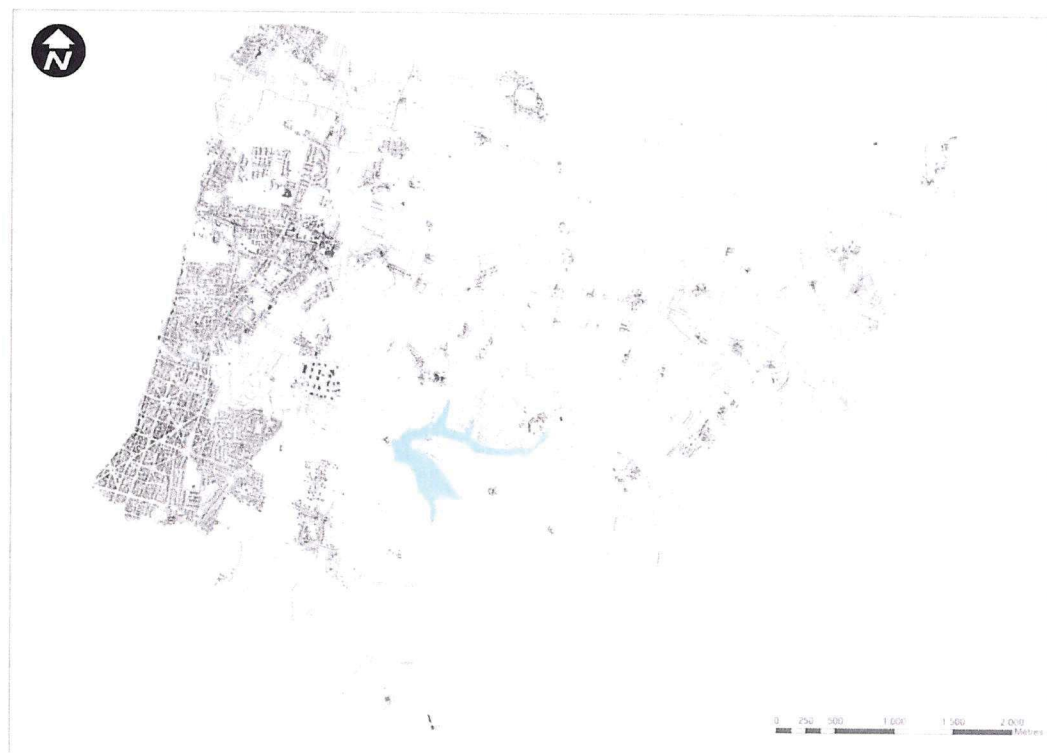


PADD initial 12102018	2
PADD modifiée lors déclaration de projet 30092025	28



Commune de
Saint Michel Chef Chef

Département de Loire Atlantique



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 12 NOV. 2018

Le Maire,



Irène GEOFFROY

2.1 - PADD



AGENCE CITTE CLAES - 6, rue Gustave Eiffel case 4005 - 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

Préambule

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de SAINT MICHEL CHEF CHEF pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une commune littorale qui offre un double fonctionnement annuel : 4600 habitants en hiver contre près de 25 000 personnes en été.

Située au sud de l'embouchure de la Loire, elle offre deux paysages très distincts : un front littoral qui se développe sur un cordon dunaire, une partie rurale qui offre les caractéristiques du paysage bocager. Cette variété paysagère est en lien avec la richesse environnementale de la commune qui offre une diversité de milieux naturels ayant des richesses écologiques associées. La richesse du territoire est également présente dans ses paysages (vues sur le territoire et hors la commune, peu de vues sur la mer, perspectives encadrées par le bocage, haies de qualité, zones plantées de pin...). Cette richesse patrimoniale naturelle (Bois Roy, les Terres Rouges, la Côte, le bocage agricole...) s'accompagne d'un patrimoine architectural bâti de valeur (maisons de cachet, architecture balnéaire, moulins...).

L'organisation du territoire se répartit en deux grands espaces : la partie rurale agricole, hors espaces proches du rivage, ponctuée de hameaux à vocation dominante d'habitat ; le secteur aggloméré majoritairement en espaces proches du rivage, présentant un équilibre entre l'occupation urbaine et la préservation des espaces naturels et du patrimoine, celui-ci assurant une certaine qualité de vie et une identité communale.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une ville touristique et balnéaire, avec un caractère familial qu'il convient de préserver. Située entre deux pôles d'équilibre (Pornic et Saint Brévin), à proximité de St Nazaire et Nantes, elle bénéficie ainsi d'une certaine diversité d'équipements et d'un bon niveau d'offre de services proposés aux habitants.

La commune en progression depuis plusieurs décennies, est un territoire dynamique à taille humaine, où les élus veulent accompagner le développement démographique en poursuivant la mixité sociale et les liens entre les générations.

Ils veulent également pérenniser le paysage économique à différents niveaux : activité industrielle, artisanale, commerciale, agricole, balnéaire, touristique...

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- Une commune à l'identité balnéaire et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...) ;
- Une commune ayant connue une très forte croissance liée à une attractivité multi-générationnelle et voulant avoir une progression démographique maîtrisée au sein de sa zone agglomérée et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles ;
- Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce, les loisirs et l'agriculture.

UNE COMMUNE A L'IDENTITE BALNEAIRE ET AGRICOLE POSSEDANT UNE RICHESSE PATRIMONIALE DIVERSIFIEE (PAYSAGE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENT...)

La richesse du territoire littoral et bocager de SAINT MICHEL CHEF CHEF doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (industrielle, artisanale, touristique, agricole) et écologique (Site Natura 2000, espace naturel sensible des Terres Rouges, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

PRESERVER L'IDENTITE ET LE CARACTERE AGRICOLE ET LITTORAL DU TERRITOIRE

Afin de préserver le caractère littoral et rural du territoire, la commune protège les espaces agricoles pérennes du SCoT en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat, économique ou d'accueil d'hébergements de loisirs). Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation, d'une évolution de certains secteurs et d'un travail en épaisseur du tissu urbain de la zone agglomérée et des zones bâties.

Le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole : création de logements de fonction à proximité des bâtiments d'exploitation, changement de destination des bâtiments existants autorisés lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole.

VALORISER LES PAYSAGES QUI FAÇONNENT CETTE IDENTITE RURALE ET LITTORALE

Le paysage communal se compose de deux unités distinctes réparties de part et d'autre de la Route Bleue : la partie Est, rurale bocagère à dominante agricole ; la partie Ouest, littorale à dominante d'urbanisation. La commune veut inciter à la découverte de ses différents paysages michelois en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Cette incitation à la découverte du territoire par le renforcement des possibilités de circulations douces va au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons. Il s'agit d'un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire, visant à atténuer la coupure de la Route Bleue et à connecter le territoire michelois aux communes limitrophes. Ceci passe également par le maintien des zones de passage de la Route Bleue.

Le maillage des continuités alternatives à la voiture, valorise les espaces naturels, de loisirs, les coulées vertes et bleues de l'ensemble de la commune. Sont ainsi mis en valeur les chemins de randonnées mais également les promenades existantes dans le parc du Bois Roy et les Terres Rouges.

La commune veut également faciliter le raccrochement du maillage de circulations douces aux axes majeurs Vélocéan et Vélodyssée.

De même, sont valorisés et développés les espaces verts et les coulées vertes de l'agglomération, espace de respiration et lieux de vie, que ce soit des espaces majeurs comme le Bois Roy, ou des espaces plus modestes comme les espaces verts collectifs de certains quartiers.

SAINT MICHEL CHEF CHEF offre des vues significatives depuis les différents points du territoire vers l'extérieur de la commune ou vers la zone littorale et l'océan qu'il faut valoriser et préserver.

De même la qualité du paysage littoral communal passe par le respect des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT.

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI, TRADUCTION DE L'HISTOIRE LOCALE, QUI FORGE CETTE IDENTITE

La partie bocagère du territoire compte plus d'une soixantaine de hameaux et lieux-dits. Un certain nombre d'entre eux présente un patrimoine bâti traditionnel avec une certaine qualité architecturale.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux (comme les moulins) est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes.

PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE (PRESERVATION DE L'IDENTITE RURALE ET BALNEAIRE) ET JOUANT UN ROLE ESSENTIEL DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique et de la frange littorale. La nature du sol et du sous-sol ainsi que la topographie engendrent également l'existence de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eaux dormantes, eaux vives, eaux salées, eaux saumâtres...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) constitutives des corridors écologiques de la trame bleue et verte qui nécessitent d'être préservés.

Parallèlement, la commune est située dans les bassins versants du SAGE "Estuaire de la Loire", et du SAGE « Baie de Bourgneuf ». A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

C'est pourquoi le projet de territoire organise la protection du réseau hydrographique (cours d'eau et plans d'eau) et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux destinées à la consommation et à la baignade, lutte contre les inondations...

Le territoire communal est concerné par le Périmètre de Protection du captage d'eau potable de l'Etang des Gâtineaux dans la partie centrale de la commune, paramètre intégré dans le projet de territoire.

L'identité de SAINT MICHEL CHEF CHEF est marquée par la présence d'un bocage dense et quelques gros boisements. La commune préserve et valorise son patrimoine boisé et les éléments arborés marquants du paysage (haies bocagères, bois, et arbres isolés remarquables) qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. De même sont préservés les boisements reconnus de qualité au titre de la loi littorale et de la DTA.

Les secteurs urbanisés boisés de la frange littorale entre les Terres Rouges et la limite Sud de Tharon forgent le caractère balnéaire de la commune. Ceux-ci feront l'objet d'une attention particulière lors de leur aménagement.

La commune assure la protection et la mise en valeur de sa trame verte et bleue communale, composée de trois réservoirs de biodiversité (océan, espaces remarquables littoraux et bocage) et des corridors écologiques qui les relient (ruisseaux du Breneau, du Calais, de Tharon et la coulée verte). Il s'agit de dispositions particulières mais de degrés différents en fonction de leur importance, permettant ainsi la préservation de corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Parallèlement, le projet de territoire s'attache à conjuguer préservation et valorisation des éléments identitaires littoraux associés à des pratiques balnéaires : les plages avec leurs cabines, le port de plaisance, les pêcheries ...

La préservation de l'identité communale passe aussi par un traitement qualitatif urbain et paysager, assurant la maîtrise de :

- la valorisation du front de mer ;
- le traitement qualitatif des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles comme les entrées de la zone agglomérée, les franges des zones économiques visibles depuis la Route Bleue.

**Une commune ayant connu une très forte
croissance liée à une attractivité multi-
générationnelle et voulant avoir une progression
démographique maîtrisée au sein de sa zone
agglomérée et de quelques hameaux afin de
préserver ses espaces naturels et agricole**

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts ... ;
 - tenir compte des risques (ICPE) et des nuisances sonores (aériennes, routes, station d'épuration, activités économiques) et olfactives (épandages) ... ;
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que littorales et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

ORGANISER DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'HABITAT SUFFISANTS ET DIVERSIFIES, EN COHERENCE AVEC LES PRECONISATIONS DU SCoT EN TERMES DE DENSITES URBAINES ET DE SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de SAINT MICHEL CHEF CHEF est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

La commune a connu un ralentissement de sa progression démographique ces dernières années. Or, la progression de la part des résidences secondaires diminue au profit des résidences principales. La commune souhaite relancer sa progression démographique pour s'inscrire dans la dynamique définie au PLH en cours, en mettant l'accent sur le rôle de polarité de sa zone agglomérée. Ainsi, le développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans le bourg de Saint Michel et à Tharon, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux. Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

L'objectif de la commune est d'organiser une progression démographique annuelle de 1.3 % environ. Ceci correspond à la création de 50 logements par an dont 39 logements en résidence principale, sur 10 à 12 ans. Ceci correspond à un développement maîtrisé de la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCoT, de la dynamique cantonale, de la position à proximité de pôles d'emplois importants (bassin d'emplois de Pornic, secteur économique de Saint Nazaire). Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil des logements communaux. Le développement de la capacité d'accueil représente environ 18 ha à raison de 17 logts/ha. Le travail sur les dents creuses, à l'échelle de tout le territoire et l'optimisation du foncier dans l'enveloppe agglomérée permet une réduction de la consommation d'espace. Ainsi, 31% de la capacité d'accueil se situe en renouvellement urbain (dents creuses ou petites opérations de valorisation du foncier).

En termes de réduction de la consommation d'espace, la commune de SAINT MICHEL CHEF CHEF a consommé en moyenne 9ha35 par an depuis décembre 2011, date de la dernière révision. La présente révision permet une réduction de 7ha82 à 7ha45 par an, soit une utilisation de 1.9 à 1.53 hectares par an à vocation habitat et environ 0,70 à 0,80 ha par an à vocation économique sur les 10 à 12 ans à venir.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés. La commune veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat. Parallèlement, le projet veille sur cette mixité à chaque échelle du territoire :

- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- La zone rurale accueille l'activité économique agricole, et autoriser les activités existantes, dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

FAVORISER L'ÉPAISSISSEMENT DU TISSU URBAIN AGGLOMÉRÉ, EN TRAVAILLANT SUR LES DENTS CREUSES ET LES ZONES D'OPTIMISATION DU FONCIER TOUT EN VALORISANT LES COULÉES VERTES ET BLEUES. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE LINÉAIRE AFIN D'ÉVITER L'EMPIÈTEMENT SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, la commune développe l'urbanisation de divers secteurs :

- En dents creuses répartis dans l'enveloppe agglomérée ;
- Dans des espaces un peu plus conséquents répartis dans la zone agglomérée ;
- Le site de la Pouplinière situé le long de la rue de Tharon et de la Coulée Verte ;
- Le site de la Princetière situé le long de la Route de la Plaine sur Mer ;
- Le site des Gâtineaux, entre la rue des Gâtineaux, la route de la Plaine et la rue de la Dalonnerie.

LIMITER LA CONSOMMATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES EN ASSURANT LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

Dans le respect de la Loi Littoral, la lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. Pour ces derniers, il s'agit de maintenir constructibles les hameaux répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Etre des hameaux déjà constructibles au PLU précédant (pas de nouveau droit à construire) ;
- Les hameaux comprenant encore de véritables dents creuses et non constitutifs d'extension de hameaux ;
- Les hameaux dont les dents creuses n'ont pas comme seul accès une route départementale (respect des préconisations du Conseil Général) ;
- Les hameaux dont les dents creuses se situent en dehors des périmètres de réciprocity agricole et non concernés par des protections environnementales (exemple : zones humides).

Ainsi, seuls restent constructibles les hameaux de la Roussellerie/La Mouraudière Nord, le Moulin des Landes, la Daviterie, Bellevue et l'Equemardière.

Afin que la capacité d'accueil de ces hameaux corresponde à 3.5 % environ de la capacité d'accueil globale, des dispositions sont prises pour encadrer la constructibilité des hameaux et préserver leur identité.

ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET ENVIRONNEMENT

Les zones d'aménagements futures doivent anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en termes de voiries, réseaux, consommation de ressources et production de déchets.

Parallèlement, la commune intègre les nuisances et risques naturels et technologiques dans le développement du territoire (inondations, submersion, érosion littorale, feux de forêts, bruits et pollutions des activités et des axes routiers).

DEVELOPPER LA QUALITE ET LA LISIBILITE DES ESPACES PUBLICS, ET DES CONNEXIONS DOUCES

L'évolution de la composition de la zone agglomérée doit améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains. Le lien entre les différentes parties de la zone agglomérée doit être affirmé entre les différents pôles de vie de la zone agglomérée (entre le bourg de Saint Michel et Tharon notamment).

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" dans la zone agglomérée et vers le littoral ;
- Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- Favoriser le raccrochement des circulations douces sur les axes Vélocéan et Vélodyssée.

ASSURER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT ET D'OFFRE DE SERVICE

En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire, notamment au parking de la mairie et au niveau du Super U. Ces sites participent à ce nouveau mode d'organisation des déplacements.

La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- En matière scolaire et périscolaire, elle envisage à moyen terme l'agrandissement des équipements actuels ;
- En matière de sports et loisirs, elle prévoit leur extension en continuité de l'existant ;
- En matière d'assainissement, une réflexion est menée en lien avec l'intercommunalité par rapport aux projections démographiques du projet de territoire ;
- Dans le cadre de la mixité intergénérationnelle, la commune favorisera la réalisation de programmes plus particulièrement destinés aux seniors et aux primo-accédants ;
- En matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires en fonction de l'évolution des activités proposées.

