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 01.12.2020

Présentation des enjeux identifiés pour le territoire

SOMMAIRE

- **Préambule**
  - ✓ Le planning de la révision du PLU
  - ✓ Les temps forts
- **Les enjeux identifiés dans le cadre du Diagnostic**
- **Temps d’échange**

PRÉAMBULE

Le planning de la révision du PLU

9 mois d'études

Diagnostic du territoire

Été 2019 - rentrée 2020

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

Tenue d'un Débat en Conseil Municipal

4ème trim 2020 – 1er trim 2021

Traduction réglementaire du PADD & Evaluation Env.

1er trim 2021 - 3ème trim 2021

Finalisation du dossier pour Arrêt du projet de PLU

Arrêt Octobre 2021

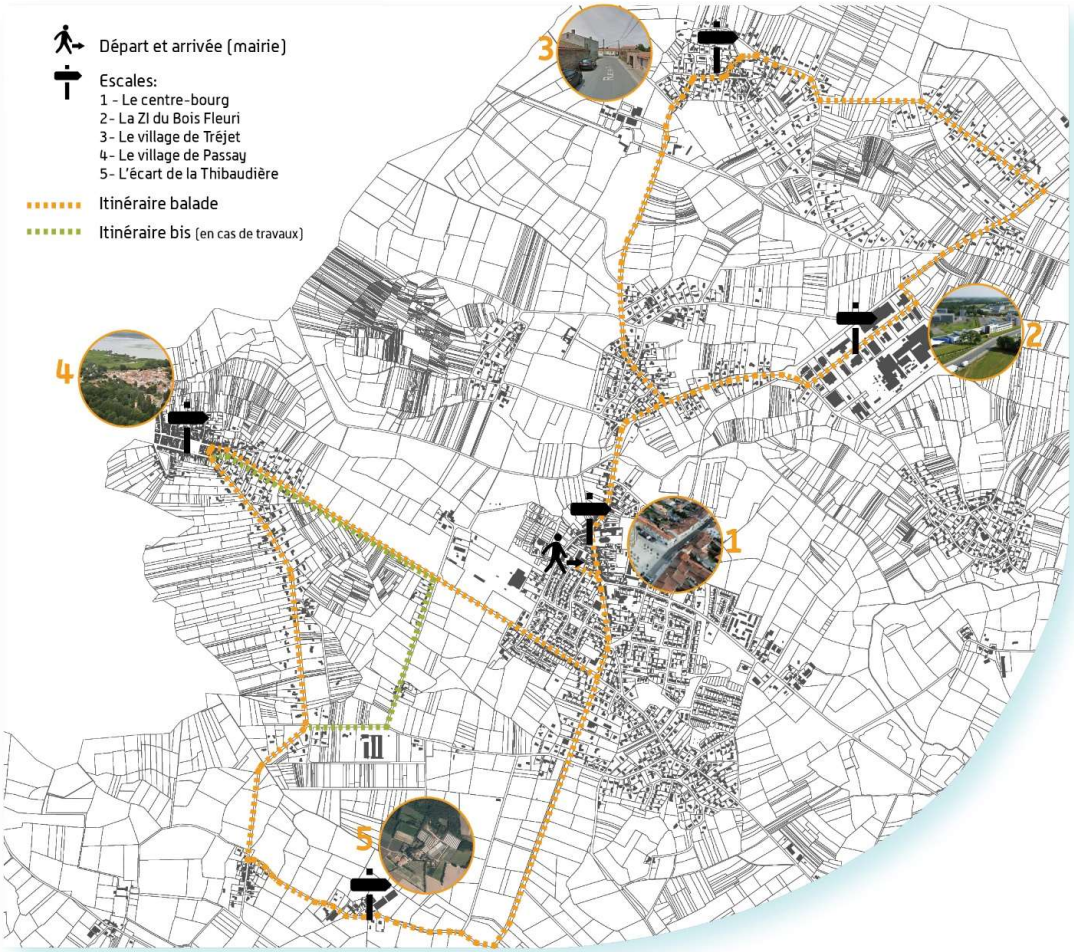
Les phases administratives : Consult. PPA, Enquête publique, saisines

