



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REUNION PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le 12.04.2021

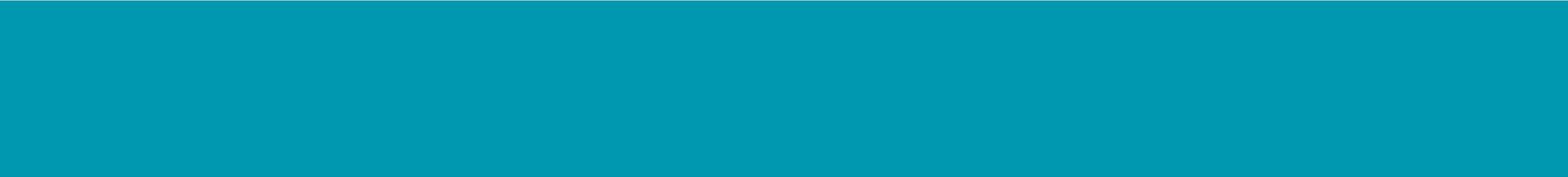
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

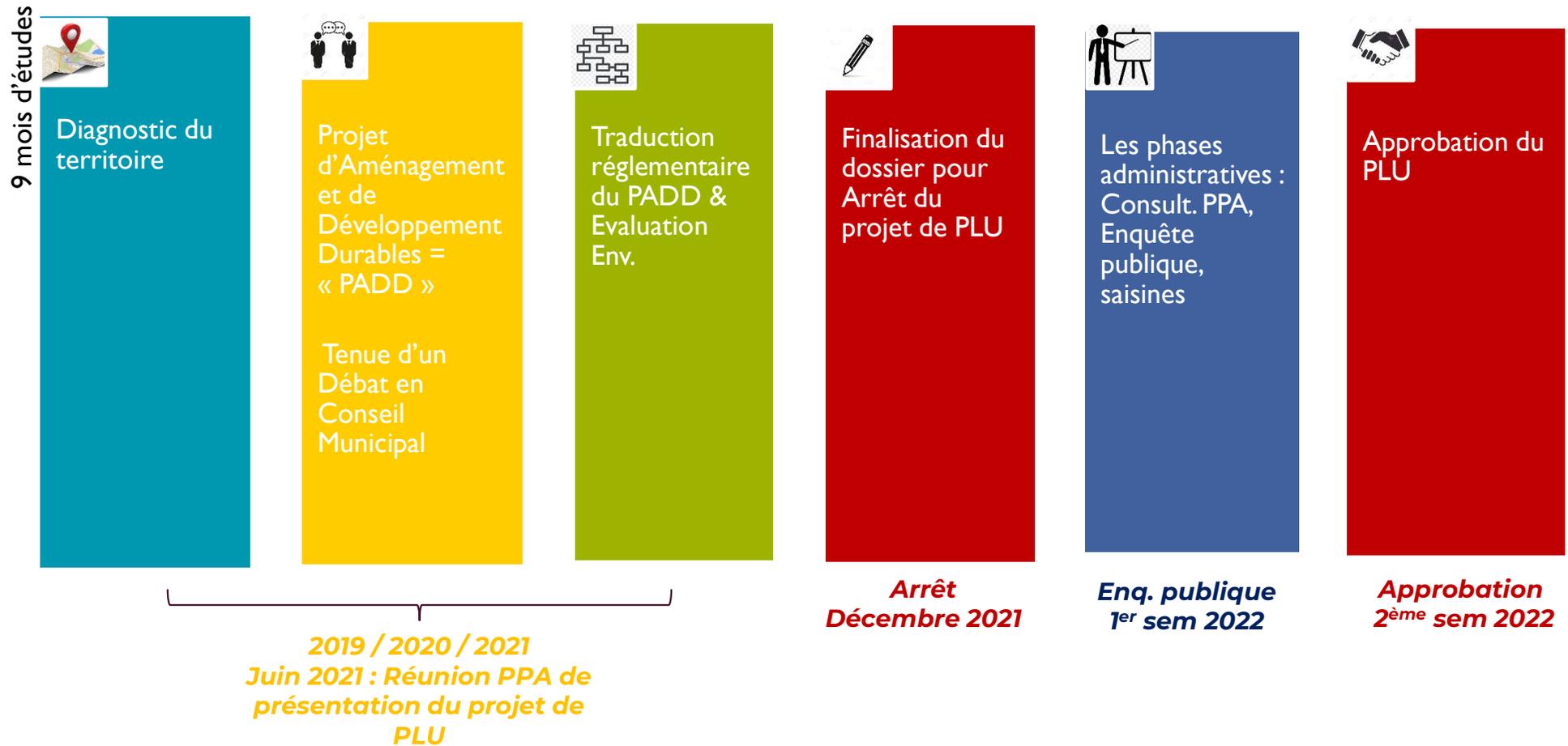
- **Planning de la révision du PLU**
- **PADD**
 - ✓ Préambule
 - ✓ 5 orientations générales
- **Temps d'échange**



PLANNING DE LA RÉVISION DU PLU



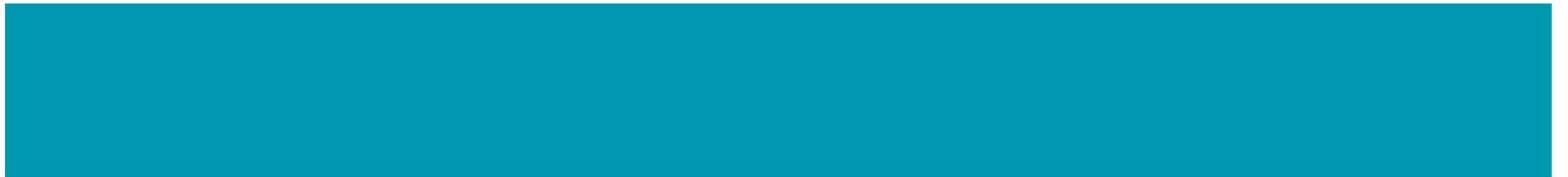
Le planning de la révision du PLU





PADD

PRÉAMBULE





- **Comment est constitué le PADD ?**

Le PADD tel que présenté est le résultat de **l'analyse croisée de plusieurs éléments** :

- Les **dispositions légales** qui s'imposent à la commune (loi Littoral),
- Les **objectifs supracommunaux** qui s'imposent à la commune (SCOT du Pays de Retz, PLH, ..),
- Les **objectifs de la commune** inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU,
- Les **enjeux** issus du diagnostic,
- Les **ateliers de travail** avec la commune,
- Les **contributions** des personnes publiques associées.

