

# Révision du PLU de Chauvé

**LA  
BOITE  
DE  
L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

## Réunion publique

Diagnostic  
20 novembre 2023

# Déroulé

Un PLU, c'est quoi ?

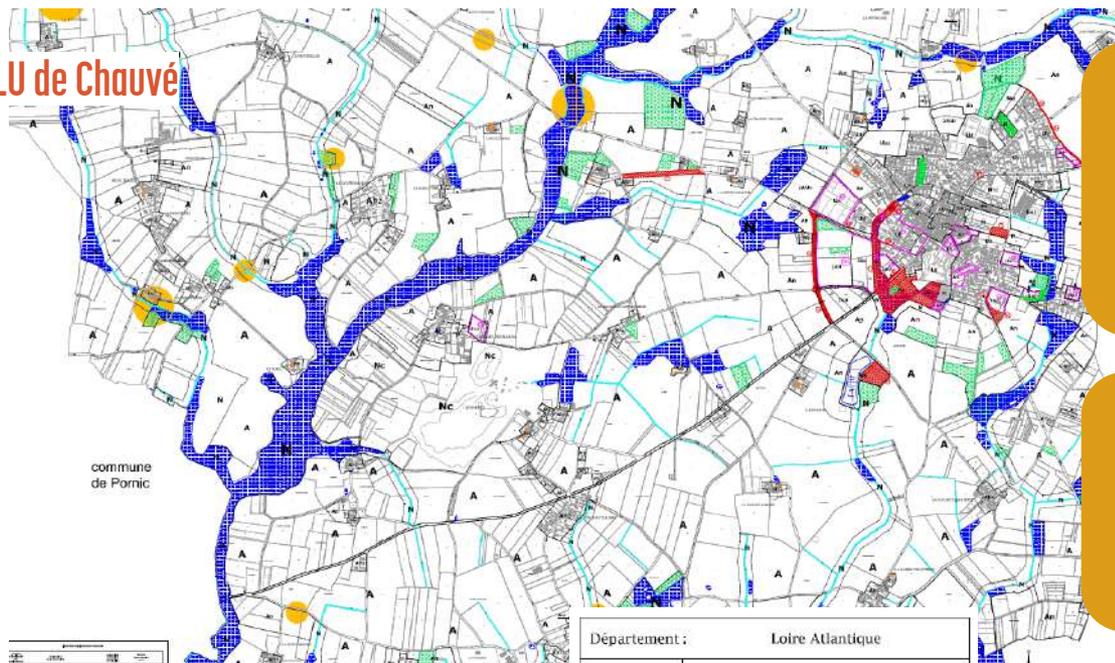
Contexte supra communal

Diagnostic et enjeux

- Analyse spatiale et historique
- Approche démographique et logements
- Approche socio-économique

# Qu'est-ce qu'un PLU ?

PLU de Chauvé



Un document  
stratégique à horizon  
10-12 ans

Un zonage, mais pas  
que...

Un outil qui régit toutes  
les autorisations  
d'urbanisme (permis,  
déclaration...)

Département : Loire Atlantique	
	Chauvé
<b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	
Plan de zonage à l'échelle communale (4.1a - partie Nord)	
Echelle : 1 / 5 000	
	
<small>Article R. 151-10 Région de Loire Atlantique Département de Loire Atlantique Mairie de Chauvé Mairie de Pomie Mairie de ... Mairie de ...</small>	<small>Vo pour être arrivé à le département de Loire Atlantique en 2018</small>
<small>Article R. 151-10 Loire Atlantique Département de Loire Atlantique Mairie de Chauvé Mairie de Pomie Mairie de ... Mairie de ...</small> 	

# Qu'est-ce qu'un PLU ?

1

UN DIAGNOSTIC ET  
UN ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT

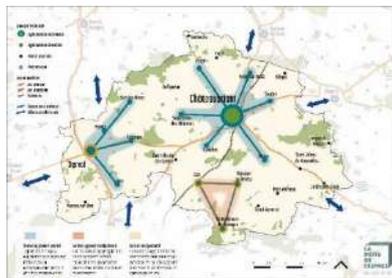
Se poser les bonnes questions,  
partager les enjeux



2

UN PROJET  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

Un projet urbain  
et un projet de  
territoire



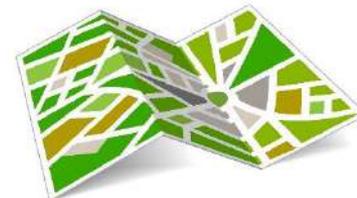
3

LES OUTILS DU  
PLU

OAP (orientation d'aménagement et  
de programmation)



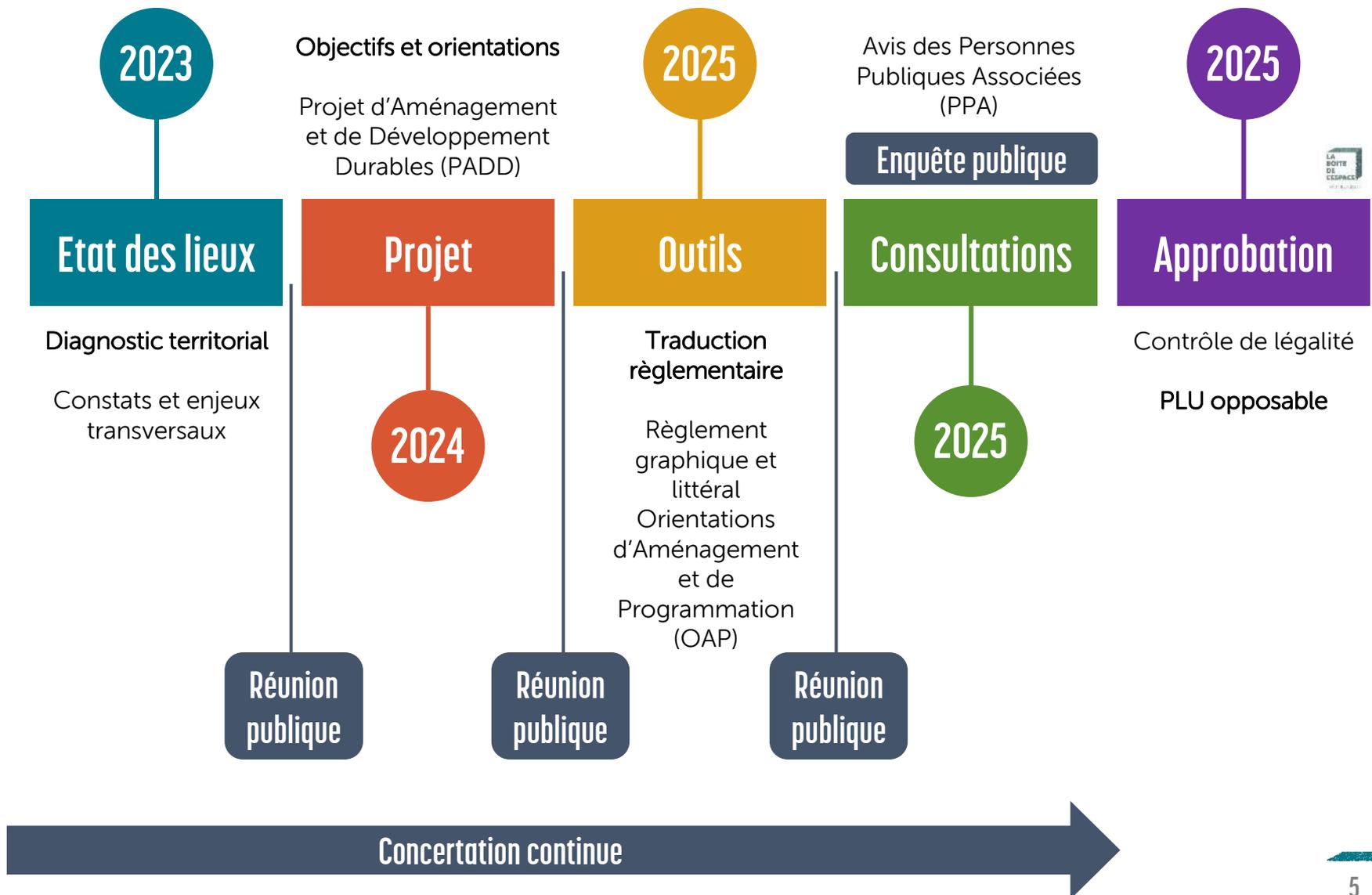
Règlement graphique et littéral



Annexes

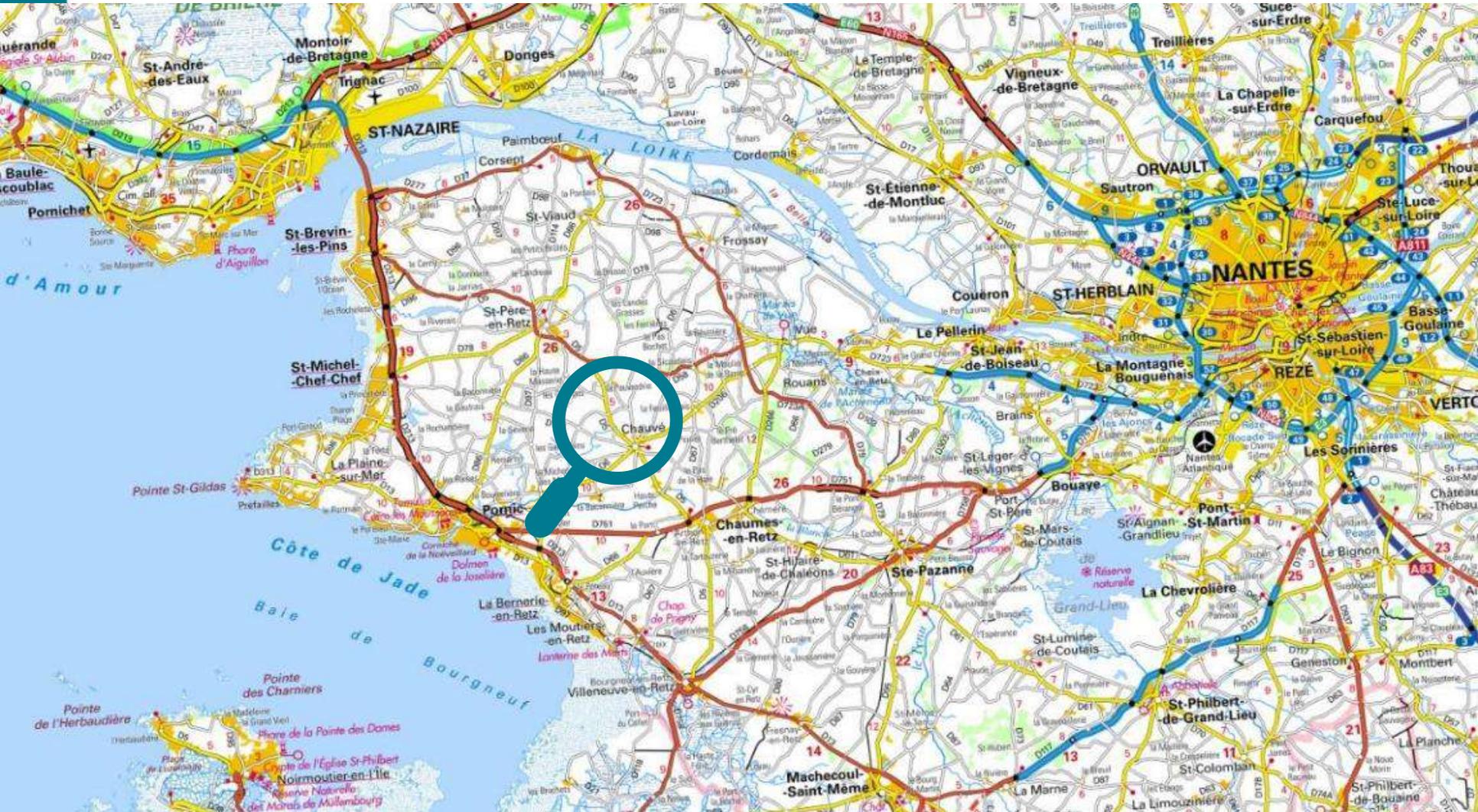


# 3 ans de procédure

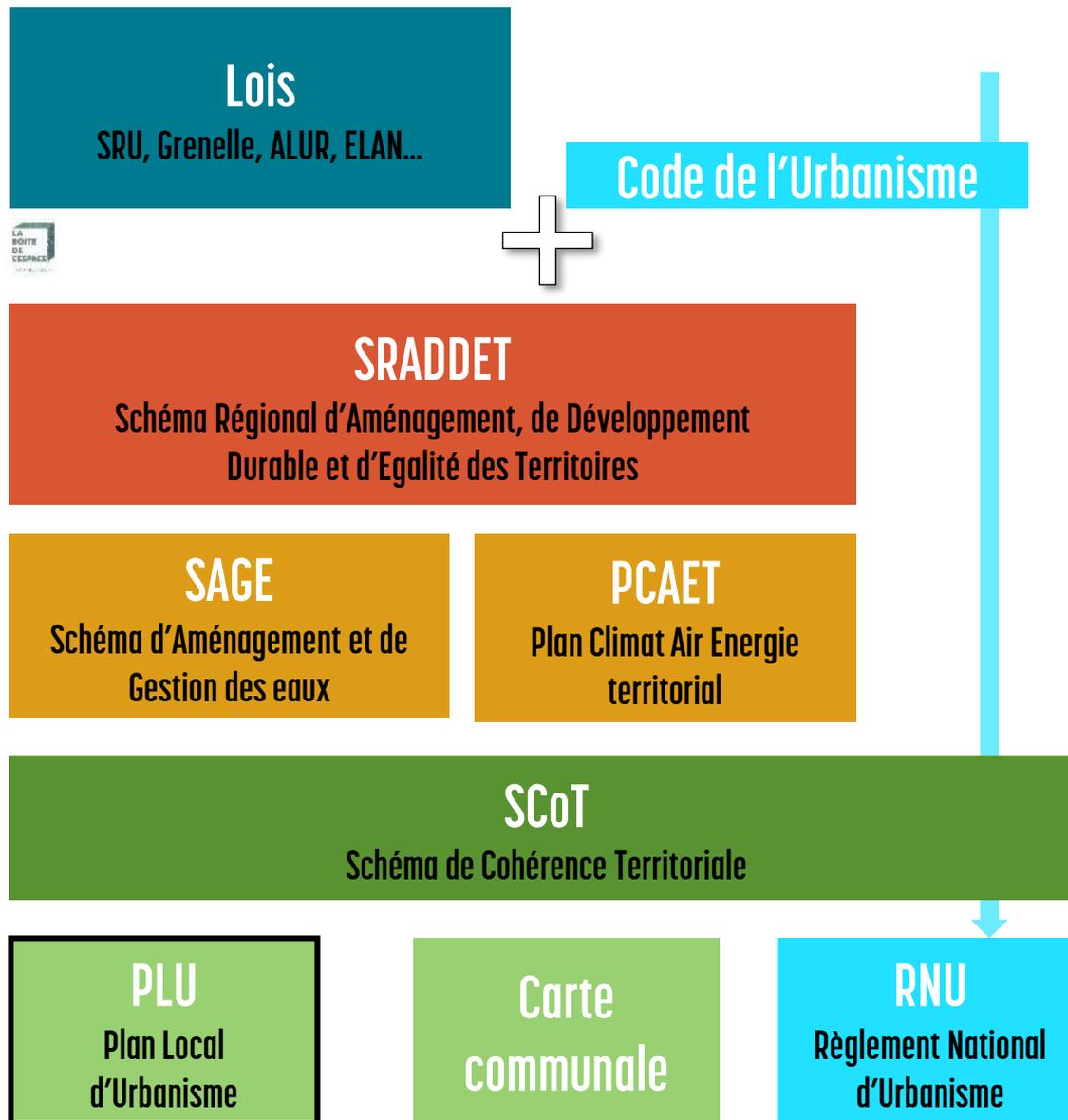


# Contexte

# Situation



# Un contexte décentralisé

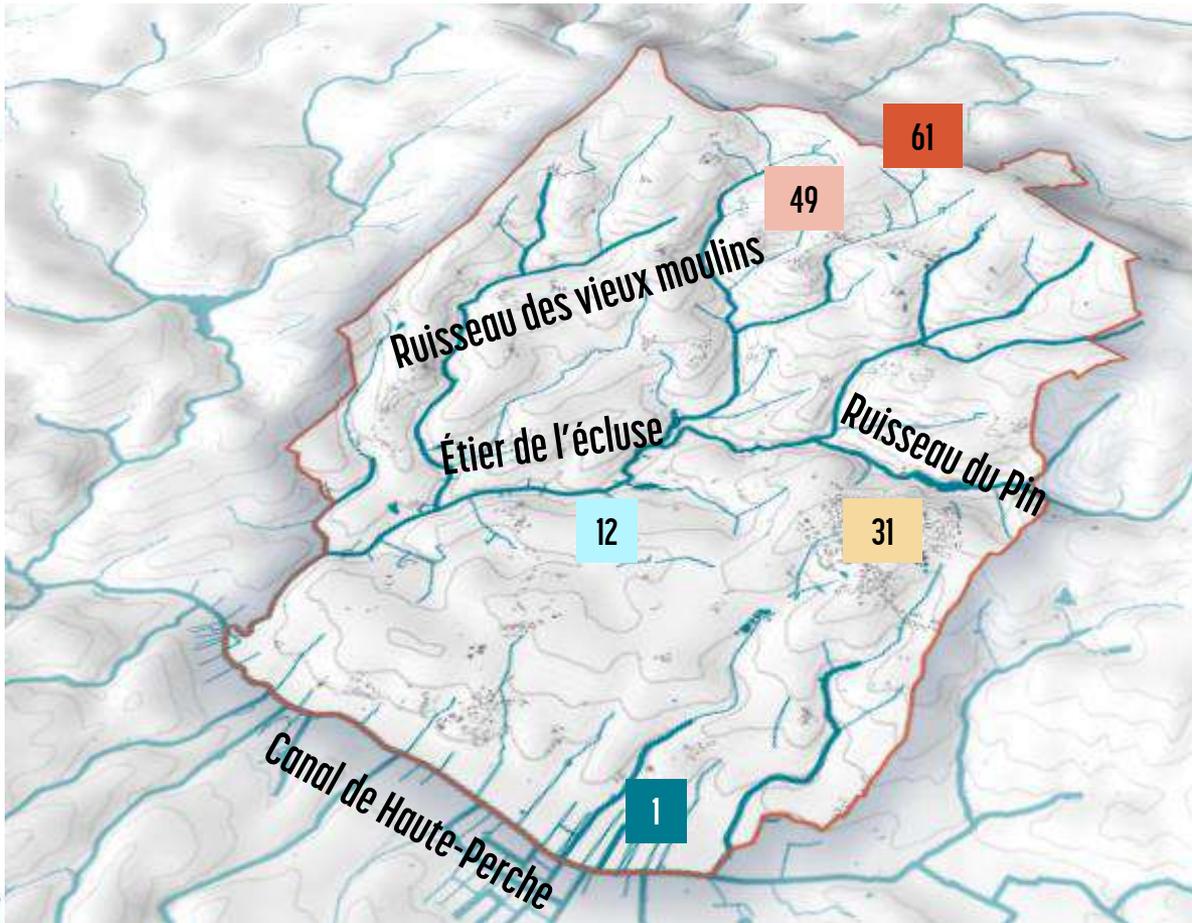


# Analyse spatiale et historique

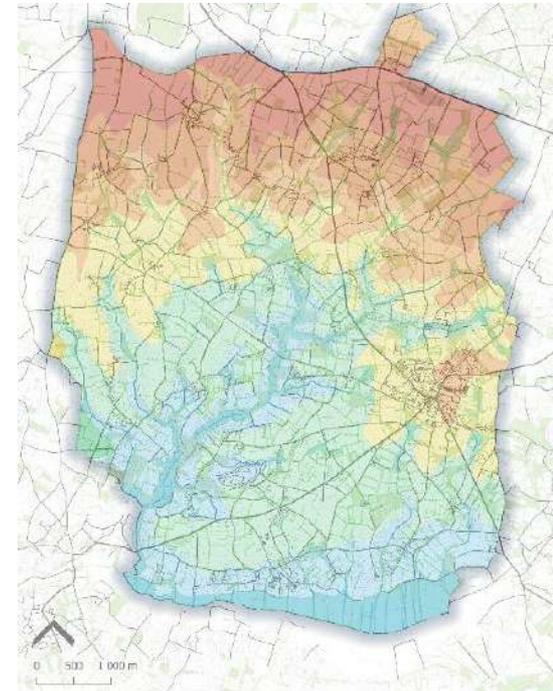


# Contexte topographique

- Altitudes qui varient entre 1 et 61 m.



