



Commune de Frossay

Département de Loire-Atlantique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal / Communautaire le
Elaboration du PLU <i>Valant révision du POS</i>	2 juillet 2013	11 mars 2014
Modification simplifiée n°1		6 juillet 2015
Modification simplifiée n°2		14 décembre 2015
Modification n°3		
Modification simplifiée n°4		15 mars 2018
Modification n°5		27 juin 2019
Déclaration de projet valant Mise En Compatibilité (MEC)		19 septembre 2024

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - *Préambule*

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, la *Grenelle de l'Environnement (1 et 2)*...
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé d'une part du groupe de travail et d'autre part des frossetains.

Ce projet de territoire est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Frossay répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (*cf. rapport de présentation du P.L.U.*) et rappelés ci-après :

- Favoriser un développement qui préserve l'identité frossetaise, son espace, la qualité de ses paysages, de son patrimoine et de son environnement, un développement qui garantisse le respect des continuités écologiques,
- Prendre en compte des risques naturels (zones inondables),
- Maintenir les espaces et les conditions de développement des exploitations agricoles,
- Satisfaire une offre en logements adaptée à la commune par renouvellement urbain et en complément par des extensions urbaines limitées, en recherchant des économies de l'espace et de l'énergie,
- Trouver un équilibre démographique qui maintienne un renouvellement et une mixité de la population suffisants pour maintenir les effectifs scolaires et soutenir la vie locale (commerces, services, équipements publics),
- Réussir l'intégration des nouveaux habitants à la vie locale,
- Adapter le rythme et la typologie de l'offre en logements aux phénomènes de vieillissement de la population et de desserrement des ménages,
- Maintenir une animation économique du territoire qui participe à la vitalité de Frossay : soutenir les acteurs économiques, agriculteurs, artisans, commerçants et une valorisation touristique et culturelle du territoire, notamment des rives de la Loire, tout en préservant la qualité de l'environnement et des paysages,
- Aménager des espaces publics de qualité, préserver la tranquillité et la convivialité dans la pratique des espaces, retraiter des entrées et la traversée de l'agglomération par les RD 78, RD 98, adapter le développement aux différents modes de déplacement.

Ces enjeux relèvent d'une logique de développement durable et d'une approche environnementale de l'urbanisme.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Préambule

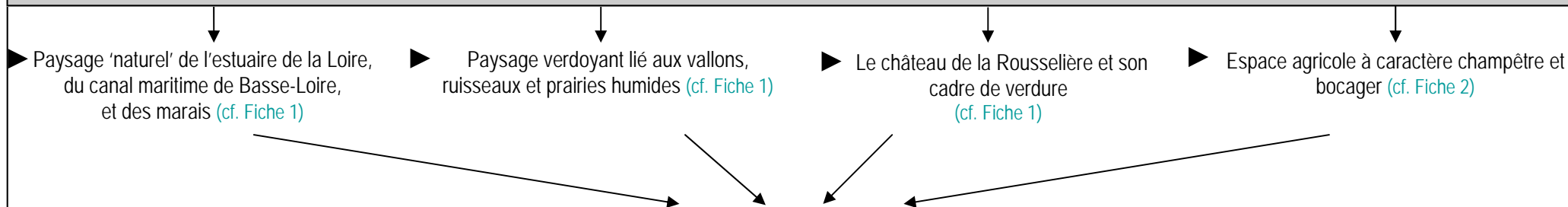
Le projet veille à maintenir les conditions d'attractivité et de vitalité de Frossay. Il obéit aux objectifs suivants :

- Maintenir le caractère rural et l'identité de Frossay,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Préserver les espaces agricoles et les conditions de développement des exploitations agricoles,
- Poursuivre des objectifs d'intégration de nouveaux habitants à la population en place, de mixité sociale,
- Développer le potentiel touristique, sportif et culturel de la commune, dans le respect de préservation de l'environnement,
- Prévoir un rythme de développement au regard de la capacité des équipements existants,
- Permettre la réalisation d'une diversité de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle et le parcours résidentiel au sein de la commune,
- Maîtriser l'urbanisation et limiter les extensions urbaines,
- Inciter au renouvellement urbain, à la requalification d'îlots bâtis ou encore non bâtis au sein du bourg,
- Recentrer le développement de la commune autour du bourg, à proximité des équipements et des services,
- Permettre / inciter à la réalisation de formes urbaines plus économes en espaces et favorables aux économies d'énergie,
- Inventorier et protéger les continuités écologiques,
- Accompagner le développement par une programmation adaptée des équipements d'intérêt collectif et des espaces publics,
- Permettre l'accueil d'activités économiques au sein de secteurs adaptés,
- Favoriser le maintien et l'implantation des commerces et services de proximité,
- Favoriser un développement des activités économiques portuaires ou nécessitant la proximité de la Loire, à condition qu'elles soient respectueuses de l'environnement,
- Anticiper et adapter les conditions de déplacement au développement urbain tout en favorisant les modes alternatifs de déplacement,
- Préserver les sentiers de randonnée et de promenade, conforter les cheminements piétons existants,
- Améliorer la gestion du stationnement, notamment en centre-bourg.
- Assurer la protection de l'environnement, à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements, au recours aux énergies renouvelables mais aussi à travers la préservation des espaces naturels, de secteurs bocagers, de zones humides et de la ressource en eau.

Les orientations de développement et d'aménagement de la Commune de Frossay sont synthétisées dans le tableau ci-après et illustrées par les documents graphiques joints à la présente pièce écrite (*cf. traduction cartographique du P.A.D.D.*).

