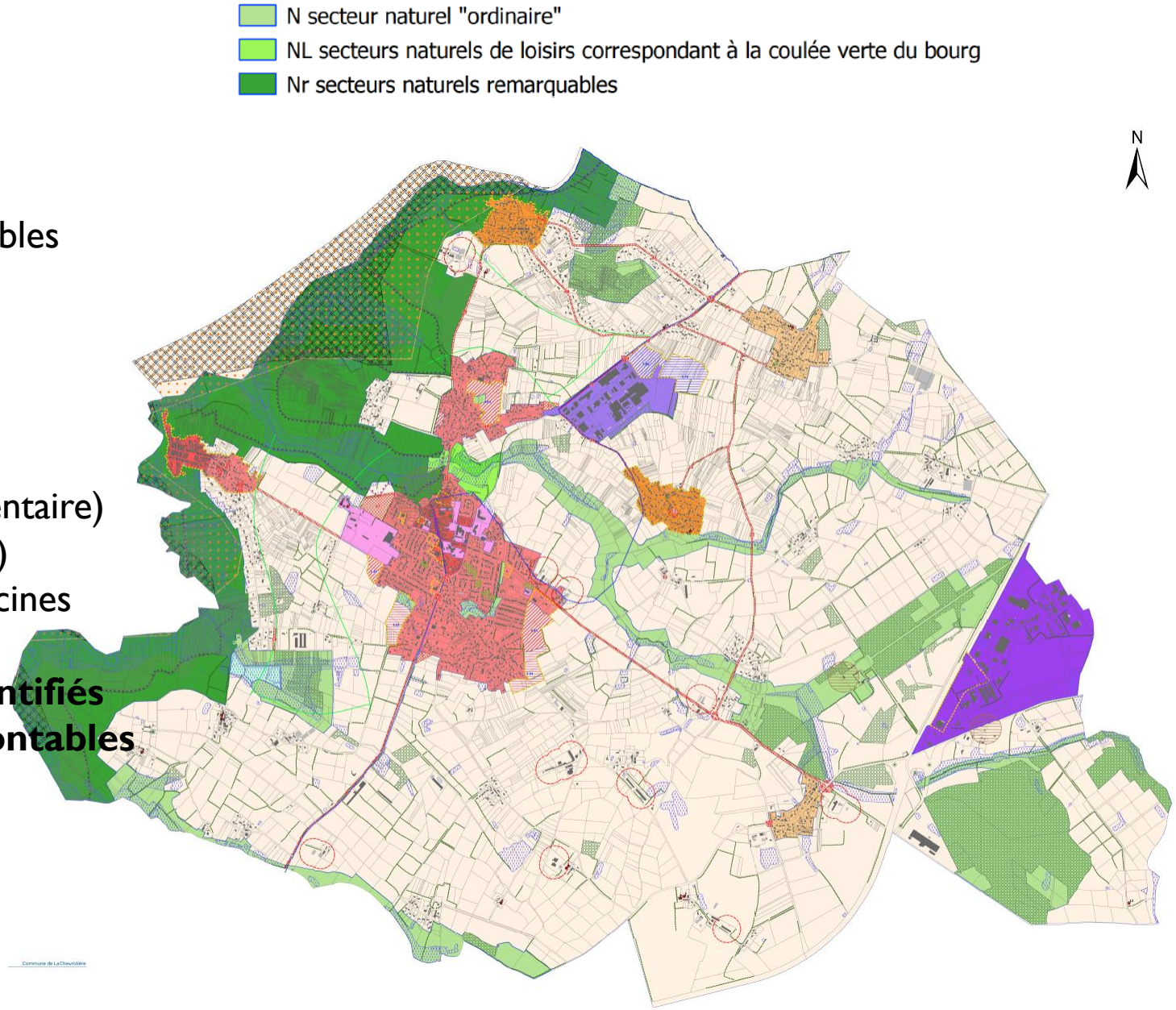
Autorisé :

- **Tiers :**
  - ✓ Extension : 40 m² SP / pas de logt supplémentaire)
  - ✓ Annexe : située à 20 m max de l'habitation)
  - ✓ Cumul extension + annexe = 20 m² SP (piscines couvertes comprises)
- **Changement de destination des bâtis identifiés**
- **Constructions légères et aisément démontables d'intérêt collectif**

<u>Principes zones NL (coulée verte) :</u>

Autorisé :

- Installations liées aux activités de **loisirs et de détente**.