Le relief est modéré avec un point culminant à 61 m avec une déclivité vers le sud. Le sol décline globalement vers le sud-est.



L'hydrographie est composée d'un système de ruisseaux de plaine s'écoulant au fond de légers vallonnements.

# Les composantes naturelles du territoire

**367,8 km de haies**

(source : BD Topo 2023)

37 km protégés dans le PLU en vigueur

**186 ha de boisements et forêts**

Soit 4,5% du territoire

**7 ha de landes**

(source : BD Topo)

**76,8 km de cours d'eau**

(source : DDTM 44)

Mais des cours d'eau peu visibles

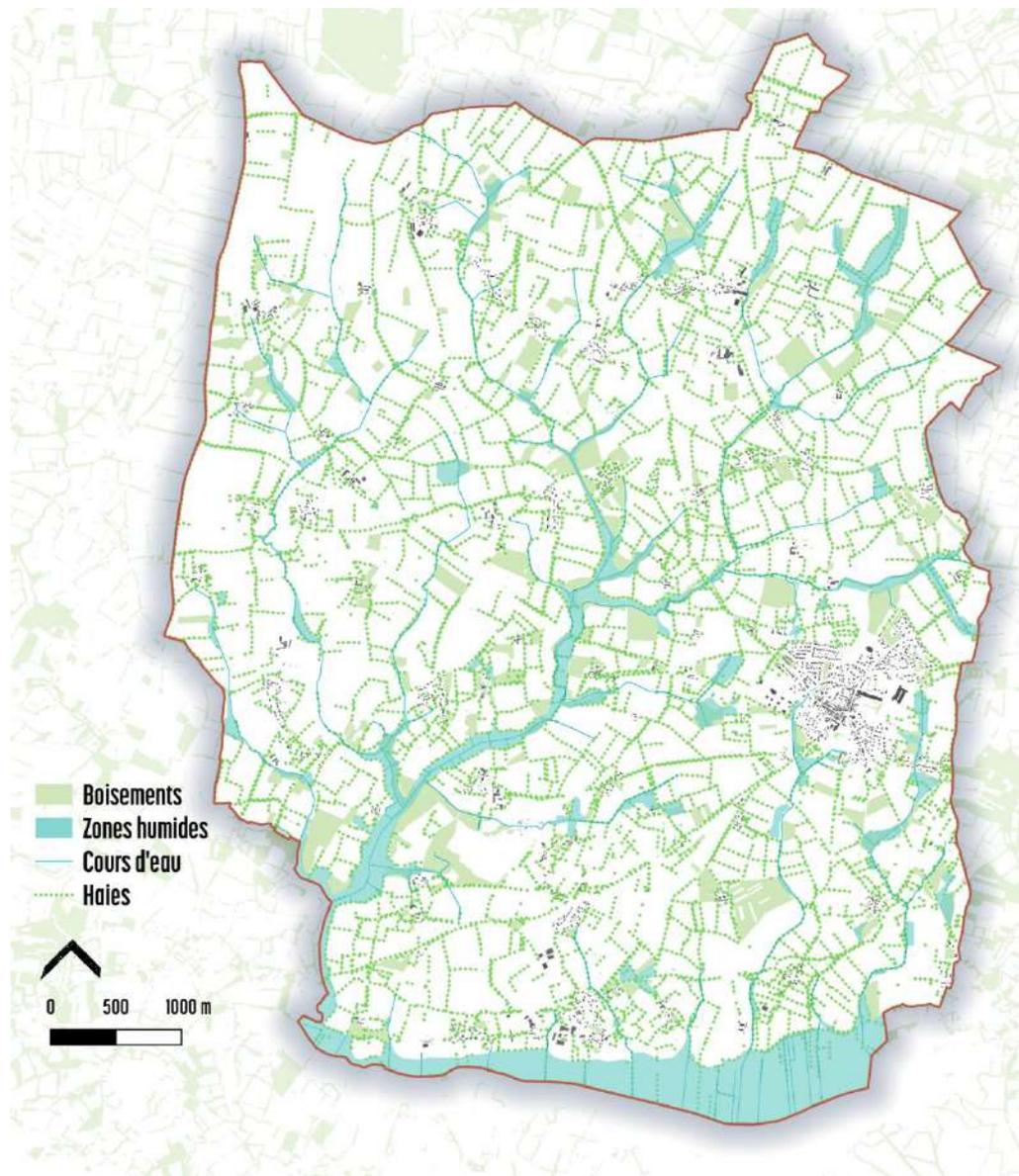
**332 ha de zones humides**

Soit 8% du territoire

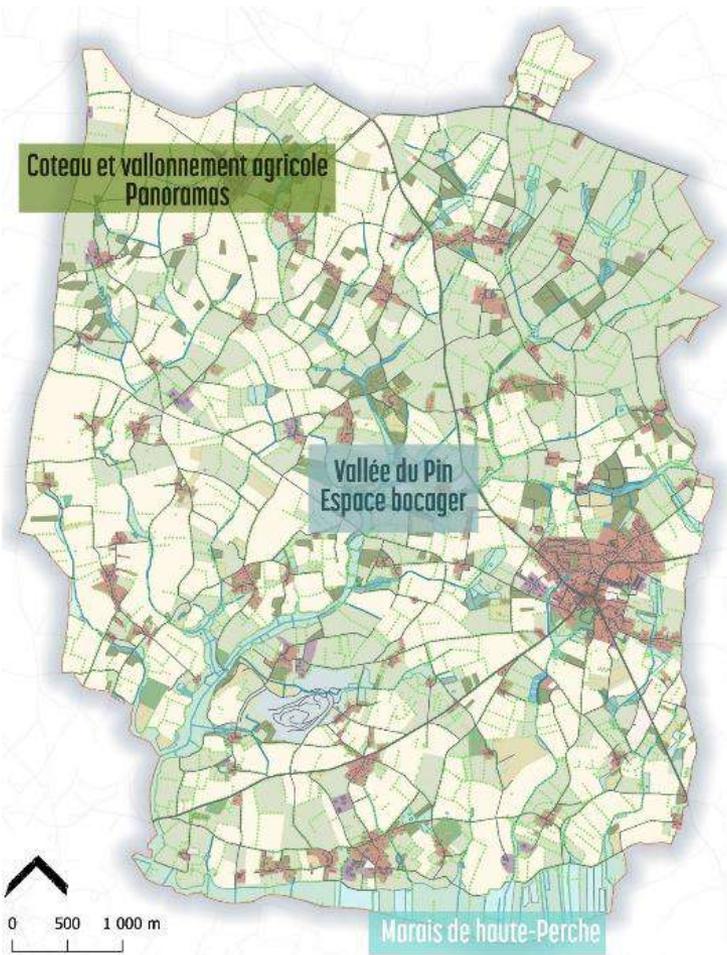
(source : SAGE BBMB)

**19 ha de plan d'eau**

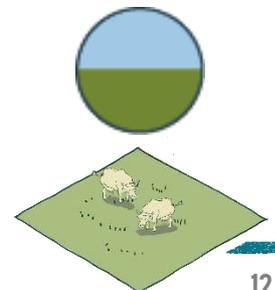
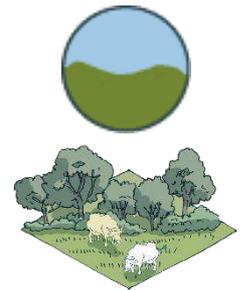
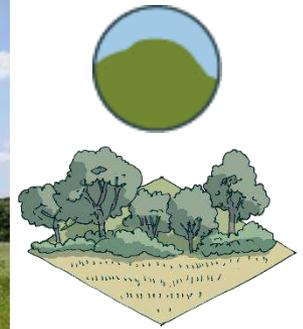
(source : BD topo 21)



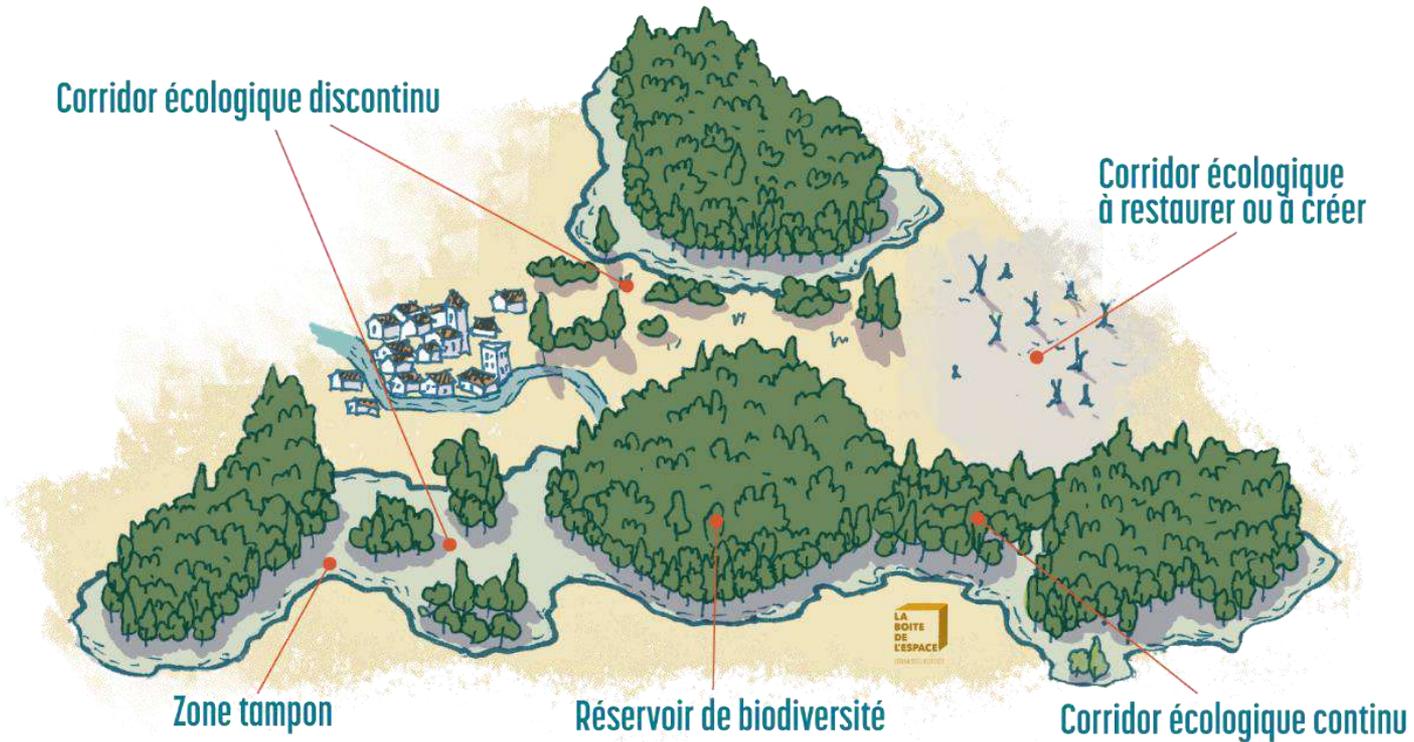
# Les paysages naturels et agricoles



- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| Centre bourg, centre-ville                                    | Prairies                      |
| Espaces habités   | Bois et forêts                |
| Surfaces commerciales, d'activités et exploitations agricoles | Lande et bruyères             |
| Carrières, sablières  | Vignoble                      |
| Cultures annuelles et terres labourées                        | Marais, marécages, tourbières |
|   | Cours d'eau et plans d'eau    |



# La trame verte et bleue

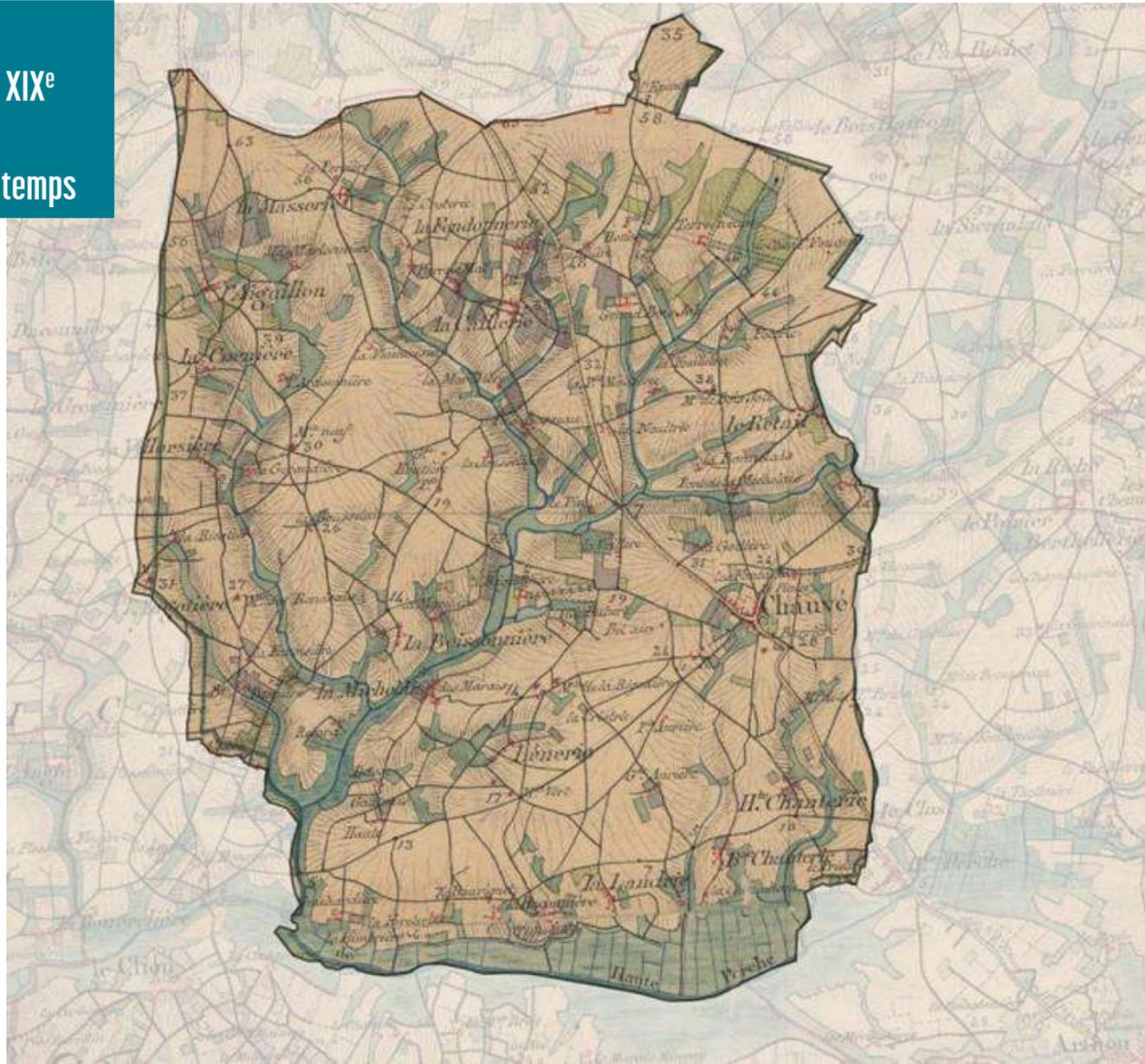


# Des implantations historiques : le Bourg et de nombreux villages

Chauvé

Carte d'État-Major (mi XIX<sup>e</sup>  
siècle)