En rouge dans le PADD les éléments qui seront interrogés dans le cadre de la révision du SCOT.

▪ Quels éléments à interroger dans le PADD avant le débat prévu en octobre 2021 ?

- Les **Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**
- ✓ Les lieux-dits qui sont zonés en Uc (hors EPR) dans le PLU actuellement en vigueur feront l'objet d'un examen du SCOT lors de la modification simplifiée visant à définir les SDU. Sont donc concernés 2 lieux-dits :
 - ✓ **Fablou / La Landaiserie** (+ 100 logts – Potentiel de 10 logts environ en densification),
 - ✓ **La Buchetière** (+ 70 logts – Potentiel de 8 logts environ en densification)
- L'intégration du **SRADDET** dans la révision du PLU ?





PADD

5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES





- **5 orientations générales fondent le PADD**

Orientation 1 : Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale

Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé

Orientation 3 : Anticiper les besoins de la population à 10 ans

Orientation 4 : Maintenir une économie locale dynamique

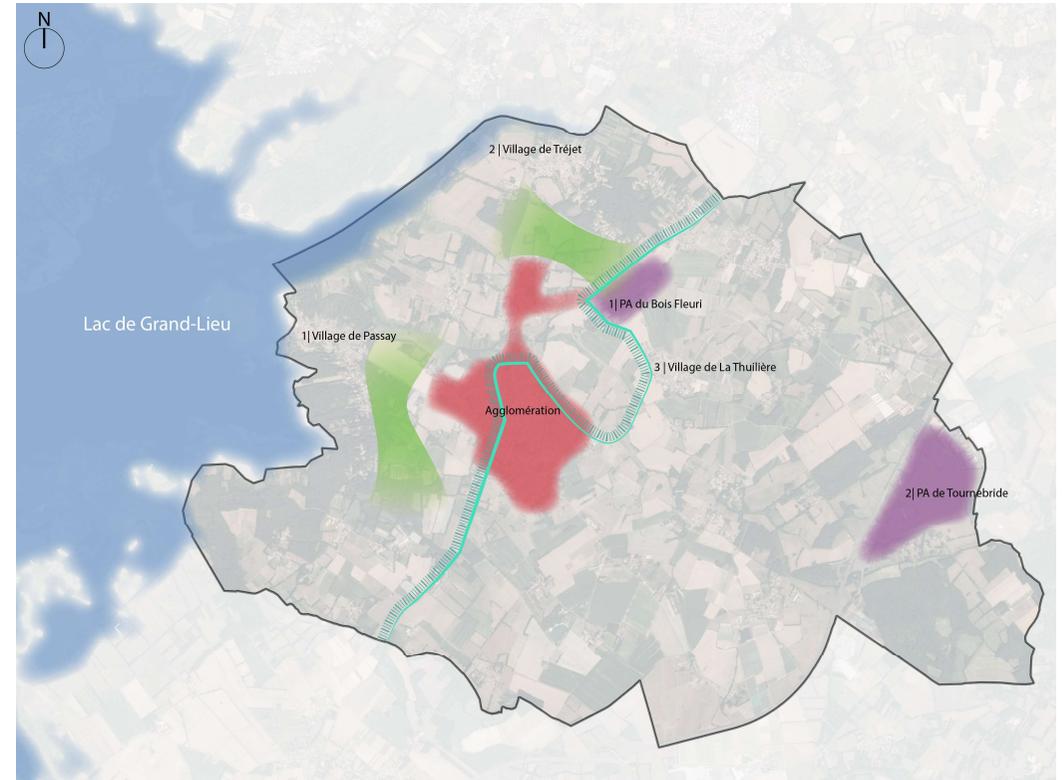
Orientation 5 : Assurer un développement durable du territoire

■ Orientation 1 : Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale

Valoriser l'identité lacustre de la commune en intégrant dans le PLU les dispositions de la loi Littoral

La Chevrolière est une commune riveraine du lac de Grand-Lieu, plus grand lac naturel de plaine française. À ce titre, certaines dispositions de la loi Littoral s'appliquent à son territoire :

- Urbaniser de façon limitée au sein des EPR
- Prendre en compte les coupures d'urbanisation.



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

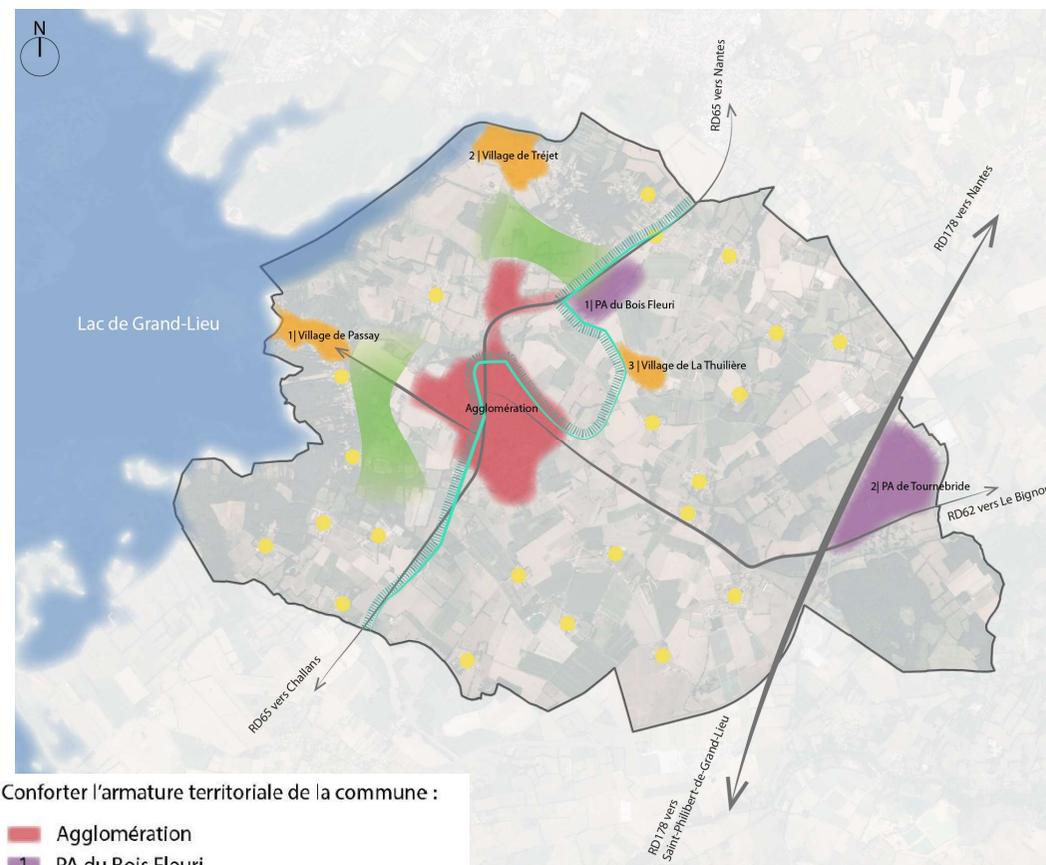
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Urbaniser de façon limitée au sein des Espaces proches du rivage