D'une manière générale, la commune veut permettre l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce, les loisirs et l'agriculture

AGIR EN FAVEUR DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DANS LA ZONE AGGLOMERE

Soucieuse de maintenir la dynamique économique actuelle, la commune veut :

- Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat ;
- Soutenir l'activité commerciale des centres-bourgs de St Michel et de Tharon en facilitant leur maintien et installation en zone urbaine et en ne permettant pas le développement de galeries commerçantes dans les zones économiques ;
- Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité et la pérennité des marchés hebdomadaires ;
- Assurer le maintien et le développement des activités liées au caractère maritime de la commune : activité balnéaire, de pêche ;
- Permettre la création de nouvelles activités hôtelières et le maintien de l'hôtellerie de plein air (camping, PRL...).

CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE MAJORITAIREMENT PRESENTE SUR LE TERRITOIRE ET GARANTIR LA QUALITE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de maintenir l'activité agricole de la commune, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Conformément au SCoT, le projet conforte l'activité agricole et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes.

DEVELOPPER L'OFFRE D'EMPLOI ARTISANAL, INDUSTRIEL ET DE LOISIRS

Afin d'accompagner le développement de l'offre d'emploi, la commune conforte et développe les zones d'activités existantes communales.

Parallèlement, elle sera vigilante sur l'évolution du site de la biscuiterie des « Galettes Saint Michel ».

Le caractère familial de l'activité touristique micheloise s'accompagne d'activités saisonnières, d'hébergements et de loisirs que la commune tient à privilégier.

	Urbanisation
	Zone agglomérée
	Bourg ancien
	Coupures d'urbanisation
	Route bleue
	Maillage du territoire
	Zone de passage
	Hameaux constructibles en dents creuses ?

en dents creuses ?

Secteurs d'activité économique

- Sites agricoles
- Sites touristiques (hébergement)
- Sites touristiques (baignéaire)
- Sites touristiques (portuaire)
- Sites de pêches (à pieds, conchyliculture)



0 130 260 520 780 1 040 Mètres

Vers St-Nazaire
RD213 / Route Bleue

Activités

-  Zone agglomérée
-  Zone d'optimisation du foncier à vocation d'habitat
-  Secteur d'équipement actuel et futur
-  Secteur d'hébergement
-  Secteur économique
-  Coulees vertes et espaces de respiration à valoriser
-  Route Bleue
-  Franges urbaines nouvelles

Environnement Urbain

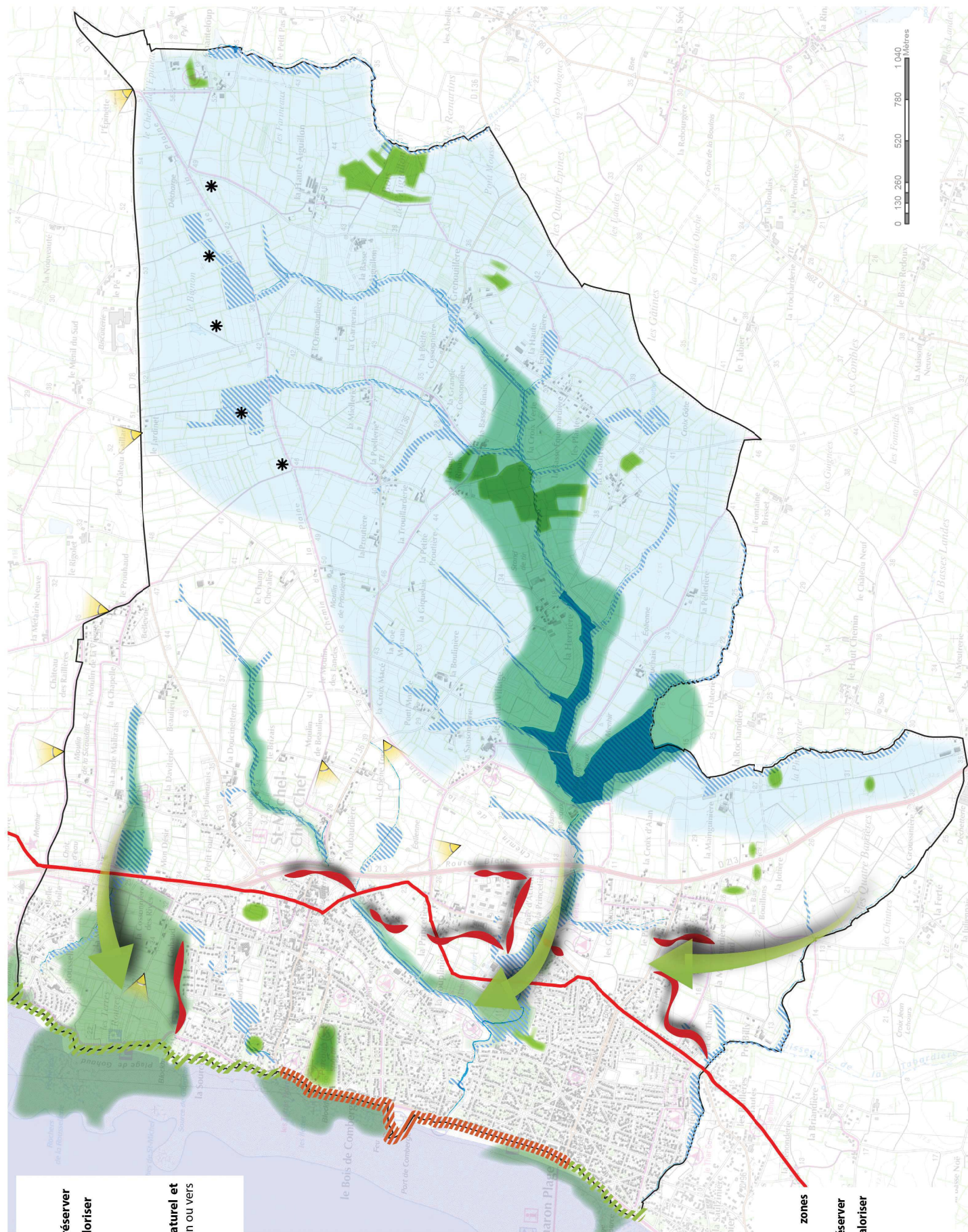
-  Secteur urbanisé boisé à valoriser
-  Boisement à préserver
-  Réseau hydrographique et zones humides
-  Zone naturelle à préserver

PADD

COMMUNE DE SAINT-MICHEL CHEF-CHEF

Date : 11/2017





Paysage

-  Paysage côtier naturel à préserver
-  Paysage côtier urbain à valoriser
-  Frange urbaine à intégrer
-  Cône de vue à préserver
-  Boisements à protéger
-  Pénétration de l'espace naturel et agricole dans l'espace urbain ou vers le littoral, à maintenir
-  Eoliennes

Environnement

-  Réseau hydrographique et zones humides à préserver
-  Zone de captage des eaux à préserver
-  Zone naturelle à préserver et valoriser
-  Zone Natura 2000 en mer
-  Limite espace proche rivage

Préambule

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de SAINT MICHEL CHEF CHEF pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une commune littorale qui offre un double fonctionnement annuel : 4600 habitants en hiver contre près de 25 000 personnes en été.

Située au sud de l'embouchure de la Loire, elle offre deux paysages très distincts : un front littoral qui se développe sur un cordon dunaire, une partie rurale qui offre les caractéristiques du paysage bocager. Cette variété paysagère est en lien avec la richesse environnementale de la commune qui offre une diversité de milieux naturels ayant des richesses écologiques associées. La richesse du territoire est également présente dans ses paysages (vues sur le territoire et hors la commune, peu de vues sur la mer, perspectives encadrées par le bocage, haies de qualité, zones plantées de pin...). Cette richesse patrimoniale naturelle (Bois Roy, les Terres Rouges, la Côte, le bocage agricole...) s'accompagne d'un patrimoine architectural bâti de valeur (maisons de cachet, architecture balnéaire, moulins...).