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Tableau de synthèse

1 - Préserver et valoriser la qualité paysagère, liée au patrimoine naturel et agricole de Frossay



2 - Assurer une gestion économe de l'espace, maîtriser l'étalement urbain, limiter les extensions urbaines

Maitriser et pérenniser la dynamique démographique et urbaine en place (cf. Fiches 3 à 6)

Soutenir l'économie locale et la vitalité du territoire et favoriser les emplois de proximité (cf. Fiches 2 et 7, 7bis)

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper et adapter les besoins et l'offre en équipements d'intérêt collectif ou en services publics au développement local (cf. Fiche 8)

3 - Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Assurer la convivialité des espaces urbains (cf. Fiche 9)

Favoriser les opérations d'urbanisation dans une logique de développement durable (cf. Fiche 10)

Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine culturel et bâti communal (cf. Fiche 11)

4 - Préserver et valoriser l'environnement, les milieux naturels et les corridors écologiques, Gérer la ressource en eau, prendre en compte les risques (zones inondables) et la sensibilité des secteurs humides (cf. Fiche 12 et 12 bis)

Fiche n°1 - Préserver la qualité des paysages liée au patrimoine naturel et agricole et les conditions d'un développement durable de Frossay



Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie et le paysage qui nourrissent l'identité de Frossay et participent à son attractivité

- ▶ Préserver les grandes entités naturelles de la commune participant à la qualité du paysage : la partie estuarienne de La Loire, les marais, les espaces bocagers et boisés, les vallons liés aux cours d'eau, les prairies humides ayant conservé une trame végétale qualitative ...
- ▶ Préserver la qualité paysagère au Sud du bourg, liée au vallon du ruisseau du Migron,
- ▶ Préserver les haies (résiduelles ou replantées) et les alignements d'arbres remarquables *inventoriés au document graphique du P.A.D.D.*, conserver les talus bocagers (*au titre de la loi Paysage*),
- ▶ Préserver, entretenir les sentiers de randonnées de la commune, les chemins ruraux de qualité,
- ▶ Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment sur le clocher de l'église, sur la Loire, sur la centrale de Cordemais, sur le château d'eau de Frossay) et des panoramas (vue sur la vallée de La Loire, sur le coteau agricole bocager d'Arthon-en-Retz), ainsi que l'exposition visuelle de certains secteurs localisés sur les franges du bourg et destinés à être urbanisés : ceci impose que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels et des espaces verts ou une trame végétale - existante ou à créer - respectant et mettant en valeur ces cônes de vue et favorisant l'intégration paysagère des futures constructions (cf. O.A.P. : *orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser*).
- ▶ Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent.
- ▶ Requalifier les entrées de bourg, notamment les entrées de bourg Est (RD 78 - rue de Bel Air) et Sud-Ouest (rue du Moulin Neuf) et préserver le caractère champêtre de la façade Sud du bourg le long des RD 6 et 98.
- ▶ Préserver le cachet de certains îlots d'espaces verts du bourg (cf. *document graphique du P.A.D.D.*)
Inciter au maintien d'une structure urbaine dont la densité doit rester mesurée en harmonie avec les quartiers existants.

Fiche n°2 - Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles
de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles



Enjeu : Favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles
qui participent elles-mêmes à la conservation du caractère rural, à la qualité paysagère et à l'image de Frossay

Préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles par :

- un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées,
- la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection (périmètres adoptés entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'élevage, hangars à fourrage...), en application des principes de réciprocité réglementaires imposés par la loi d'orientation agricole (cf. relevé des exploitations agricoles symbolisés par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D.),
- un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain (cf. fiches 4, 6, 7, 8), l'absence d'extensions urbaines à l'exception de celles du bourg et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie du bourg et du Migron,
- une limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg, ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial (cf. fiche n°5), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles,
- les potentialités de diversification de l'activité agricole, notamment à travers des initiatives de valorisation touristique dans les conditions fixées au PADD (cf. fiche 7bis) et au règlement, ou à travers les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...), dans le respect des règles en vigueur.

Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel par le développement économique et urbain (cf. objectifs précisés pour l'habitat en fiche 6) ou par la mise en place d'infrastructures : pour les dix années à venir et par rapport aux dix dernières années précédentes, le prélèvement d'espace agricole nécessaire aux différentes formes de développement doit globalement être réduit de moitié.

Fiche n°3 - Favoriser le renouvellement démographique et tendre à un équilibre de fonctionnement des équipements publics



Enjeu : Maîtriser et pérenniser la dynamique démographique en place (excédent migratoire et renouvellement naturel à maintenir) et renforcer la centralité et la vitalité du bourg

- ▶ L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier de ses écoles), de ses services et de ses commerces.
- ▶ L'aspiration au maintien voire à l'implantation de nouveaux commerces et services sur le bourg impose que la commune maintienne sa vitalité démographique et atteigne le **seuil des 3 500 habitants d'ici une dizaine d'années (vers 2023)**.
- ▶ Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. fiche 3) et dans la localisation des extensions urbaines prévues (cf. document graphique) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale pour limiter la consommation d'espace agricole et préserver l'identité de la commune.
- ▶ Mais un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.
- ▶ La construction de logements sur la commune de Frossay répond de plusieurs objectifs :
 - affirmer la place centrale et la vitalité du centre-bourg
 - offrir des potentialités d'accueil pour de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine qui forgent le caractère attractif et l'identité de Frossay.

Fiche n°4 - Permettre la réalisation d'environ 14 à 15 logements par an de manière à satisfaire le renouvellement démographique



Enjeu : Assurer une gestion économe de l'espace, maîtriser l'étalement urbain

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

La construction de logements s'impose pour favoriser le renouvellement démographique et pour justifier et soutenir le fonctionnement des équipements publics, notamment des écoles, garants de la vie de la commune.

La réalisation de ces logements doit privilégier le renouvellement urbain et la centralité urbaine du bourg, elle doit éviter l'étalement urbain et exclure la dispersion des habitations sur le territoire.

- ▶ Adapter et préciser les besoins en logements de manière à répondre à l'orientation démographique (cf. fiche 3). Ils doivent être couverts par :
 - les potentialités d'entités végétales ou de reprise d'îlots urbains pouvant accueillir de nouvelles constructions dans le cadre de projets de requalification ou de densification urbaine ;
 - des extensions urbaines du bourg,
 - Et de manière très limitée par des compléments d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du village du Migron, ou de hameau identifié au document graphique du P.A.D.D. conformément à sa légende,
 - ou à travers des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural en campagne, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

- ▶ Limiter les extensions urbaines pour :
 - assurer une gestion économe de l'espace à travers les surfaces destinées à la réalisation de logements, pouvant varier selon leur localisation et leur typologie,
 - maîtriser au mieux le rythme d'apports de nouveaux ménages et donner à la commune les moyens de promouvoir un développement urbain qualitatif.

Fiche n°5 - Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre diversifiée en logements



Enjeu : Favoriser une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune.

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

==> Pour les jeunes ménages : il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.

==> Pour les personnes âgées : des solutions alternatives d'habitat peuvent être prévues.