Source IGN Remonter le temps

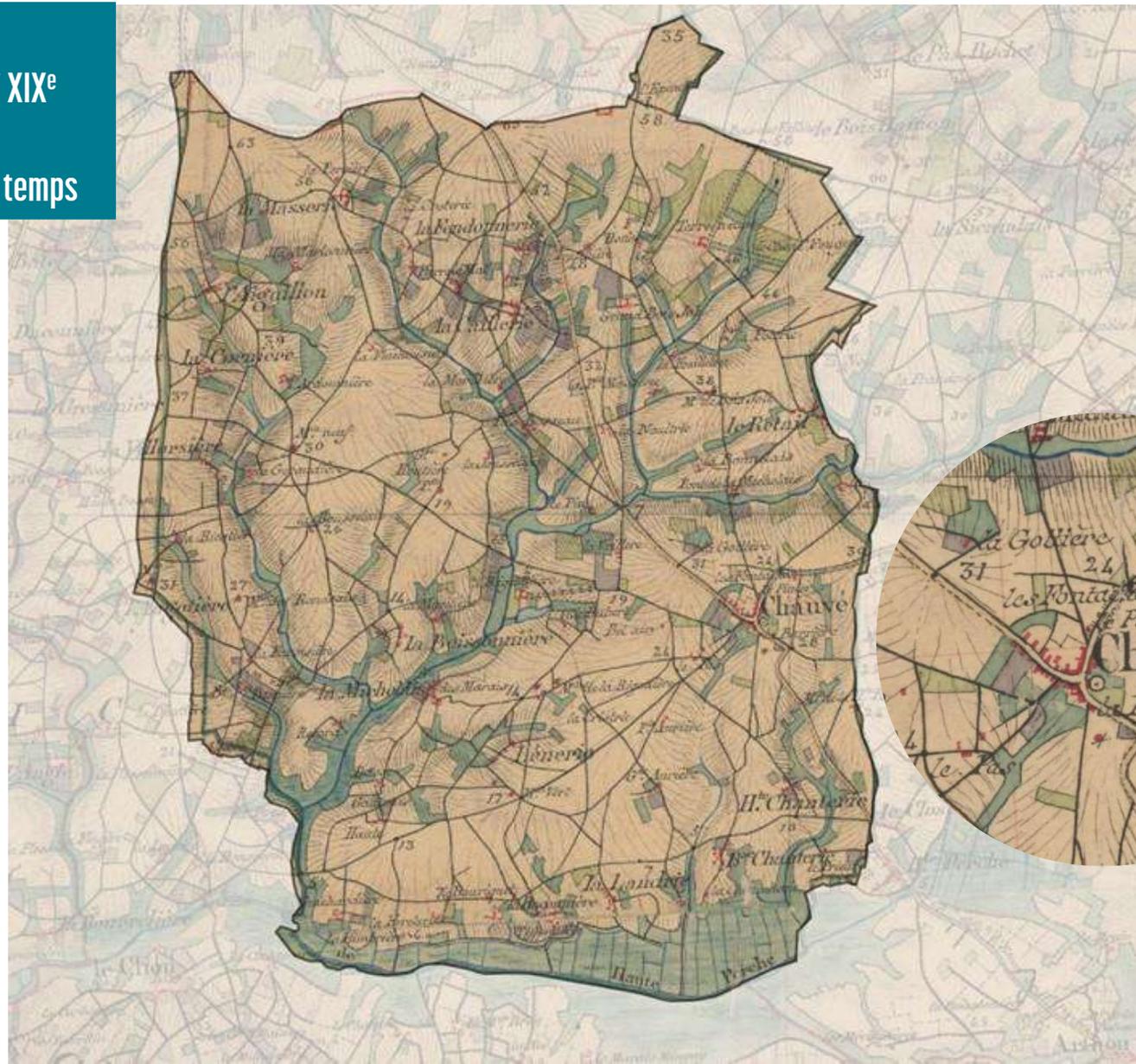


# Des implantations historiques : le Bourg et de nombreux villages

Chauvé

Carte d'État-Major (mi XIX<sup>e</sup>  
siècle)

Source IGN Remonter le temps



# D'abord deux axes structurants dans le bourg



**Rue du Pinier - 1918**  
(anciennement Rue  
de la Gare)









# Évolution des constructions

1850-1918

1919-1944

1945-1974

1975-2000

2001-2012

## Le tissu libre



# Évolution des constructions

## Les quartiers résidentiels récents à densité plus forte

1850-1918

1919-1944

1945-1974

1975-2000

2001-2012

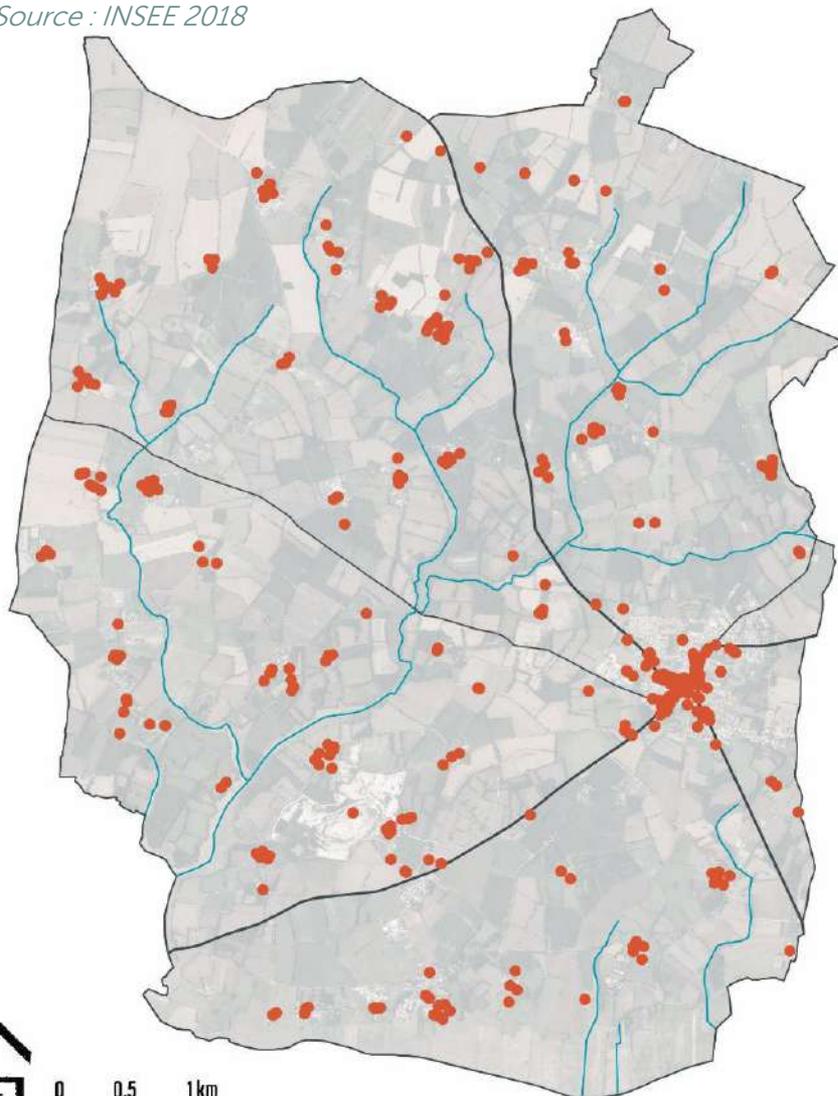
Après 2012



# Un parc de logement récent

## Structure du parc de résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

Source : INSEE 2018



Une part de logements récents majoritaires 40%

# Focus sur le bourg

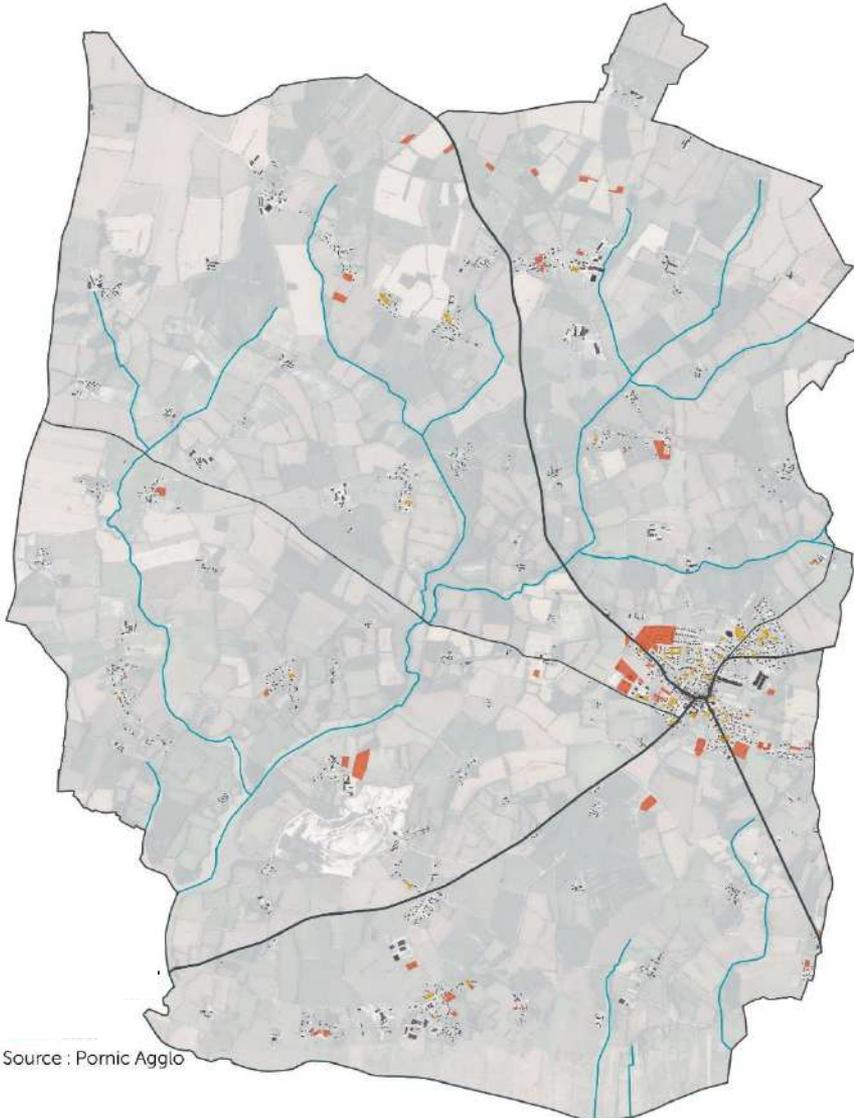
## Structure du parc de résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement

Source : INSEE 2018



Une part de logements récents majoritaires 58%

# Des constructions en extension mais aussi en densification



En extension



En densification

**Objectif du PLU : limiter la  
consommation d'espace naturels  
agricoles et forestiers**

# Analyse spatiale et historique



## Constats



Une forte sensibilité des milieux en lien avec les composantes naturelles comme les zones humides et le maillage bocager dense



Une évolution urbaine récente avec une évolution des formes urbaines



Des constructions en extension mais aussi dans le tissu existant

Temps d'échange

# Approche démographique

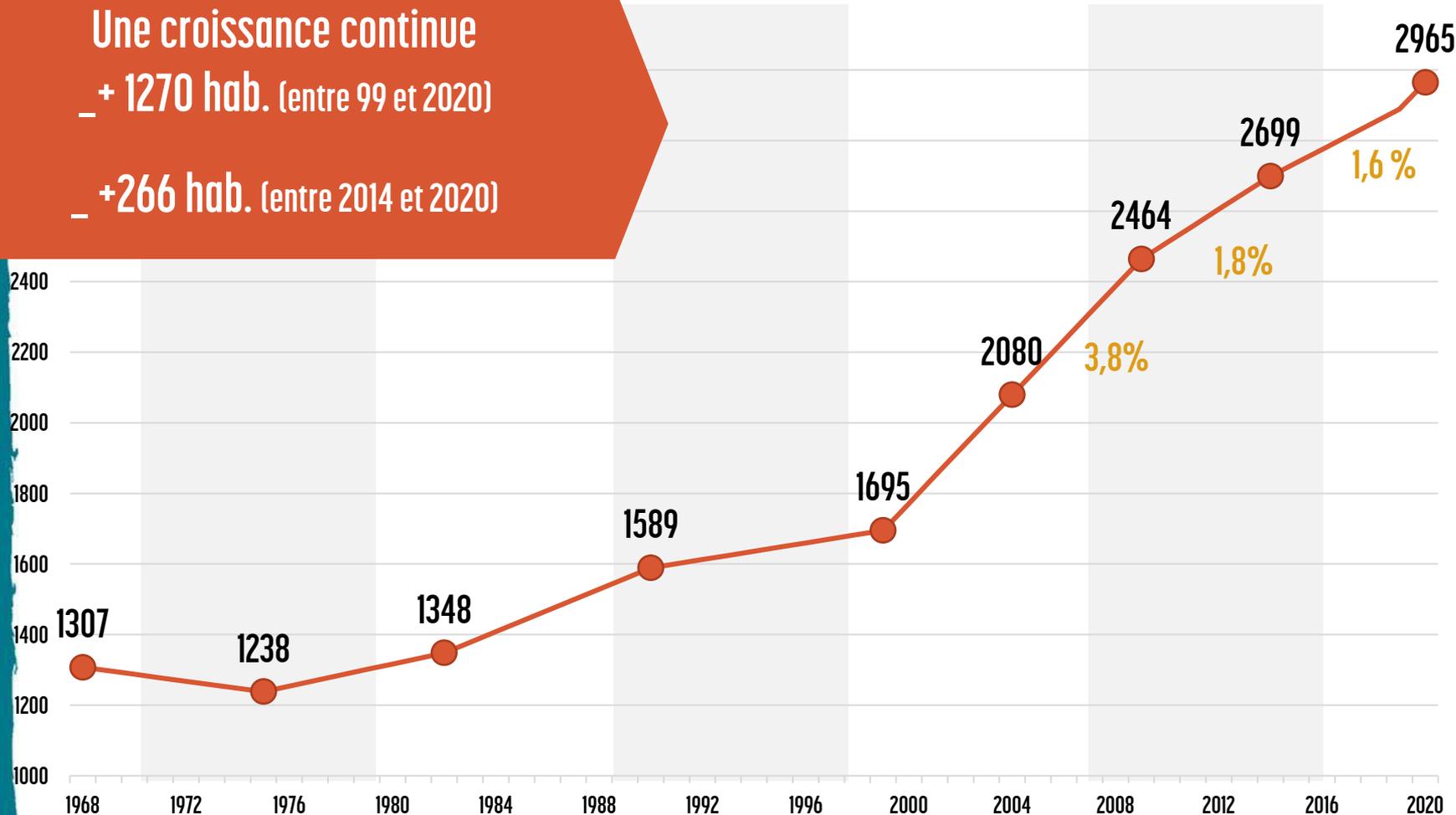


# Une croissance de la population continue

Une croissance continue

+ 1270 hab. (entre 99 et 2020)

+ 266 hab. (entre 2014 et 2020)