L'organisation du territoire se répartit en deux grands espaces : la partie rurale agricole, hors espaces proches du rivage, ponctuée de hameaux à vocation dominante d'habitat ; le secteur aggloméré majoritairement en espaces proches du rivage, présentant un équilibre entre l'occupation urbaine et la préservation des espaces naturels et du patrimoine, celui-ci assurant une certaine qualité de vie et une identité communale.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une ville touristique et balnéaire, avec un caractère familial qu'il convient de préserver. Située entre deux pôles d'équilibre (Pornic et Saint Brévin), à proximité de St Nazaire et Nantes, elle bénéficie ainsi d'une certaine diversité d'équipements et d'un bon niveau d'offre de services proposés aux habitants.

La commune en progression depuis plusieurs décennies, est un territoire dynamique à taille humaine, où les élus veulent accompagner le développement démographique en poursuivant la mixité sociale et les liens entre les générations.

Ils veulent également pérenniser le paysage économique à différents niveaux : activité industrielle, artisanale, commerciale, agricole, balnéaire, touristique...

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- Une commune à l'identité balnéaire et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...) ;
- Une commune ayant connue une très forte croissance liée à une attractivité multi-générationnelle et voulant avoir une progression démographique maîtrisée au sein de sa zone agglomérée et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles ;
- Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce, les loisirs et l'agriculture.

UNE COMMUNE A L'IDENTITE BALNEAIRE ET AGRICOLE POSSEDANT UNE RICHESSE PATRIMONIALE DIVERSIFIEE (PAYSAGE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENT...)

La richesse du territoire littoral et bocager de SAINT MICHEL CHEF CHEF doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (industrielle, artisanale, touristique, agricole) et écologique (Site Natura 2000, espace naturel sensible des Terres Rouges, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

PRESERVER L'IDENTITE ET LE CARACTERE AGRICOLE ET LITTORAL DU TERRITOIRE

Afin de préserver le caractère littoral et rural du territoire, la commune protège les espaces agricoles pérennes du SCoT en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat, économique ou d'accueil d'hébergements de loisirs). Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation, d'une évolution de certains secteurs et d'un travail en épaisseur du tissu urbain de la zone agglomérée et des zones bâties.

Le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole : création de logements de fonction à proximité des bâtiments d'exploitation, changement de destination des bâtiments existants autorisés lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole.

VALORISER LES PAYSAGES QUI FAÇONNENT CETTE IDENTITE RURALE ET LITTORALE

Le paysage communal se compose de deux unités distinctes réparties de part et d'autre de la Route Bleue : la partie Est, rurale bocagère à dominante agricole ; la partie Ouest, littorale à dominante d'urbanisation. La commune veut inciter à la découverte de ses différents paysages michelois en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Cette incitation à la découverte du territoire par le renforcement des possibilités de circulations douces va au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons. Il s'agit d'un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire, visant à atténuer la coupure de la Route Bleue et à connecter le territoire michelois aux communes limitrophes. Ceci passe également par le maintien des zones de passage de la Route Bleue.

Le maillage des continuités alternatives à la voiture, valorise les espaces naturels, de loisirs, les coulées vertes et bleues de l'ensemble de la commune. Sont ainsi mis en valeur les chemins de randonnées mais également les promenades existantes dans le parc du Bois Roy et les Terres Rouges.

La commune veut également faciliter le raccrochement du maillage de circulations douces aux axes majeurs Vélocéan et Vélodyssée.

De même, sont valorisés et développés les espaces verts et les coulées vertes de l'agglomération, espace de respiration et lieux de vie, que ce soit des espaces majeurs comme le Bois Roy, ou des espaces plus modestes comme les espaces verts collectifs de certains quartiers.

SAINT MICHEL CHEF CHEF offre des vues significatives depuis les différents points du territoire vers l'extérieur de la commune ou vers la zone littorale et l'océan qu'il faut valoriser et préserver.

De même la qualité du paysage littoral communal passe par le respect des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT.

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI, TRADUCTION DE L'HISTOIRE LOCALE, QUI FORGE CETTE IDENTITE

La partie bocagère du territoire compte plus d'une soixantaine de hameaux et lieux-dits. Un certain nombre d'entre eux présente un patrimoine bâti traditionnel avec une certaine qualité architecturale.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux (comme les moulins) est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes.

PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE (PRESERVATION DE L'IDENTITE RURALE ET BALNEAIRE) ET JOUANT UN ROLE ESSENTIEL DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique et de la frange littorale. La nature du sol et du sous-sol ainsi que la topographie engendrent également l'existence de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eaux dormantes, eaux vives, eaux salées, eaux saumâtres...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) constitutives des corridors écologiques de la trame bleue et verte qui nécessitent d'être préservés.

Parallèlement, la commune est située dans les bassins versants du SAGE "Estuaire de la Loire", et du SAGE « Baie de Bourgneuf ». A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

C'est pourquoi le projet de territoire organise la protection du réseau hydrographique (cours d'eau et plans d'eau) et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux destinées à la consommation et à la baignade, lutte contre les inondations...

Le territoire communal est concerné par le Périmètre de Protection du captage d'eau potable de l'Etang des Gâtineaux dans la partie centrale de la commune, paramètre intégré dans le projet de territoire.

L'identité de SAINT MICHEL CHEF CHEF est marquée par la présence d'un bocage dense et quelques gros boisements. La commune préserve et valorise son patrimoine boisé et les éléments arborés marquants du paysage (haies bocagères, bois, et arbres isolés remarquables) qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. De même sont préservés les boisements reconnus de qualité au titre de la loi littorale et de la DTA.

Les secteurs urbanisés boisés de la frange littorale entre les Terres Rouges et la limite Sud de Tharon forgent le caractère balnéaire de la commune. Ceux-ci feront l'objet d'une attention particulière lors de leur aménagement.

La commune assure la protection et la mise en valeur de sa trame verte et bleue communale, composée de trois réservoirs de biodiversité (océan, espaces remarquables littoraux et bocage) et des corridors écologiques qui les relient (ruisseaux du Breneau, du Calais, de Tharon et la coulée verte). Il s'agit de dispositions particulières mais de degrés différents en fonction de leur importance, permettant ainsi la préservation de corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Parallèlement, le projet de territoire s'attache à conjuguer préservation et valorisation des éléments identitaires littoraux associés à des pratiques balnéaires : les plages avec leurs cabines, le port de plaisance, les pêcheries ...

La préservation de l'identité communale passe aussi par un traitement qualitatif urbain et paysager, assurant la maîtrise de :

- la valorisation du front de mer ;
- le traitement qualitatif des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles comme les entrées de la zone agglomérée, les franges des zones économiques visibles depuis la Route Bleue.

**Une commune ayant connu une très forte
croissance liée à une attractivité multi-
générationnelle et voulant avoir une progression
démographique maîtrisée au sein de sa zone
agglomérée et de quelques hameaux afin de
préserver ses espaces naturels et agricole**

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts ... ;
 - tenir compte des risques (ICPE) et des nuisances sonores (aériennes, routes, station d'épuration, activités économiques) et olfactives (épandages) ... ;
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que littorales et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

ORGANISER DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'HABITAT SUFFISANTS ET DIVERSIFIES, EN COHERENCE AVEC LES PRECONISATIONS DU SCOT EN TERMES DE DENSITES URBAINES ET DE SURFACES OUVERTES A L'URBANISATION

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de SAINT MICHEL CHEF CHEF est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

La commune a connu un ralentissement de sa progression démographique ces dernières années. Or, la progression de la part des résidences secondaires diminue au profit des résidences principales. La commune souhaite relancer sa progression démographique pour s'inscrire dans la dynamique définie au PLH en cours, en mettant l'accent sur le rôle de polarité de sa zone agglomérée. Ainsi, le développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans le bourg de Saint Michel et à Tharon, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux. Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

L'objectif de la commune est d'organiser une progression démographique annuelle de 1.3 % environ. Ceci correspond à la création de 50 logements par an dont 39 logements en résidence principale, sur 10 à 12 ans. Ceci correspond à un développement maîtrisé de la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCOT, de la dynamique cantonale, de la position à proximité de pôles d'emplois importants (bassin d'emplois de Pornic, secteur économique de Saint Nazaire). Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil des logements communaux. Le développement de la capacité d'accueil représente environ 18 ha à raison de 17 logts/ha. Le travail sur les dents creuses, à l'échelle de tout le territoire et l'optimisation du foncier dans l'enveloppe agglomérée permet une réduction de la consommation d'espace. Ainsi, 31% de la capacité d'accueil se situe en renouvellement urbain (dents creuses ou petites opérations de valorisation du foncier).

