



**COMMUNE DE LA CHEVROLIÈRE
LOIRE-ATLANTIQUE**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier mis à disposition du public

AOÛT 2020

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES/EXPOSE DES MOTIFS

- 1.1 RAPPEL DES PROCEDURES
- 1.2 OBJET DE LA MODIFICATION
- 1.3 CADRE LEGISLATIF
- 1.4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

II - NOTICE EXPLICATIVE

- 2.1 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION
- 2.2 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- 2.3 MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

III - CONCLUSION

ANNEXE 1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de La Chevrolière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 31 janvier 2007, qui a été modifié sept fois par une procédure de modification, sept fois également par une procédure de modification simplifiée et deux fois par mise en compatibilité.

La commune a engagé la révision générale du PLU par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2019. Néanmoins, l'ouverture de cette procédure de révision générale n'empêche pas de faire évoluer ponctuellement le PLU actuellement en vigueur.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objet unique la suppression de l'emplacement réservé n°22 – traitement du carrefour RD 65 / rue des Perrières

L'emplacement réservé n°22 a été créé à l'approbation du PLU pour permettre la réalisation d'un aménagement de voirie au croisement entre la RD 65 et le rue des Perrières en entrée de ville.

Un aménagement de type rond-point ayant été créé et la commune ayant acquis le terrain objet de l'emplacement réservé, ce dernier n'est plus nécessaire.

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

À l'issue de la procédure de modification simplifiée, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU de façon à actualiser les données de ce document.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité : publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ;
- Mise à disposition du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois.
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

Ces parcelles sont situées pour leur majeure partie en zone UD qui est une zone qui recouvre les quartiers pavillonnaires construits sur un mode d'organisation de type « villageois » et pour partie, en zone AL, zone agricole située dans les espaces proches du rivage générés par le lac de Grand Lieu.

La commune de La Chevrolière a acquis en octobre 2007 les deux parcelles sur lesquelles s'appuie l'emplacement réservé

Ainsi, elle peut désormais maîtriser le développement de ce secteur et maîtriser le traitement du carrefour, en lien avec le Département de la Loire Atlantique, gestionnaire de la RD 65.

Dès lors, le maintien de l'emplacement réservé n'est pas nécessaire.

Par ailleurs, son maintien empêche la réalisation d'éventuelles constructions sur les terrains situés en zone UD du PLU.

S'il n'existe pas de projet à ce jour sur ces terrains, la zone UD est une zone urbaine à vocation mixte à dominante habitat.

Elle admet les occupations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'habitation,
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux,
- Les constructions et installations à usage de stationnement et les équipements publics d'infrastructure.
- L'aménagement et l'extension mesurée (au maximum 30% de la surface plancher existante) des constructions à usage commerciale dès lors que l'activité est préexistante.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux occupations du sol autorisées, et si la topographie l'exige et le permet.
- Les annexes aux constructions existantes, à condition d'avoir une superficie maximale de 70 m² de surface plancher créée,
- Les constructions d'habitation susceptibles d'être gênées par le bruit, et localisées le long de la RD 65 doivent bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.
- Les constructions et installations à usage commercial, hôtelier, de services et de bureau sous réserve de ne pas être incompatibles avec le caractère du voisinage et de ne pas porter atteinte à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- En cas de division foncière, lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la vérification du respect des dispositions du règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais de chaque terrain issu de la division.

2.2 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il est proposé de modifier les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme comme suit,

Emplacement réservé n°22 avant modification simplifiée :



Emplacement réservé n°22 après modification simplifiée :



2.3 MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

En conséquence, il est proposé de modifier le tableau des emplacements réservés comme suit,

Tableau des emplacements réservés avant modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Localisation
1	Accès à la future zone d'habitat	Secteur de la Gare rue de Passay
2	Logements sociaux	Secteur de la Gare
3	Logements sociaux	Secteur de la Gare
4	Liaisons douces (piétons et cycles)	Secteur de la Gare
6	Accès à la future zone d'habitat	ZAC de la Laiterie
8	Réalisation nouvelle voie	Secteur de Villegaie
9	Accès piéton à la future zone d'habitat	Rue de Saint Philbert
10	Accès à la future zone d'habitat	Rue du Moulin de Charrette – secteur des Brues
11	Accès à la future zone d'habitat	La Michellerie – rue des Landes de l'Angle
13	Réalisation de l'assainissement	La Landaiserie
14	Accès à la future zone d'habitat	La Landaiserie – rue du Pas de la Rivière
15	Traitement du carrefour	RD 62 – ZAC de Beau Soleil
16	Traitement du carrefour	RD 62 – La Planche Bru
17	Accès à la future zone d'habitat	La Bûchetière – rue de la Levée
18	Traitement du carrefour	La Bûchetière – RD 62
19	Traitement du carrefour	L'Aubrais
20	Réalisation nouvelle voie	Secteur de la Redollerie
21	Accès à la future zone d'habitat	Passay – rue des Moulins
22	Traitement du carrefour	RD 65 – rue des Perrières
23	Traitement du carrefour	RD 65 – Bergerac
24	Liaisons douces (piétons et cycles)	Délaissé de la RD 65
25	Aménagement de voirie	RD 62
26	Accès à la future zone piscicole	Pont du Gui
28	Usage équipement public	ZAC Beau Soleil

Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de La Chevrolière.