Population INSEE en 2020 : 2965

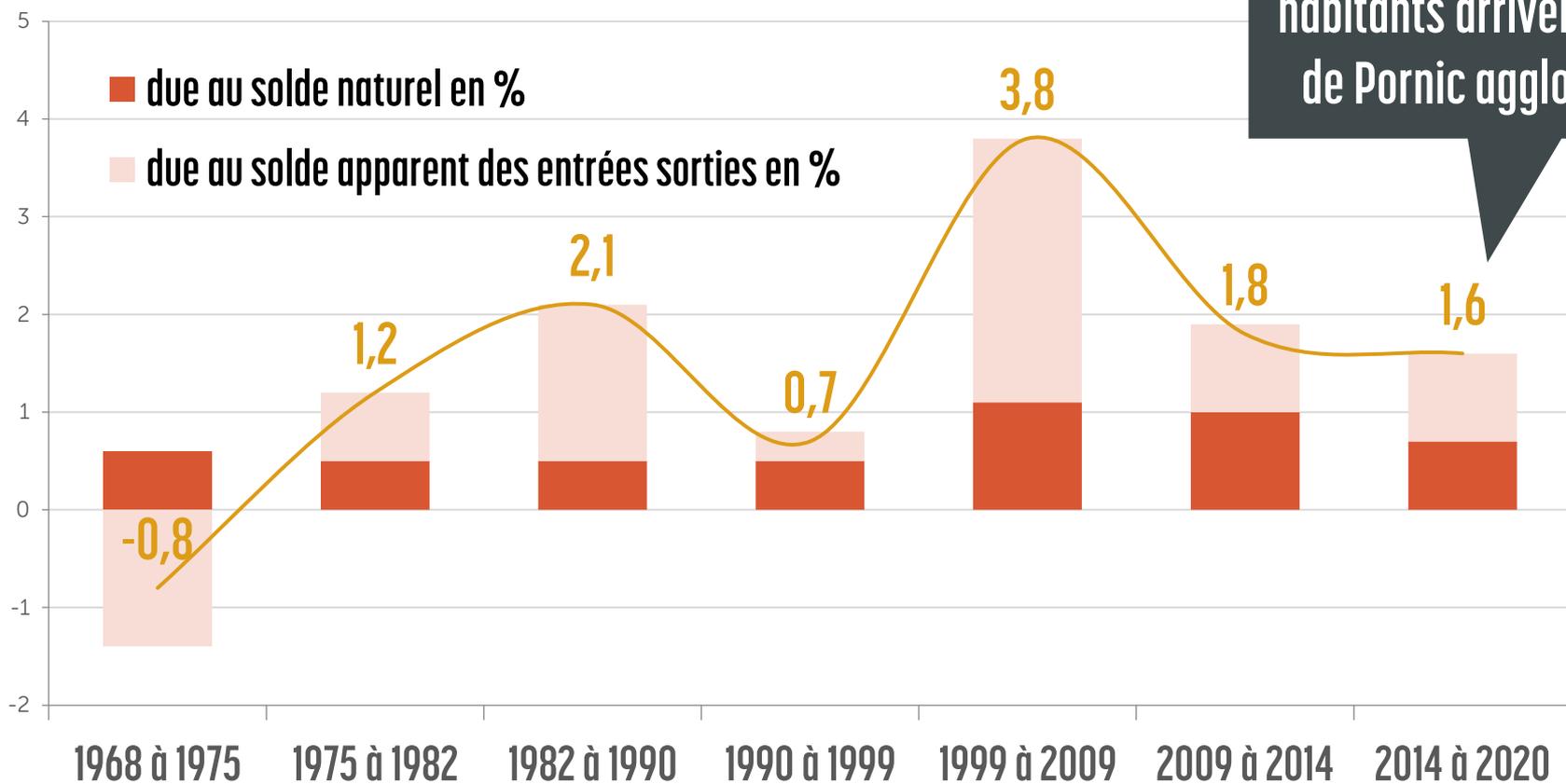
Nombre d'habitants

Variation annuelle de la population

# Une croissance de la population continue

Un solde naturel et un solde migratoire positif

En 2020, Plus de la moitié des nouveaux habitants arrivent de Pornic agglo

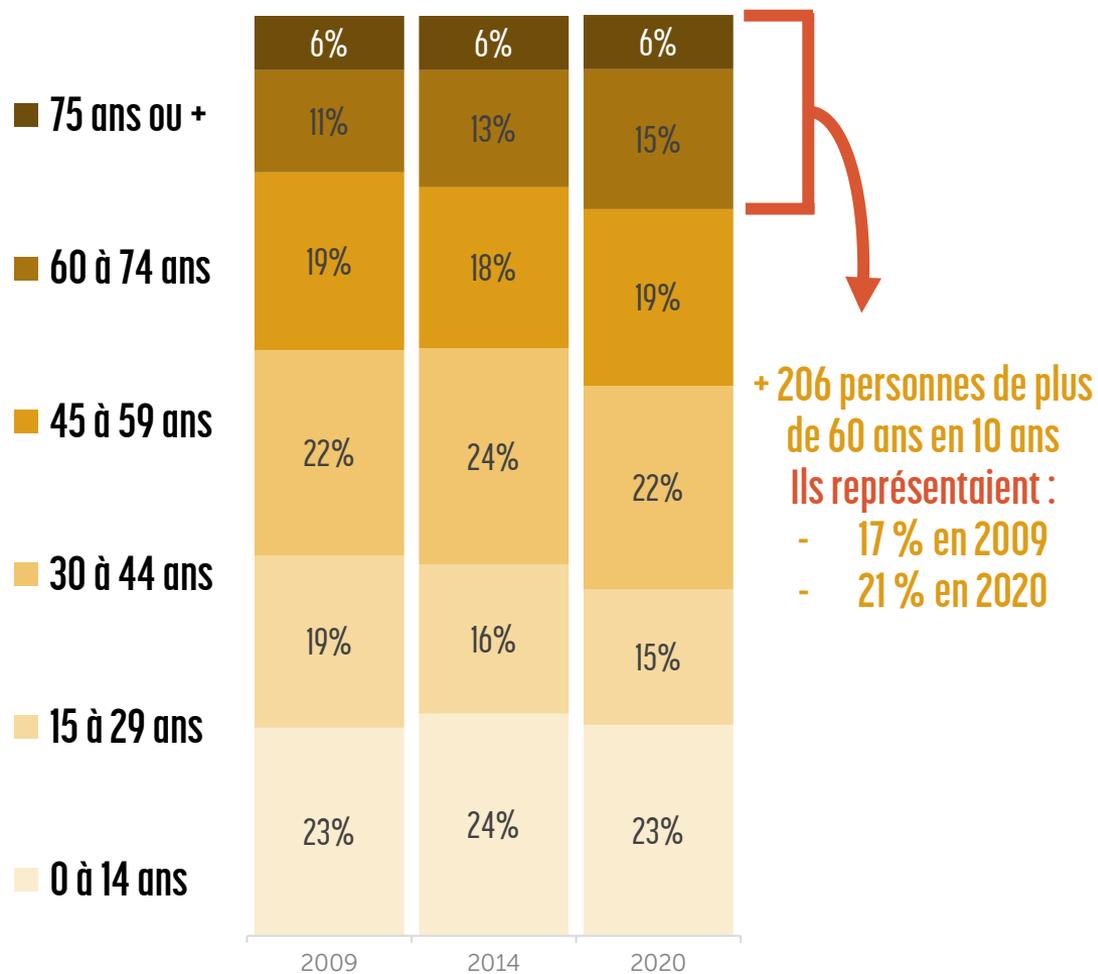


# Un vieillissement de la population mais une commune jeune

Une commune qui observe un vieillissement global de la population

21 % de la population à + de 60 ans

38 % de la population à - de 30 ans



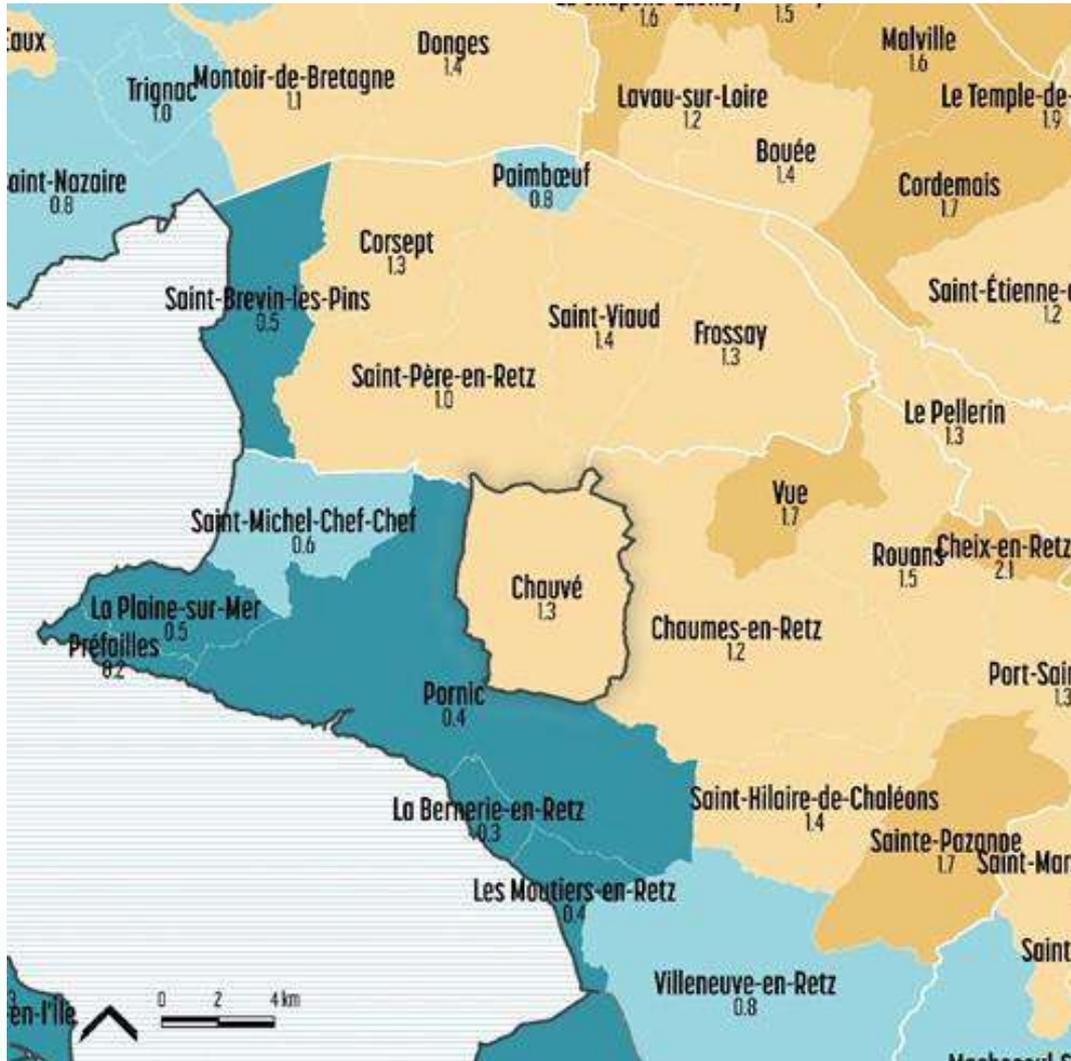
Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE 2020

# Une commune retro-littorale

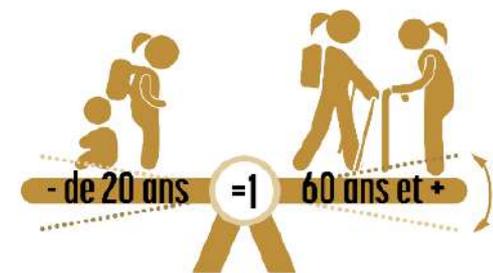
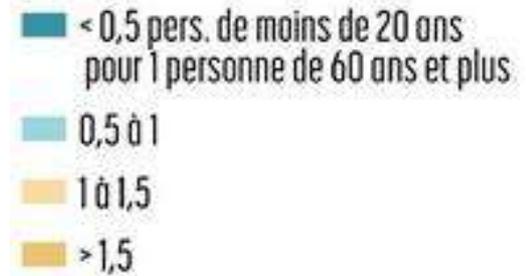
## Indice de jeunesse en 2020

Source : INSEE 2018



## Indice de jeunesse 2020 (-20 ans/+60 ans)

Source : INSEE, RP2020



(Rapport entre population de moins de 20 ans/population de plus de 60 ans)

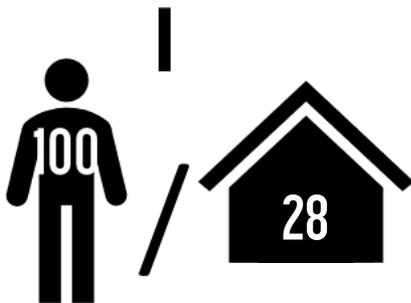
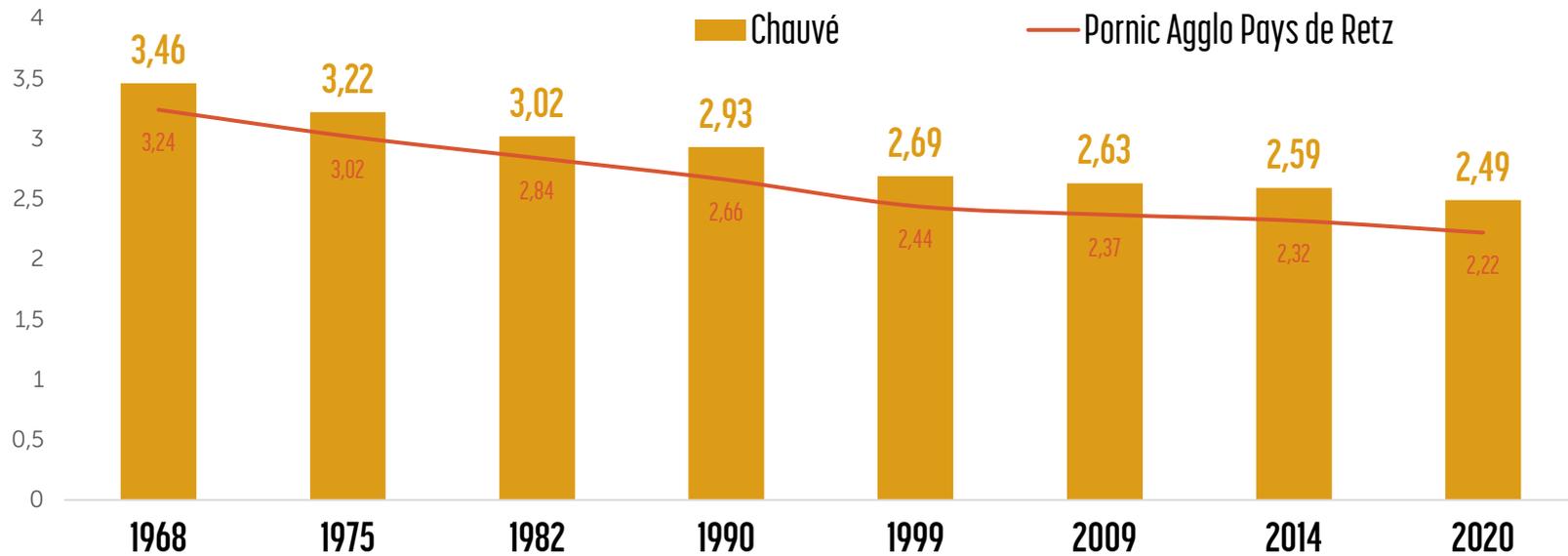
Lecture : on compte en 2020 1,3 personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans.

# Une décohabitation accentuée par le vieillissement mais une commune familiale

Une taille des ménages qui diminue progressivement

## Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

Source : INSEE 2020



# Une forte augmentation des ménages d'une personne

26% des ménages sont des personnes seules

Une famille monoparentale

6%

Un couple avec enfant(s)

36%

Un couple sans enfant

30%

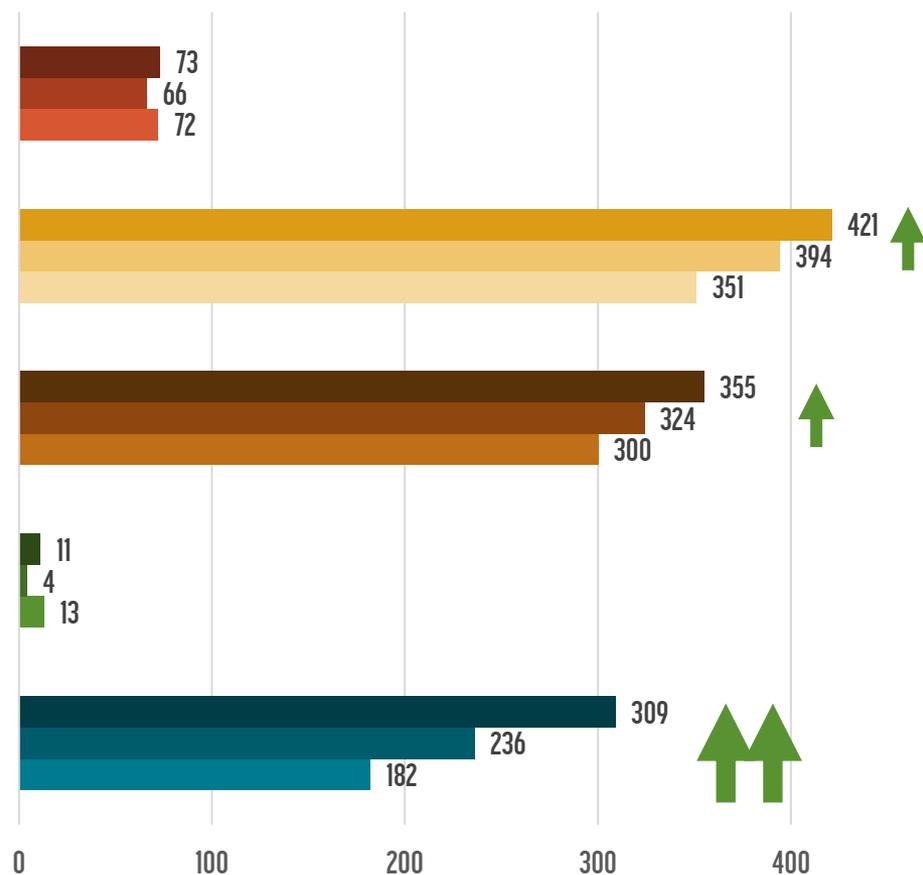
Autres ménages

Ménages d'une personne

26%

## Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

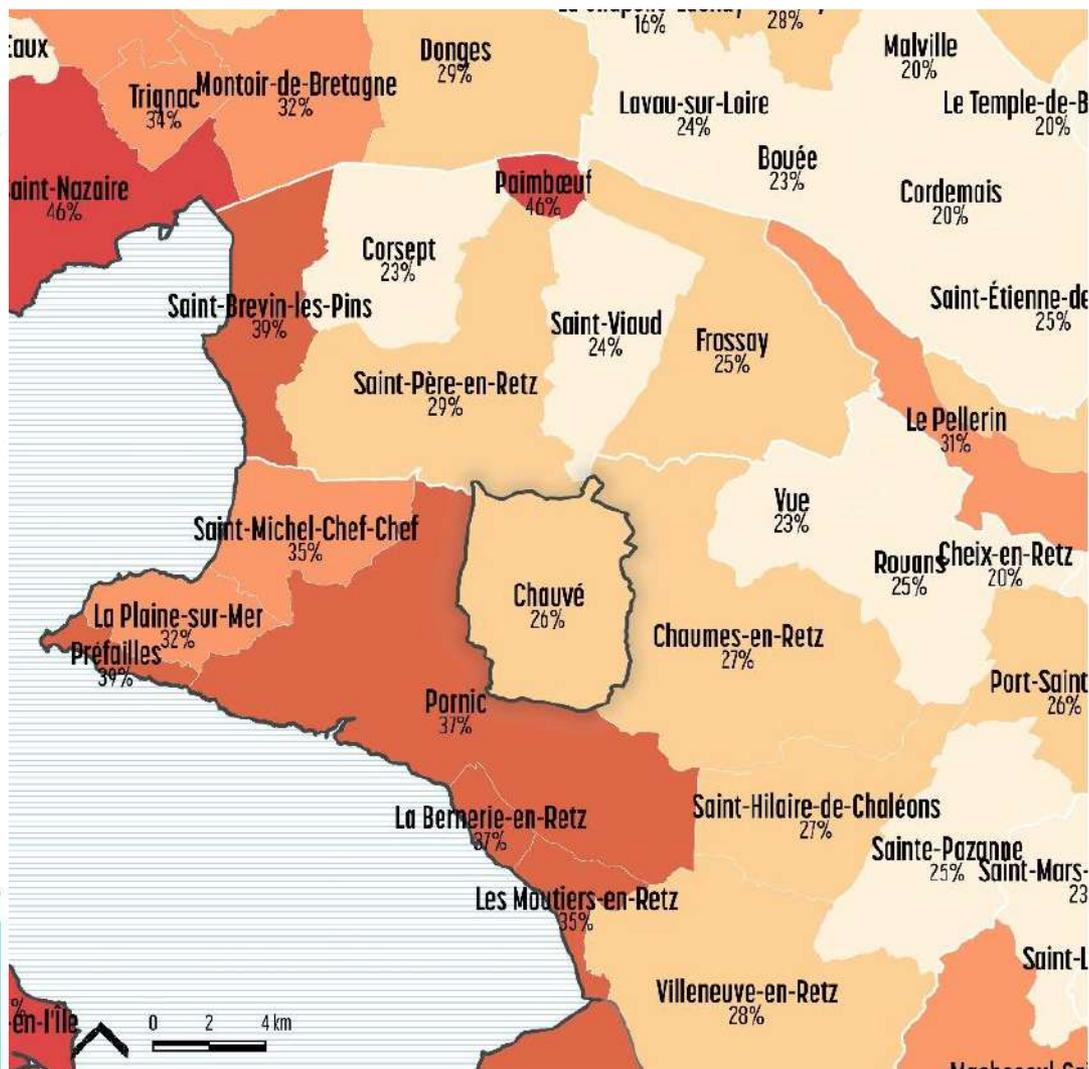
Source : INSEE 2020



# Ménages d'une personne, et ailleurs ?

## Part des ménages d'une personne, et ailleurs ?

Source : INSEE 2020



De nombreux ménages d'une personne, mais pas autant que dans les communes littorales !

