

REVISION DU PLU

Commune de La Chevrolière

COMPTE-RENDU

Objet	Réunion n°17 Personnes Publiques Associées Présentation des enjeux (Diagnostic)
Date	Le : 01.12.2020 (Visio-conférence)

Personnes présentes en présentiel :

Johann BOBLIN	Maire
Dominique OLIVIER	Adjoint à l'urbanisme
Mikaëla MADOUCHE	Mairie (DGS)
Jean-Baptiste L'HARIDON	Mairie (Direction du Pôle Patrimoine Aménagement Urbanisme)
Julie NIVANEN	Mairie (service urbanisme)
Marion SINTÈS	Bureau d'études Futur Proche

Personnes présentes en visio-conférence via Zoom :

Hugues BAUDRY, Claire BIELAK	PETR Pays de Retz (SCOT)
Thomas GONNORD, Nicolas PARPAITE, Hélène GROLLIER	DDTM 44
Anne-Cécile BERNARD	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
Pascal MIGNEN	Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)
Sylvain LIMEUL	Chambre d'agriculture
Bertrand BROCHET	Correspondant territorial Chambre d'Agriculture
Aude CHASSERIAU	Communauté de Communes Grand Lieu

Objectif de la réunion :

L'objectif de la réunion est d'échanger avec les Personnes Publiques Associées (PPA) sur le document « Diagnostic de territoire » qui leur a été communiqué le mois dernier dans le cadre de la révision du PLU de La Chevrolière.

Un diaporama des enjeux identifiés par thème est présenté en réunion et partagé via la plateforme de visio-conférence « Zoom ».

La teneur des échanges est synthétisée ci-après.

Observations PETER Pays de Retz (SCOT)

Le PETER souligne le développement équilibré de la commune, sa politique volontariste en matière de préservation de l'environnement, en matière d'habitat et en matière de réduction de la consommation foncière.

Le PETER questionne la commune sur la méthodologie utilisée pour indiquer que l'objectif SCOT de production de logements serait de « 55 logements/an » ? FUTUR PROCHE indique que ce chiffre correspond au ratio du poids démographique de la commune face à l'objectif intercommunal de production de logements fixé dans le SCOT. Il s'agit donc d'un indicateur. La production de logements locatifs sociaux (LLS) n'a pas été soumise à la même méthodologie car le SCOT prévoit d'ores et déjà un pourcentage à respecter pour chaque commune.

Le PETR questionne la commune sur le constat exposé dans le diagnostic de « 5,5% de logements vacants ». S'agit-il d'un phénomène de déprise commerciale correspondant à la vacance de logements liés à un RDC commercial par exemple ? LA CHEVROLIERE explique que les logements vacants sont surtout présents à Passay au sein duquel les petites maisons de pêcheurs ne trouvent pas toujours d'occupants. Il s'agit d'une vacance structurelle, liée au manque de fonctionnalité de l'habitation.

Le PETR partage l'enjeu de reconquête des friches et de la trame bocagère en lien avec le maintien de l'agriculture traditionnelle. LA CHEVROLIERE précise qu'une chargée de projet a été recrutée par la commune dans le cadre de cette reconquête.

Le PETR indique que la révision du SCOT n'a pas été lancée. C'est une modification simplifiée du SCOT qui sera engagée à la fin de la semaine en vue de définir les critères des « Secteurs Déjà Urbanisés » (SDU) en conformité avec les dispositions de la Loi ELAN. Cette procédure s'achèvera en fin d'année 2021. La commune de LA CHEVROLIERE note que le calendrier concorde avec celui de la révision du PLU. Ce dernier pourra donc intégrer les critères de SDU définis prochainement dans le SCOT.

Note post-réunion concernant les secteurs déjà urbanisés dits « SDU » :

Les articles 42 à 45 de la loi ELAN modifient les dispositions d'urbanisme de la loi Littoral . La loi Littoral est modifiée pour la première fois depuis 1986, avec pour objectif principal de permettre l'urbanisation de certaines « dents creuses » par dérogation à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants. Cette perspective est toutefois limitée aux « secteurs déjà urbanisés » (à distinguer des « zones d'urbanisation diffuses »).