En termes de réduction de la consommation d'espace, la commune de SAINT MICHEL CHEF CHEF a consommé en moyenne 9ha35 par an depuis décembre 2011, date de la dernière révision. La présente révision permet une réduction de 7ha82 à 7ha45 par an, soit une utilisation de 1.9 à 1.53 hectares par an à vocation habitat et environ 0,70 à 0,80 ha par an à vocation économique sur les 10 à 12 ans à venir.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés. La commune veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat. Parallèlement, le projet veille sur cette mixité à chaque échelle du territoire :

- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- La zone rurale accueille l'activité économique agricole, et autoriser les activités existantes, dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

FAVORISER L'ÉPAISSISSEMENT DU TISSU URBAIN AGGLOMÉRÉ, EN TRAVAILLANT SUR LES DENTS CREUSES ET LES ZONES D'OPTIMISATION DU FONCIER TOUT EN VALORISANT LES COULÉES VERTES ET BLEUES. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE LINÉAIRE AFIN D'ÉVITER L'EMPIÈTEMENT SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, la commune développe l'urbanisation de divers secteurs :

- En dents creuses répartis dans l'enveloppe agglomérée ;
- Dans des espaces un peu plus conséquents répartis dans la zone agglomérée ;
- Le site de la Pouplinière situé le long de la rue de Tharon et de la Coulée Verte ;
- Le site de la Princetière situé le long de la Route de la Plaine sur Mer ;
- Le site des Gâtineaux, entre la rue des Gâtineaux, la route de la Plaine et la rue de la Dalonnerie.

LIMITER LA CONSOMMATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES EN ASSURANT LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

Dans le respect de la Loi Littoral, la lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. Pour ces derniers, il s'agit de maintenir constructibles les hameaux répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Etre des hameaux déjà constructibles au PLU précédant (pas de nouveau droit à construire) ;
- Les hameaux comprenant encore de véritables dents creuses et non constitutifs d'extension de hameaux ;
- Les hameaux dont les dents creuses n'ont pas comme seul accès une route départementale (respect des préconisations du Conseil Général) ;
- Les hameaux dont les dents creuses se situent en dehors des périmètres de réciprocité agricole et non concernés par des protections environnementales (exemple : zones humides).

Ainsi, seuls restent constructibles les hameaux de la Roussellerie/La Mouraudière Nord, le Moulin des Landes, la Daviterie, Bellevue et l'Equemardière.

Afin que la capacité d'accueil de ces hameaux corresponde à 3.5 % environ de la capacité d'accueil globale, des dispositions sont prises pour encadrer la constructibilité des hameaux et préserver leur identité.

ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET ENVIRONNEMENT

Les zones d'aménagements futures doivent anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en termes de voiries, réseaux, consommation de ressources et production de déchets.

Parallèlement, la commune intègre les nuisances et risques naturels et technologiques dans le développement du territoire (inondations, submersion, érosion littorale, feux de forêts, bruits et pollutions des activités et des axes routiers).

DEVELOPPER LA QUALITE ET LA LISIBILITE DES ESPACES PUBLICS, ET DES CONNEXIONS DOUCES

L'évolution de la composition de la zone agglomérée doit améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains. Le lien entre les différentes parties de la zone agglomérée doit être affirmé entre les différents pôles de vie de la zone agglomérée (entre le bourg de Saint Michel et Tharon notamment).

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" dans la zone agglomérée et vers le littoral ;
- Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- Favoriser le raccrochement des circulations douces sur les axes Vélocéan et Vélodyssée.

ASSURER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENT ET D'OFFRE DE SERVICE

En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire, notamment au parking de la mairie et au niveau du Super U. Ces sites participent à ce nouveau mode d'organisation des déplacements.

La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- En matière scolaire et périscolaire, elle envisage à moyen terme l'agrandissement des équipements actuels ;
- En matière de sports et loisirs, elle prévoit leur extension en continuité de l'existant ;
- En matière d'assainissement, une réflexion est menée en lien avec l'intercommunalité par rapport aux projections démographiques du projet de territoire ;
- Dans le cadre de la mixité intergénérationnelle, la commune favorisera la réalisation de programmes plus particulièrement destinés aux seniors et aux primo-accédants ;
- En matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires en fonction de l'évolution des activités proposées.

D'une manière générale, la commune veut permettre l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce, les loisirs et l'agriculture

AGIR EN FAVEUR DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DANS LA ZONE AGGLOMERE

Soucieuse de maintenir la dynamique économique actuelle, la commune veut :

- Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat ;
- Soutenir l'activité commerciale des centres-bourgs de St Michel et de Tharon en facilitant leur maintien et installation en zone urbaine et en ne permettant pas le développement de galeries commerçantes dans les zones économiques ;
- Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité et la pérennité des marchés hebdomadaires ;
- Assurer le maintien et le développement des activités liées au caractère maritime de la commune : activité balnéaire, de pêche ;
- Permettre la création de nouvelles activités hôtelières et le maintien de l'hôtellerie de plein air (camping, PRL...).

CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE MAJORITAIREMENT PRESENTE SUR LE TERRITOIRE ET GARANTIR LA QUALITE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de maintenir l'activité agricole de la commune, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Conformément au SCoT, le projet conforte l'activité agricole et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes.

DEVELOPPER L'OFFRE D'EMPLOI ARTISANAL, INDUSTRIEL ET DE LOISIRS

Afin d'accompagner le développement de l'offre d'emploi, la commune conforte et développe les zones d'activités existantes communales.

Parallèlement, elle sera vigilante sur l'évolution du site de la biscuiterie des « Galettes Saint Michel ».

Le caractère familial de l'activité touristique micheloise s'accompagne d'activités saisonnières, d'hébergements et de loisirs que la commune tient à privilégier.

Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

PADD

PRÉAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de SAINT MICHEL CHEF CHEF pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 12 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une commune littorale qui offre un double fonctionnement annuel : 4600 habitants en hiver contre près de 25 000 personnes en été.

Située au sud de l'embouchure de la Loire, elle offre deux paysages très distincts : un front littoral qui se développe sur un cordon dunaire, une partie rurale qui offre les caractéristiques du paysage bocager. Cette variété paysagère est en lien avec la richesse environnementale de la commune qui offre une diversité de milieux naturels ayant des richesses écologiques associées. La richesse du territoire est également présente dans ses paysages (vues sur le territoire et hors la commune, peu de vues sur la mer, perspectives encadrées par le bocage, haies de qualité, zones plantées de pin...). Cette richesse patrimoniale naturelle (Bois Roy, les Terres Rouges, la Côte, le bocage agricole...) s'accompagne d'un patrimoine architectural bâti de valeur (maisons de cachet, architecture balnéaire, moulins...).

L'organisation du territoire se répartit en deux grands espaces : la partie rurale agricole, hors espaces proches du rivage, ponctuée de hameaux à vocation dominante d'habitat ; le secteur aggloméré majoritairement en espaces proches du rivage, présentant un équilibre entre l'occupation urbaine et la préservation des espaces naturels et du patrimoine, celui-ci assurant une certaine qualité de vie et une identité communale.

SAINT MICHEL CHEF CHEF est une ville touristique et balnéaire, avec un caractère familial qu'il convient de préserver. Située entre deux pôles d'équilibre (Pornic et Saint Brévin), à proximité de St Nazaire et Nantes, elle bénéficie ainsi d'une certaine diversité d'équipements et d'un bon niveau d'offre de services proposés aux habitants.

La commune en progression depuis plusieurs décennies, est un territoire dynamique à taille humaine, où les élus veulent accompagner le développement démographique en poursuivant la mixité sociale et les liens entre les générations.

Ils veulent également pérenniser le paysage économique à différents niveaux : activité industrielle, artisanale, commerciale, agricole, balnéaire, touristique...