■ Orientation 1 : Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale

Conforter l'armature territoriale de la commune

Elle repose sur :

- **3 axes de déplacement majeur** : la RD65 qui traverse l'agglomération du Nord au Sud, la RD178 / RD117 qui relie Nantes à St Philbert de Grand Lieu, et la RD62 qui traverse la commune d'Est en Ouest.
- **1 agglomération** constituée du bourg élargi à l'espace urbanisé de La Chaussée / La Michellerie . La coulée verte aménagée de part et d'autre du ruisseau de La Chaussée en est la colonne vertébrale.
- **2 parcs d'activités économiques** : le PA du « Bois Fleuri » situé en entrée de ville, et le PA de « Tournebride »
- **3 villages** :
 - ✓ Un village de bord de lac, Passay
 - ✓ Un village de bord de rivière, Tréjet et son port (+ 100 logts / potentiel en densification estimé à une quinzaine de logts)
 - ✓ Un village traditionnel, La Thuilière (+100 logts / potentiel en densification estimé à une dizaine).
- **Une cinquantaine de lieux-dits habités**



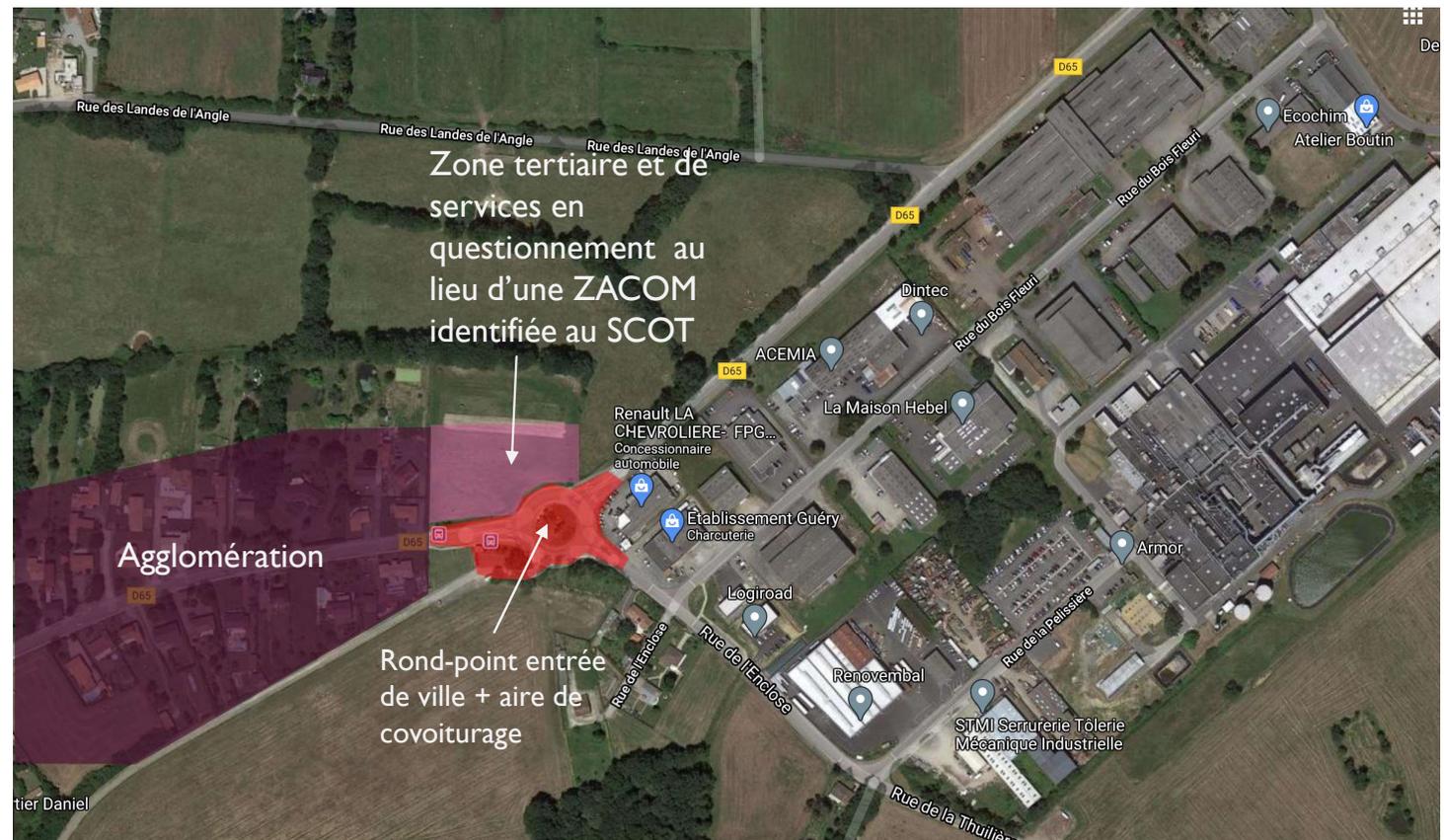
Conforter l'armature territoriale de la commune :

- Agglomération
- PA du Bois Fleuri
- PA de Tournebride
- 1 Passay : village patrimonial de pêcheurs
- 2 Tréjet : village de bord de rivière
- 3 La Thuilière : village traditionnel
- Lieux-dits habités

- **Orientation 1 : Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale**

Conforter l'armature territoriale de la commune

Le PA du Bois Fleuri intégré à l'agglomération



- **Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé**

Accueillir environ une centaine d'habitants/an

- Soit un taux de croissance démographique annuel moyen d'environ **2%**.
- Adapter la production de logements : environ **600 logts** à 10 ans dont des LLS. L'objectif de production de logement intègre :
 - les besoins en logements pour maintenir le niveau de population actuelle (450 logts / Obj PLH intégrant le potentiel en densification)
 - et accueillir les nouveaux habitants (100 logts /point mort + changement de destination),
- Favoriser de nouvelles formes urbaines et assurer une diversité de l'habitat.