- ▶ Favoriser la diversité de l'offre en logements à travers :
 - . la mixité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, collectifs / en accession et en location;
 - . la diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir;
 - . la localisation des secteurs ou des îlots adaptés à la production de nouveaux logements :

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes et de ménages aux ressources limitées.

- ▶ Privilégier la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants.
- ▶ Prévoir le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial localisés en zone agricole (*pour permettre la réalisation de logements, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...*), dans le respect du fonctionnement et du développement des exploitations agricoles

Fiche n°6 - Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité et assurer une utilisation économe et une gestion durable des espaces



Enjeu : Concentrer l'urbanisation sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité et de préserver l'équilibre et la pérennité du développement de Frossay et dans le respect d'une utilisation économe des espaces agricoles, naturels, urbains en conformité avec les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

- ▶ Privilégier la construction de logements sur certaines entités encore végétales situées au sein du bourg, du Migron et de la Cheminandais dont l'urbanisation ne doit pas remettre en cause le caractère des secteurs anciens du bourg ou du Migron. Ces principales entités végétales sont indiquées au document graphique du PADD. Leur liste n'est pas exhaustive mais indicative.
- ▶ Favoriser la reprise et requalification de sites déjà bâtis pour y accueillir de nouveaux logements. Le document graphique du PADD répertorie certains sites qui pourraient ainsi faire l'objet d'une requalification. Cet inventaire de sites n'est pas exhaustif mais seulement fourni à titre d'illustration.
- ▶ Programmer des extensions urbaines de manière contenue sur les marges du bourg, s'appuyant sur les centralités de l'agglomération et visant notamment au renforcement du centre-bourg (mairie, église, commerces, écoles).

La définition de ces extensions urbaines prend en compte :

- la volonté d'équilibrer le développement autour du centre-bourg ou de profiter de la proximité de cœurs de vie de quartiers,
- la nécessité d'assurer des extensions urbaines limitées, en application de la loi littoral,
- la préservation du vallon du ruisseau du Migron (pour ses intérêts écologiques, naturels, paysagers),
- les contraintes physiques, notamment topographiques, des terrains,
- le zonage d'assainissement,
- la sensibilité paysagère et naturelle du vallon du ruisseau du Migron et de certains secteurs identifiés en tant que terrains humides (cf. inventaire de zones humides),
- les conditions de déplacement et la volonté de favoriser les modes de déplacements 'doux' (piétons, cycles, ...).

En conséquence,

les principales extensions urbaines s'orientent de manière générale :

à court terme et à plus long terme, sur les marges sud à sud-ouest et les marges sud-est à est de l'agglomération, et de manière limitée à beaucoup plus long terme au Nord-Ouest du bourg en complément de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg. (cf. document graphique du P.A.D.D.)

.../...

Fiche n°6 - Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité et assurer une utilisation économe et une gestion durable des espaces (suite)



Enjeu : Concentrer l'urbanisation sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité et de préserver l'équilibre et la pérennité du développement de Frossay et dans le respect d'une utilisation économe des espaces agricoles, naturels, urbains en conformité avec les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Principaux critères déterminant les possibilités

d'accueillir des logements et d'admettre des changements de destination sur les écarts du bourg :

- Intérêt patrimonial et architectural d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination et en vue d'être valorisés,
- Absence d'exploitations agricoles sur le site,
- Incitation à une requalification ou revalorisation d'un site à partir de bâtiments présentant un intérêt patrimonial,
- Superficie minimale de l'emprise au sol du bâtiment existant (un minimum de l'ordre de **80 m²**),
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux (assurer des conditions d'accès sécurisé aux parcelles concernées),
- Capacité à gérer le stationnement des véhicules
- Eviter le risque de promiscuité au sein d'un hameau
- Possibilités d'assurer un assainissement non collectif, en évitant de créer des risques de nuisances pour l'environnement et les habitations riveraines (respect des dispositions du zonage d'assainissement et prise en compte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome)
- Prise en compte de la densité urbaine et de la taille du hameau ou du lieu-dit existant pour apprécier le degré d'admissibilité et la faculté d'intégration paysagère de constructions neuves (et de changement de destination) et pour éviter de créer un mitage des espaces agricoles et naturels
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie...),
- Prise en compte de la qualité paysagère du site à préserver de tout projet risquant d'altérer cet intérêt
- Prise en compte du risque inondation,
- Prise en compte du site Natura 2000 et de la DTA
- Prise en compte des périmètres de protection de la ressource en eau potable

- ▶ Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg dans le cadre des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial identifiées en zone agricole pour permettre la réalisation de logements, gîtes ruraux, chambres d'hôtes... *dans le respect des exploitations agricoles en application du Code rural et en cohérence avec la charte agricole.*

cf. documents graphiques réglementaires (plans de zonage) du P.L.U.

- ▶ Maîtriser la construction de logements, limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole :
 - en limitant à environ 100 000 m² la surface cessible à réserver à l'édification de logements (soit environ 13 ha, viabilisation comprise), permettant de couvrir le besoin théorique d'environ 14 à 15 logements par an défini par le P.A.D.D.,
 - en respectant une densité moyenne de construction de 15 logements / ha pour des opérations d'aménagement d'ensemble.
 - . poursuivre un objectif de modération de la consommation d'espace agricole d'au moins 50 % pour satisfaire les besoins en logements, en limitant le prélèvement d'espaces agricoles pour les dix prochaines années à environ 13 ha (maximum). Cette consommation pourra être réduite sur 10 ans à environ 10 ou 11 ha, en fonction du rythme de production effective de logements au sein du tissu urbain existant .
- L'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou 'naturels' est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.



Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P.- Pièce n° 3 du P.L.U.).