Tableau des emplacements réservés après modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Localisation
1	Accès à la future zone d'habitat	Secteur de la Gare rue de Passay
2	Logements sociaux	Secteur de la Gare
3	Logements sociaux	Secteur de la Gare
4	Liaisons douces (piétons et cycles)	Secteur de la Gare
6	Accès à la future zone d'habitat	ZAC de la Laiterie
8	Réalisation nouvelle voie	Secteur de Villegaie
9	Accès piéton à la future zone d'habitat	Rue de Saint Philbert
10	Accès à la future zone d'habitat	Rue du Moulin de Charrette – secteur des Brues
11	Accès à la future zone d'habitat	La Michellerie – rue des Landes de l'Angle
13	Réalisation de l'assainissement	La Landaiserie
14	Accès à la future zone d'habitat	La Landaiserie– rue du Pas de la Rivière
15	Traitement du carrefour	RD 62 – ZAC de Beau Soleil
16	Traitement du carrefour	RD 62 – La Planche Bru
17	Accès à la future zone d'habitat	La Bûchetière – rue de la Levée
18	Traitement du carrefour	La Bûchetière – RD 62
19	Traitement du carrefour	L'Aubrais
20	Réalisation nouvelle voie	Secteur de la Redollerie
21	Accès à la future zone d'habitat	Passay – rue des Moulins
23	Traitement du carrefour	RD 65 – Bergerac
24	Liaisons douces (piétons et cycles)	Délaissé de la RD 65
25	Aménagement de voirie	RD 62
26	Accès à la future zone piscicole	Pont du Gui
28	Usage équipement public	ZAC Beau Soleil

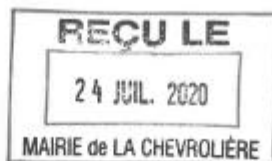
Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de La Chevrolière.

III – CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public pendant une durée d'un mois. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette adaptation matérielle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial, mais participe à une évolution normale du document approuvé.

ANNEXE 1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



Monsieur le Maire
Mairie de La Chevrolière
2, place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

Dossier suivi par
Janine PILARD
Chargée de mission Aménagement
& Urbanisme
02 53 46 62 10
06 45 70 21 50
janne.pilard@pl.chambagri.fr

Nantes, le 20 juillet 2020

Objet : Modification simplifiée n° 8
PLU de votre commune
Réf. PC/JPI/PP/421M20016

Siège Social
Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière
44939 NANTES Cedex 9
Tél. +33 (0)2 53 46 60 00
accueil@loire-atlantique.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, le 10 juillet 2020, le dossier relatif à l'affaire citée en objet. Nous vous en remercions.

Après examen du projet, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

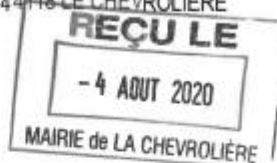
Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 03/01/1924
Sinet 184 401 347 00085
APE 9411Z



A Pont Saint Martin le 03 AOUT 2020

Mairie de la Chevrolière
2 rue Alfred Lemaître
44418 LE CHEVROLIERE



Affaire suivie par Magalie GUILLET
Responsable urbanisme et affaires foncières
Pôle Aménagement du Territoire
Tel : 02 40 26 80 23
Mail : urbanisme@mairie-pontsaintmartin.fr

Objet : modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 17 juillet dernier, vous m'informez que vous avez prescrit la modification simplifiée n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Le dossier sera mis à disposition du public du 31 août au 30 septembre 2020 inclus.

Conformément au Code de l'urbanisme, je vous informe que le projet de modification simplifiée que vous m'avez transmis ne soulève pas d'observation particulière de la part de la Commune de Pont Saint Martin.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et au logement
Christophe LEGLAND



Mairie - Pôle Aménagement du Territoire - Rue de la Mairie - BP 4 - 44860 PONT SAINT MARTIN - Tél. 02 40 26 80 23
Fax 02 40 26 89 39 - contact@mairie-pontsaintmartin.fr - www.mairie-pontsaintmartin.fr

Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Anne-Laure FORGET
Tél : 02 28 20 51 38
Stephanie.FILLAUDEAU@sev.paysdelaloire.fr

Monsieur Johann BOBLIN
Maire de La Chevrolière
2, place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

DTR/NLBV/ALF/SF/2020-07-5587

Nantes, le 30 juillet 2020

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 10 juillet 2020, vous avez bien voulu m'adresser la délibération communale relative au projet de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

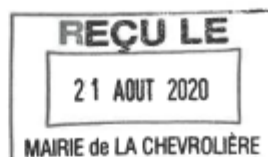
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation
La Chef de service relations aux
collectivités



Anne-Laure FORGET





La Chevrolière, le 11 août 2020

M. Dominique OLIVIER
Adjoint délégué à l'urbanisme
Mairie de la Chevrolière
2 place de l'hôtel de ville
44118 LA CHEVROLIERE

Affaire suivie par Hélène SAVINA
hsavina@cc-grandlieu.fr

Objet : avis PPA sur la modification simplifiée n°8 du PLU

Monsieur l'Adjoint délégué, Cher collègue

J'ai bien reçu le dossier de modification simplifiée n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chevrolière.

Les évolutions des emplacements réservés induites par cette modification simplifiée ne concernent pas les compétences « logement-Habitat », « assainissement collectif des eaux usées » et « actions de développement économique », au titre desquelles la Communauté de Communes de Grand Lieu est consultée.

De ce fait, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de modification simplifiée n°8 du PLU.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur l'Adjoint délégué, Cher collègue, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Johann BOBLIN

7

Communauté de Communes de Grand Lieu

Parc d'Activités de Tournebride • 1, rue de la Guillauderie • C.S. 30003 • 44118 La Chevrolière • Tél : 02.51.70.91.11 • Fax : 02.51.70.91.10

Email : grandlieu@cc-grandlieu.fr • www.cc-grandlieu.fr • N° SIREN : 244 400 438