ZAC de Beausoleil

■ Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé

Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation

- Favoriser le renouvellement urbain et la densification au sein des enveloppes urbaines de l'agglomération et des 3 villages identifiés,
- Œuvrer en faveur de la réduction de la vacance,
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'équipements et d'habitat :
 - ✓ Un objectif de densité minimum de **16 logts/ha** (Obj SCOT) pour les nouvelles opérations d'habitat (objectif globalisé à l'échelle du territoire)
 - ✓ Une enveloppe foncière maximale de **20 ha en extension** correspondant à une réduction de **30%** de la consommation foncière constatée pour l'habitat sur la décennie précédente.



Illustration du potentiel en densification sur le village de Tréjet

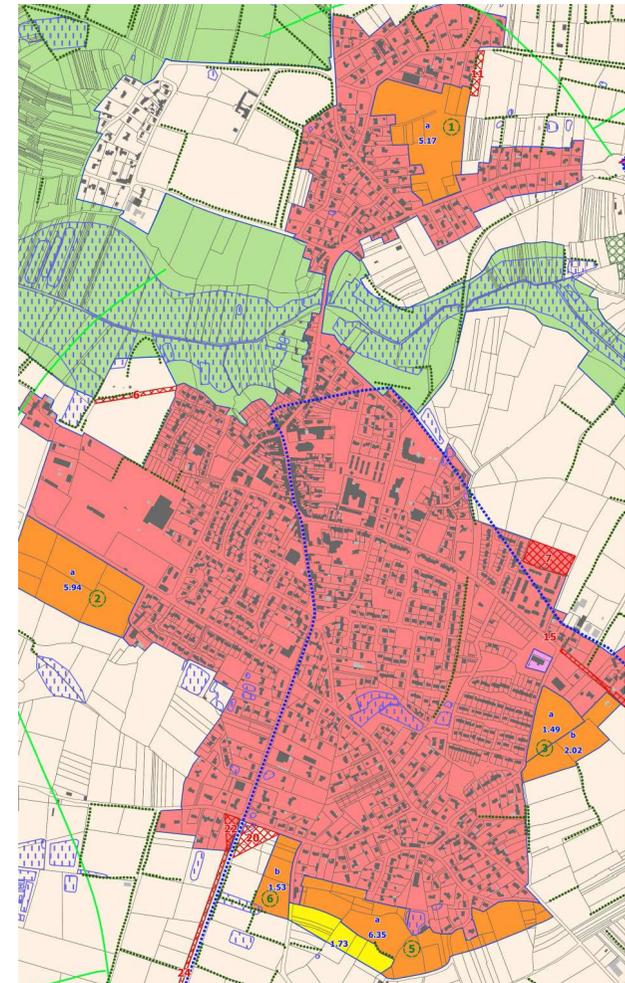
- **Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé**

Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation

- Définir les pôles d'accueil des futurs logements en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,

En **orange** et **jaune** :

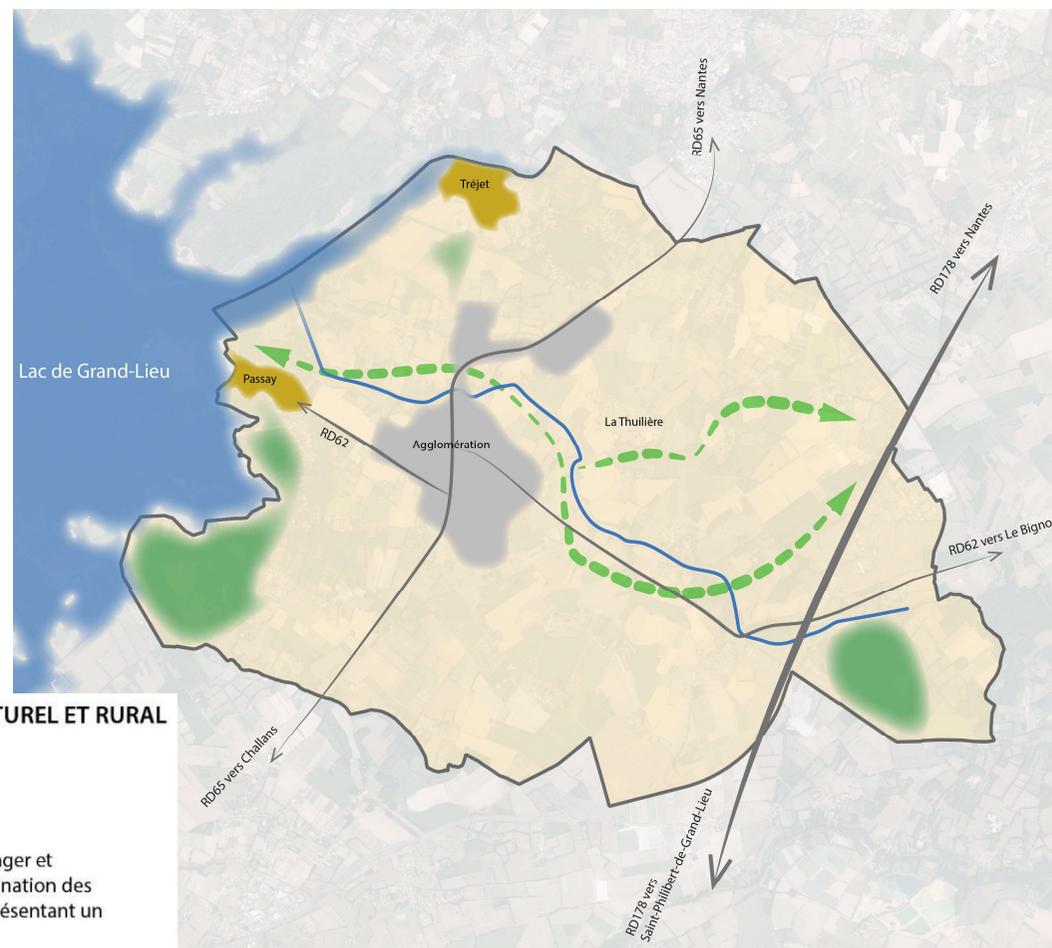
Les **secteurs à l'étude** (un inventaire des zones humides sera réalisé notamment sur ces secteurs fin avril par Biotope. Le résultat de cet inventaire permettra d'affiner la localisation des pôles d'accueil des futurs logements en extension de l'agglomération



■ Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé

Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune

- Préserver le **paysage de bord de lac** de la façade Ouest du territoire,
- Poursuivre la **coulée verte** et les aménagements de **promenade**,
- Préserver le **paysage bocager** traditionnel :
 - ✓ Identifier les linéaires de haies à préserver et à restaurer,
 - ✓ Encadrer le développement du maraîchage,
 - ✓ Intégrer harmonieusement dans le paysage, depuis l'espace public, les installations et constructions maraichères,
 - ✓ Réhabiliter les friches agricoles.



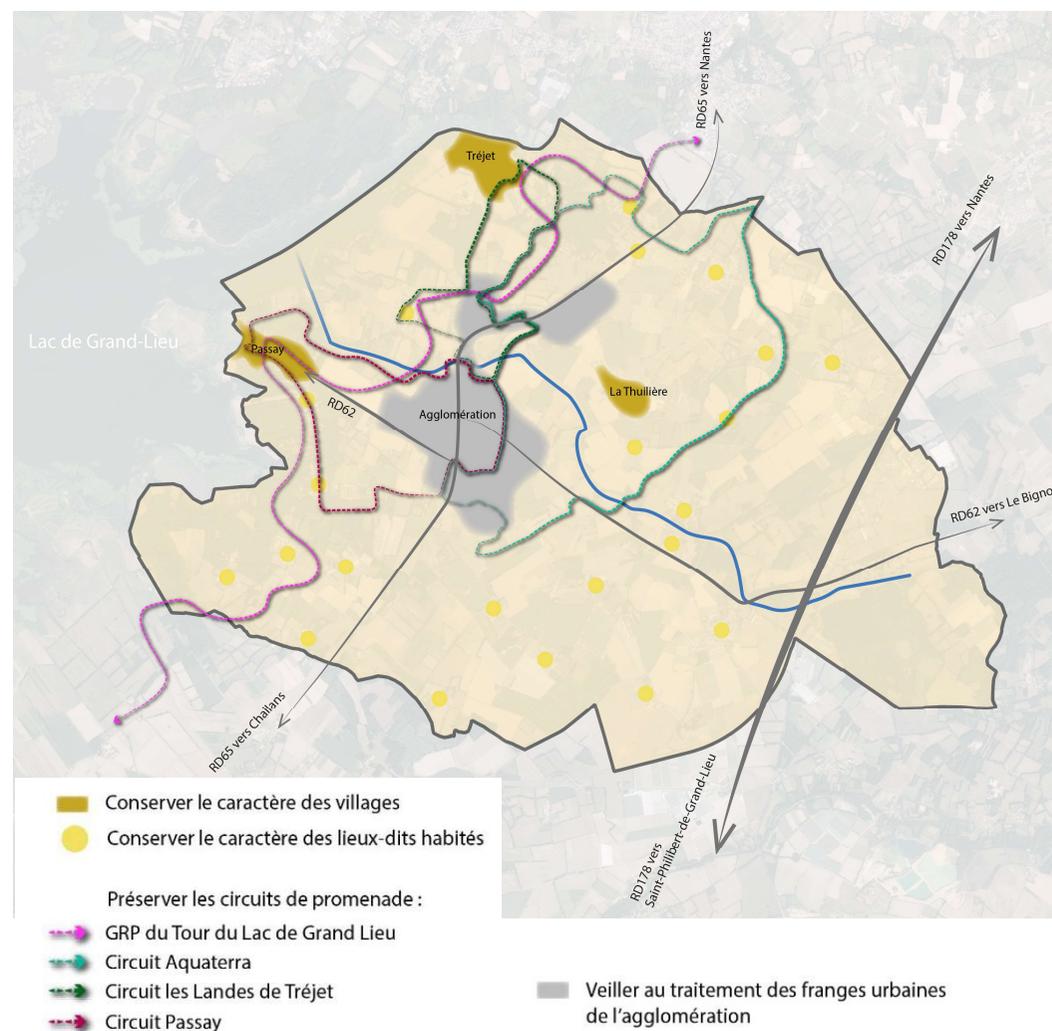
PRÉSERVER LE CADRE DE VIE NATUREL ET RURAL DE LA COMMUNE

- Préserver le paysage lacustre
- Préserver les boisements
- Préserver le paysage agricole bocager et permettre le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés présentant un intérêt patrimonial
- Poursuivre la coulée verte et les aménagements de promenade

■ Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé

Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune

- Veiller au traitement des **franges urbaines** de l'agglomération,
- Conserver le caractère des **villages et des lieux-dits** habités :
 - ✓ Conserver l'identité des 3 villages en maîtrisant leur urbanisation,
 - ✓ Encadrer les constructions en second rideau au sein des villages afin d'éviter la **surdensification**.
 - ✓ Interdire la construction de nouveaux logements de tiers non agricoles au sein des lieux-dits habités tout en permettant l'évolution du bâti existant.
- Protéger le **patrimoine bâti** : le patrimoine remarquable, le tissu ancien du bourg et du village de Passay, le petit patrimoine identitaire (calvaires, ...), le patrimoine archéologique, ...
- Permettre le **changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés** qui présentent un intérêt patrimonial, et cela sans gêne pour l'activité agricole,
- Préserver **les circuits de promenade**.



- **Orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé**

Phénomène de surdensification / Illustration à Tréjet : disparition des transparences végétales, multiplication des accès, minéralisation du village depuis l'espace public,...



- **Orientation 3 : Anticiper les besoins de la population à 10 ans**

Adapter les équipements aux besoins de la population

- Pérenniser les équipements et services existants,
- Renforcer l'offre en équipements et services (notamment sportifs et de loisirs) **en cohérence avec le projet démographique,**
- Accueillir, si nécessaire, et dans un souci de complémentarité de l'offre, de **nouveaux équipements** de rayonnement intercommunal.