Enq. publique 1er sem 2022

Approbation du PLU

Approbation 2ème sem 2022

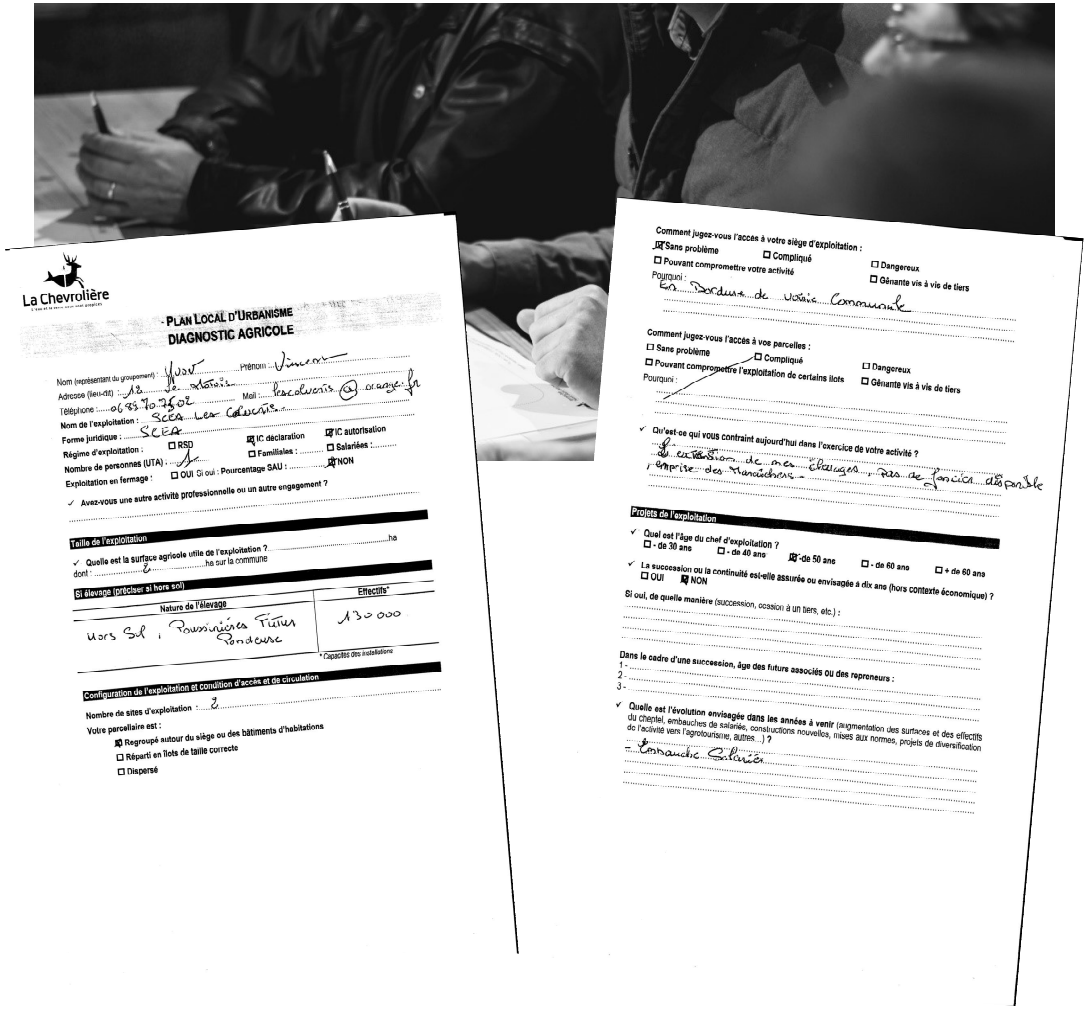
- **Les temps forts** : La Balade urbaine



Un socle de connaissance et de partage essentiel

- Des informations collectées
- Une vision du territoire exprimée (forces, faiblesses, incertitudes, …)
- Des enjeux urbains qui se dessinent
- La réalisation d'un document de synthèse

- **Les temps forts** : les rencontres individuelles avec les agriculteurs et la CA44



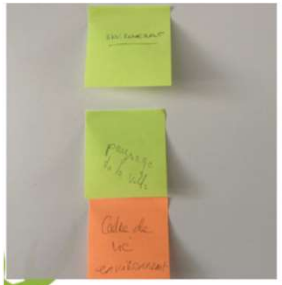
Un socle de connaissance et de partage essentiel

- **70%** des agriculteurs ont participé : sur les 25 agriculteurs que compte la commune, 13 ont été rencontrés individuellement, et 6 se sont exprimés au téléphone/mail.
- Des informations collectées et localisées (activités en expansion, en déclin, localisation des projets à court/moyen/long terme, départs en retraite, diversification, …)
- Une bonne vision de la dimension agricole du territoire
- La réalisation d'un document de synthèse
- Des choix stratégiques à faire (interactions entre activité agricole et habitat, économie, préservation de l'environnement, …)

- **Les temps forts :** 3 ateliers d'échanges avec les habitants

Un socle de connaissance et de partage essentiel

- **Atelier Environnement**
- **Atelier Habitat & Cadre de vie**
- **Atelier Economie (dont agriculture), commerces et Loisirs**