182 personnes vivaient seules en 2009, **309 en 2020**  
Sur un total de 1168 ménages

# Approche logements



# 1 325 logements dont 89% de résidences principales

89% Résidences principales

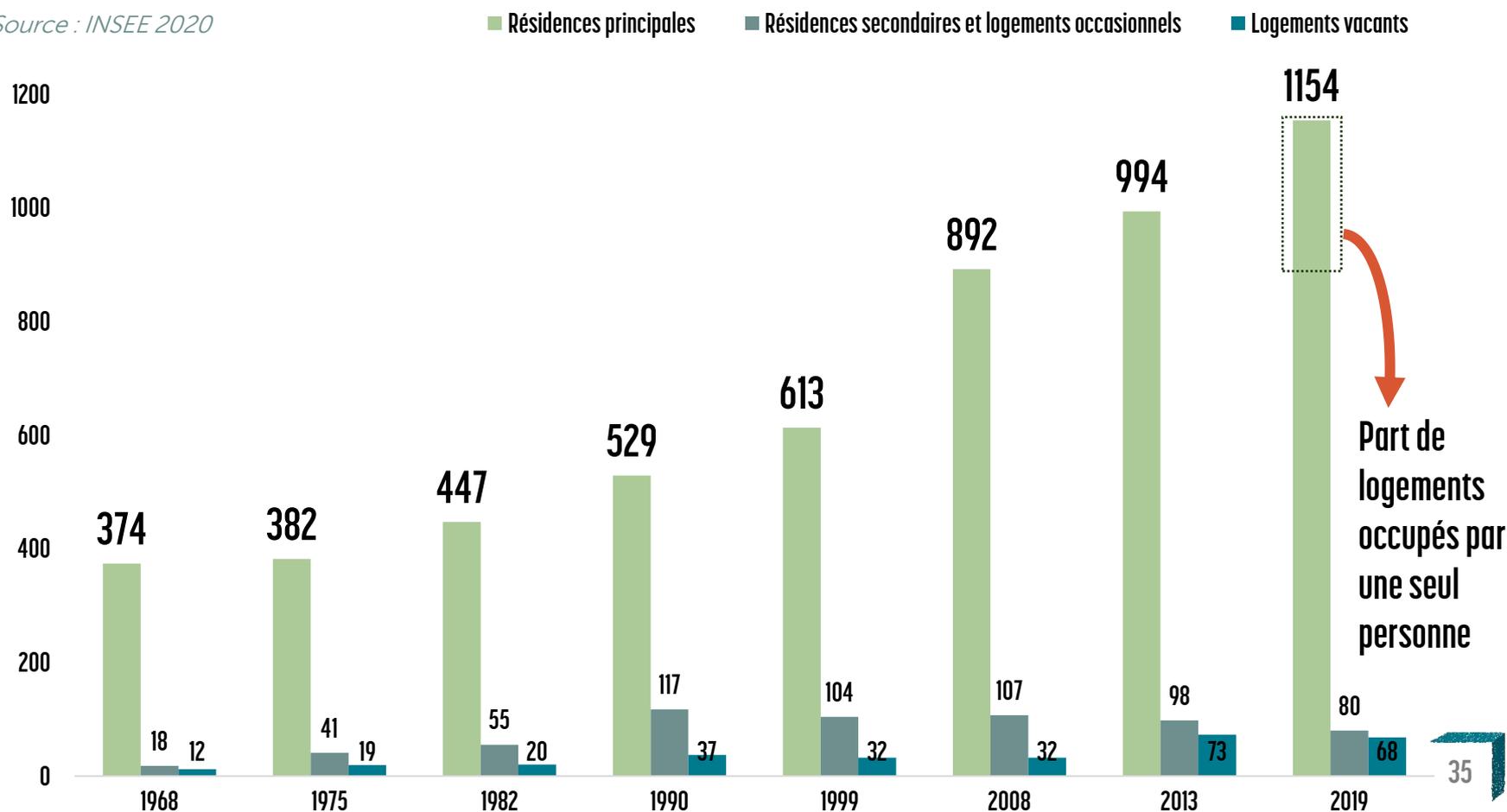
6% Résidences secondaires

5% Logements vacants

**1 325 logements en 2020**  
· +127 par rapport à 2014  
· +262 par rapport à 2008

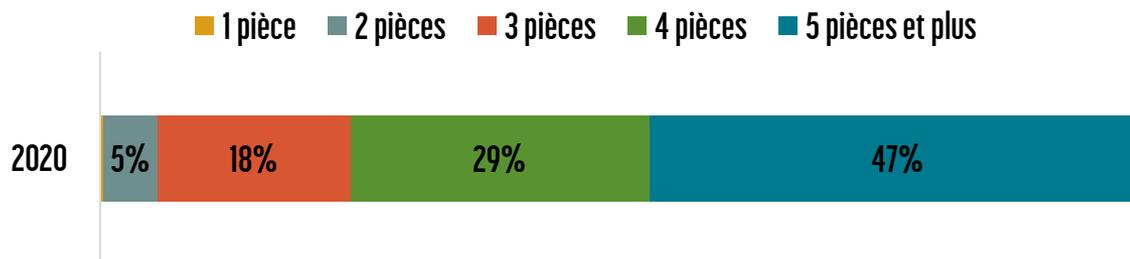
## Evolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts

Source : INSEE 2020



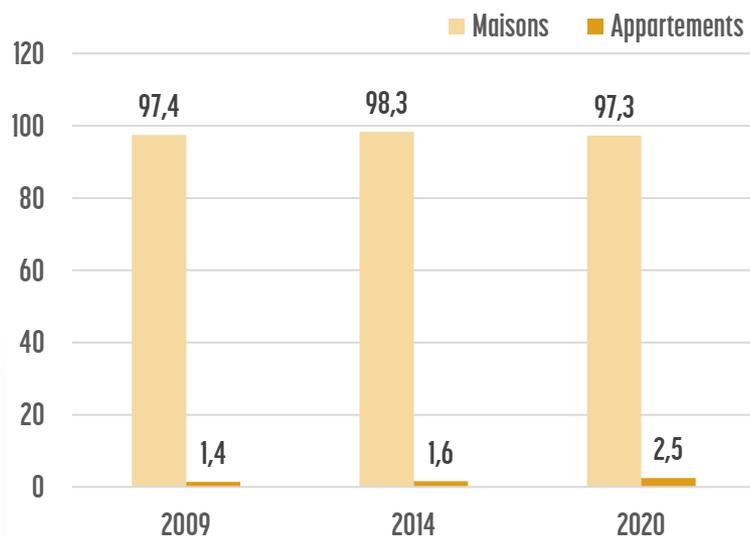
# La maison, avec 4 pièces et plus !

De grands logements : plus de 75% de 4 pièces et plus en 2020

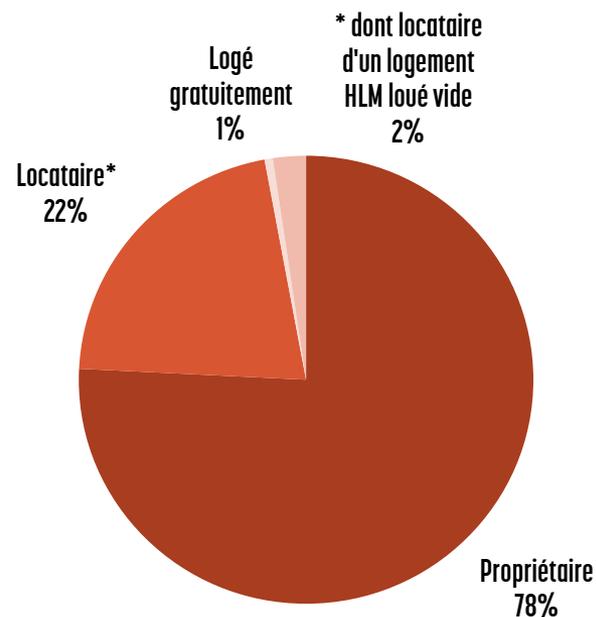


Les appartements sont encore l'exception dans le parc résidentiel

Evolution de la part de maisons et d'appartements (%)

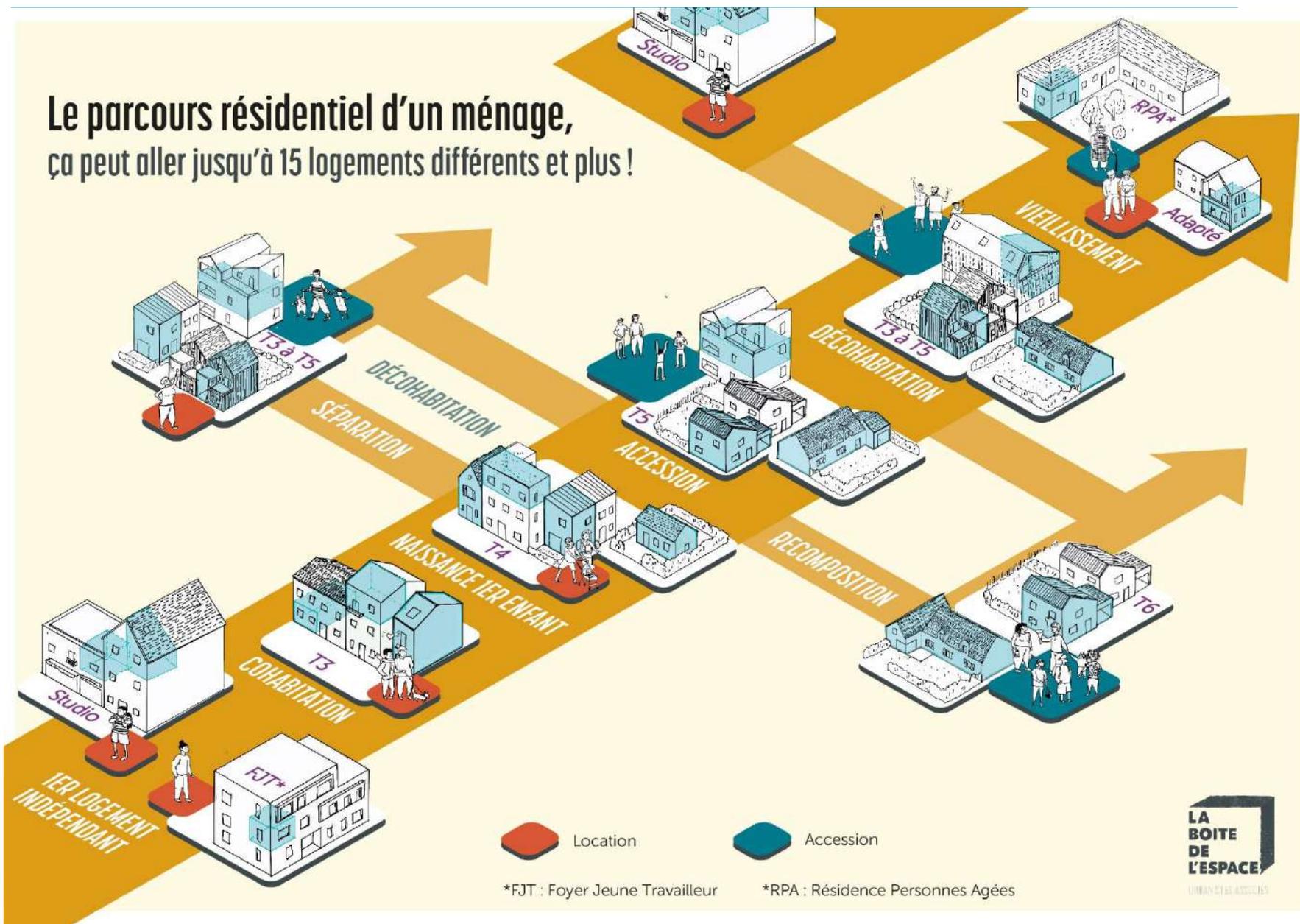


Une majorité de propriétaire



# Focus sur le parcours résidentiel :

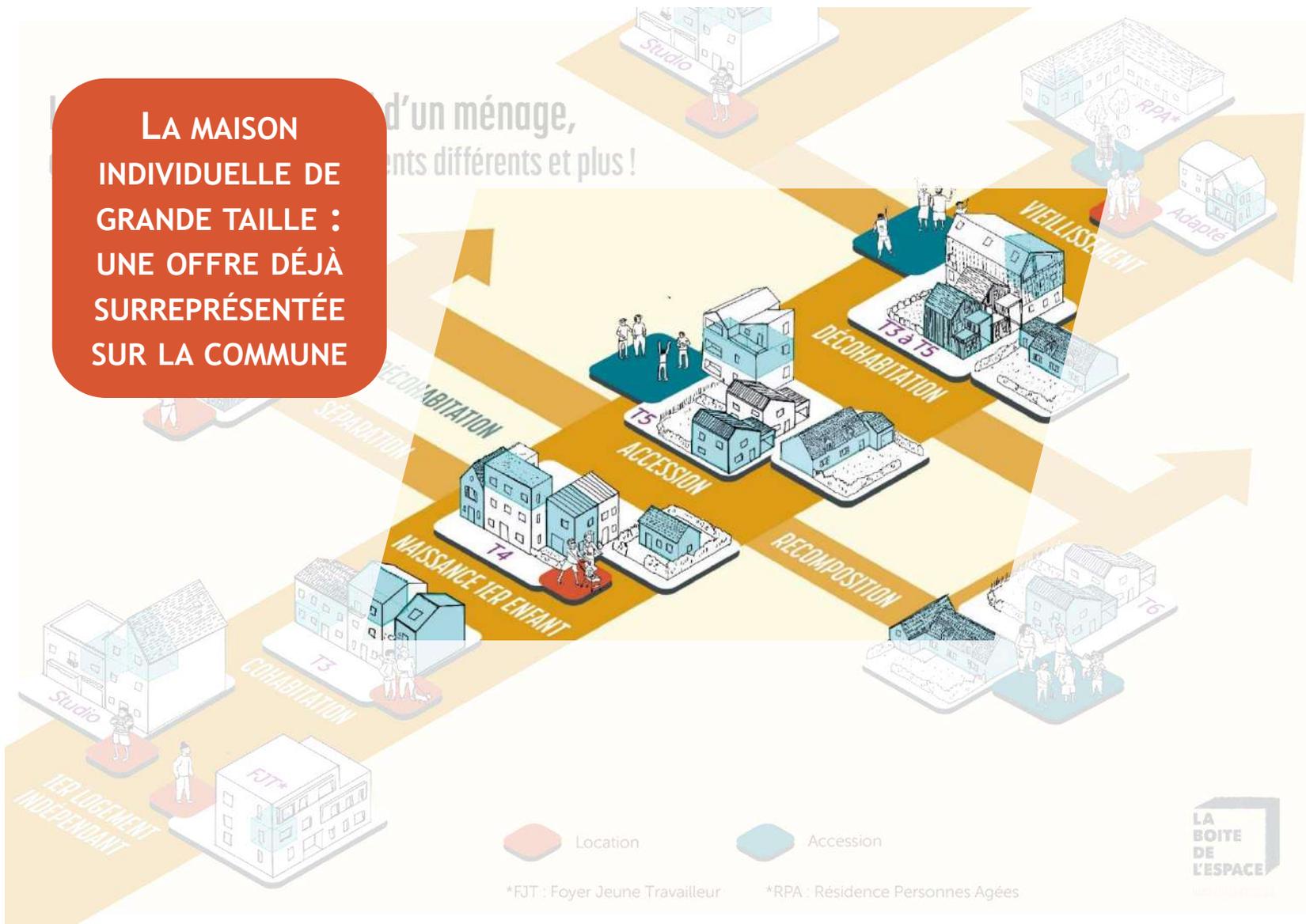
Le parcours résidentiel d'un ménage, ça peut aller jusqu'à 15 logements différents et plus !



# Parcours résidentiel et typologies de logements

LA MAISON INDIVIDUELLE DE GRANDE TAILLE : UNE OFFRE DÉJÀ SURRÉPRÉSENTÉE SUR LA COMMUNE

d'un ménage,  
ents différents et plus !



# Parcours résidentiel et typologies de logements

3 TYPOLOGIES AUJOURD'HUI  
MOINS PRÉSENTES DANS LES PARCS...

LOGEMENTS ADAPTÉS  
AUX JEUNES MÉNAGES

ASSURER L'ACCÈS AUX LOGEMENTS  
POUR TOUS

LOGEMENTS ADAPTÉS  
AUX PERSONNES ÂGÉES

ANTICIPER L'AUGMENTATION DU  
NOMBRE DE PERSONNES ÂGÉES  
DANS LES ANNÉES À VENIR.

LOGEMENTS ADAPTÉS  
AUX JEUNES

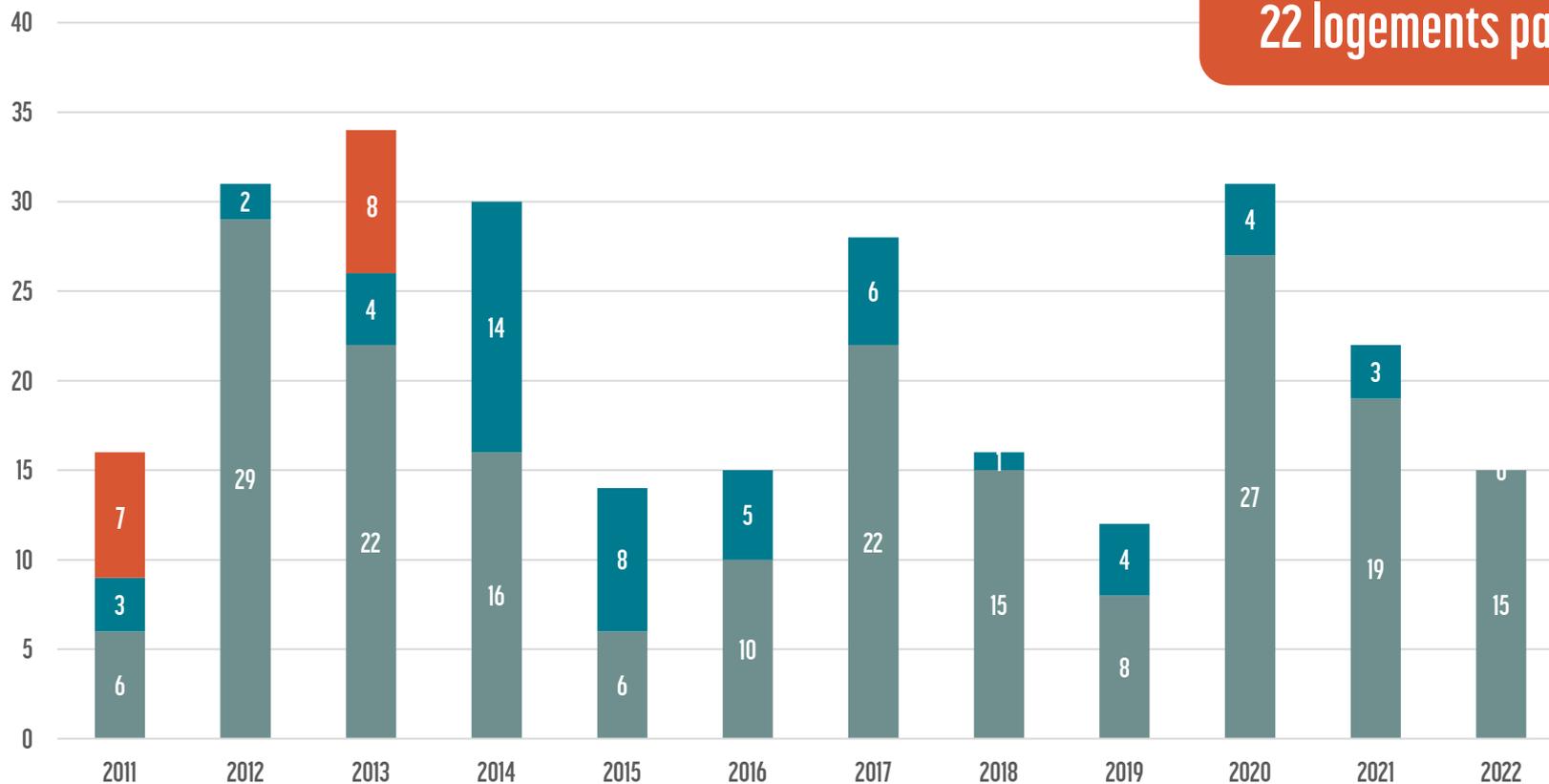
FACILITER LE MAINTIEN DES JEUNES ET  
L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX JEUNES ACTIFS