Les besoins identifiés



Orientation 3 : Anticiper les besoins de la population à 10 ans

Adapter l'offre de commerces et de services

- Favoriser le maintien voire le renforcement de l'offre existante,
- Envisager l'accueil d'un nouvel appareil commercial complémentaire à l'offre du bourg au sein du parc d'activités de Tournebride.

Fluidifier les pratiques de déplacements

- Faciliter le déploiement des sentiers piétons et pistes cyclables en tant que support de déplacements quotidiens et touristiques,
- Sécuriser les déplacements en anticipant d'éventuels aménagements routiers.

Les besoins identifiés



■ Orientation 4 : Maintenir une économie locale dynamique

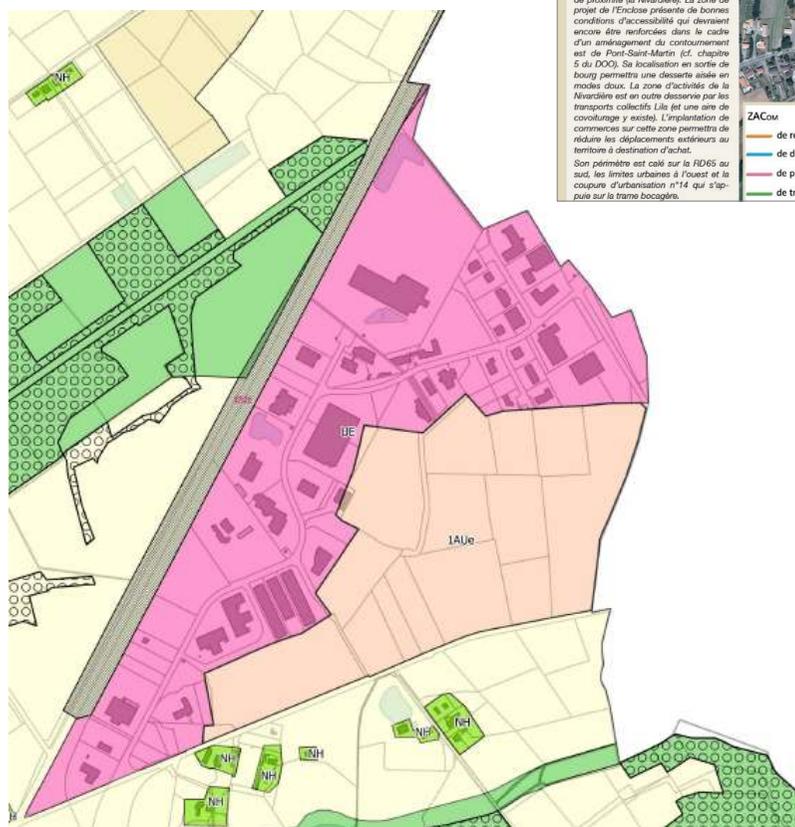
Conforter l'armature économique du territoire

■ Une zone d'équilibre (ZEQ) : le PA de Tournebride.

Destinée à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche, et des services associés. Vocation à être confortée dans et en-dehors des limites communales. Peuvent accueillir du commerce lorsqu'elles sont identifiées comme ZACOM dans le document d'aménagement commercial du SCOT du Pays de Retz.

📍 **Déplacer la ZACOM de l'Enclose au sein du PA de Tournebride** : La ZACOM identifiée par le SCOT est actuellement située en extension du bourg et le long d'une coupure d'urbanisation. Ce déplacement permettrait de rationaliser l'urbanisation. Un appareil commercial complémentaire aux services et commerces du bourg (pôle de restauration, loisirs, ...) pourrait utilement être proposé au sein de ce parc de 1500 emplois.

Tournebride / Zonage actuel



■ Orientation 4 : Maintenir une économie locale dynamique

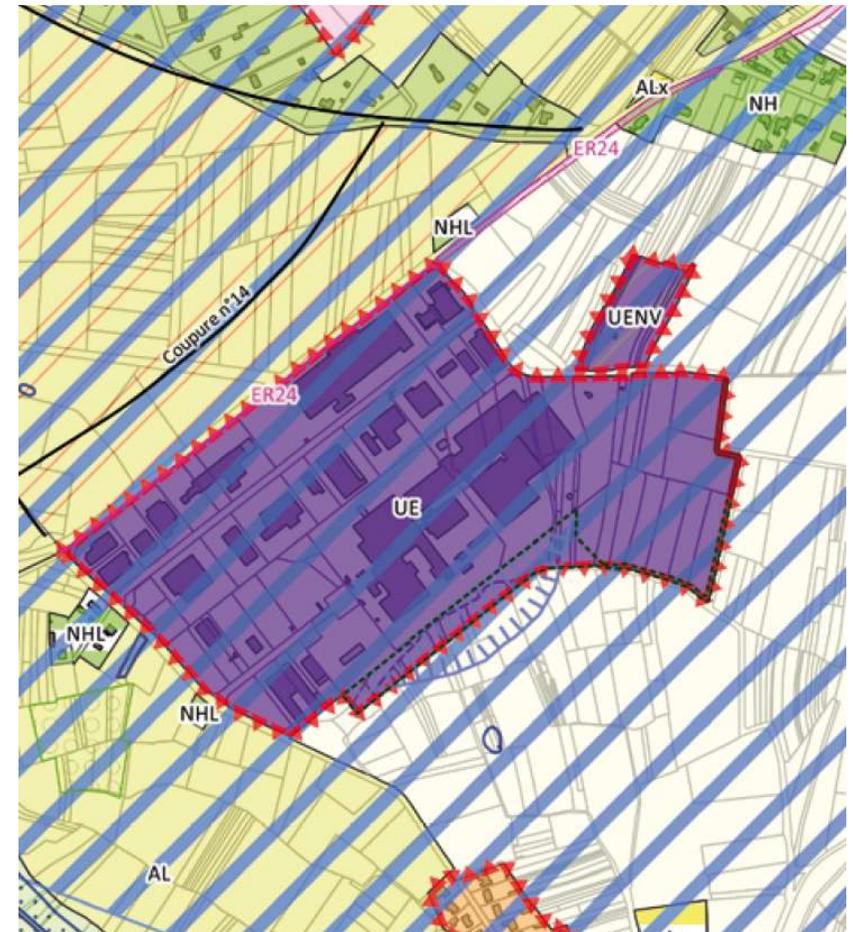
Conforter l'armature économique du territoire

- **Une zone d'activités de proximité (ZAP) : le PA du Bois Fleuri.** Située de préférence à proximité des centres-villes, bourgs et pôles communaux et sont destinées à accueillir en priorité des entreprises artisanales ayant principalement une clientèle de proximité ainsi que des activités de services associés. Peuvent également accueillir des PME-PMI et prévoir l'extension des activités existantes.

