

PLAN LOCAL D'URBANISME

Chauvé (44)

2. PROJET D'AMÉNAGEMENTS ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débatu : 09/07/2024

Arrêt : 01/07/2025

Enquête publique du 13 octobre au 14 novembre 2025

Approbation : 03/03/2026

SOMMAIRE

Préambule.....	4
Qu'est-ce qu'un PADD ?	4
Article L151-5 du code de l'urbanisme.....	4
Le PADD de Chauvé.....	4
UN ENVIRONNEMENT SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ.....	5
Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel.....	6
Valoriser la diversité des paysages de la commune	6
Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti	6
Préserver un espace agricole productif et limiter la consommation de d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).....	7
Assurer une bonne gestion de la ressource en eau	7
Prévenir les risques et limiter les nuisances	7
Placer l'environnement au cœur des projets dans une logique de qualité du cadre de vie.....	8
UNE VIE À L'ANNÉE PORTÉE PAR UNE DYNAMIQUE LOCALE	9
Favoriser un renouvellement de la population qui soutienne la vie du bourg.....	10
Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité dans le bourg.....	10
Diversifier la production de logement à horizon 2035	10
UNE COMMUNE FONCTIONNELLE ET ATTRACTIVE	11
Conforter les commerces et les services de proximité, garants de la vitalité et de l'attractivité du bourg de Chauvé.....	12
Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques et soutenir l'offre d'emplois de proximité	12
Pérenniser l'économie agricole et ses espaces.....	12
Energies renouvelables.....	13
Maintenir les autres activités existantes en campagne et favoriser des modes de valorisation touristique du territoire	13
Renforcer l'accessibilité et diversifier les mobilités	13

Préambule

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique dans le dossier de PLU : il incarne une feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

Si chaque commune est libre de formuler ses propres orientations et d'écrire ainsi un projet politique et territorial qui lui est propre, cet exercice se fait dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme et les documents de planification supra-communaux. Il s'agit ainsi de prendre en compte toutes les dimensions et d'articuler les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux etc. du territoire.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables est défini par le code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...] »

Le PADD de Chauvé

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. **Il se décline selon 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires.** Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.



3 grands axes :

- 1 // Un environnement support d'un cadre de vie de qualité
- 2 // Une vie à l'année portée par une dynamique locale
- 3 // Une commune fonctionnelle et attractive

1

UN ENVIRONNEMENT SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel

- Garantir la valeur écologique et fonctionnelle de la trame verte et bleue (haies, alignements d'arbres, boisements, cours d'eau, zones humides...)
- Protéger les **réservoirs de biodiversité** et identifier les **corridors écologiques** (marais de Haute-Perche, cours d'eau et leurs vallées ou vallons, boisements et trame bocagère)
- Préserver des **poumons verts, jardinés ou non, et espaces de respirations dans les tissus urbains** qui participent à l'identité champêtre de la commune et à l'adaptation au changement climatique



Valoriser la diversité des paysages de la commune

- Préserver des paysages agro-naturels et la qualité des milieux ruraux de la commune
- **Stopper le mitage** résidentiel et maîtriser l'évolution des constructions dans les espaces agricoles et naturels
- Valoriser la découverte des **patrimoines naturels et bâtis**
- Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants et leur densification



Affirmer les identités locales et le patrimoine bâti

- Préserver et valoriser des ensembles architecturaux et formes urbaines historiques de la commune
- Protéger et valoriser le « **petit patrimoine** » de la commune
- Préserver les abords des menhirs inscrits aux Monuments Historiques et leurs abords (menhirs de la Croterie, de la Pierre Lematz et des Platennes)
- Penser les futures **opérations urbaines** en garantissant une bonne insertion avec les quartiers riverains et les environnements proches.
- Permettre et encadrer les possibilités de **changements de destinations** d'anciens bâtiments agricoles et d'intérêt architectural ou patrimonial en milieu rural.