- **Les Emplacements réservés**

32 emplacements réservés notamment :

- 26 en faveur de la mobilité (douce, sécurisation, …)
- 1 pour la station d'épuration en continuité de l'existante : ER17

Liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Surface en ha
1	Cheminement doux	0.22
2	Accès à la future zone d'habitat	0.22
3	Traitement de carrefour	0.01
4	Liaison douce	3.13
5	Traitement de carrefour	0.11
6	Traitement de carrefour	0.46
7	Aménagement de sécurité / entrée de ville	0.47
8	Liaison douce	2.17
9	Traitement de carrefour	0.05
10	Traitement de carrefour	0.05
11	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	0.06
12	Communs de village	0.34
13	Aménagement de sécurité	0.04
14	Aménagement de sécurité	0.06
15	Aménagement de sécurité	0.03
16	Aménagement de sécurité	0.04
17	Extension de la station d'épuration	2.87
18	Accès à la future zone piscicole	0.22
19	Zone de stationnement	0.21
20	Zone de stationnement	0.07
21	Zone de stationnement	0.28
22	Liaison douce	2.57
23	Liaison douce	0.34
24	Liaison douce	0.77
25	Liaison douce	0.62
26	Liaison douce	0.22
27	Liaison douce	1.43
28	Liaison douce	1.25
29	Liaison douce	1
30	Liaison douce	0.92
31	Secteur tertiaire	0.48
32	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	0.06

ER17 (station d'épuration / 2,87 ha)

- **Des éléments à préserver : le bocage, les boisements, le patrimoine**

Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du CU

Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du CU (inventaire 2017)

Arbre isolé d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du CU

Espace paysager à préserver au titre de l'article L151.23 du CU

Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

Espace à planter au titre de l'article L151-23 du CU

<u>Principe pour éléments L151-23 :</u>

- La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable.
- Toute haie ou arbre abattu(e) doit être remplacé(e) par une haie ou un arbre d'essence similaire.

- **Les éléments à préserver : les zones humides et les cours d'eau**

Report sur le zonage de :

- la pré-localisation zones humides DREAL de 2010
- complétée par l'inventaire des zones humides validé par la commune en comité de pilotage le 08 mars 2016.

Règlement écrit :

- bande inconstructible de **10m** de part et d'autre des cours d'eau Principe ERC SAGE Logne Boulogne Ognon : « Lorsque le projet conduit sans alternative avérée, à la dégradation ou la destruction d'une zone humide, le pétitionnaire prévoit des mesures compensatoires prioritairement orientées vers **la restauration de la fonctionnalité au moins équivalente à la zone humide détruite**. La mise en place de la mesure compensatoire dans le même bassin versant de masse d'eau que celui de la zone humide dégradée est à privilégier. Toute autre situation doit être justifiée et argumentée par le pétitionnaire. »

- **14 bâtiments dont le changement de destination sera autorisé**

Critères d'identification :

- Intérêt patrimonial
- Absence de gêne pour l'activité agricole

★ Bâtiment dont le changement de destination est autorisé (sous réserve de l'avis confirme de la CDPENAF ou de la CDNPS)

+ 52 éléments du patrimoine bâti à préserver (report sur le zonage en cours)

- **Synthèse potentiel de logements PLU**

	Potentiel de logements projet de PLU					
	En densification et renouvellement urbain					En extension
	Via les **Logements vacants** depuis + 2 ans (étude PAF)	Gisements fonciers en **U dans le bourg hors OAP** (étude PAF)	Gisements fonciers **en U bourg avec OAP**	Gisements fonciers **en U Villages/SD U**	Via les **changts de destination**	Via les **OAP AU**
Nbre logts	70 logts	4 ha x 12 logts/ha = 50 logts	45 logts	45 logts	15 logts	**390 logts**
	225 logts					
%	**37% des logts**					**63 % des logts**
Total Nbre logts	**615 logts**					

- **Synthèse consommation foncière et artificialisation**

Selon les données disponibles :

<table>
<tr><td rowspan="3">Consommation foncière NAF</td><td colspan="3">Dernière décennie
Données MAJIC 2009-2018</td><td>Données commune</td><td rowspan="3">Évolution

32%</td><td colspan="3">Projet de PLU</td></tr>
<tr><td colspan="2">Habitat</td><td>Eco</td><td>Equipement</td><td>Habitat
AUb</td><td>Eco
AUe</td><td>Equipements
ER 17</td></tr>
<tr><td colspan="2">33,2 ha</td><td>16,1 ha</td><td>Renouvellement et densification de l’existant</td><td>20 ha</td><td>10 ha</td><td>2,87 ha</td></tr>
<tr><td colspan="4">Total consommé : 49,3 ha</td><td rowspan="4">Total extension : 32,87 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Artificialisation des sols</td><td colspan="3">Dernière décennie
Données Cerema 2009-2019</td><td>Données commune</td><td rowspan="3">65%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Habitat</td><td>Eco</td><td>Equipement</td></tr>
<tr><td colspan="2">73 ha</td><td>14 ha</td><td>Renouvellement et densification de l’existant</td></tr>
<tr><td colspan="4">Total artificialisé : 97 ha</td></tr>
</table>

TEMPS D'ÉCHANGE

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

biotope