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

- Une commune à l'identité balnéaire et agricole possédant une richesse patrimoniale diversifiée (paysage, architecture, environnement...) ;
- Une commune ayant connue une très forte croissance liée à une attractivité multi-générationnelle et voulant avoir une progression démographique maîtrisée au sein de sa zone agglomérée et de quelques hameaux afin de préserver ses espaces naturels et agricoles ;
- Une commune voulant maintenir sa dynamique économique en poursuivant l'accueil d'activités tournées vers l'artisanat, l'industrie, le commerce, les loisirs et l'agriculture.

UNE COMMUNE À L'IDENTITÉ BALNÉAIRE ET AGRICOLE POSSÉDANT UNE RICHESSE PATRIMONIALE DIVERSIFIÉE (PAYSAGE, ARCHITECTURE, ENVIRONNEMENT...)

La richesse du territoire littoral et bocager de SAINT MICHEL CHEF CHEF doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (industrielle, artisanale, touristique, agricole) et écologique (Site Natura 2000, espace naturel sensible des Terres Rouges, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LE CARACTÈRE AGRICOLE ET LITTORAL DU TERRITOIRE

Afin de préserver le caractère littoral et rural du territoire, la commune protège les espaces agricoles pérennes du SCoT en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat, économique ou d'accueil d'hébergements de loisirs). Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation, d'une évolution de certains secteurs et d'un travail en épaisseur du tissu urbain de la zone agglomérée et des zones bâties.

Le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole : création de logements de fonction à proximité des bâtiments d'exploitation, changement de destination des bâtiments existants autorisés lorsqu'il a un lien avec l'activité agricole.

VALORISER LES PAYSAGES QUI FAÇONNENT CETTE IDENTITÉ RURALE ET LITTORALE

Le paysage communal se compose de deux unités distinctes réparties de part et d'autre de la Route Bleue : la partie Est, rurale bocagère à dominante agricole ; la partie Ouest, littorale à dominante d'urbanisation. La commune veut inciter à la découverte de ses différents paysages michelois en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Cette incitation à la découverte du territoire par le renforcement des possibilités de circulations douces va au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons. Il s'agit d'un véritable enjeu de connexions alternatives à l'intérieur du territoire, visant à atténuer la coupure de la Route Bleue et à connecter le territoire michelois aux communes limitrophes. Ceci passe également par le maintien des zones de passage de la Route Bleue.

Le maillage des continuités alternatives à la voiture, valorise les espaces naturels, de loisirs, les coulées vertes et bleues de l'ensemble de la commune. Sont ainsi mis en valeur les chemins de randonnées mais également les promenades existantes dans le parc du Bois Roy et les Terres Rouges.

La commune veut également faciliter le raccrochement du maillage de circulations douces aux axes majeurs Vélocéan et Vélodyssée.

De même, sont valorisés et développés les espaces verts et les coulées vertes de l'agglomération, espace de respiration et lieux de vie, que ce soit des espaces majeurs comme le Bois Roy, ou des espaces plus modestes comme les espaces verts collectifs de certains quartiers.

SAINT MICHEL CHEF CHEF offre des vues significatives depuis les différents points du territoire vers l'extérieur de la commune ou vers la zone littorale et l'océan qu'il faut valoriser et préserver.

De même la qualité du paysage littoral communal passe par le respect des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT.

SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BÂTI, TRADUCTION DE L'HISTOIRE LOCALE, QUI FORGE CETTE IDENTITÉ

La partie bocagère du territoire compte plus d'une soixantaine de hameaux et lieux-dits. Un certain nombre d'entre eux présente un patrimoine bâti traditionnel avec une certaine qualité architecturale.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux (comme les moulins) est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et de constructions d'annexes.

PROTÉGER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE (PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ RURALE ET BALNÉAIRE) ET JOUANT UN RÔLE ESSENTIEL DANS LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique et de la frange littorale. La nature du sol et du sous-sol ainsi que la topographie engendrent également l'existence de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eaux dormantes, eaux vives, eaux salées, eaux saumâtres...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) constitutives des corridors écologiques de la trame bleue et verte qui nécessitent d'être préservés.

Parallèlement, la commune est située dans les bassins versants du SAGE "Estuaire de la Loire", et du SAGE « Baie de Bourgneuf ». A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

C'est pourquoi le projet de territoire organise la protection du réseau hydrographique (cours d'eau et plans d'eau) et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux destinées à la consommation et à la baignade, lutte contre les inondations...

Le territoire communal est concerné par le Périmètre de Protection du captage d'eau potable de l'Etang des Gâtineaux dans la partie centrale de la commune, paramètre intégré dans le projet de territoire.

L'identité de SAINT MICHEL CHEF CHEF est marquée par la présence d'un bocage dense et quelques gros boisements. La commune préserve et valorise son patrimoine boisé et les éléments arborés marquants du paysage (haies bocagères, bois, et arbres isolés remarquables) qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager. De même sont préservés les boisements reconnus de qualité au titre de la loi littorale et de la DTA.

Les secteurs urbanisés boisés de la frange littorale entre les Terres Rouges et la limite Sud de Tharon forgent le caractère balnéaire de la commune. Ceux-ci feront l'objet d'une attention particulière lors de leur aménagement.

La commune assure la protection et la mise en valeur de sa trame verte et bleue communale, composée de trois réservoirs de biodiversité (océan, espaces remarquables littoraux et bocage) et des corridors écologiques qui les relient (ruisseaux du Breneau, du Calais, de Tharon et la coulée verte). Il s'agit de dispositions particulières mais de degrés différents en fonction de leur importance, permettant ainsi la préservation de corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Parallèlement, le projet de territoire s'attache à conjuguer préservation et valorisation des éléments identitaires littoraux associés à des pratiques balnéaires : les plages avec leurs cabines, le port de plaisance, les pêcheries ...

La préservation de l'identité communale passe aussi par un traitement qualitatif urbain et paysager, assurant la maîtrise de :

- la valorisation du front de mer ;
- le traitement qualitatif des franges urbaines dans les points particulièrement sensibles comme les entrées de la zone agglomérée, les franges des zones économiques visibles depuis la Route Bleue.

**UNE COMMUNE AYANT CONNU UNE TRÈS FORTE CROISSANCE LIÉE À UNE
ATTRACTIVITÉ MULTI-GÉNÉRATIONNELLE ET VOULANT AVOIR UNE PROGRESSION
DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE AU SEIN DE SA ZONE AGGLOMÉRÉE ET DE
QUELQUES HAMEAUX AFIN DE PRÉSERVER SES ESPACES NATURELS ET
AGRICOLE**

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
 - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
 - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
 - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts ... ;
 - tenir compte des risques (ICPE) et des nuisances sonores (aériennes, routes, station d'épuration, activités économiques) et olfactives (épandages) ... ;
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que littorales et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

ORGANISER DES SECTEURS D'EXTENSION DE L'HABITAT SUFFISANTS ET DIVERSIFIÉS, EN COHÉRENCE AVEC LES PRÉCONISATIONS DU SCOT EN TERMES DE DENSITÉS URBAINES ET DE SURFACES OUVERTES À L'URBANISATION

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de SAINT MICHEL CHEF CHEF est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un parcours résidentiel. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

La commune a connu un ralentissement de sa progression démographique ces dernières années. Or, la progression de la part des résidences secondaires diminue au profit des résidences principales. La commune souhaite relancer sa progression démographique pour s'inscrire dans la dynamique définie au PLH en cours, en mettant l'accent sur le rôle de polarité de sa zone agglomérée. Ainsi, le développement cherche à concentrer la capacité d'accueil dans le bourg de Saint Michel et à Tharon, secteur regroupant l'ensemble des activités commerciales et des équipements communaux. Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques de développement durable actuelles (tant sur le plan social qu'environnemental, énergétique ou économique).

L'objectif de la commune est d'organiser une progression démographique annuelle de 1.3 % environ. Ceci correspond à la création de 50 logements par an dont 39 logements en résidence principale, sur 10 à 12 ans. Ceci correspond à un développement maîtrisé de la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCOT, de la dynamique cantonale, de la position à proximité de pôles d'emplois importants (bassin d'emplois de Pornic, secteur économique de Saint Nazaire). Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil des logements communaux. Le développement de la capacité d'accueil représente environ 18 ha à raison de 17 logts/ha. Le travail sur les dents creuses, à l'échelle de tout le territoire et l'optimisation du foncier dans l'enveloppe agglomérée permet une réduction de la consommation d'espace. Ainsi, 31% de la capacité d'accueil se situe en renouvellement urbain (dents creuses ou petites opérations de valorisation du foncier).

