



Département de La Loire-Atlantique

Commune de
CHEIX EN RETZ

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	25.02.2009	01.10.2015	07.07.2016

RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°3



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

Sommaire

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Cheix en Retz : ..	5
1-Les orientations générales en termes d'équilibre du développement : la maîtrise de la croissance démographique et un développement harmonieux du bourg.....	5
2-Les objectifs de modération de la consommation d'espace.....	5
3-Les objectifs en termes de logements et de mixité sociale de l'habitat	6
4-Les objectifs en termes de développement commercial et d'activités économiques.....	7
5-Les objectifs en termes de déplacements	8
6-Les objectifs en matière de préservation des ressources.....	9
7-La « ressource » paysage et le patrimoine	9
8-Les objectifs en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	10
9-Les objectifs en matière de protection de l'activité agricole	10
10-Les objectifs en matière de communication numérique	11

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Cheix en Retz :

1-Les orientations générales en termes d'équilibre du développement : la maîtrise de la croissance démographique et un développement harmonieux du bourg

L'objectif du PLU est de poursuivre la maîtrise de l'évolution démographique.

En effet, les perspectives de développement futures doivent notamment chercher à maintenir des effectifs scolaires stables pour l'école communale.

L'offre en logements nouveaux constitue le levier essentiel de gestion de l'accueil des nouveaux ménages. Un objectif de l'ordre de 10 logements neufs par an constitue le rythme moyen retenu pour le PLU.

L'accueil des nouveaux habitants doit se faire au plus près des équipements. Les extensions urbaines doivent favoriser un développement harmonieux du bourg : elles doivent redonner de l'épaisseur au bourg. **Ainsi, un développement de l'agglomération vers le nord permet de lui conserver une forme concentrique.**

Le secteur de la Tancherie est relié au bourg (moins de 1 000 m) par un chemin rural. Il comprend une trame urbaine traditionnelle et des extensions pavillonnaires en continuité. Il n'existe plus d'exploitation agricole dans ce village. **Ces éléments constituent une opportunité pour la confortation mesurée du village de la Tancherie proche de l'agglomération.**

2-Les objectifs de modération de la consommation d'espace

L'exigüité du territoire implique une vision économe du développement urbain. La maîtrise de la consommation des sols agricole et des milieux naturels est déclinée à travers deux objectifs :

- **une densité moyenne minimum de 15 logements par hectare à l'échelle de l'agglomération et de la Tancherie**
- **une extension de l'urbanisation pour l'habitat limitée à environ 5 ha**
- **une extension de l'urbanisation à vocation d'activité limitée à environ 2.5 ha.**

La recherche de l'économie d'espace dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie communal : Cet objectif de densité plus important que les densités constatées dans la ZAC suppose de mettre en œuvre des **formes d'urbanisation qui conservent cependant l'identité rurale de la commune** : les volumes bâtis doivent s'inscrire dans les gabarits existants sur le bourg. Un soin particulier sera porté à l'implantation des constructions pour conserver l'intimité de chacun, des espaces publics et de stationnement suffisants (plusieurs voitures individuelles par ménage et la nécessité de prévoir des stationnements collectifs au sein des nouvelles zones d'habitat) ...

Ainsi, outre des logements « classiques » de type individuel, les opérations d'aménagement d'ensemble prévues au PLU devront accueillir de l'individuel groupé. On notera que compte-tenu des volumes bâtis peu importants qui peuvent être admis sur le territoire communal pour conserver un paysage urbain et une identité cohérents, l'individuel groupé générera une forme d'habitat et des densités équivalentes. (voir illustration page suivante).

3-Les objectifs en termes de logements et de mixité sociale de l'habitat

La mixité de l'habitat est assurée en premier lieu par la diversité relative de l'offre :

- La dernière tranche de la ZAC
- Quelques dents creuses dans le bourg et à la Tancherie
- Des changements de destination à Pilon
- Une densité moyenne minimum de 15 logements par hectares sur l'ensemble du territoire de la commune se traduira sous forme d'habitats différenciés permettant d'accueillir des ménages aux attentes également différentes.