LES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC

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

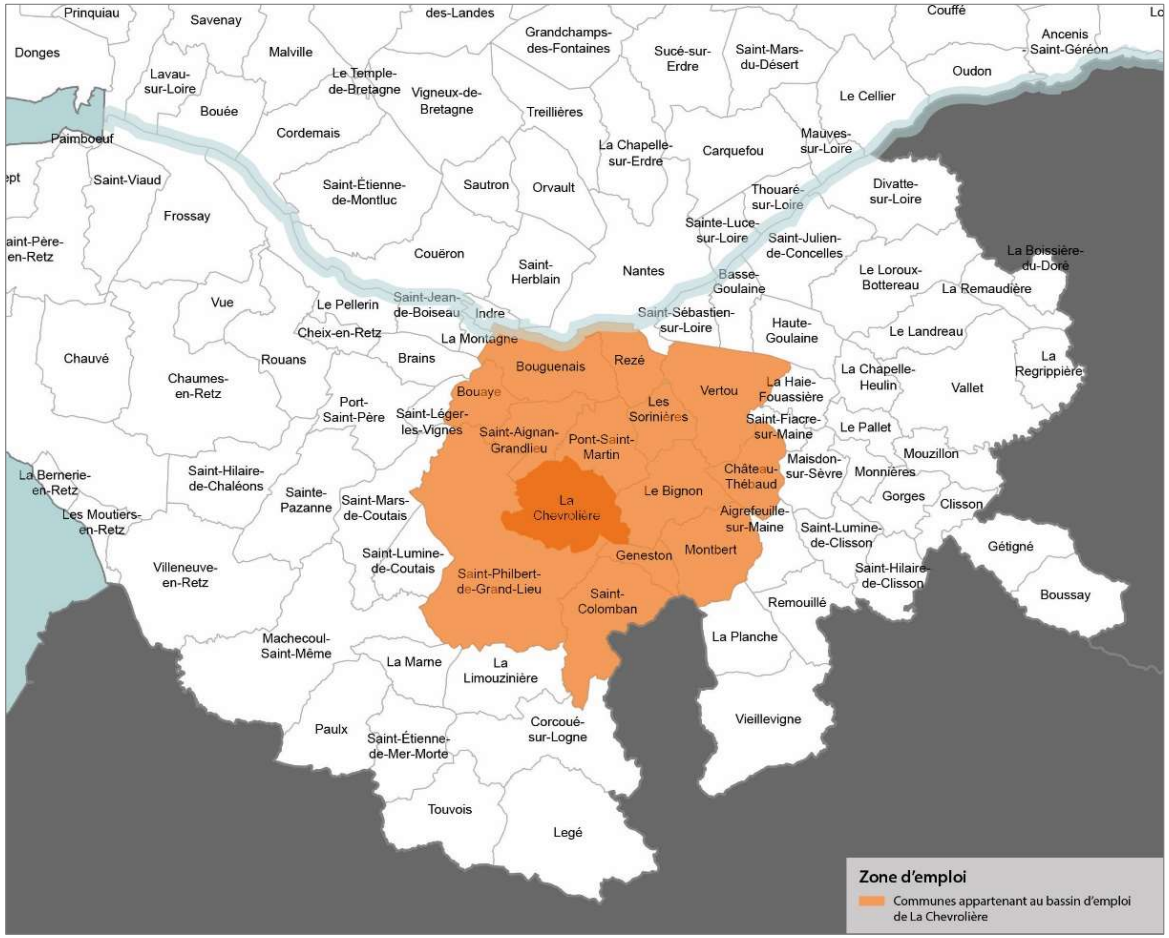
- Bleu = résultat plus vertueux que l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- Vert = résultat conforme à l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- Vert clair = résultat qui tend vers l'objectif porté par le PLU en vigueur.
- Orange = résultat éloigné de l'objectif porté par le PLU en vigueur.

	Objectifs vérifiables du PLU en vigueur 2007-2020	Résultats sur la même période de temps 2007-2020	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	

- Un territoire qui est **un bassin d'emploi pour les communes voisines**

La Chevrolière appartient à la zone d'emploi de Nantes.