Préserver un espace agricole productif et limiter la consommation de d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

- Conserver des sols agricoles productifs et un potentiel agronomique diversifié
- Préserver **les espaces agricoles pérennes** du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz (SCoT)



Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

- **Limitier l'imperméabilisation** des sols
- Favoriser le maintien et le renforcement des continuités écologiques et notamment des corridors bleus le long des cours d'eau principaux et de leurs milieux récepteurs associés
- Préserver les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les mares et protéger des corridors aquatiques de **la trame bleue**
- Conserver de bons systèmes de **ruissellement et d'écoulement des eaux pluviales** et favoriser l'infiltration à la parcelle
- Maîtriser **les capacités épuratoires** locales en fonction du développement communal
- Protéger la ressource en eau et calibrer les besoins d'adduction en eau potable



Prévenir les risques et limiter les nuisances

- **Limitier les constructions nouvelles** dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion (marais de Haute-Perche)
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Définir **des secteurs d'implantation** des activités industrielles et agricoles qui génèrent des **nuisances**



Placer l'environnement au cœur des projets dans une logique de qualité du cadre de vie

- Inscrire les projets d'aménagement dans **une ambition territoriale de qualité environnementale** et de développement durable
- Soutenir des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie
- Tendre vers l'accès aux communications numériques pour tous les habitants
- Veiller à conserver ou à restaurer autant que ce peut, au sein de secteurs destinés à l'urbanisation, des espaces naturels facteurs de biodiversité ou pouvant s'inscrire dans une continuité écologique (coulée verte)



S'engager dans une politique de sobriété foncière

- Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Garantir une bonne gestion de la ressource spatiale en favorisant la densification et le renouvellement urbain
- Tendre vers une réduction de la consommation d'espace d'au moins 50% par rapport à la période 2011-2021 (logique ZAN)
- Limiter la consommation d'espace à un maximum de 8 ha à horizon 2035.
- Cibler les potentialités de densification dans l'espace urbain existant avant de rechercher des extensions

2

UNE VIE À L'ANNÉE PORTÉE PAR UNE DYNAMIQUE LOCALE



Favoriser un renouvellement de la population qui soutienne la vie du bourg

- Maîtriser un accroissement démographique à **1,2% par an en moyenne à horizon 2035**
- Se donner les moyens d'accueillir environ **400 habitants** à horizon 2035, en prenant en compte les capacités d'accueil de la commune
- Favoriser le **renouvellement des générations** et l'accueil de jeunes ménages
- Produire environ **220 logements à horizon 2035**, soit un rythme d'environ 22 logements par an

Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité dans le bourg

- Concentrer l'urbanisation dans le bourg et autour, permettant d'y concentrer plus de **90% des futurs logements** à produire
- Favoriser le **renouvellement urbain et la densification des tissus**
- Maîtriser les extensions du bourg et conforter les franges avec l'espace rural, notamment avec les milieux vulnérables
- Respecter une densité moyenne pour les nouvelles opérations, de l'ordre de **20 logements par hectare**
- Adapter les formes urbaines en rapport avec leur environnement et préserver un tissu urbain agréable et fonctionnel
- Mobiliser au moins **30% du programme en densification douce et naturelle**

Diversifier la production de logement à horizon 2035

- **Diversifier** les typologies d'habitat pour améliorer le parc (tailles, typologies, accession et/ou locatif, appartements, maisons...)
- Produire environ **une vingtaine de logements sociaux, soit 10%** de la production neuve, en comptabilité avec les documents supra-communaux (PLH, SCot...)

Combien d'habitants en 2035 ?

Faire évoluer le nombre d'habitants n'est pas un objectif en soi.

Il n'y a pas d'orientation démographique à proprement parler mais plutôt des leviers opérationnels pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes ménages.

Il est toutefois important d'anticiper l'évolution probable du nombre d'habitant en s'appuyant sur le rôle de pôle communal, sur les dynamiques en cours et les tendances, mais aussi sur la capacité d'accueil du territoire.

Pour Chauvé, cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 1,2%, soit une population d'environ **3 494 habitants en 2035 (base INSEE)**.

Pour rappel la commune comptait 2965 habitants en 2020 (donnée INSEE).