Fiche n°7 - Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques et touristiques



Enjeu : Maintenir et favoriser l'offre d'emplois à l'échelle locale et intercommunale, préserver les emplois et l'économie liés à l'agriculture

Offrir des services complémentaires à la population de Frossay

Créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place

- ▶ Soutenir le tissu économique local :
 - adopter une gestion économe de l'espace agricole et préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, dont les activités économiques sont prédominantes sur Frossay ;
 - permettre l'extension des activités existantes sur la commune, sous réserve qu'elle ne crée pas de gênes pour les habitations environnantes et pour l'environnement,
 - veiller à pérenniser voire à développer le tissu de commerces et de services du centre-bourg.
- ▶ Renforcer le tissu économique local :
 - permettre le développement d'un secteur d'activités en entrée Sud-Ouest du bourg (le long de la route du Moulin Neuf), afin de favoriser l'accueil d'activités artisanales et tertiaires permettant de renforcer l'offre d'emplois de proximité et participant à la vitalité communale.
Il s'agit de garantir des possibilités d'accueil et de développement des entreprises bénéficiant de conditions d'accès rapide à la RD 723 et de commodités de voisinage avec les riverains favorables à leur développement.
 - permettre le développement d'activités économiques portuaires en continuité du Port à sec sur le secteur du Carnet, destiné à des activités économiques exigeant la proximité de la Loire, sous réserve de rester en compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Retz , de s'inscrire dans une logique d'activités de valorisation environnementale, prenant en compte la sensibilité des milieux naturels environnants.
- ▶ Favoriser le développement d'activités, d'équipements liés au tourisme sur la commune, dans le respect de la réglementation en vigueur et de l'environnement.
- ▶ Encourager la desserte des zones d'activités par les communications numériques.

Fiche n°7 bis - Encourager à la valorisation touristique de Frossay,
respectueuse de l'environnement et de l'identité communale

Enjeu : Favoriser la mise en valeur de la qualité des sites, paysages de Frossay par l'essor d'activités ou de pratiques en lien avec le réseau "Loire à Vélo"
Soutenir le développement de structures d'accueil touristique, en ayant le souci de leur intégration au paysage et à la vie locale
et sous réserve de respecter l'environnement, le patrimoine local et les activités agricoles

- ▶ Favoriser le développement d'activités touristiques en lien avec le réseau "Loire à vélo", capables de capter :
 - les flux de visiteurs, randonneurs fréquentant les bords de Loire et le canal maritime de Basse-Loire,
 - les flux de touristes traversant la commune de Frossay par la RD 723.

- ▶ Permettre l'implantation, l'aménagement de structures d'accueil / d'hébergement touristiques, sous réserve de :
 - leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement,
 - le respect de l'environnement naturel, des corridors écologiques et de la biodiversité,
 - la maîtrise de leurs rejets (cf. assainissement conforme aux normes en vigueur, gestion cohérente des eaux pluviales,...) et des incidences sur l'environnement naturel et humain,
 - la prise en compte des risques d'inondation,
 - la préservation des conditions de fonctionnement et de développement des activités agricoles,
 - la prise en compte de l'intérêt architectural ou de la valeur patrimoniale de certains lieux dans l'hypothèse d'implantation de projets touristiques proches de bâtiments de caractère ou dans l'hypothèse de reprise de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour développer des activités ou structures d'accueil liés au tourisme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, centres de loisirs, centres équestres, etc.).

- ▶ Favoriser la réalisation d'aménagements légers de loisirs et de promenade, le développement et le maintien d'un réseau de sentiers de randonnée, de découverte pouvant être calés sur la trame de continuités écologiques sous réserve :
 - de canaliser et de maîtriser les flux de randonneurs pour préserver la biodiversité, limiter les risques d'agression de sols exposés aux risques d'érosion,
 - d'exclure les risques de dégradation de sols et de gênes pour les activités et pratiques agricoles.

Fiche n°8 - Conserver des disponibilités foncières pour ménager un potentiel de développement et anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services relevant de l'intérêt collectif

Enjeu : Anticiper et ménager les conditions de développement à plus long terme en affirmant des centralités de quartier par des secteurs publics, et en offrant un accès intéressant et attractif aux équipements et aux services relevant de l'intérêt collectif

- ▶ Ménager des possibilités d'extension d'équipements d'intérêt collectif .
Programmer des secteurs d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif :
 - sur le domaine sportif à l'Ouest du bourg, pour la mise en place d'équipements complémentaires à ceux existant sur ce site,
 - au sud du centre-bourg (secteur de la salle de la Cour du Pain) pour l'accueil d'une salle multi-activités pouvant être fréquentée par les jeunes, le péri-scolaire, le centre de loisirs, les associations, ...
 - à l'est du centre-bourg, pour permettre l'extension de l'école publique,
 - sur le secteur de la rue des Jardins, pour l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif pouvant comprendre le cas échéant la future halte-garderie,
 - au sud-ouest du bourg, pour l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif (en valorisation du cône de vue sur le château de la Rousselière), pouvant le cas échéant intégrer des équipements publics sous réserve de préservation du cône de vue,
 - au nord-ouest du bourg, entre la rue de Bellevue et la rue du Jaunais, l'aménagement d'un espace récréatif, support de lieu d'animation de quartier (sous réserve de la prise en compte de l'inventaire des zones humides).
 - à l'est du centre-bourg, pour permettre le déplacement de l'EHPAD «Les Eglantines et l'accueil d'une maison médicale.
- ▶ Pérenniser les services médicaux présents sur la commune et prévoir un emplacement pour un cabinet médical
- ▶ Ménager des possibilités d'extension de l'unité de traitement des eaux usées du bourg
- ▶ Maintenir des espaces tampon autour des équipements publics afin de permettre de bonnes commodités de voisinage, garantissant :
 - des conditions de vie agréables pour chaque habitant (contexte sonore),
 - le déroulement de manifestations et d'activités liées à ces équipements sans risque de conflits
- ▶ Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui permette d'assurer l'accessibilité des équipements d'intérêt collectif aux différents quartiers du bourg (cf. fiche n° 9).

Fiche n°9 - Améliorer les conditions de déplacement
et assurer la convivialité et la vitalité du centre-bourg



Enjeu : Rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements

Ces orientations générales sont précisées par les **orientations d'aménagement et de programmation** (cf. O.A.P. - Pièce n° 3 du P.L.U.).

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.


L'incitation au déplacement à pied (voire à vélo) passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant d'accéder aux principaux équipements publics et lieux d'activités (mairie, écoles, équipements sportifs, commerces et services) en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, le centre devant rester un lieu de rencontres.

- ▶ Favoriser le retraitement de certaines portions de voies, en particulier aux entrées et en traversée du bourg, pouvant être engagé en lien avec la requalification de certains îlots du centre-bourg (cf. document graphique du PADD)
- ▶ Améliorer les conditions d'accès au centre-bourg, à l'école publique et aux équipements d'intérêt collectif, en adaptant notamment l'organisation des parcs de stationnement.
- ▶ Affirmer et compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :
 - accompagne la desserte des équipements publics
 - soit intégrée aux futures opérations d'aménagement
 - soit réalisée autant que possible en site propre et bénéficiant d'un cadre et d'aménagement attractifs.