Les objectifs en termes de mixité sociale de l'habitat visent à être compatibles avec les orientations et objectifs du PLH et à s'appliquer sur toute la durée du PLU, soit une dizaine d'années : il s'agit de produire un logement locatif social par an en moyenne.

La zone d'extension prévue au nord du bourg devra permettre la mixité sociale du logement en assurant l'accueil de logements locatifs correspondant à la demande des bénéficiaires.

REFERENCES TYPOLOGIES

Pignon sur rue



Individuels groupés
Maison de ville

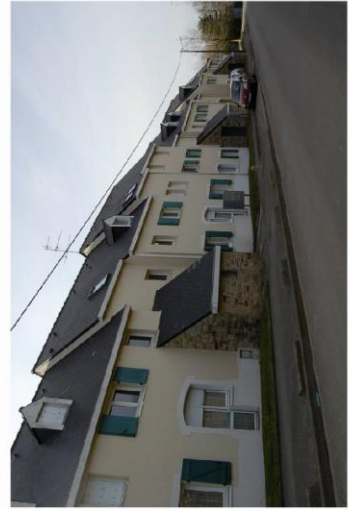


Garage à l'arrière
de la parcelle

Traditionnel / longère
morphologie et volumétrie RDC+C



Petits collectifs



Lots libres

Maison contemporaine
Maison mitoyenne
Maison écologique



4-Les objectifs en termes de développement commercial et d'activités économiques

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et le fait que le développement économique communal ne peut s'affranchir des objectifs de la Communauté de Communes en la matière font que le développement est recentré sur la zone artisanale des Minées pour ce qui concerne les activités non commerciales sauf les restaurants.

Concernant le développement commercial : le tissu communal comprend les services principaux de proximité. Le potentiel en termes de pouvoir d'achat et de développement d'autres services est limité en raison du poids de population et de la concurrence de l'offre de la périphérie Nantaise, Le Pellerin, La Montagne...

Le PLU doit contribuer au maintien voire au développement du commerce dans le bourg.

Concernant l'économie touristique, le potentiel communal repose sur le tourisme vert : la Pierre Tremblante et les sentiers de randonnées le long de l'Acheneau notamment. Ce type de pratique ne nécessite pas d'infrastructures importantes, mais la cohérence du réseau de sentiers doit être prévue par le PLU sur la base du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

Il est nécessaire d'assurer la continuité des chemins de randonnées malgré le nouveau tracé de la RD 723 pour la déviation de VUE.

5-Les objectifs en termes de déplacements

La venue de la déviation de Vue ne doit pas générer un effet coupure dans les liaisons entre les hameaux, les villages et le bourg de Cheix en Retz tant sur le plan des déplacements voitures que sur le plan des liaisons douces. Ainsi, une liaison (tous types de véhicules) entre la Porcherie et la Petite Angle doit être prévue dans ce cadre.

La place faite à la voiture restera importante à l'échelle de Cheix en Retz en raison de son éloignement des réseaux de transports en commun à haut niveau de fréquence et de l'absence de desserte des hameaux par ces mêmes transports en commun.

La place de la voiture dans le bourg doit cependant être réévaluée périodiquement : suivant l'importance de la croissance de la population, les besoins en stationnement, en gestion des flux, particulièrement autour de l'école et des services du centre-bourg pourront nécessiter des aménagements particuliers.

La sécurité des déplacements constitue l'autre priorité : la qualification du tronçon de la RD 80 qui traverse Pilon apporte une réponse pour ce village. Les conditions de desserte en transport collectif sécurisées de Pilon doivent être assurées compte tenu des mutations du bâti en cours et donc de l'arrivée de populations jeunes.

L'évolution du tissu urbain dans le bourg et à la Tancherie devra être accompagnée par un plan de circulation concernant les déplacements doux et la place de la voiture. Afin de favoriser les changements de comportements pour le développement des déplacements doux, plusieurs axes doivent être travaillés :

- Une réflexion globale sur les continuités douces : circuits, anticipation des continuités à l'échelle du bourg, et en lien avec la Tancherie... (Chemin de la rapinette)
- Le maintien de l'accès au réseau de chemins ruraux
- La mise en place de continuités douces dans les nouvelles opérations qui s'inscrivent dans un cadre agréable et sûr.