# Des constructions de logements mais pas de collectifs depuis 2013

Evolution des logements commencés

Un rythme moyen de  
22 logements par an



■ Nombre de logements commencés individuels purs

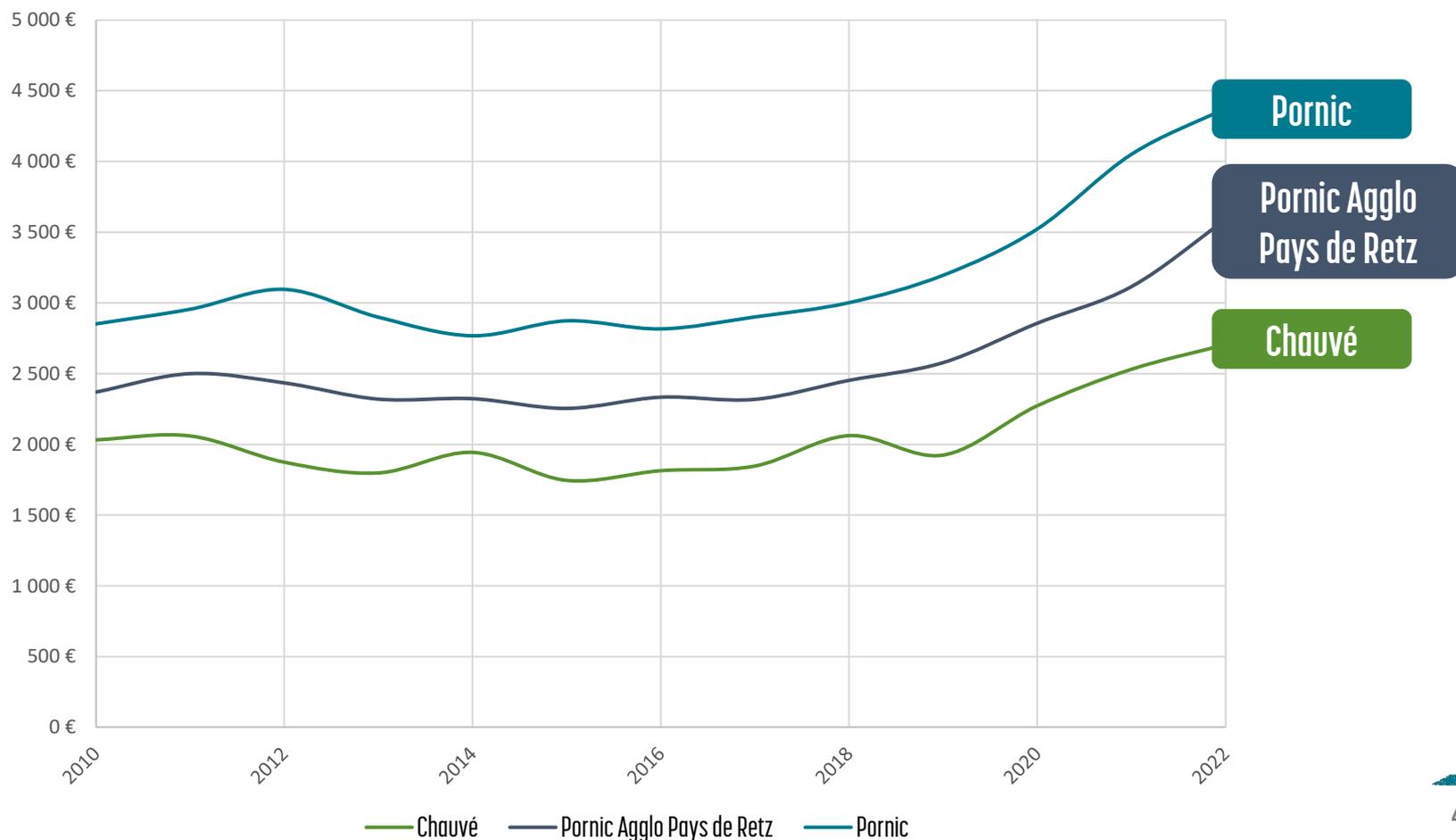
■ Nombre de logements commencés individuels groupés

■ Nombre de logements commencés collectifs

# Des prix de l'immobilier en augmentation, mais qui demeurent plus accessibles que sur le littoral

## Prix de vente médian au m<sup>2</sup> des maisons

Source : DV3F, Cerema





## Constats



Une augmentation de la population due au solde naturel et aux arrivées et un profil des ménages plutôt diversifié



Une production continue de nouveaux logements notamment avec des opérations de densification mais prédominance des grandes maisons individuelles.



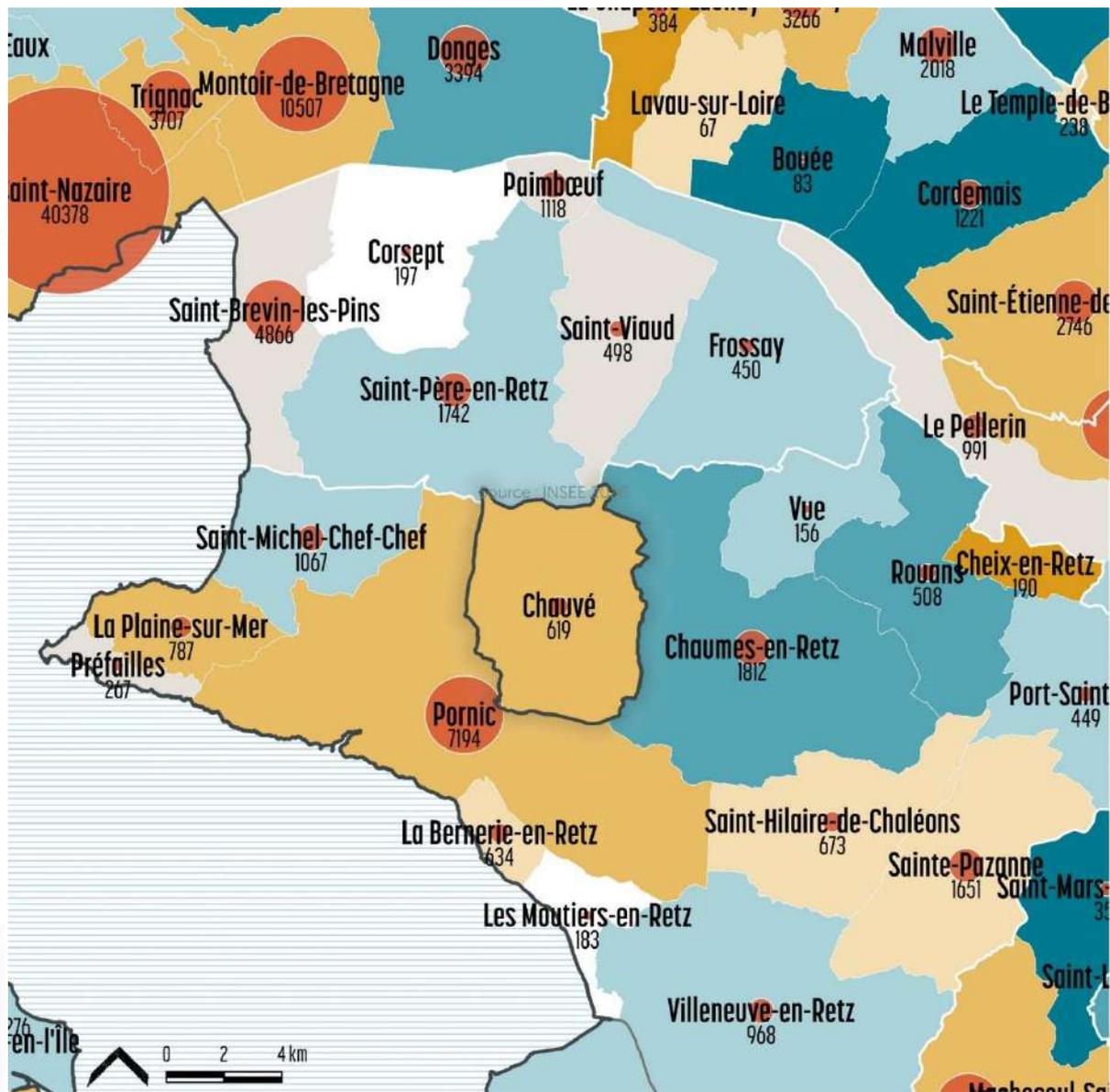
Augmentation du coût du logement  
Mais une demande continue de logement

Temps d'échange

# Approche socio- économique



# Une commune attractive aussi pour l'emploi



Évolution du nombre d'emplois entre 2014 et 2020

Source : INSEE, RP2014, RP2020

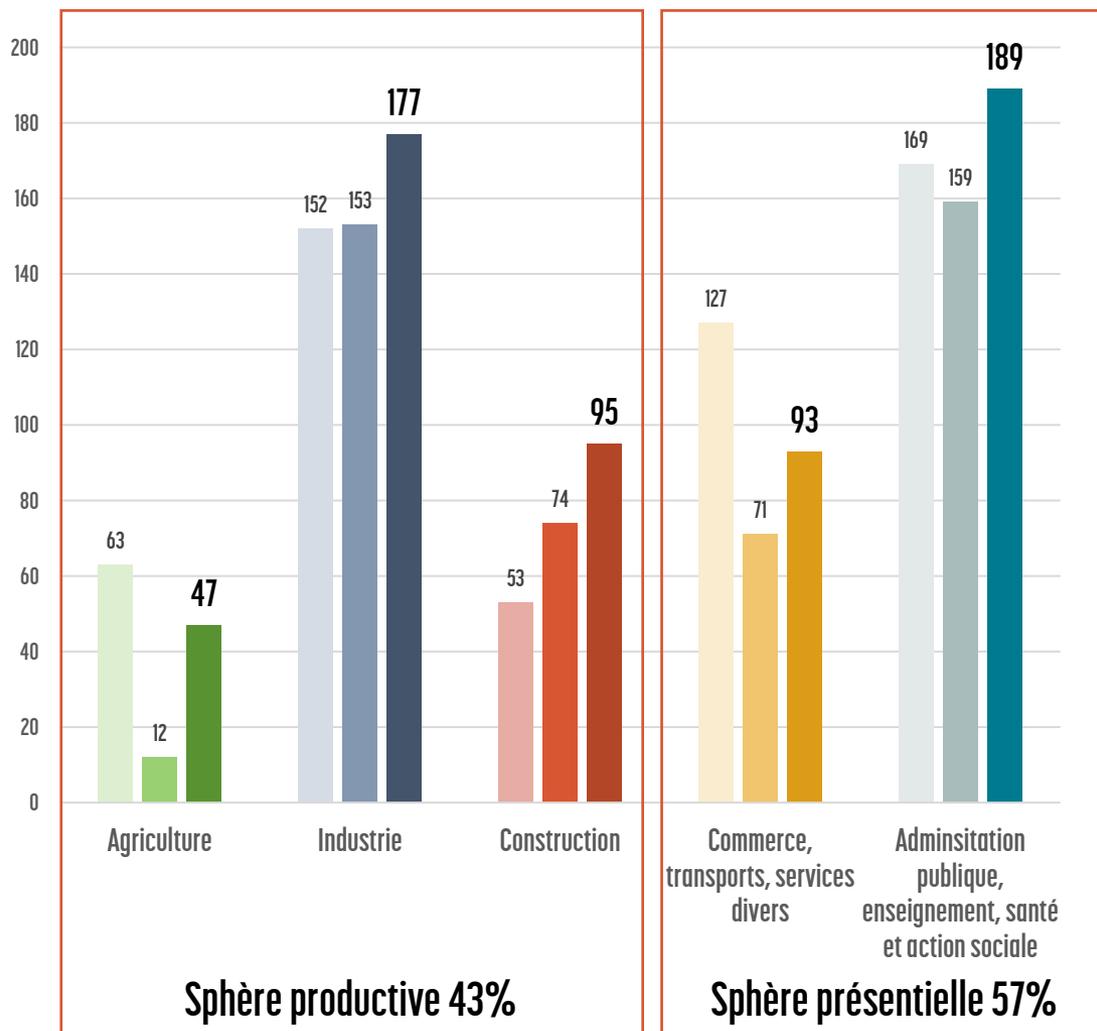


• Nombre d'emplois par commune en 2020

# Le nombre d'emplois sur la commune en augmentation

## Evolution de la structure de l'emploi depuis 2009

Source : INSEE RP2009, 2014 et 2020, exploitations complémentaires lieu de travail

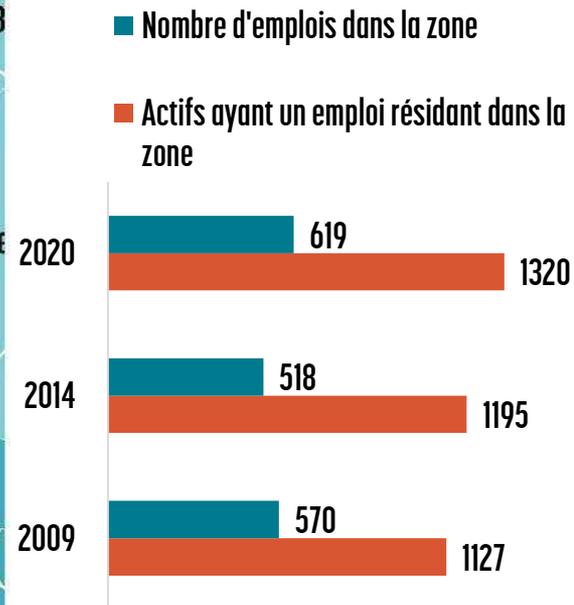
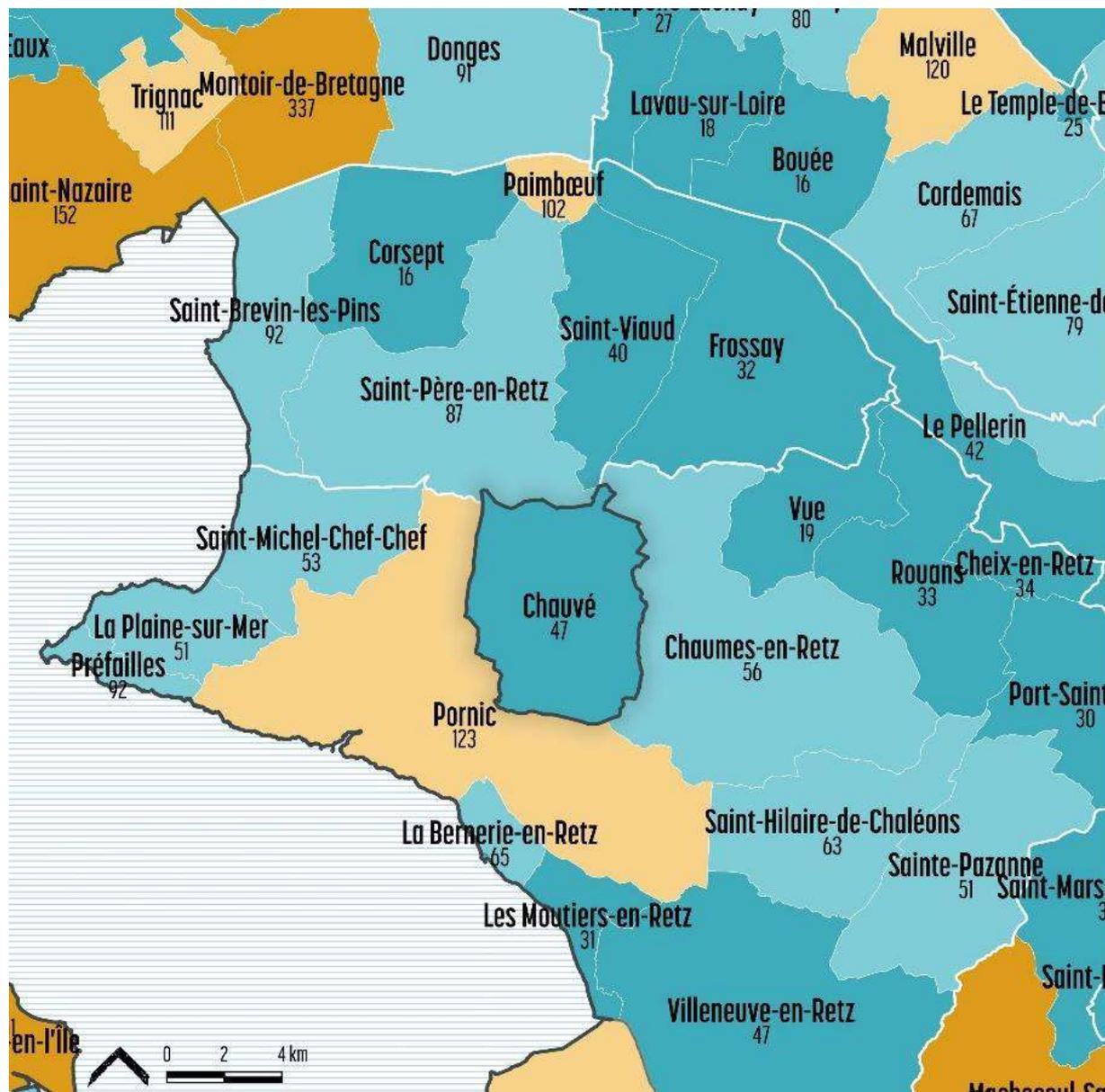