Assurer en particulier une continuité de cheminements "doux" reliant d'une part les quartiers d'habitat périphériques au centre-bourg et aux espaces d'intérêt collectif, reliant d'autre part le bourg au Migron et aux hameaux les plus proches et facilitant la liaison bourg - campagne (chemins de promenade et de randonnée).
- ▶ Prévoir une aire de covoiturage (en entrée sud-ouest du bourg)
- ▶ Améliorer les conditions d'accessibilité au centre-bourg, conditions de mise en valeur des commerces et services de proximité
Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Néanmoins, il peut être envisagé le renforcement du tissu commercial du centre-bourg, notamment autour de la place de l'église, notamment s'il s'accompagne d'actions de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.
- ▶ Engager une réflexion sur l'éclairage public de manière à concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réduction de la consommation d'énergie.

Fiche n°10 - Systématiser une approche de développement durable pour les opérations d'aménagement de type Approche Environnementale de l'Urbanisme ou ISO 14001

 **Enjeu :** Répondre à l'échelle locale aux enjeux environnementaux planétaires (économie de l'espace, gestion économe et qualitative de l'eau, utilisation rationnelle de l'énergie, qualité de vie, mixités fonctionnelle et sociale, liens intergénérationnels, développement économique, ...).

Approche Environnementale de l'Urbanisme :

Pour aider les collectivités territoriales, les maîtres d'ouvrage et les praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme dans cette prise en compte, un outil existe : l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

L'AEU est une démarche d'accompagnement, d'aide à la décision et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui s'applique aux différentes échelles d'urbanisme et de projet.

Elle permet à la maîtrise d'ouvrage de mesurer et d'analyser les conséquences de ses choix de développement urbain sur le plan environnemental, de définir des enjeux et des priorités et de formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources, une meilleure gestion des déplacements et la qualité du cadre de vie.

- ▶ Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter). Favoriser notamment la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.
- ▶ Permettre l'urbanisation de terrains situés en "second rideau" au sein du bourg à condition qu'elle s'inscrive dans une logique d'urbanisme cohérent et harmonieux, préservant les commodités de voisinage.
- ▶ La collectivité souhaite inscrire ses projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable. Cette ambition doit se traduire par :
 - une intégration des problématiques environnementales en amont des études d'urbanisme,
 - la prise en compte des 10 thématiques définies ci-après dans le cadre de l'ensemble des phases d'études :

- mixité urbaine et sociale,	- choix énergétiques,
- l'impact sur les équipements publics,	- gestion des déplacements,
- paysage et biodiversité,	- gestion des déchets,
- environnement climatique,	- gestion de l'eau,
- contexte sonore,	- choix de matériaux écologiques.
- ▶ Une approche de type ISO 14001 s'appuyant sur un système de management environnemental pourra être envisagée pour certaines opérations urbaines afin d'assurer le suivi dans le temps d'objectifs environnementaux.

Fiche n°11 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
conserver le 'petit patrimoine' dans le respect de l'identité culturelle communale



Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage et le patrimoine qui forgent l'identité de Frossay

La préservation des ensembles ou éléments d'intérêt patrimonial s'impose afin de conserver l'authenticité de lieux dont l'intérêt paysager est étroitement lié à leur valeur patrimoniale.

Leur valorisation peut être admise à condition qu'elle ne compromette pas le maintien de ces intérêts patrimoniaux et paysagers.

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

- ▶ Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune (croix, calvaires, murets de pierre, lavoirs, anciens fours ou puits, patrimoine hydraulique...) , tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic : cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme (instigation du permis de démolir, restrictions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U., respect des règles d'urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le centre-bourg ou sur certains hameaux/villages, prise en compte de murs ou murets en pierres en clôture) et par la préservation de leur environnement paysager immédiat.
- ▶ Préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.

Fiche n°12 - Préserver et valoriser l'environnement, les milieux naturels, les continuités écologiques, prendre en compte les risques (zones inondables) et la sensibilité des secteurs humides



Enjeu : Epargner de l'urbanisation des espaces d'intérêt naturel, écologique, paysager qui participent aux équilibres du territoire : Assurer une relation étroite et réfléchie entre le développement urbain et ses milieux récepteurs, notamment les zones humides.

- ▶ Protéger les grandes entités naturelles de la commune, en particulier les espaces concernés par :
 - . les risques d'inondation (vallée de la Loire)
 - . les espaces remarquables définis au titre de la loi Littoral,
 - . des intérêts écologiques, faunistiques, floristiques et paysagers particulièrement sensibles : en particulier les secteurs intégrés au site Natura 2000 ainsi que les secteurs d'intérêt écologique et paysager concernés par la D.T.A. Estuaire de la Loire, par les sites classés et inscrits et par les inventaires de ZNIEFF, ZICO, ONZH (cf. secteur d'intérêt écologique et paysager illustré au document graphique du PADD).
- ▶ Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques; le cas échéant les valoriser par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation);
- ▶ Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois- énergie');
- ▶ Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
En ce sens, le développement urbain doit intégrer la gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement au cours des opérations d'aménagement réalisées en application du *schéma d'assainissement pluvial*.
- ▶ Optimiser le traitement des eaux usées (cf. zonage d'assainissement de la commune).
- ▶ Préserver la ressource en eau potable en prenant en compte les périmètres d'étude pour la mise en place de périmètres de protection des points de captage des eaux.
- ▶ Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. fiche n° 9 : convivialité liée aux déplacements), pour participer à une maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.



Illustrations graphiques du P.A.D.D.