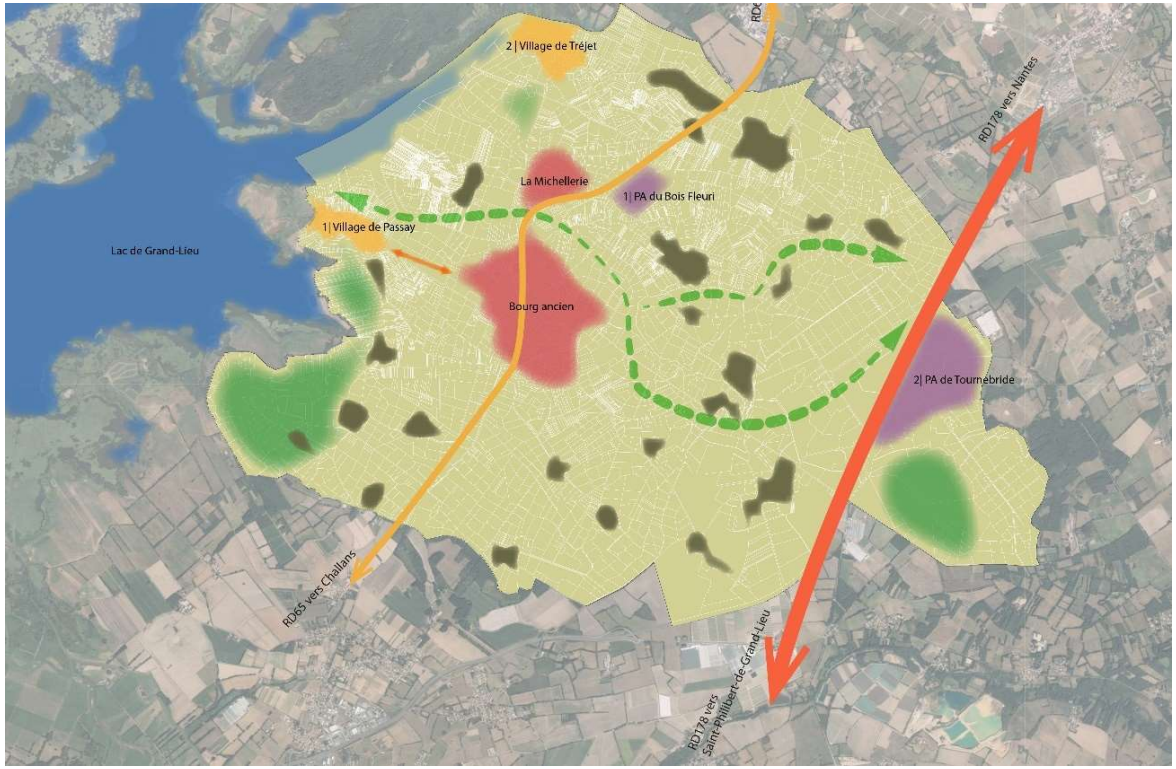
Toutefois, elle est aussi un bassin d'emploi pour les communes voisines :
La commune a des activités diversifiées sur son territoire. Notamment dans les secteurs de l'industrie, du commerce, des transports et des services divers où le taux de croissance est supérieur à celui de la communauté de communes sur la période 2012-2017. Cette source d'emplois permet aux habitants des communes limitrophes de venir travailler à La Chevrolière.



L'armature territoriale du territoire

L'armature repose sur les entités suivantes :

- **1 façade Ouest lacustre** caractérisée par l'espace naturel majeur du Lac de Grand Lieu
- **1 agglomération** constituée :
  - du bourg ancien et de ses extensions plus récentes,
  - de l'espace urbanisé de la Michellerie/La Chaussée.
- **1 village patrimonial de pêcheurs, Passay**
- **1 village traditionnel de bord de rivière, Tréjet**
- **50aine** de **lieux-dits habités**
- **2 parcs d'activités** :
  - PA du Bois Fleuri situé en entrée de ville,
  - PA de Tournebride situé le long de la voie express.
- **3 axes de déplacements** majeurs : la RD65, la RD117/178, l'axe touristique reliant le bourg à Passay



Agglomération : Bourg ancien et La Michellerie
1 Passay : village patrimonial de pêcheurs
2 Tréjet : village traditionnel de bord de rivière
Lieux-dits habités
1 PA du Bois Fleuri
2 PA de Tournebride
Façade Ouest lacustre : Lac de Grand Lieu
Espaces naturels : boisements
Coulée verte
RD65
RD178
Axe touristique reliant le bourg à Passay

La **population** & l'**habitat**

Caractéristiques

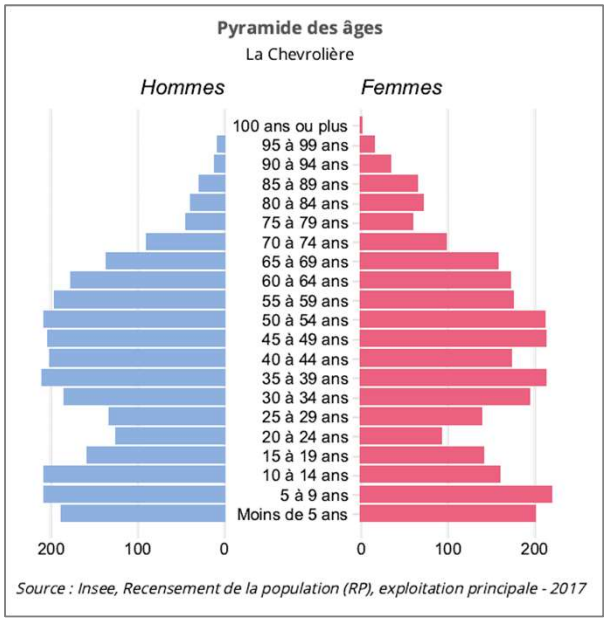
- Une commune qui **maintient sa population et attire de nouveaux habitants**
- La tranche d'âge la plus représentée est celle des **30-59 ans**.
- Une grande majorité de **couples avec enfants**
- Une **polarité** qui propose un **compromis entre urbanité & ruralité** qui permet d'assoir son attractivité 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



- 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

Atouts

- Entre 2007 et 2017, les surfaces dédiées à l'activité agricole ont **peu évoluées**. Si elles présentent une certaine stabilité, leur affectation n'a cessé d'être modifiée.