En termes de réduction de la consommation d'espace, la commune de SAINT MICHEL CHEF CHEF a consommé en moyenne 9ha35 par an depuis décembre 2011, date de la dernière révision. La présente révision permet de réduire de 7ha45 à 7ha82 par an, soit une utilisation de 2.23 à 2.7ha avec : 1.53 à 1.9 hectares par an à vocation habitat et environ 0,70 à 0,80 ha par an à vocation économique sur les 10 à 12 ans à venir.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés. La commune veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat. Parallèlement, le projet veille sur cette mixité à chaque échelle du territoire :

- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- La zone rurale accueille l'activité économique agricole, et autoriser les activités existantes, dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

FAVORISER L'ÉPAISSISSEMENT DU TISSU URBAIN AGGLOMÉRÉ, EN TRAVAILLANT SUR LES DENTS CREUSES ET LES ZONES D'OPTIMISATION DU FONCIER TOUT EN VALORISANT LES COULÉES VERTES ET BLEUES. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE LINÉAIRE AFIN D'ÉVITER L'EMPIÈTEMENT SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, la commune développe l'urbanisation de divers secteurs :

- En dents creuses répartis dans l'enveloppe agglomérée ;
- Dans des espaces un peu plus conséquents répartis dans la zone agglomérée ;
- Le site de la Pouplinière situé le long de la rue de Tharon et de la Coulée Verte ;
- Le site de la Princetière situé le long de la Route de la Plaine sur Mer ;
- Le site des Gâtineaux, entre la rue des Gâtineaux, la route de la Plaine et la rue de la Dalonnerie.

LIMITER LA CONSOMMATION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES EN ASSURANT LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

Dans le respect de la Loi Littoral, la lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. Pour ces derniers, il s'agit de maintenir constructibles les hameaux répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Etre des hameaux déjà constructibles au PLU précédant (pas de nouveau droit à construire) ;
- Les hameaux comprenant encore de véritables dents creuses et non constitutifs d'extension de hameaux ;
- Les hameaux dont les dents creuses n'ont pas comme seul accès une route départementale (respect des préconisations du Conseil Général) ;
- Les hameaux dont les dents creuses se situent en dehors des périmètres de réciprocité agricole et non concernés par des protections environnementales (exemple : zones humides).

Ainsi, seuls restent constructibles les hameaux de la Roussellerie/La Mouraudière Nord, le Moulin des Landes, la Daviterie, Bellevue et l'Equemardière.

Afin que la capacité d'accueil de ces hameaux corresponde à 3.5 % environ de la capacité d'accueil globale, des dispositions sont prises pour encadrer la constructibilité des hameaux et préserver leur identité.

ASSURER L'ÉQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET ENVIRONNEMENT

Les zones d'aménagements futures doivent anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en termes de voiries, réseaux, consommation de ressources et production de déchets.

Parallèlement, la commune intègre les nuisances et risques naturels et technologiques dans le développement du territoire (inondations, submersion, érosion littorale, feux de forêts, bruits et pollutions des activités et des axes routiers).

DÉVELOPPER LA QUALITÉ ET LA LISIBILITÉ DES ESPACES PUBLICS, ET DES CONNEXIONS DOUCES

L'évolution de la composition de la zone agglomérée doit améliorer l'interconnexion entre les équipements : aménagements des trottoirs, valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains. Le lien entre les différentes parties de la zone agglomérée doit être affirmé entre les différents pôles de vie de la zone agglomérée (entre le bourg de Saint Michel et Tharon notamment).

D'autre part, le travail sur les liaisons douces doit :

- Favoriser les flux piétonniers, les déplacements "doux" dans la zone agglomérée et vers le littoral ;
- Valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- Favoriser le raccrochement des circulations douces sur les axes Vélocéan et Vélodyssée.

ASSURER UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ET D'OFFRE DE SERVICE

En matière de transports collectifs, la commune veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire, notamment au parking de la mairie et au niveau du Super U. Ces sites participent à ce nouveau mode d'organisation des déplacements.

La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- En matière scolaire et périscolaire, elle envisage à moyen terme l'agrandissement des équipements actuels ;
- En matière de sports et loisirs, elle prévoit leur extension en continuité de l'existant ;
- En matière d'assainissement, une réflexion est menée en lien avec l'intercommunalité par rapport aux projections démographiques du projet de territoire ;
- Dans le cadre de la mixité intergénérationnelle, la commune favorisera la réalisation de programmes plus particulièrement destinés aux seniors et aux primo-accédants ;
- En matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires en fonction de l'évolution des activités proposées.

D'une manière générale, la commune veut permettre l'accès à l'information pour tous en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

UNE COMMUNE VOULANT MAINTENIR SA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN POURSUIVANT L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS TOURNÉES VERS L'ARTISANAT, L'INDUSTRIE, LE COMMERCE, LES LOISIRS ET L'AGRICULTURE

AGIR EN FAVEUR DE LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DANS LA ZONE AGGLOMÉRÉE

Soucieuse de maintenir la dynamique économique actuelle, la commune veut :

- Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat ;
- Soutenir l'activité commerciale des centres-bourgs de St Michel et de Tharon en facilitant leur maintien et installation en zone urbaine et en ne permettant pas le développement de galeries commerçantes dans les zones économiques ;
- Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité et la pérennité des marchés hebdomadaires ;
- Assurer le maintien et le développement des activités liées au caractère maritime de la commune : activité balnéaire, de pêche ;
- Permettre la création de nouvelles activités hôtelières et le maintien de l'hôtellerie de plein air (camping, PRL...).

CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE MAJORITAIREMENT PRÉSENTE SUR LE TERRITOIRE ET GARANTE DE LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de maintenir l'activité agricole de la commune, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.

Conformément au SCoT, le projet conforte l'activité agricole et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes.

DÉVELOPPER L'OFFRE D'EMPLOI ARTISANAL, INDUSTRIEL ET DE LOISIRS

Afin d'accompagner le développement de l'offre d'emploi, la commune conforte et développe les zones d'activités existantes communales.

Parallèlement, elle sera vigilante sur l'évolution du site de la biscuiterie des « Galettes Saint Michel ».