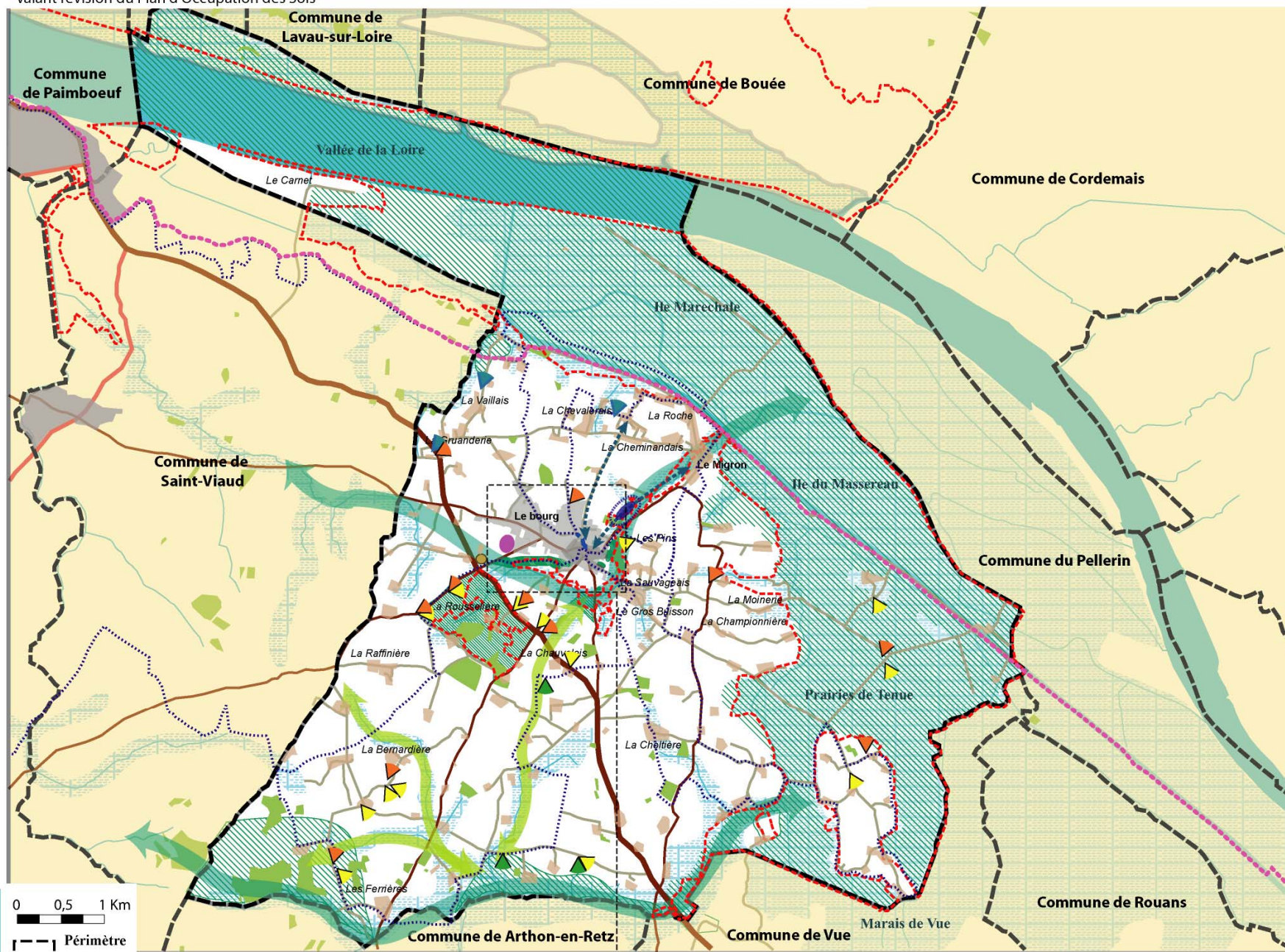
Commune de Frossay

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Préserver et valoriser la qualité paysagère,
l'environnement, les milieux naturels et les corridors écologiques

P.A.D.D.



A+B
Urbanisme
&
Environnement











0 0,5 1 Km

--- Périmètre commune




Voir plan du P.A.D.D. à l'échelle du bourg

Mars 2014

Respecter et valoriser la qualité paysagère,
liée au patrimoine naturel et agricole de Frossay

-  Conserver et savoir valoriser les points de vue sur clochers (Frossay, Vue, La Sicaudais)
-  Préserver des points de vue sur la Loire
-  Préserver des ouvertures sur le Bocage
-  Préserver des cônes de vue sur la centrale de Cordemais
-   Maintenir les haies bocagères existantes ou arbres existants (cf. pièce n° 4 du PLU)
-  Maintenir les boisements
-  Maintien des circuits de randonnée inscrits au PDIPR
-  Maintien et valorisation de l'itinéraire 'Loire à Vélo'
-  Améliorer les liaisons piétonnes et/ou cyclables
entre les villages/hameaux et le bourg



Préserver et valoriser l'environnement, les milieux naturels
et les corridors écologiques

-  Espaces naturels remarquables du littoral (L. 146-6 du C.U.)
-  Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager
-  Préserver les vallées, les milieux récepteurs des eaux pluviales (trame 'bleue')
& Préserver les zones humides (cf. inventaire)





Préserver, entretenir et savoir valoriser la trame "verte" du territoire :
(cf. pièce 4 du PLU : plan des éléments d'intérêt paysager et patrimonial)

- des arbres remarquables
- le patrimoine de talus bocagers, de haies, alignements d'arbres
- les boisements d'intérêt écologique, paysager ou sylvicole

Préserver ou recréer des continuités écologiques entre trame 'verte' et 'bleue' :

-  intérêt local
-  intérêt intercommunal

Prévenir des risques de nuisances

-  Secteurs concernés par les risques d'inondation / submersion marine
(cf. annexe n° 11 du P.L.U.)
-  Recul d'inconstructibilité de 100 m autour de la station d'épuration
-  Conservation de zones tampon autour de sites d'activités
-  Déchetterie