Opportunités

- En réponse à la demande sociale, l'agriculture **biologique** s'est récemment développée.

Menaces

- Bien que l'agriculture traditionnelle liée aux cultures et à l'élevage reste prégnante et majoritaire, le **développement de la filière maraichère** est significatif (augmentation de 50% des surfaces maraichères depuis 2007) *.
- Les **surfaces viticoles diminuent** depuis 2014 et et sont principalement remplacées par les grandes cultures puis des activités maraichères.
- Entre 10 et 20% de **départs à la retraite** à prévoir dans les 10 ans dont certains sans repreneurs identifiés.

Limites

- L'apparition de **friches** au Nord-Ouest de la commune (secteurs humides, secteurs délaissés devenus boisés …) *
- **2 exploitations agricoles à l'entrée de bourg Est**

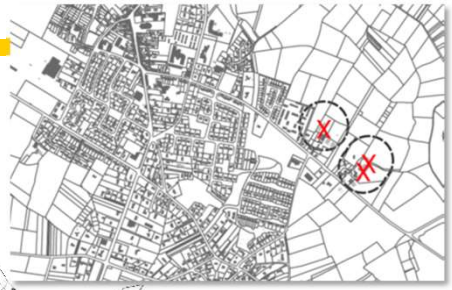
L'agriculture

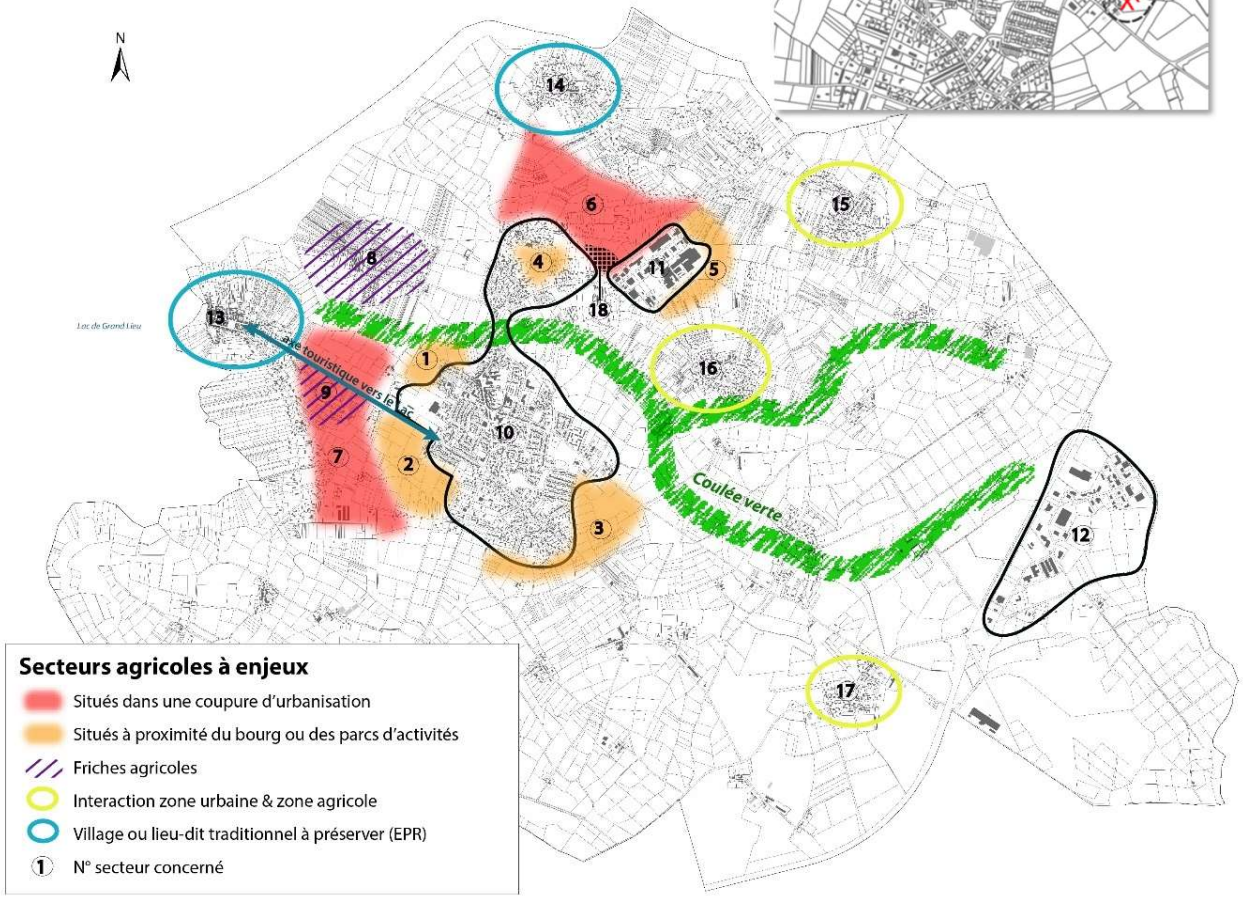
Enjeux

- **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 maraichère** 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.