☞ Permettre l'extension du parc d'activités du Bois Fleuri afin de faciliter le maintien voire le développement des acteurs économiques présents.

- **Une zone spécialisée : Passay,** identifiée pour l'implantation d'activités ponctuelles liées principalement aux métiers de la mer, au tourisme et à l'accueil de pêche professionnelle et des activités associées, et auxquels les projets urbains veilleront à réserver l'espace nécessaire, en lien avec les modalités d'application de la loi Littoral.

Bois Fleuri / Zonage actuel



■ Orientation 4 : Maintenir une économie locale dynamique

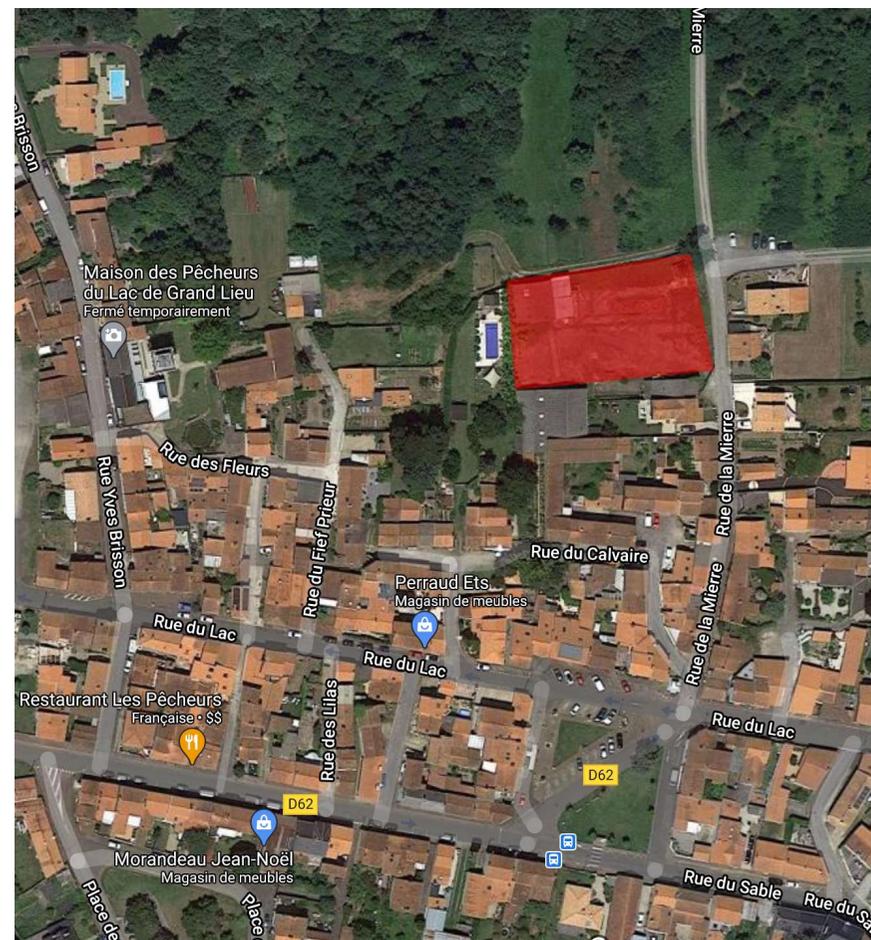
Préserver l'activité agricole

- Maintenir les **outils de production agricole** dans un contexte de plusieurs départs à la retraite dans les 10 prochaines années,
- Permettre la **diversification** de l'activité agricole,
- Veiller à **éviter la cohabitation avec des tiers** à proximité des sièges d'exploitation.

Valoriser le potentiel touristique de la commune

- Valoriser un **tourisme « vert »** : La présence sur le territoire du Lac de Grand Lieu et du village de pêcheurs de Passay, de la coulée verte qui accompagne le ruisseau de La Chaussée, du Port des Roches sur les berges de la rivière «L'Ognon» à Tréjet, de voies douces et d'un patrimoine bâti varié caractérise La Chevrolière en tant que «ville verte».
- Adapter **l'offre d'hébergement touristique** liée au Lac de Grand Lieu afin de canaliser l'afflux de camping-cars en période estivale, de préserver l'ambiance générale de Passay et de valoriser les vues sur le lac.
- Développer les **circuits pédestres et cyclables**.

Offre d'hébergement touristique envisagée à Passay sur une parcelle déjà artificialisée