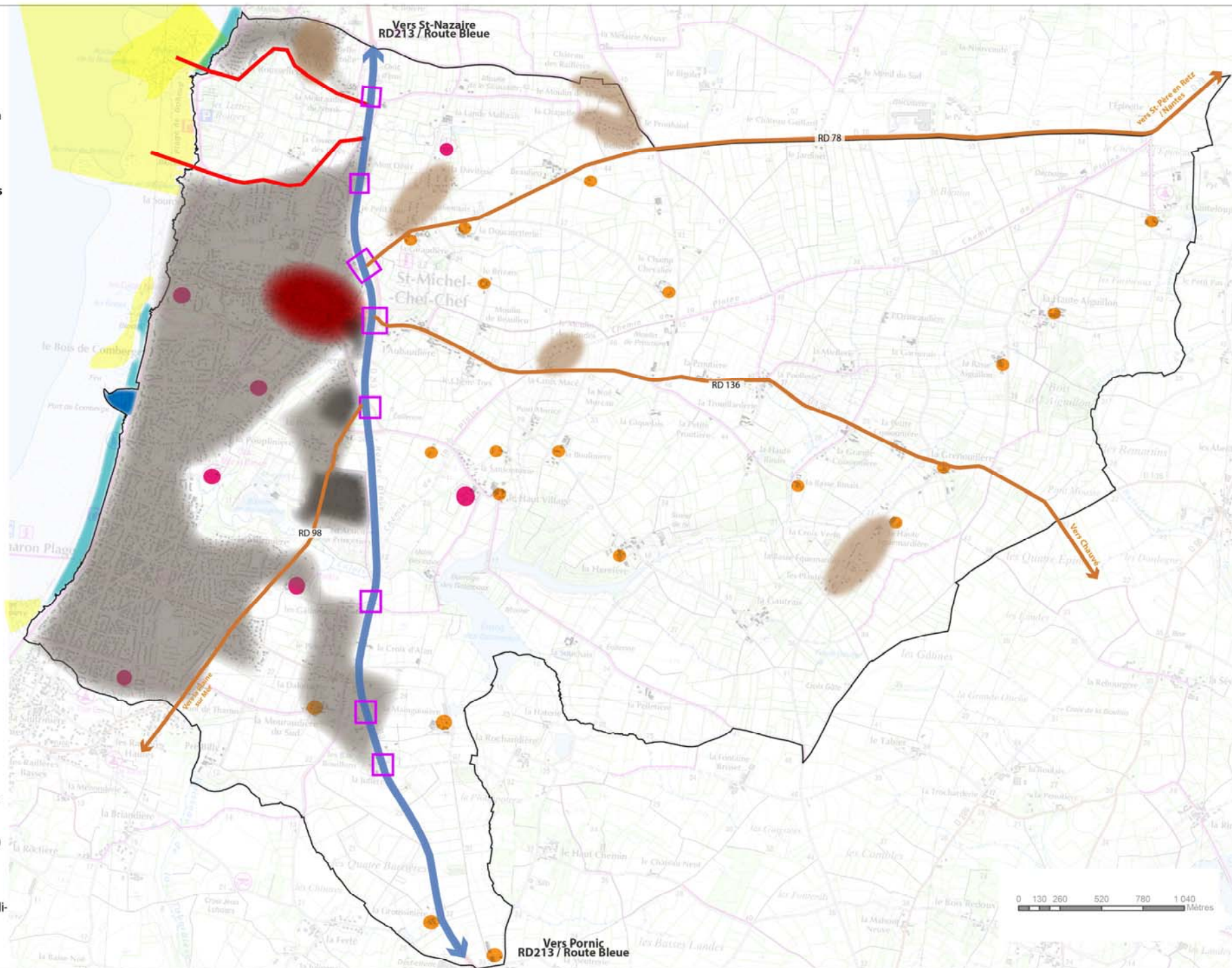
Le caractère familial de l'activité touristique micheloise s'accompagne d'activités saisonnières, d'hébergements et de loisirs que la commune tient à privilégier.

Urbanisation

-  Zone agglomérée
-  Bourg ancien
-  Coupures d'urbanisation
-  Route bleue
-  Maillage du territoire
-  Zone de passage
-  Hameaux constructibles en dents creues ?

Fonctions économiques

-  Secteurs d'activité économique
-  Sites agricoles
-  Sites touristiques (hébergement)
-  Sites touristiques (baignéaire)
-  Sites touristiques (portuaire)
-  Sites de pêches (à pieds, conchyli-culture)



AGENCE CITTE CLAES
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue G. Eiffel, 44806 Saint Herblain cedex
02 51 78 67 97 - agence.citte-claes@citte.biz - www.agencecittelaes.fr

PADD

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF



Date : 11/2017



0 130 260 520 780 1 040 Mètres

Vers St-Nazaire
RD213 / Route Bleue

Activités

- Zone agglomérée
- Zone d'optimisation du foncier à vocation d'habitat
- Secteur d'équipement actuel et futur
- Secteur d'hébergement
- Secteur économique
- Coulées vertes et espaces de respiration à valoriser
- Route Bleue
- Franges urbaines nouvelles

Environnement Urbain

- Secteur urbanisé boisé à valoriser
- Boisement à préserver
- Réseau hydrographique et zones humides
- Zone naturelle à préserver

PADD

COMMUNE DE SAINT-MICHEL CHEF-CHEF

Date : 05/2025

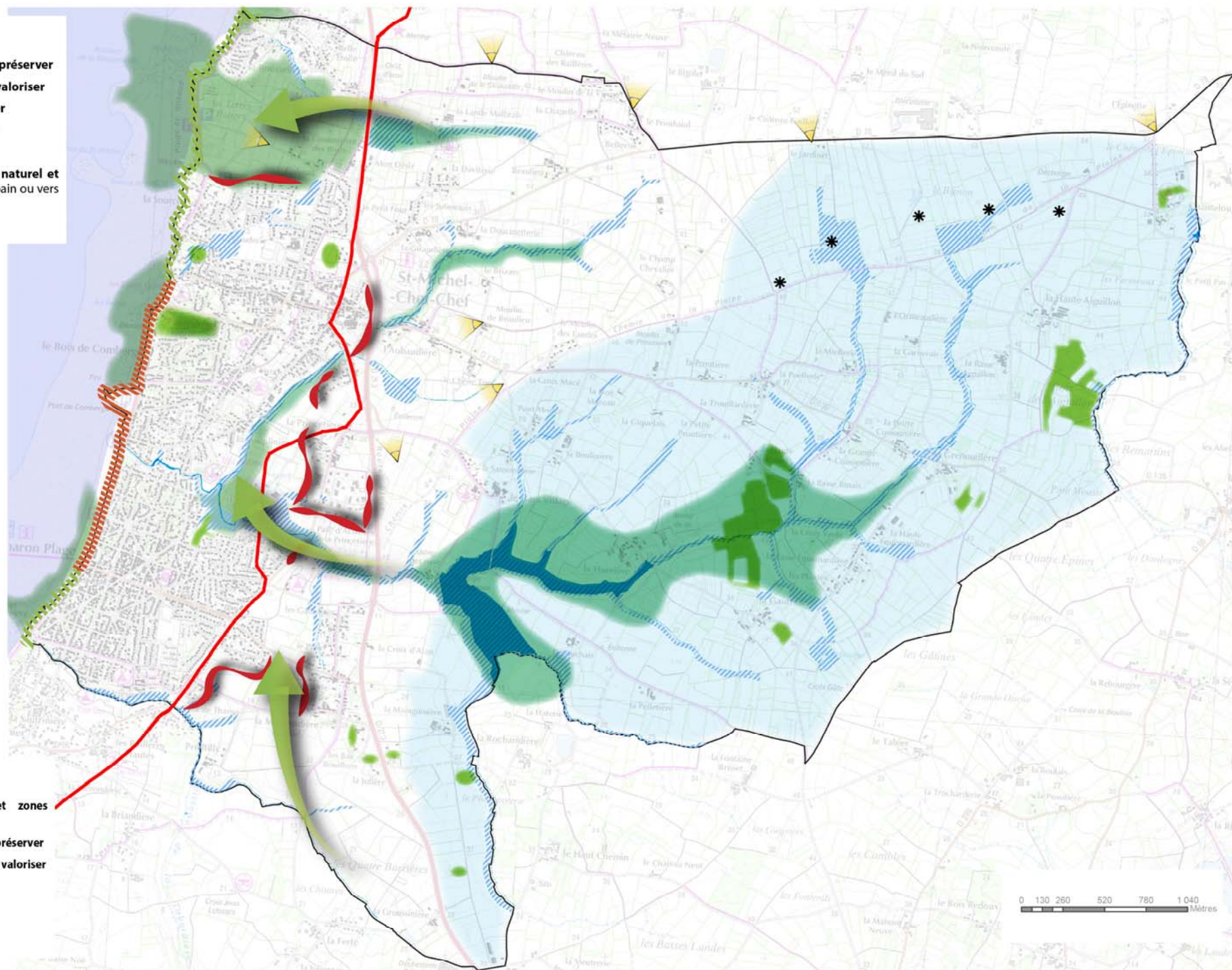


Paysage

-  Paysage côtier naturel à préserver
-  Paysage côtier urbain à valoriser
-  Frange urbaine à intégrer
-  Cône de vue à préserver
-  Boisements à protéger
-  Pénétration de l'espace naturel et agricole dans l'espace urbain ou vers le littoral, à maintenir
-  Eoliennes

Environnement

-  Réseau hydrographique et zones humides à préserver
-  Zone de captage des eaux à préserver
-  Zone naturelle à préserver et valoriser
-  Zone Natura 2000 en mer
-  Limite espace proche rivage



AGENCE CITTE CLAES
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue G. Eiffel, 44806 Saint Herblain cedex
02 51 78 67 97 - agence.citte-claes@citte.biz - www.agencecitteclaes.fr

PADD

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF



Date : 11/2017

