



Modification n°5
Note complémentaire suite à la transmission de l'avis
de la DDTM

Contexte :

Dans le cadre de la procédure de modification n°5 qui a pour objet la modification des orientations d'aménagement de la ZAC de la Laiterie inscrites au PLU, les services de la DDTM ont émis un avis qui conclut à une erreur de procédure, jugeant que la procédure qui aurait dû être adoptée était une procédure de déclaration de projet.

Code de l'urbanisme- choix de la procédure

Le code de l'urbanisme (anciens L123-13 et L123-13-1) prévoit que la procédure de modification peut être utilisée dès lors que le projet :

- ne change pas les orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduise une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L123-13-1 précisant que sous réserve des cas où une révision s'impose, « **le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque... la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation** ».

➔ ***Aussi la question soulevée par la DDTM est celle du respect des orientations définies au PADD par les nouvelles orientations d'aménagement.***

PADD

Le PADD de la commune de La Chevrolière présente 5 grandes orientations :

I Diversifier les activités économiques

II Préserver une identité communale et rurale

III Accompagner le développement démographique par une politique d'aménagement et d'équipements

IV Garantir la qualité des paysages et de l'environnement

V Assurer la sécurité et la variété des déplacements

Seules les orientations II et III font référence au secteur de la ZAC de la Laiterie.

Orientation II : Préserver une identité communale et rurale

Cette orientation est déclinée en 6 points dont seuls ceux faisant référence à la ZAC de la Laiterie sont développés ci-dessous :

- Maintenir un environnement rural aux portes de l'agglomération nantaise

Avec la mention de la préservation des espaces agricoles et naturels,

- S'appuyer sur un développement démographique raisonné

Avec un choix d'une croissance démographique régulière et raisonnable

- **Proposé une offre variée de logements**

« La préservation des espaces naturels et agricoles restreint la superficie urbanisable de la commune qui se concentre dans les zones proches du bourg. »

Y est précisé que **« le souhait de densifier le centre bourg a pour objectif de renforcer son rôle de pôle de centralité pour son dynamisme économique et social, ce qui implique le développement d'une offre diversifiée de logements, dans une mixité de l'habitat. »**

- **Offrir régulièrement du terrain à construire**

« C'est-à-dire maîtriser le flux de demandes de terrain et contenir la pression des aménageurs. » ce qui implique la « mise progressive sur le marché de terrains à urbaniser ».

A ce titre, le secteur de la Laiterie est identifié comme un site de reconversion permettant de proposer une « offre en matière d'habitat ».

Y est précisé que cette ZAC à l'étude « va dessiner un projet que le zonage et le règlement vont traduire »

- Limiter l'extension des villages
- Aménager les nouveaux quartiers en référence à l'identité locale

➔ Les nouvelles orientations d'aménagement de la ZAC de la Laiterie sont en cohérence avec l'orientation n°II

Orientation III : Accompagner le développement démographique par une politique d'aménagement et d'équipements

Cette orientation présente un sous-titre « **Aménager et construire des équipements publics** ». Y est précisé que :

« **L'accroissement démographique nécessitera la construction ou le réaménagement de certains équipements.** L'attractivité de La Chevrolière auprès des futurs habitants réside également dans la qualité et la diversité de ses offres de services. »

« Pour l'heure, **plusieurs équipements peuvent être envisagés sans que cette liste constitue un engagement formel de réalisation.** Il s'agit de prévoir l'accompagnement du développement économique et démographique et de disposer, si nécessaires, des espaces dans le PLU pour les réaliser en temps voulu.

Les différents équipements envisagés sont :

- Une salle à vocation culturelle. Sur le site de l'ancienne laiterie dont le secteur fait l'objet d'un projet d'ensemble regroupant habitat, équipements publics. Outre des secteurs dévolus à l'habitat, ce projet **envisage** la réalisation d'un équipement nouveau à vocation culturelle sur le site même de la laiterie. L'accès pourrait se faire par la rue du Stade, mais aussi par l'arrière, près de la station d'épuration.
- Une nouvelle Mairie est projetée également dans la future ZAC de la Laiterie pour une emprise foncière prévue autour de 3000 m³. Cette réalisation participera à l'évolution du développement urbain du bourg avec l'émergence d'un nouveau quartier à vocation mixte d'équipements publics et d'habitat.
- Le renforcement du « pôle enfance – jeunesse » avec plusieurs interventions prévues :
 - o Une évolution du restaurant scolaire qui pourra nécessiter à terme une augmentation de sa capacité {...}
 - o La réalisation d'une structure multi accueil en complément de la halte garderie {...} »

Si le PADD envisageait la possibilité de réaliser ces équipements sur le site de La Laiterie, il était bien précisé que cette liste ne constituait pas un engagement formel de réalisation. Elle est de fait insusceptible de lier la commune.

L'orientation générale visait à « accompagner le développement démographique par une politique d'aménagement et d'équipement », action que la commune à menée par :

- **La réalisation d'un équipement culturel en réhabilitation** sur la place centrale de la commune : le Grand Lieu. Ce projet a été livré en 2010. Il comprend une médiathèque, une école de musique et une salle culturelle et polyvalente accueillant une programmation culturelle
- **La construction d'un hôtel de ville sur la place du Verger**, à proximité immédiate de la ZAC de la laiterie. Les études de maîtrise d'œuvre ont été menées, la consultation pour les marchés de travaux est en cours pour un démarrage des travaux en avril 2016
- **La construction d'un nouveau restaurant scolaire** d'une plus grande capacité à proximité immédiate des écoles. Ce nouvel équipement a été livré en septembre 2014

- **L'étude de programmation relative à la restructuration du pôle enfance** en cours.

L'ensemble de ces équipements est positionné sur la page ci-contre.

De plus, il est à noter que le programme des équipements de la ZAC prévoit une participation aux équipements réalisés par la commune.

Evolution de la vocation mixte de la ZAC

Si le rapport de présentation mentionne la vocation mixte d'équipement et d'habitat de la zone, le PADD ne présente par ce quartier comme tel mais le cite comme lieu possible d'implantation des nouveaux équipements envisagés pour accompagner le développement démographique de la commune.

Quant au rapport de présentation, la procédure de modification permet sa modification. Il sera modifié par une annexion du dossier de modification.

Aussi, il apparaît que les nouvelles orientations de la ZAC de la Laiterie qui visent à :

- Développer la vocation d'habitat mixte du centre bourg
- Privilégier l'aménagement d'équipement public à vocation sociale, dans le cadre d'une politique de développement de services à la personne,
- Optimiser les déplacements, les accès à la ZAC et les liaisons avec les différents pôles de vie,
- Développer les circulations douces pour les piétons et les cycles,
- Favoriser les interconnexions vers le site naturel de la Chaussée, et le valoriser,
- Intégrer le projet dans son environnement naturel

Ne sont pas incohérentes avec les orientations prévues au PADD, elles ne compromettent pas les objectifs fixés au PADD. Sur le contrôle du juge, plusieurs jurisprudences montrent que seules sont censurées les dispositions qui vont clairement à l'encontre des objectifs fixés par le PADD.