6-Les objectifs en matière de préservation des ressources

La ressource « eau » :

La gestion des eaux pluviales doit permettre la valorisation des eaux de ruissellement récoltées.

Une régulation des débits de ruissellement peut s'avérer nécessaire dans la zone agricole : la préservation de la trame bocagère et celle des zones humides contribuera à cette régulation.

La préservation de la zone « d'expansion » des crues aux abords de l'Acheneau contribuera à limiter les effets des inondations sur les secteurs bâtis riverains. .

La ressource « énergies renouvelables » :

Le bois énergie constitue une ressource accessible compte tenu du linéaire bocager et boisé de la commune. Cette ressource doit être gérée durablement afin de maintenir ce gisement tout en lui conservant son rôle premier en termes de biodiversité.

Il apparaît nécessaire de réfléchir aux conditions d'intégration des modes de production des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement d'ensemble en amont :

- Les implantations des constructions doivent être vues de manière à ne pas générer des contraintes aux constructions riveraines (droit au soleil, nuisances sonores des pompes à chaleur...)
- Le paysage urbain et architectural doit évoluer pour permettre ce type d'installations sans pour autant ignorer l'identité communale.

7-La « ressource » paysage et le patrimoine

La commune dispose d'un patrimoine bâti et paysager qui lui confère une image de qualité et encore préservée depuis la vallée de l'Acheneau, qui contraste avec les abords de la RD 723 récemment requalifiée.

La préservation du patrimoine et des paysages associés est un objectif du PLU : Ainsi les abords des bâtisses remarquables situées en dehors de l'agglomération méritent d'être préservés : Malnoe, Bois Corbeau de toute construction nouvelle, ainsi que les points de vue sur l'Acheneau depuis les hameaux et villages (la Petite Angle, la Porcherie, le Grand Port).

8-Les objectifs en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

La trame verte de la commune est constituée du bocage plus dense aux abords des zones humides et des boisements (Bois Corbeaux, Bois de Jasson principalement). Elle s'inscrit dans le prolongement du réservoir de biodiversité constitué par l'Acheneau et les marais attenants.

La trame bleue est constituée de la vallée de l'Acheneau, des autres cours d'eau et des zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Estuaire.

L'ensemble de cette armature doit faire l'objet d'une protection adaptée dans le document d'urbanisme dans la mesure où ces espaces ont également et essentiellement une vocation agricole.

9-Les objectifs en matière de protection de l'activité agricole

L'agriculture constitue un volant important de l'économie de la commune notamment en raison de son rôle dans l'entretien et la valorisation des marais. La modernisation du parcellaire d'exploitation est en cours dans le cadre de l'aménagement foncier lié à la requalification de la RD 723. Elle sera poursuivie de façon la plus limitée possible dans le cadre de la déviation de VUE.

Il s'agit d'offrir de la lisibilité pour le moyen et le long terme aux exploitants qui interviennent sur la commune via la maîtrise de l'évolution du bâti en campagne et via la maîtrise de l'extension de l'urbanisation. Des zones agricoles pérennes ont été définies à cet effet.

Plusieurs sites d'exploitation sont riverains de tiers : il s'agit de ne pas admettre de nouveaux riverains au plus près des sites d'exploitation. Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ne doivent pas être autorisés systématiquement.

La consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation est estimée au plus juste. L'urbanisation nouvelle doit s'inscrire dans des secteurs immédiatement riverains du bourg et de la Tancherie.

Un secteur agricole de « transition » est prévu autour du bourg où les constructions nouvelles agricoles ne pourront pas voir le jour afin de ménager un espace « tampon » vis-à-vis des constructions existantes.

10-Les objectifs en matière de communication numérique

La commune dispose d'une desserte en transports en commun de fréquence faible. La desserte numérique peut constituer une alternative à certains déplacements, faciliter le télétravail... les aménagements prévus sur le territoire communal ne doivent pas faire obstacle à l'amélioration de la desserte numérique à très haut débit de la commune.

Orientations générales
d'aménagement