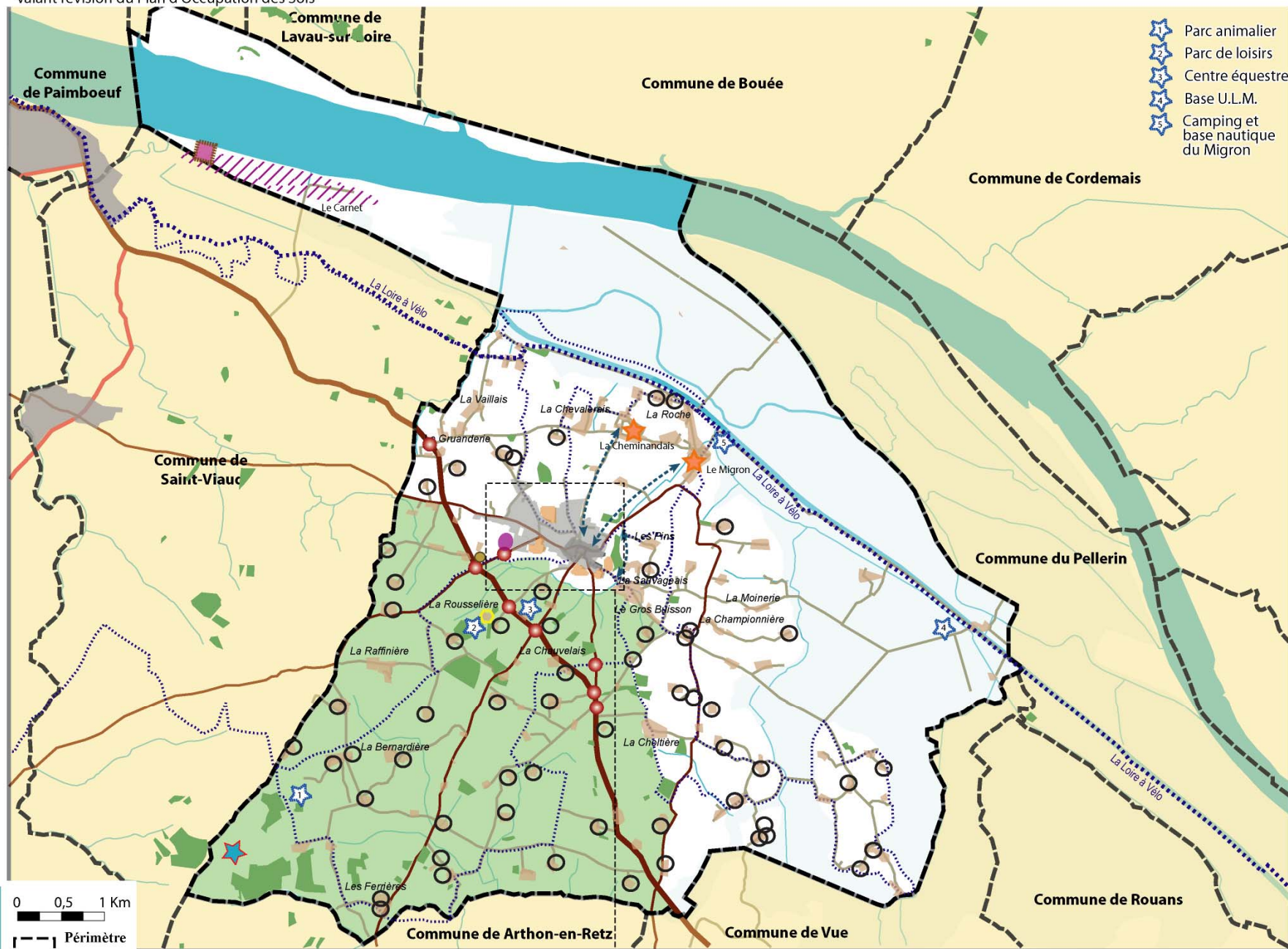
Commune de Frossay

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Assurer une gestion économe de l'espace,
maîtriser l'étalement urbain, limiter les extensions urbaines;
Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

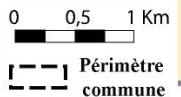
P.A.D.D.



- 1 Parc animalier
- 2 Parc de loisirs
- 3 Centre équestre
- 4 Base U.L.M.
- 5 Camping et base nautique du Migron



A+B
Urbanisme
&
Environnement












Voir plan du P.A.D.D. à l'échelle du bourg

Illustrations graphiques - légende





Assurer une gestion économe de l'espace,
maîtriser l'étalement urbain, limiter les extensions urbaines,
privilégier le renouvellement urbain

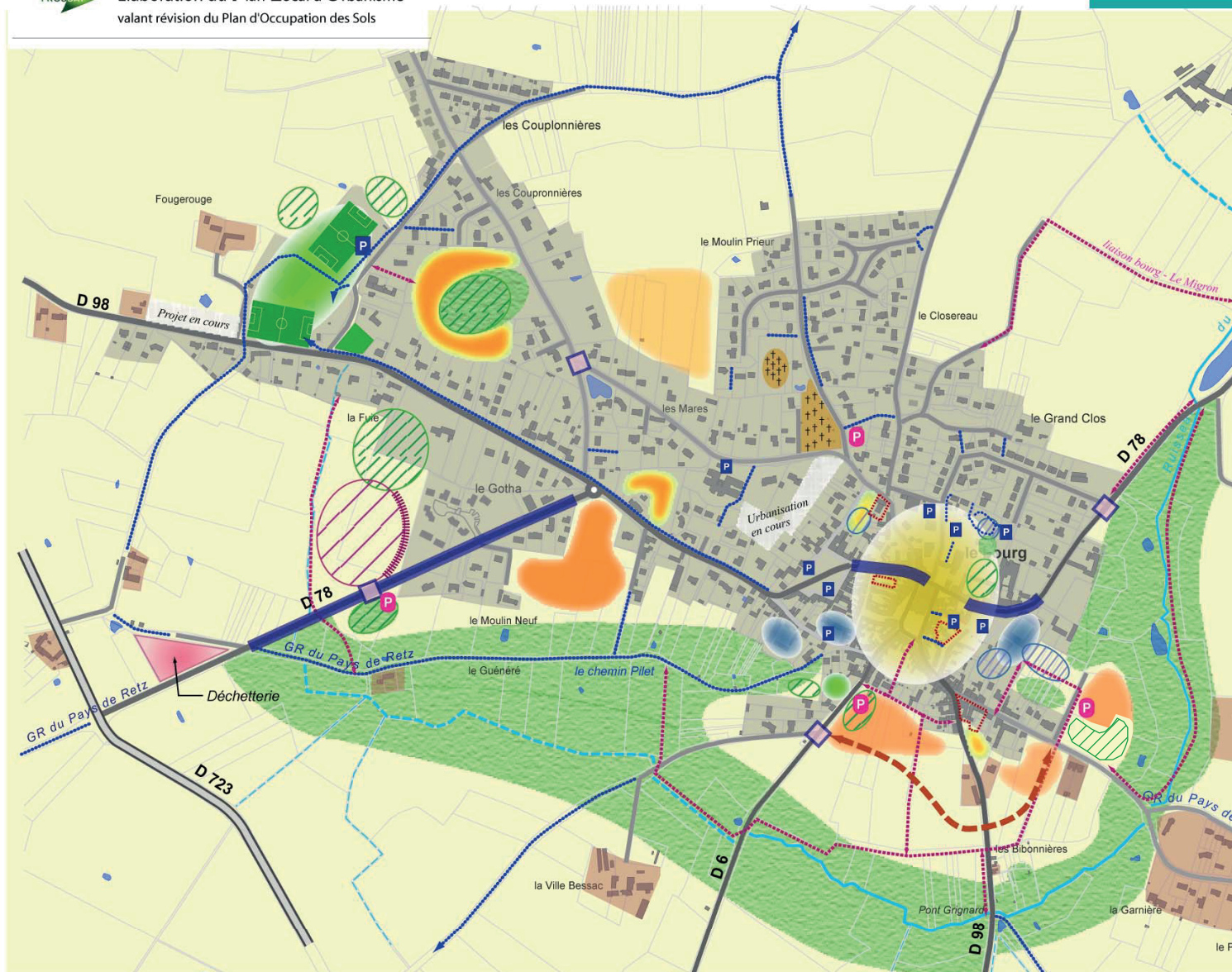
Favoriser l'accès au logement par la diversité
et l'adaptation de l'offre