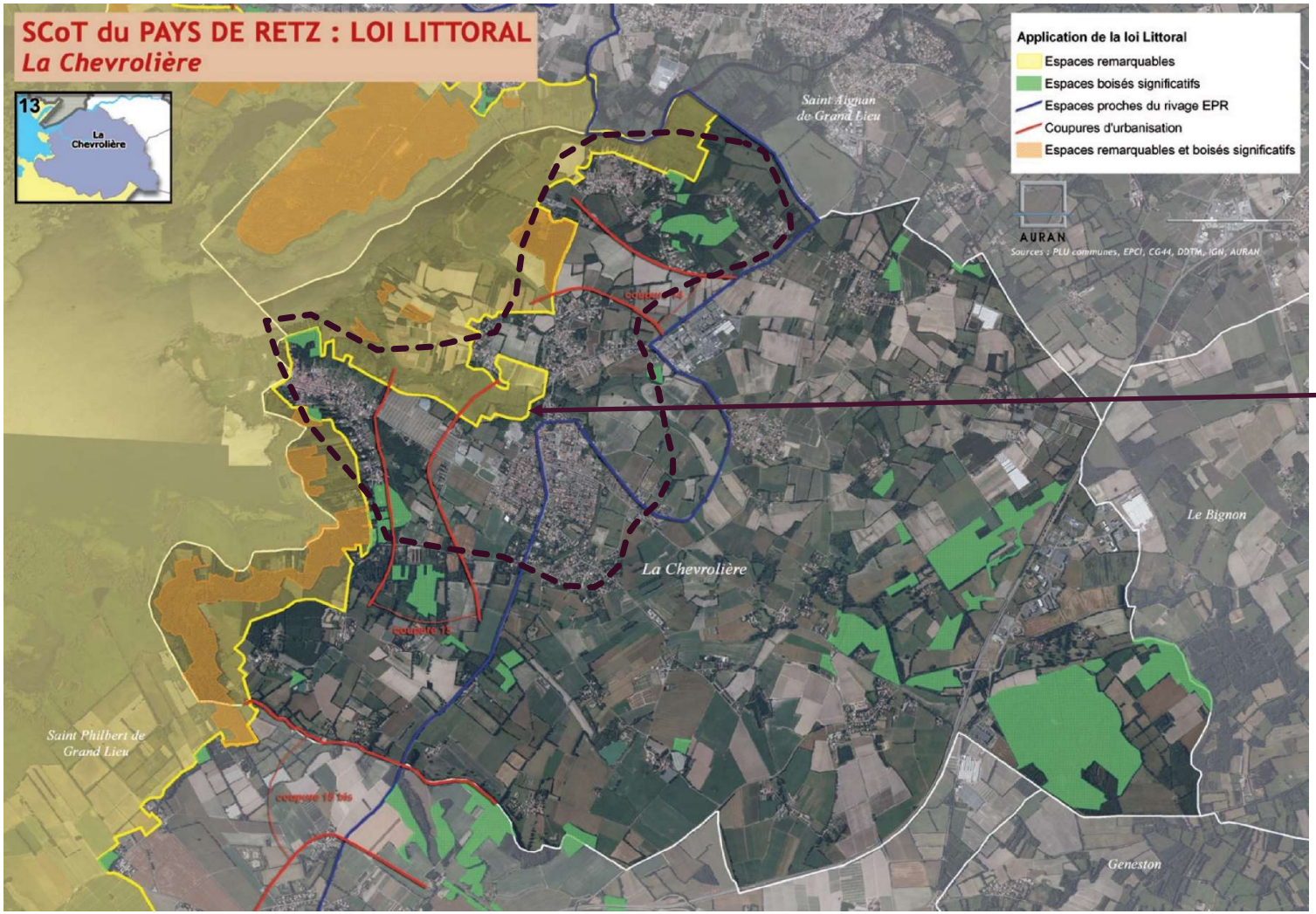
Dans le cadre du diagnostic agricole, 17 secteurs ont été identifiés comme porteurs d'enjeux pour l'agriculture.