Objectifs

Quantité

- +1,2 % d'habitants par an
- + 390 habitants
- + 220 logements

Diversité

En majorité au sein des tissus urbanisés

20 log./ha

+ 10% de logements sociaux

3

UNE COMMUNE FONCTIONNELLE ET ATTRACTIVE

I



Conforter les commerces et les services de proximité, garants de la vitalité et de l'attractivité du bourg de Chauvé

- Valoriser la mixité fonctionnelle au sein du bourg
- Permettre le **maintien et l'accueil d'activités commerciales** ou servicielles dans le bourg
- Assurer l'accessibilité aux équipements et services pour tous
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière de services



Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques et soutenir l'offre d'emplois de proximité

- Maintenir et renforcer le tissu économique local existant dans le bourg et à proximité
- Accroître l'offre d'emplois de proximité et continuer d'accueillir de nouvelles entreprises
- **Optimiser les zones économiques** et permettre des perspectives de développement tout en respectant les cadres habités et les milieux vulnérables
- **Valoriser des projets industriels et artisanaux** sur des espaces adaptés et mutualiser leurs fonctionnalités (accès, stationnements, services, réseaux, gestion des eaux...)



Pérenniser l'économie agricole et ses espaces

- Préserver un espace agricole productif : limiter l'artificialisation des **sols agricoles vivants** et protéger les milieux
- Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) **par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers** dans les périmètres de protection
- **Faciliter et encadrer la diversification** des activités agricoles
- Maîtriser les transitions paysagères et les lisières entre milieu urbain et milieu agricole



Energies renouvelables

- Permettre et encadrer **les projets de production d'énergies renouvelables** sur l'ensemble du territoire
- Cibler des secteurs pour le développement de **l'éolien et du photovoltaïque** (au sol ou sur bâtiment)
- **Identifier des espaces non productifs** en excluant les dispositifs de productions d'énergies et leurs systèmes de transports ou de raccordement
- Accompagner les projets de diversification agricoles (méthanisation, bâtiments photovoltaïque, trackers...)



Maintenir les autres activités existantes en campagne et favoriser des modes de valorisation touristique du territoire

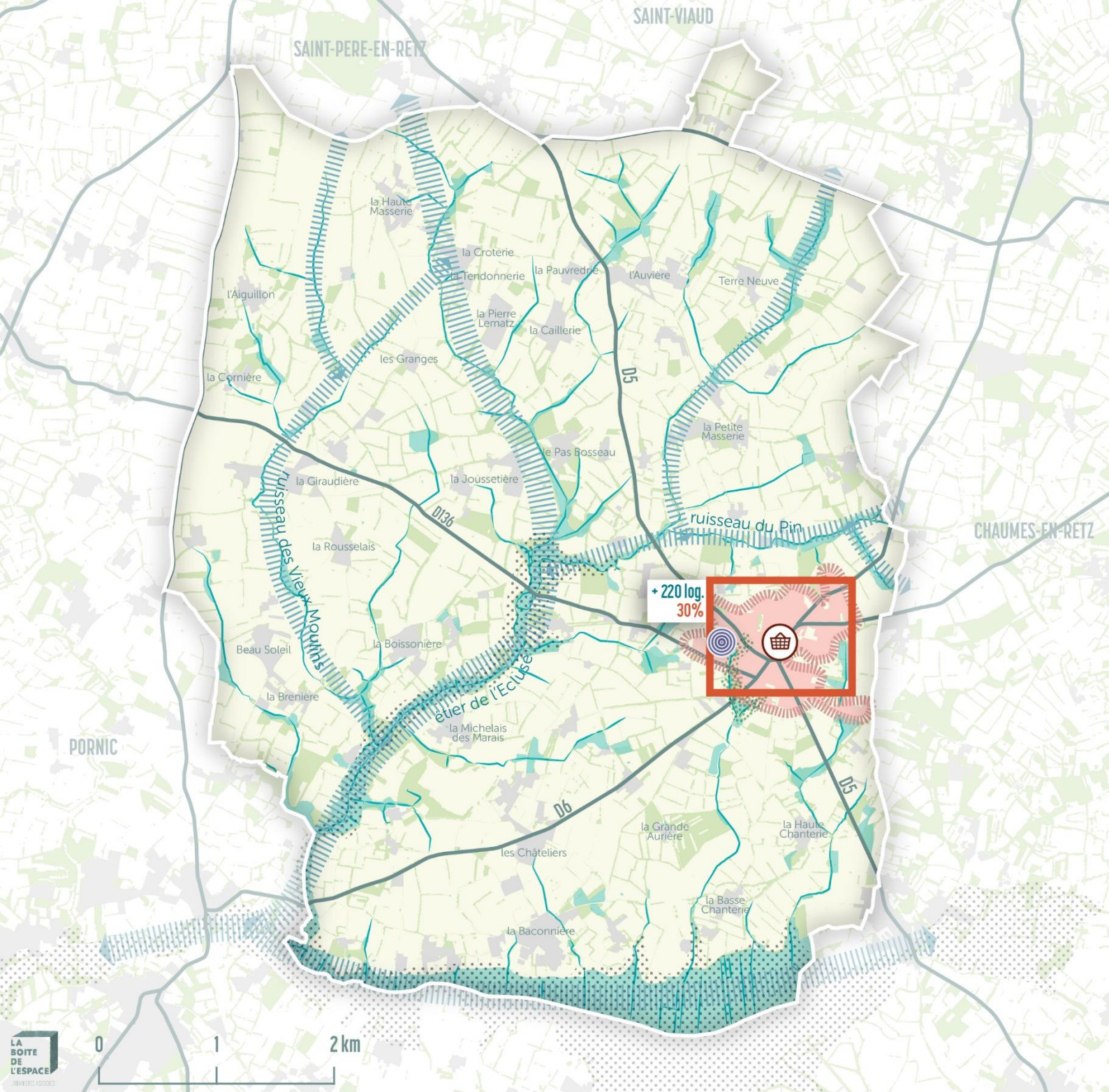
- Permettre des extensions et des aménagements nécessaires au fonctionnement et au **développement d'activités isolées** (exemple : Foyer d'accueil médicalisé de Terre Neuve)
- Soutenir les initiatives de **valorisation touristique** du territoire chavéen et les circuits associés
- Conserver des espaces productifs forestiers et une réglementation cohérente avec **la valorisation de la filière bois**