**+131 emplois entre 2014 et 2020**

**Une structure représentée par l'administration publique (32%) et l'industrie (30%)**

**Les commerces, transports, services divers et la construction représentent 30% des emplois**

# Mais un nombre d'emploi pas suffisant par rapport au nombre d'actifs



Rapport entre emplois domiciliés et actifs logés sur la commune en 2020

Source : INSEE, RP2020

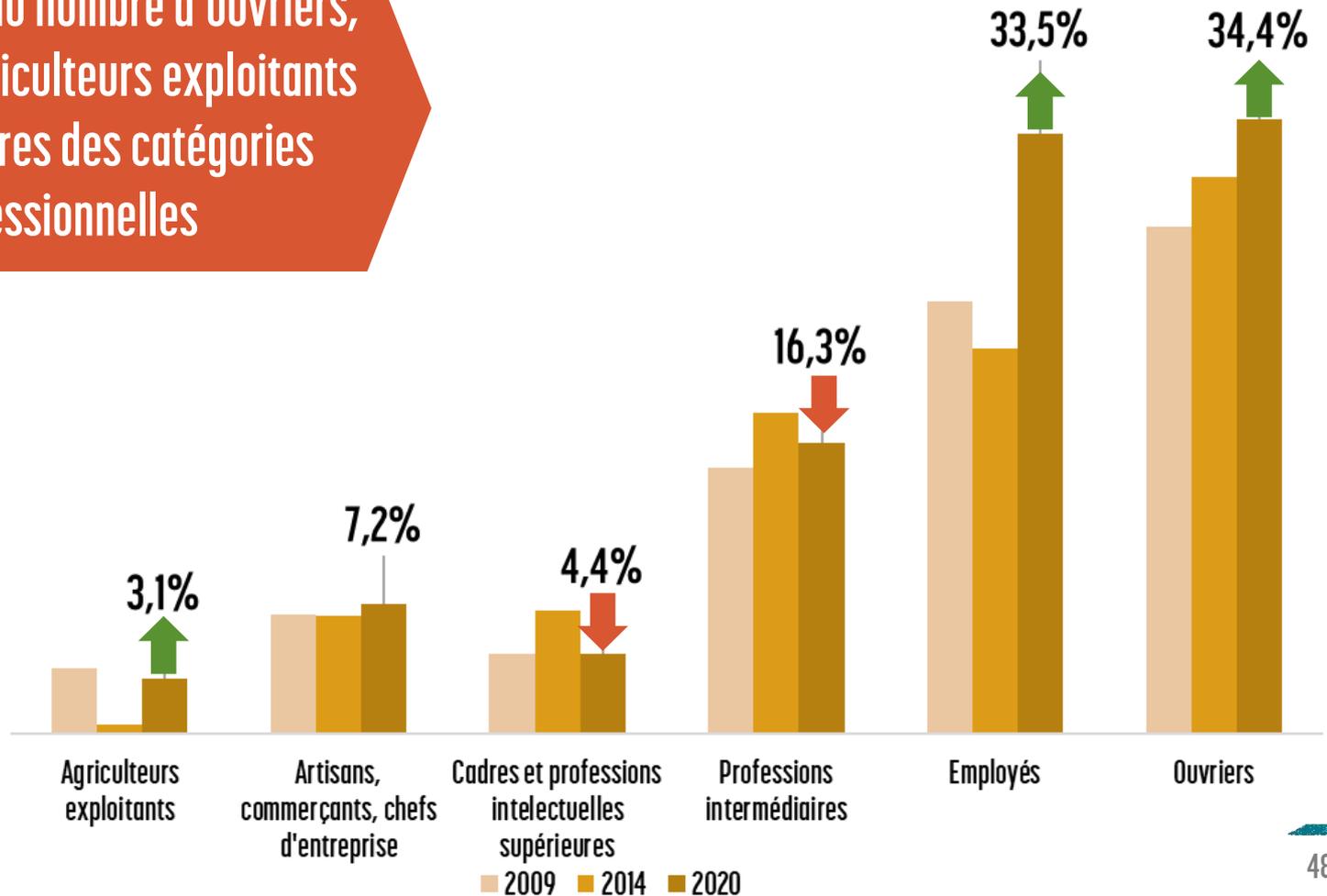
- < 50 emplois pour 100 actifs
- entre 50 et 100 emplois pour 100 actifs
- entre 100 et 150 emplois pour 100 actifs
- > 150 emplois pour 100 actifs



# Une majorité d'employés et d'ouvriers

80% d'actifs dont 72% ont un emploi et 8% sont au chômage

Une augmentation du nombre d'ouvriers,  
d'employés et d'agriculteurs exploitants  
Une diversité autres des catégories  
socioprofessionnelles

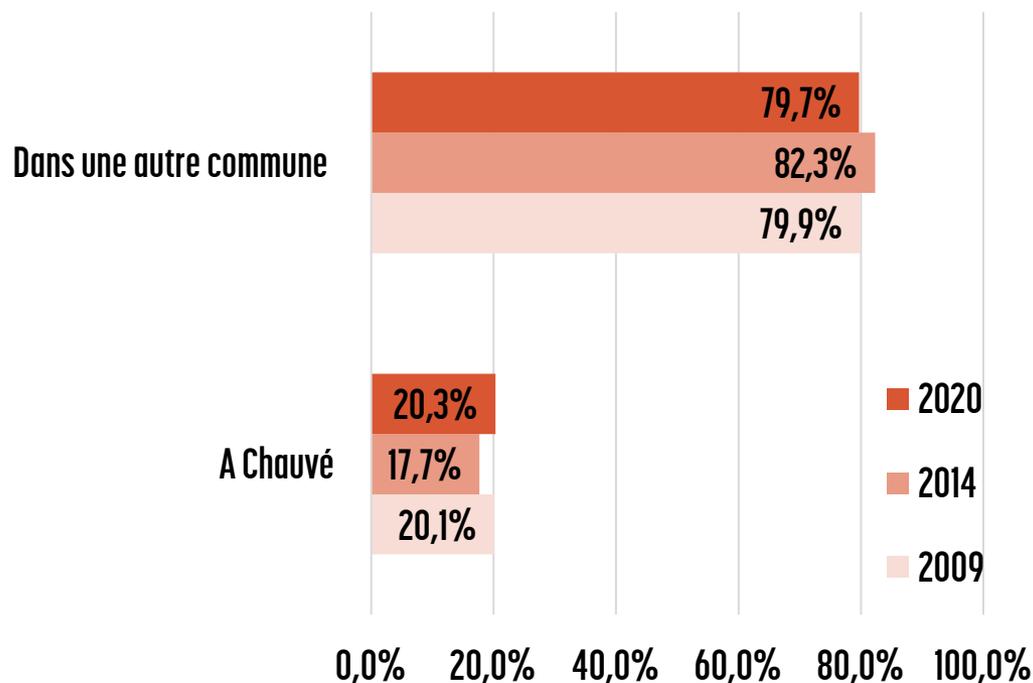


# Un pôle d'actifs avant d'être un pôle d'emplois

Chauvé dépendant de plusieurs pôles extérieurs comme Pornic, Saint-Nazaire et Nantes

La commune concentre **619 emplois** pour **1 320 actifs occupés**  
Mais **80% des actifs travaillent dans une autre commune**

Plus des 4/5 des personnes ayant un emploi travaillent en dehors du territoire

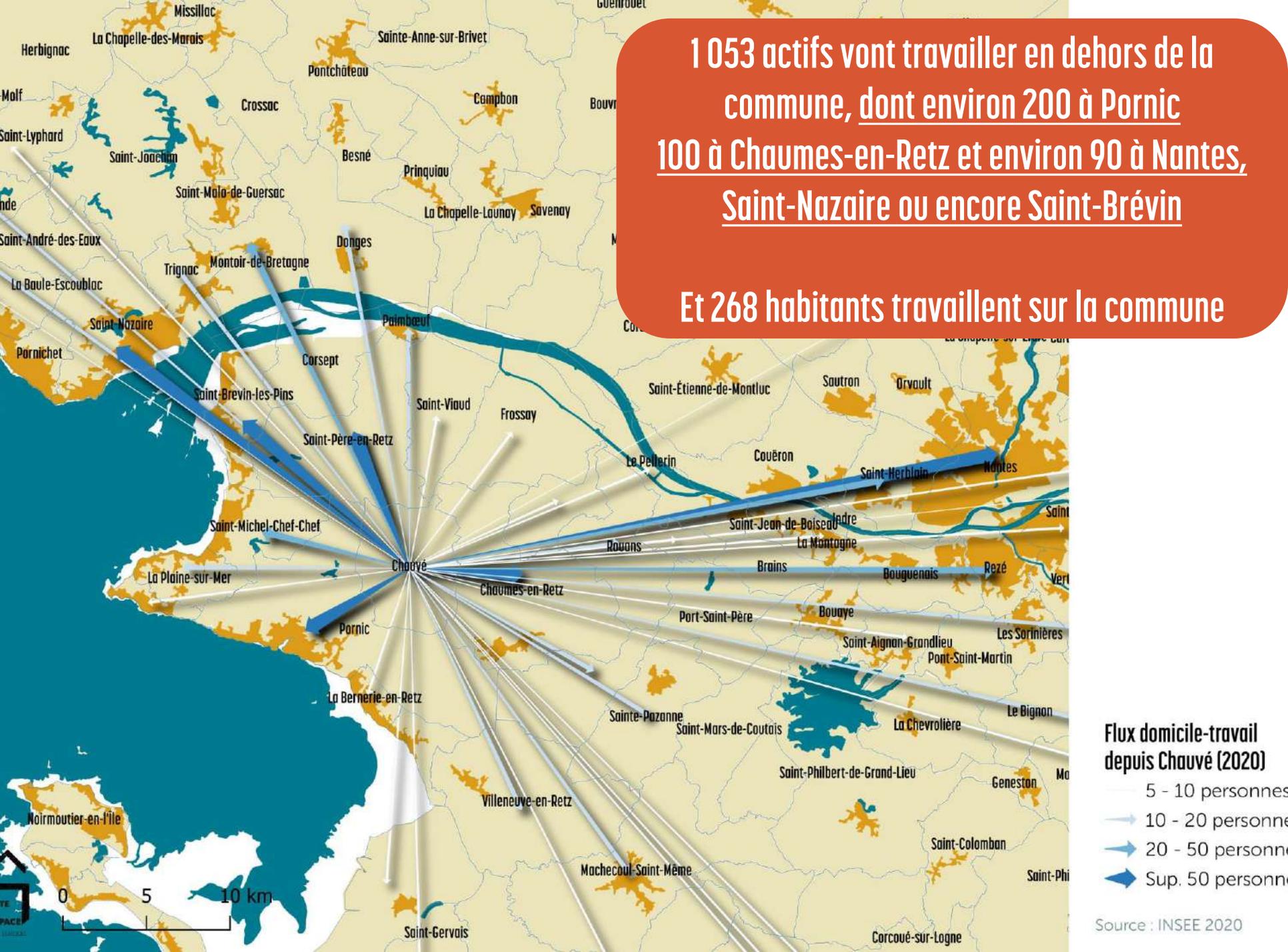


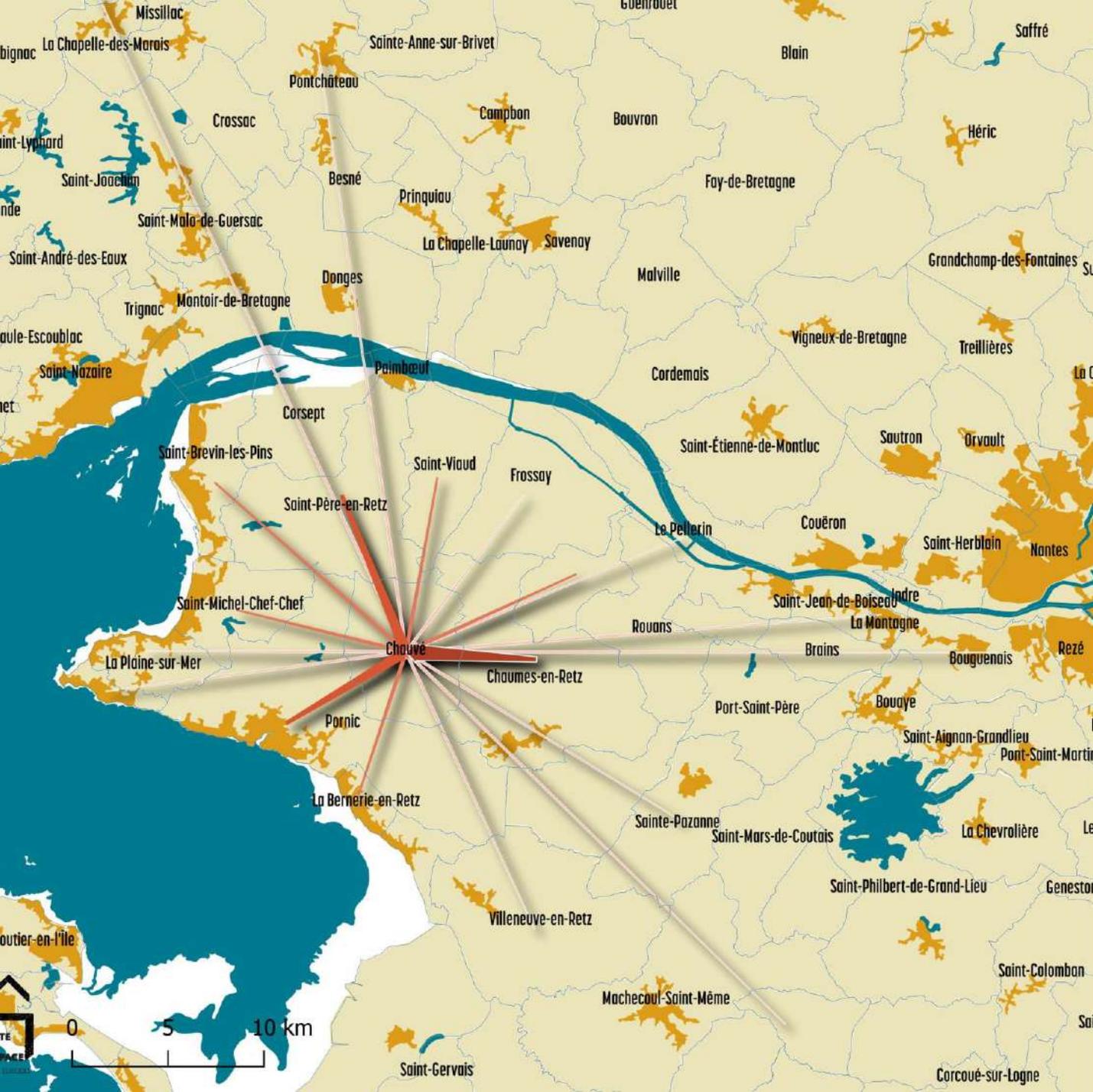
Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Chauvé

Source : INSEE 2020

**1 053 actifs vont travailler en dehors de la commune, dont environ 200 à Pornic, 100 à Chaumes-en-Retz et environ 90 à Nantes, Saint-Nazaire ou encore Saint-Brévin**

**Et 268 habitants travaillent sur la commune**





**300 actifs extérieurs  
viennent travailler  
sur la commune, dont  
40 de Pornic**

**Et 268 habitants  
travaillent sur la  
commune**

**Flux domicile-travail  
vers Chauvé (2020)**

- 5 - 10 personnes
- 10 - 20 personnes
- 20 - 50 personnes
- 50 - 20000 personnes