2 exploitations agricoles à l'entrée de bourg Est





- La **loi Littoral s'applique**



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

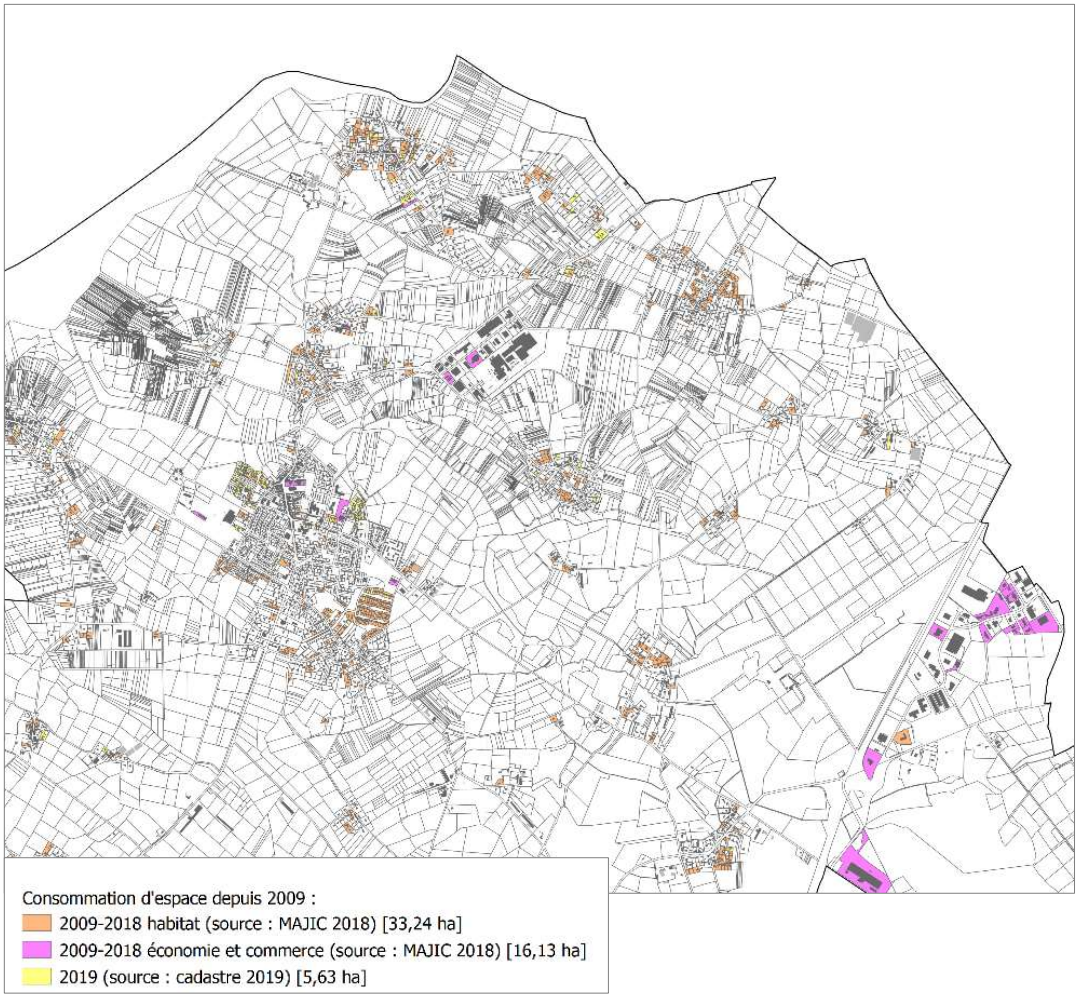
- Une consommation d'espace **maitrisée** (compatible PLH 2017 avec 3 ha /an pour l'habitat) **localisée au sein des enveloppes urbaines dans les lieux-dits** et **en continuité** de l'enveloppe urbaine pour **le bourg**
- Entre 2009 et 2018, la commune a réellement consommé **33,24 ha** de terres pour 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%



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.

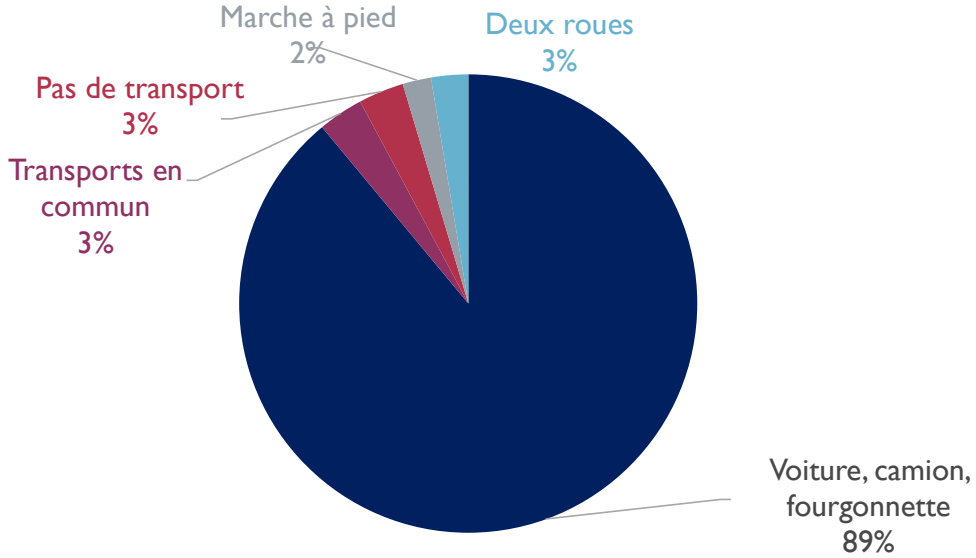
- **Identifier les « enveloppes urbaines »** qui permettront de mobiliser les gisements fonciers en densification