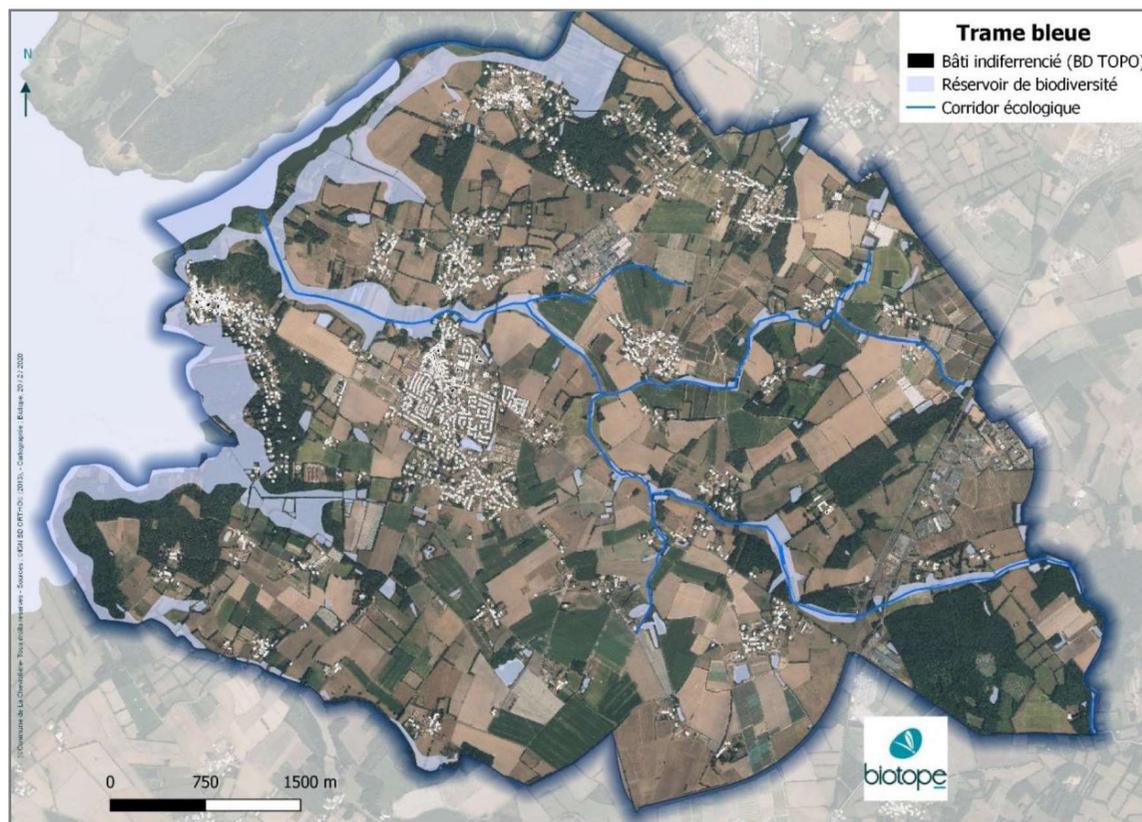


■ Orientation 5 : Assurer un développement durable du territoire

Préserver la ressource en eau

- Adapter la **capacité épuratoire** du territoire en matière d'assainissement au projet démographique,
- Préserver le **Lac de Grand Lieu** et ses abords,
- Préserver les **cours d'eau** et leurs abords,
- Préserver les **zones humides**,
- Protéger les **captages d'eau potable**,
- Anticiper la gestion **des eaux pluviales**,
- Encadrer les modifications de **niveaux topographiques** initiaux engendrés par l'activité agricole.

Cartographie intégrée dans le rapport de présentation



Orientation 5 : Assurer un développement durable du territoire

Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

- Préserver les **réservoirs de biodiversité**,
- Préserver et conforter les **corridors écologiques** permettant de rejoindre ces réservoirs de biodiversité.

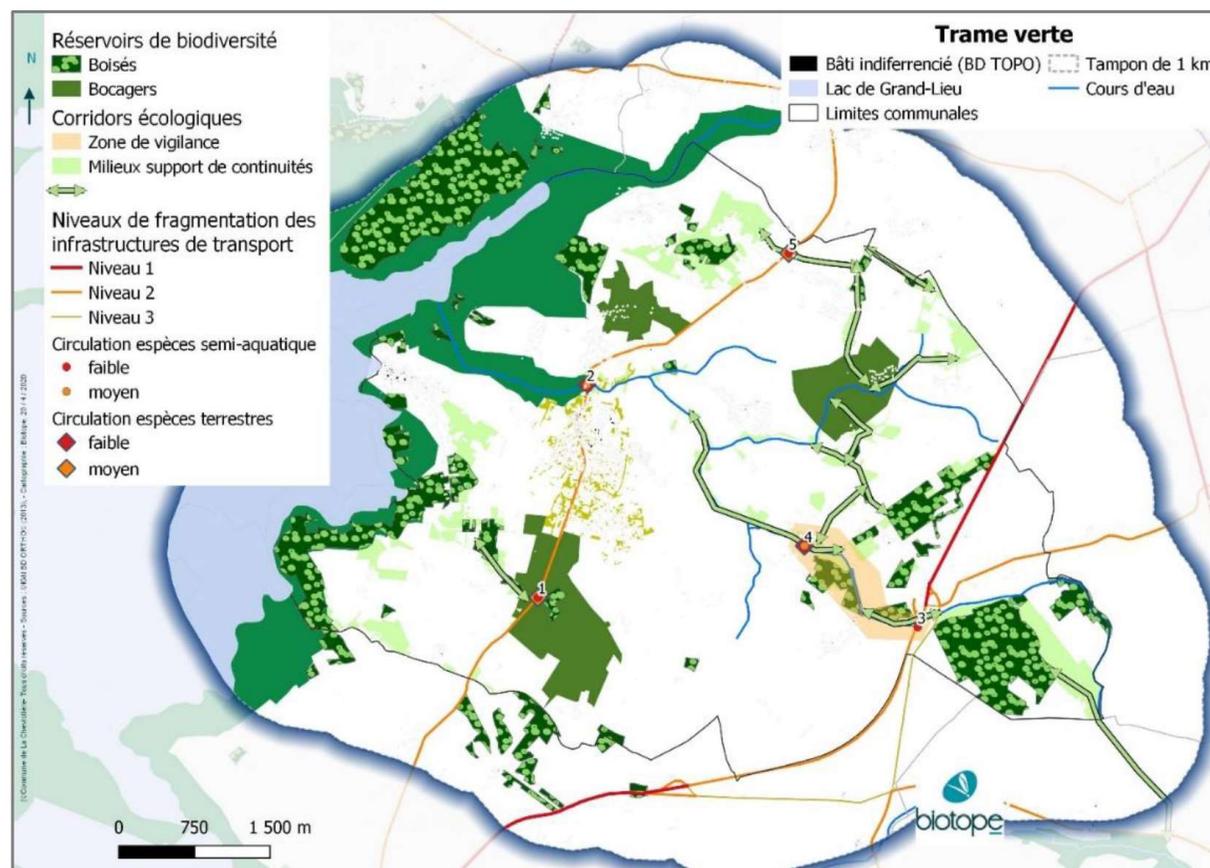
Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation

Faciliter le déploiement des énergies renouvelables non éoliennes

Inciter à l'implantation bioclimatique des habitations et des entreprises

Faciliter le développement numérique du territoire

Cartographie intégrée dans le rapport de présentation



TEMPS D'ÉCHANGE





MERCI DE VOTRE ATTENTION