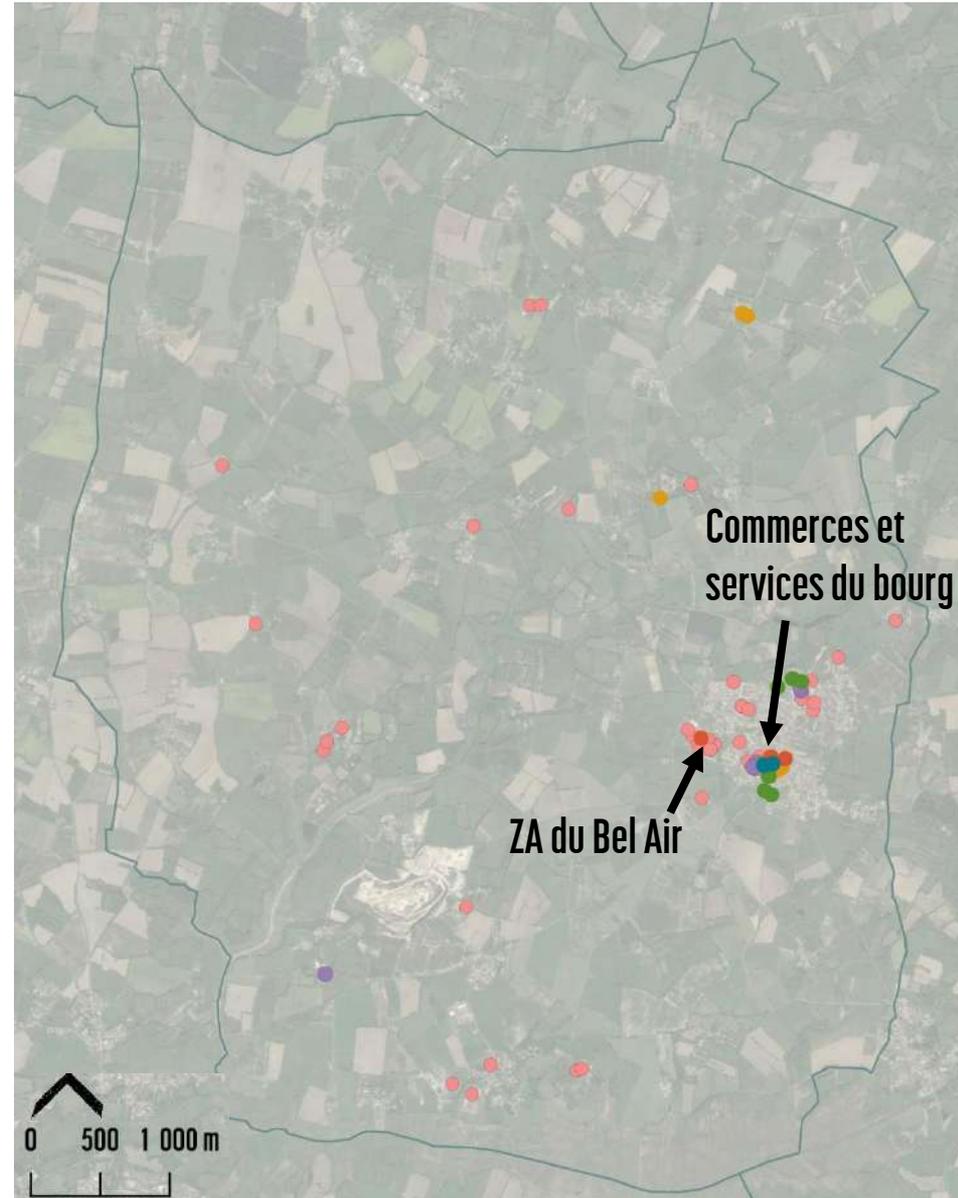
Source : INSEE 2020

# Une zone d'activités où se concentre la majorité des emplois des artisans répartis sur toute la commune

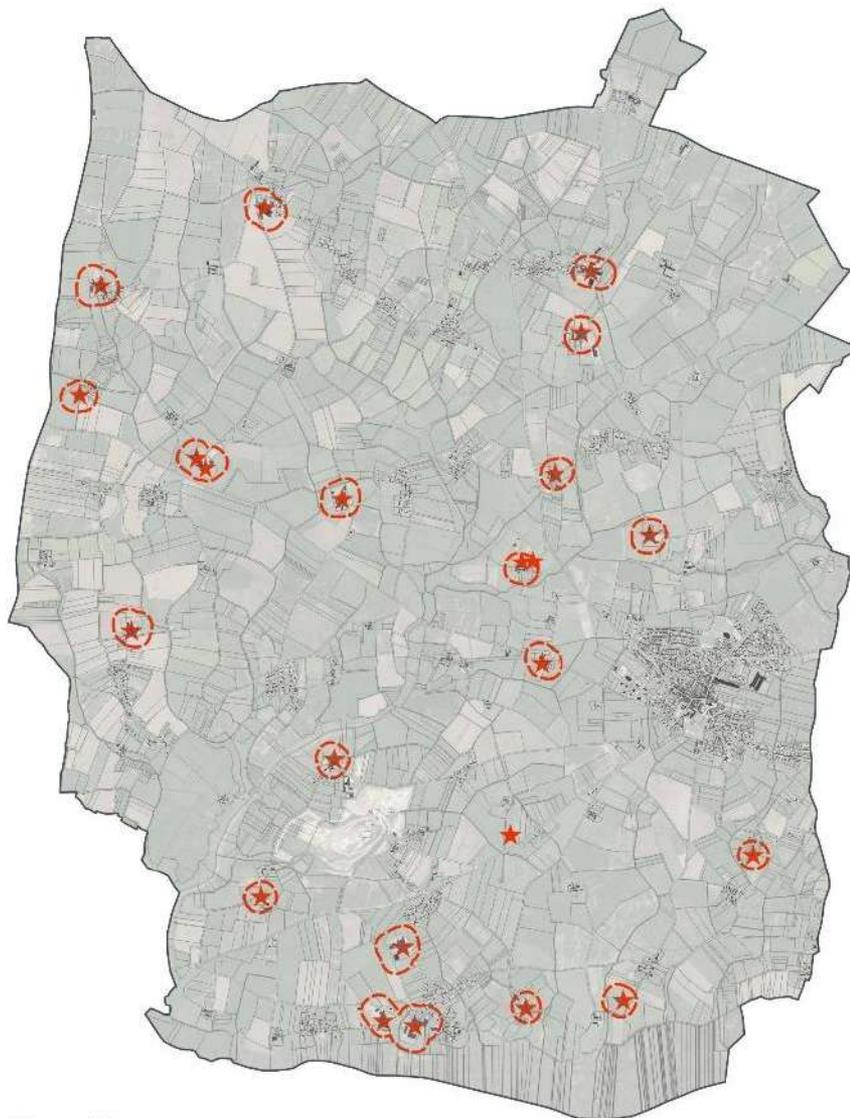


ZA de Bel-Air : une quinzaine d'entreprises, essentiellement des artisans

Buton : 130 salariés



# Une commune agricole aux productions diversifiées



## 23 exploitations à Chauvé, dont :

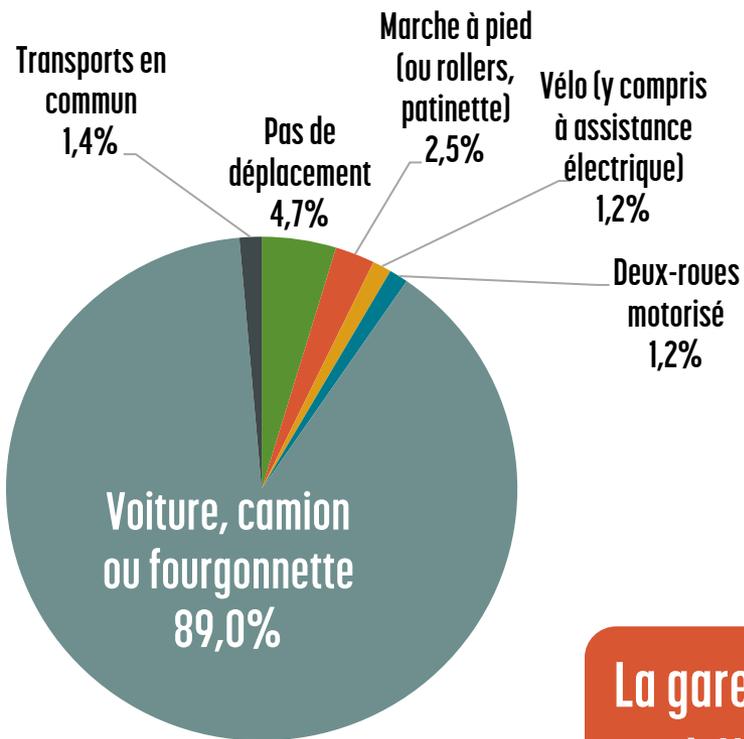
- 2 culture + élevage
- 1 culture de céréales
- 1 culture fruitière
- 1 élevage d'ovins
- 4 élevages bovins
- 5 élevages de vaches laitières
- 1 élevage de volailles
- 4 élevages équin
- 2 élevages porcins
- 1 exploitation de maraîchage
- 1 exploitation de sylviculture

★ Sièges d'exploitations

▭ Périumètre de réciprocité (100m)

Source : données de Pornic Agglo Pays de Retz, génération des périmètres lbde

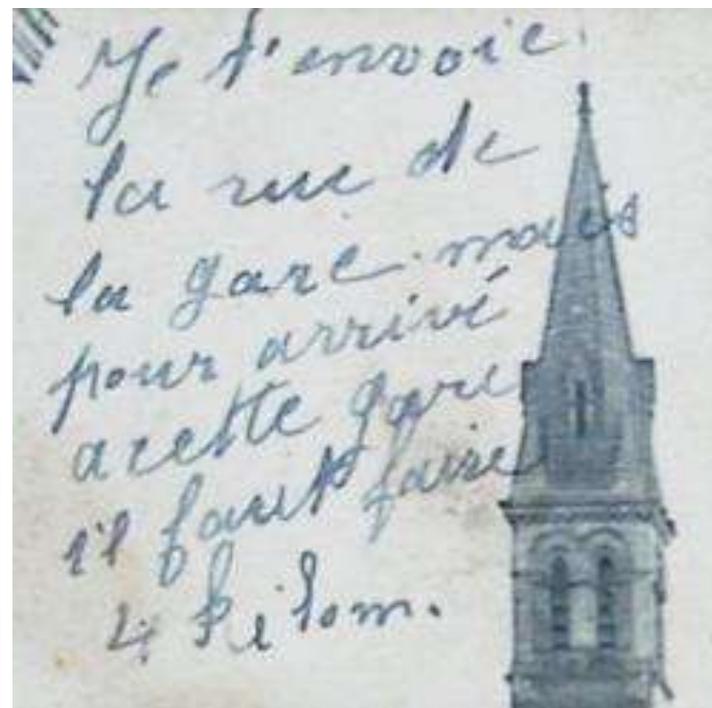
# Peu d'alternative pour les mobilités liées au travail



Moyens de transports  
(source INSEE 2019)

La ligne 303 va de Nantes à Pornic ou Saint-Michel-Chef-Chef ou Préfailles en passant par le bourg (église) - peu de cadence

La gare de Pornic est à 11 km



## Constats



• Une baisse de la concentration de l'emploi puis une augmentation avec l'extension de la zone d'activité



• Une augmentation des emplois de la sphère productive et des classes socioprofessionnelles associées



• La zone d'activité du Bel-Air n'a plus de potentiel en extension mais du potentiel en densification



• Une présence agricole significative



• Une mobilité « tout voiture » mais peu d'alternatives

## Temps d'échange

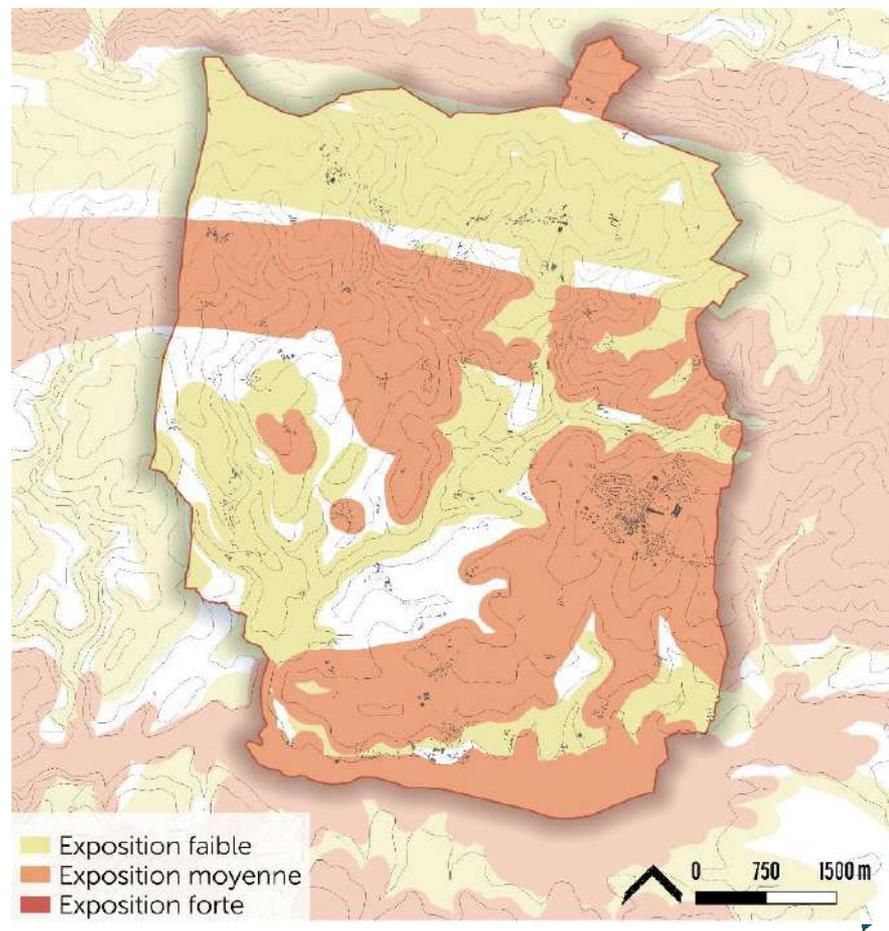
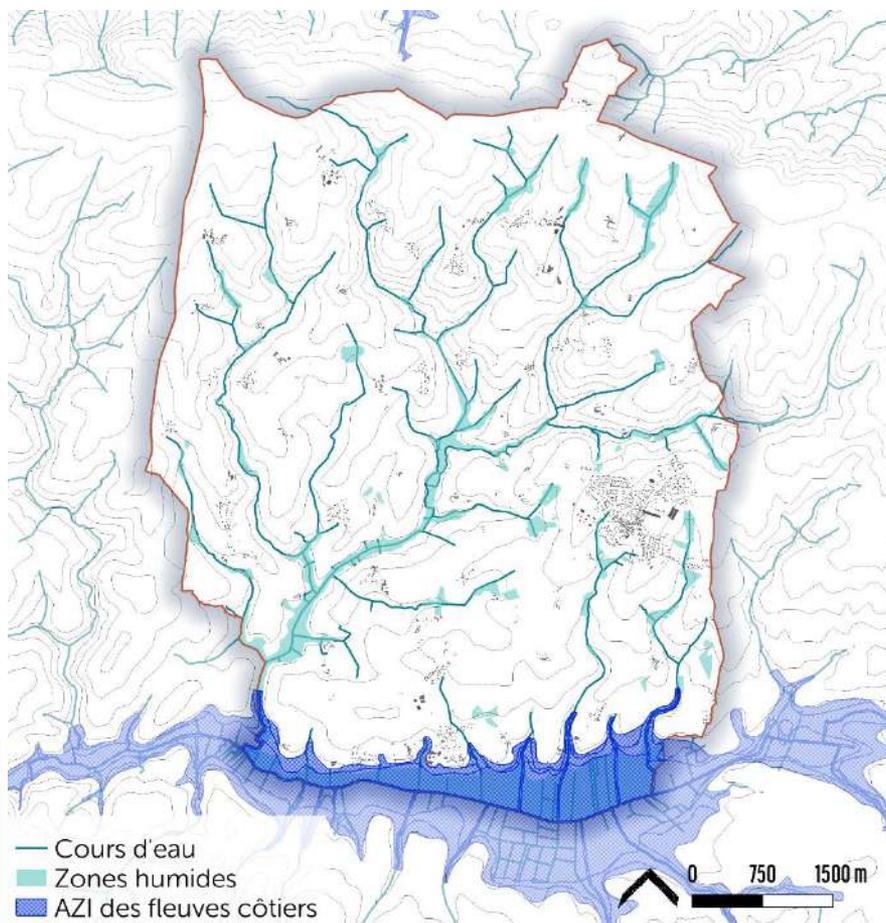
**D'autres aspects à  
prendre en compte  
dans la projection**



# Risques naturels

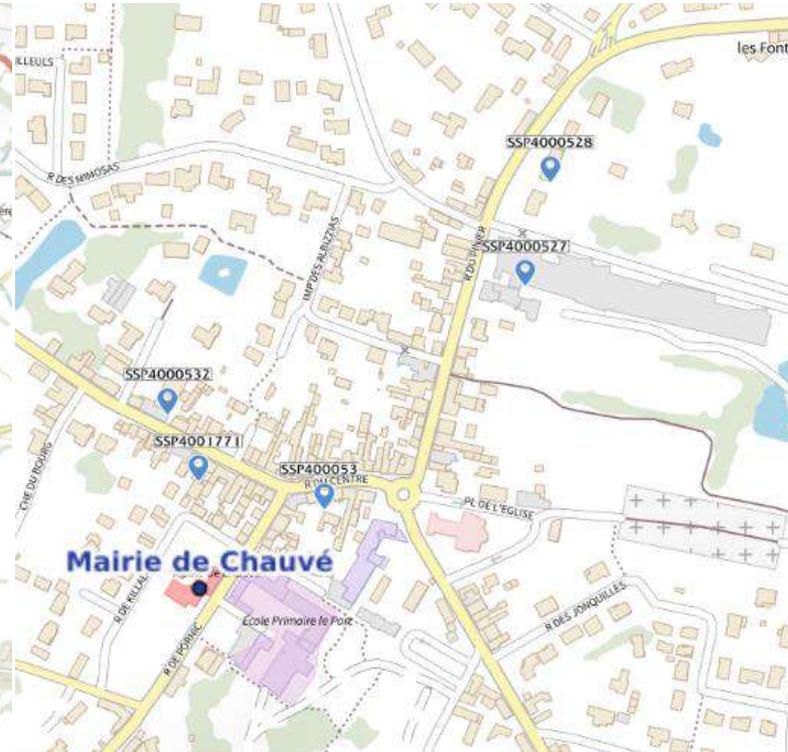
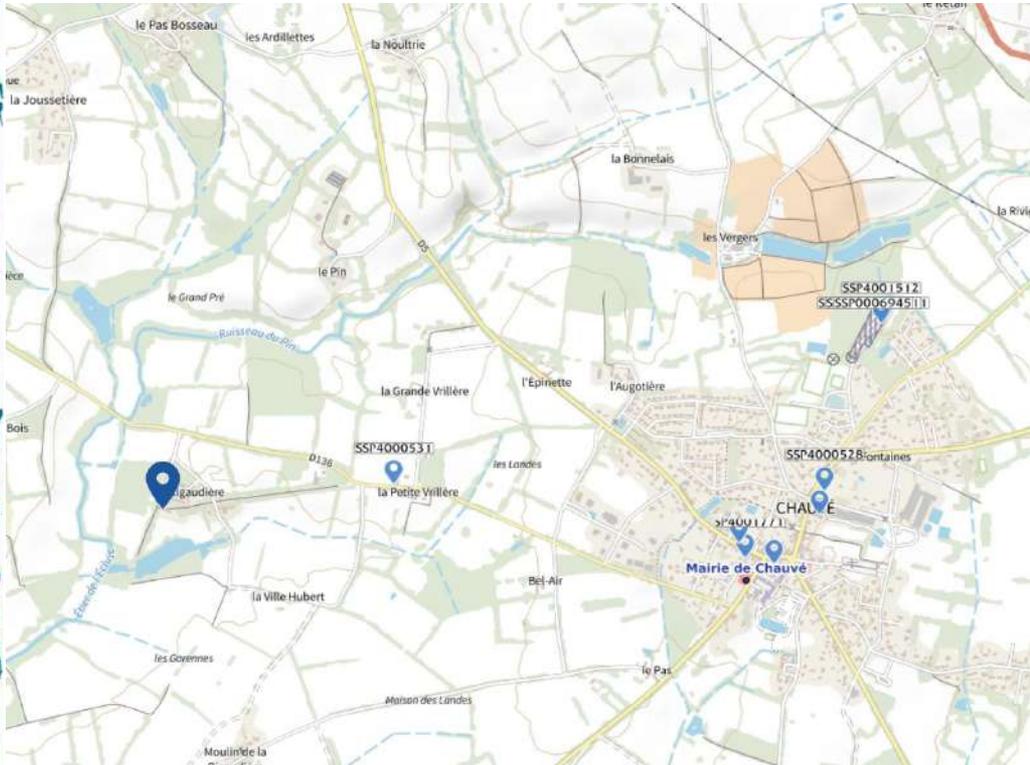
- Séismes (3/5)
- Inondation
- Tempête

- Retrait gonflement des argiles
- Radon



# Risques technologiques

- Pollutions des sols
- Transports de matières dangereuses



Légende :



Zones des servitudes d'utilité publique



Zones des secteurs d'information sur les sols



Localisations des sites industriels



Localisation des anciens sites industriels et activités de service



Zones des sites industriels



Zones des anciens sites industriels et activités de service

+ la carrière

# Quelle évolution demain ?



# 3 ans de procédure