- La **mobilité**, les **déplacements**

Caractéristiques

- **Un réseau hiérarchisé** :
  - ✓ primaire (2x2 voies RD117/178, RD65), Nouvel échangeur
  - ✓ secondaire (RD62),
- **Un réseau de liaisons douces développé**
- **Un territoire desservi par des TC :**
  - ✓ lignes 312 et 313 reliant Nantes et Saint-Philibert-de-Grandlieu
  - ✓ réseau départemental de car Aléop (temps de trajet moyen entre l'arrêt Eglise et Nantes-Pirmil >30mn)
- **2 aires de covoiturage** (PA Bois Fleuri/PA Tournebride)
- **3 carrefours « dangereux »** le long des RD65, 62 et 262

PART DES MOYENS UTILISÉS POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2016



- La **mobilité**, les **déplacements**

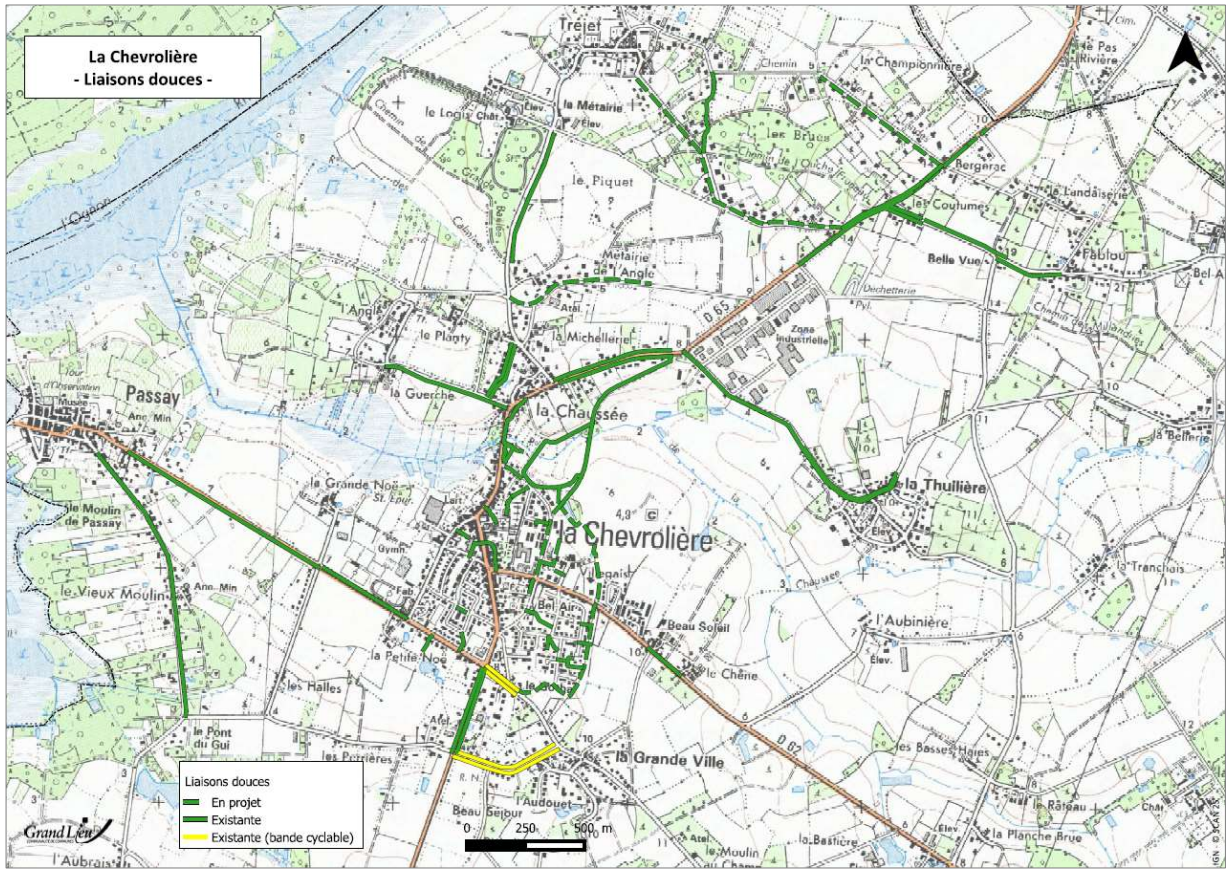
Enjeux

- Identifier les **besoins** de la commune en **aménagements 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, coulée verte et autres 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

MS [2]1

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 recréation du maillage bocager disparu**

Diapositive 22

MS [2]1 Marion SINTES; 30/11/2020

TEMPS D'ÉCHANGE

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

biotope