-  Maintenir une offre diversifiée en logements au sein du bourg
-  Assurer une diversité de l'offre en logements sur ses extensions
(cf. PADD bourg)
-  Conserver une offre en logements en dehors du bourg :
 - . pour l'essentiel au sein de l'enveloppe urbaine du Migron et de La Cheminandais
 - . par la reprise possible des logements existants au sein de hameaux et de lieux-dits
 - . par des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural
(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. : plans de zonage)
-  Maintenir la vitalité de la campagne
et la coexistence entre ses activités et ses habitants
- Maintenir des possibilités d'accueil de logements en campagne dans le respect des activités et des exploitations agricoles
(cf. offre en logements sur les hameaux et lieux-dits énoncée ci-dessus)
- Préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles :
 - espace réservé à l'activité agricole dont
 - espace agricole fort
 - espace de marais, prairies (entretenu par l'agriculture)
 - préserver les possibilités de développement des exploitations agricoles
(cercles indicatifs de sites d'exploitations agricoles)
-  Permettre l'extension d'activités portuaires :
 - espace portuaire (port à sec)
 - espace d'activités à créer réservé à des activités industrielles, artisanales liées à la présence de l'eau ou liées au port et au nautisme
-  Soutenir le développement d'activités économiques d'intérêt local, de type artisanal, tertiaire :
 - Permettre l'extension mesurée de l'espace d'activités économiques

-  Secteurs destinés à des activités touristiques, sportives et de loisirs
(avec possibilité d'extension limitée)
-  Permettre l'installation d'un parc éolien
-  Maintenir le site de la déchetterie

Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- Améliorer les déplacements
et les conditions d'accès au coeur de vie
 -  le maintien des circuits de randonnée inscrits au PDIPR et La Loire à Vélo
 -  Améliorer les liaisons piétonnes et/ou cyclables
entre les villages/hameaux et le bourg
 - Parcs de stationnement à créer ou aménager (cf. PADD bourg)
 -  Sécuriser les flux de déplacements à certains points névralgiques
de circulation (intersections de voies)
Retraiter les principales entrées de bourg et sécuriser les flux
(cf. PADD bourg)
 - Préserver le patrimoine culturel et architectural *
 -  Château de La Rousselière
 - Patrimoine bâti *
 - Petit patrimoine local * (croix, calvaires, lavoir, anciens puits, fours, menhir...)
- * cf. pièce n° 4 du PLU : plans des éléments d'intérêt paysdager et patrimonial
Sites archéologiques (cf. plans de zonage)



à l'échelle du BOURG

Préserver la qualité du patrimoine naturel, paysager et écologique du territoire

Placer l'environnement au cœur du développement, prévenir des risques

- Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager
- Conservation de zones tampon inconstructibles autour de sites d'activités

Assurer une gestion économe de l'espace, maîtriser l'étalement urbain, limiter les extensions urbaines, privilégier le renouvellement urbain

Renforcer les coeurs de vie, leur fonctionnalité, leur convivialité

- Enveloppe urbaine du bourg
- Ilots bâtis situés sur les marges du bourg
- Coeurs de vie du centre-bourg**
Coeur de vie du centre-bourg autour de l'église, avec sa mairie, ses équipements culturels, périscolaires, ses commerces et services
-
- Coeurs de vie et d'animation de quartiers**
L'école et les équipements liés aux écoles
-
- Espace d'intérêt collectif lié aux équipements sportifs, culturel et de loisirs et lieu de vie public de quartier

Secteurs d'intérêt général pour l'accueil de logements en lien avec les coeurs de vie et d'animation du bourg

- Espaces présentant un potentiel de requalification urbaine
- Principales entités végétales au sein du bourg
- Extensions urbaines à court terme
- Extensions urbaines à court moyen terme
- Extensions urbaines à long terme

cf. O.A.P.

Conserver des disponibilités foncières pour des opérations ou des espaces d'intérêt collectif

- Espace réservé à la mise en place ou à l'extension d'espaces d'intérêt collectif et/ou d'équipement sportifs, récréatifs, de loisirs ou de santé
- Possibilité de création ou d'extension d'équipements scolaires, périscolaires ou liés aux écoles
- Le cimetière et ses possibilités d'extension

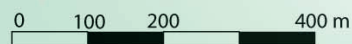
Soutenir les activités économiques et de "proximité" du bourg

- Maintenir un tissu de commerces de proximité dans le centre-bourg
- Permettre la création d'une zone d'activités économiques, de type artisanal, tertiaire

Source : Cadastre communal
Juin 2013

Améliorer les déplacements et les conditions d'accès aux coeurs de vie

- Ménager des possibilités de créer des voiries d'intérêt général
- Traitement de voiries, d'entrées de bourg à réaliser
- Points névralgiques de circulation à traiter
- Réseau de cheminements "doux" à conserver
- Cheminements "doux" à envisager
- Parc de stationnement public existant
- Parc de stationnement à restructurer ou à prévoir



Echelle : 1/7500 (planche format A3)