Renforcer l'accessibilité et diversifier les mobilités

- Prendre en compte les dispositions de schémas et documents supra-communaux pour les mobilités
- **Encadrer la place de la voiture** dans le bourg, notamment afin de réduire les flux de transit et améliorer la convivialité
- Améliorer la **politique de stationnement**
- Valoriser les entrées et traversées de bourg et sécuriser les déplacements doux
- Prévoir des aires de stationnement « deux-roues » à proximité des cœurs de vie
- Promouvoir le **covoiturage** et identifier les points de fonctionnement
- Favoriser les modes actifs en sécurisant les déplacements piétons et vélos, notamment au plus près des équipements et services locaux
- Développer les interconnexions entre le bourg et les villages (liaisons piétonnes et cyclables) sur l'ensemble du territoire
- **Protéger les sentiers existants** et assurer leur continuité





UN ENVIRONNEMENT SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Préserver l'équilibre des milieux et les composantes du patrimoine naturel

-  Haies
-  Bois
-  Cours d'eau
-  Protéger les réservoirs de biodiversité et identifier les corridors écologiques
-  Inscrire les réservoirs de biodiversité complémentaires

Valoriser la diversité des paysages de la commune

-  Préserver les paysages agro-naturels et maîtriser l'évolution des constructions dans les espaces ruraux
-  Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants
-  Conserver au sein du tissu urbain des espaces naturels facteurs de biodiversité et bénéfiques au cadre de vie (coulée verte)

Assurer une bonne gestion de la ressource en eau

-  Protéger les cours d'eau, les plans d'eau, les zones humides et les mares et préserver des corridors aquatiques de la trame bleue

UNE VIE À L'ANNÉE PORTÉE PAR UNE DYNAMIQUE LOCALE

Favoriser un renouvellement de la population qui soutienne la vie du bourg

-  + 220 log. 30%
- Programme global sur le bourg
- Part en densification naturelle

Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité dans le bourg

-  Concentrer l'urbanisation dans le bourg et y flécher plus de 90% des futurs logements à produire

UNE COMMUNE FONCTIONNELLE ET ATTRACTIVE

Conforter les commerces et les services de proximité, garants de la vitalité et de l'attractivité du bourg de Chauvé

-  Permettre le maintien et l'accueil d'activités commerciales ou servicielles le long des rues du centre-bourg
-  Optimiser les zones économiques et permettre des perspectives de développement

Pérenniser les espaces et les activités agricoles

-  Préserver un espace agricole productif : limiter l'artificialisation des sols agricoles et protéger les milieux
-  Maîtriser la transition entre milieu urbain et milieu agricole