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit désormais que :

*«L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la **densité de l'urbanisation**, sa **continuité**, sa **structuration** par des voies de circulation et des **réseaux** d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'**équipements** ou de **lieux collectifs**. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages».*

Le PETR ajoute que la DTA Estuaire de la Loire qui s'applique au territoire et fixe géographiquement l'application de la Loi Littoral sur La Chevrolière, sera bientôt abrogée. Ainsi, le SCOT, qui ne reconnaît pas, à ce jour, la commune en tant que « pôle d'équilibre », pourrait, lors d'une révision future, redéfinir son armature urbaine.

LA CHEVROLIERE précise que le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du SRADDET place la commune dans la même catégorie de pôles que Saint-Philbert de Grand Lieu. Pour autant, la définition de ces pôles sera fixée et portée par le SCOT.

Concernant la densité et le potentiel en densification, le PETR souligne les efforts réalisés et suggère d'actualiser l'étude des gisements fonciers.

LA CHEVROLIERE, en lien avec la Communauté de Communes, compétente en matière de PLH, envisage en effet de mettre à jour l'étude « Programme d'Actions Foncières » (dite PAF) qui a été menée en 2019 sur la commune et qui a permis d'identifier les gisements fonciers. Elle ajoute que des opérations de renouvellement urbain et de densification ont été entreprises ces 10 dernières années afin d'optimiser le foncier tout en épaississant le bourg. La commune est propriétaire d'une zone d'environ 4 ha située à La Chaussée. Cette dernière forme, avec le bourg

historique, la centralité de la commune dont la coulée verte est la colonne vertébrale. LA CHEVROLIERE propose de renforcer l'argumentaire de cette centralité dans le diagnostic afin qu'il rende compte aux lecteurs de la réalité du territoire.

FUTUR PROCHE explique que l'entrée de ville Nord du bourg est située à l'emplacement de la ZACOM L'Enclose identifiée par le SCOT. Le tissu urbain existant le long de la RD65 qui traverse le bourg du Nord au Sud est similaire et continu depuis La Chaussée et ce, jusqu'au centre-bourg.

Concernant la ZACOM L'Enclose, le PETR partage l'argumentaire de la commune. Cette zone, définie dans le SCOT en continuité de l'urbanisation de La Chaussée s'avère désormais peu propice à l'accueil d'un appareil commercial.

Concernant la mobilité, le PETR rappelle la nécessité de prendre en compte les projets intercommunaux.

Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 44)

La DDTM remercie la commune de l'avoir associée en amont de la démarche de révision du PLU. Elle note la bonne facture du document « Diagnostic » transmis.

Elle informe les participants que le « Porter à Connaissance du Préfet » (dit PAC) vient d'être finalisé et sera transmis cet après-midi numériquement à la commune. Cette transmission numérique sera couplée à un envoi papier.

Note post-réunion concernant le « PAC »:

Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le Préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

Concernant la consommation d'espace, la DDTM évoque l'objectif du « zéro artificialisation nette » portée par le projet de SRADDET. Bien que ce dernier ne soit pas encore adopté, les communes doivent s'inscrire dans cette tendance.

Elle explique que l'Etat ne considère pas le SCOT du Pays de Retz approuvé en 2013, comme un « SCOT intégrateur ». En effet, certaines lois et documents supra communaux intervenus après n'y sont pas intégrées (Ex : la loi ALUR, la loi ELAN, le PGRI, le SRCE, ...). Ainsi, le PLU devra démontrer sa conformité ou sa compatibilité avec ces dispositions. L'Etat attendra donc de la commune de La Chevrolière des objectifs « réhaussés ».

Concernant la densification, en matière de réduction de la consommation d'espaces notamment, il est important de proposer un état des lieux actualisé des gisements fonciers disponibles en densification. Les extensions urbaines étant perçues comme un complément à la valorisation de ce potentiel en densification. Les objectifs de production de logements fixés dans le PLH sont à confronter au potentiel réel d'accueil du territoire.

Concernant la mobilisation des gisements fonciers identifiés, LA CHEVROLIERE met en avant la difficulté de leur acquisition. L'exemple de l'extension du PA de Tournebride l'illustre : il a fallu près de 10 à 15 ans de procédure contentieuse pour y acquérir un terrain sur le fondement de l'expropriation (DUP). Les OAP, bien qu'elles ne permettent pas l'acquisition foncière, se révèlent être un outil intéressant pour anticiper le devenir des gisements fonciers (leur destination, leur desserte, etc.).

La DDTM rappelle l'enjeu de la détermination de l'enveloppe urbaine. Une méthodologie intéressante de définition de cette dernière a été utilisée dans le cadre du SCOT métropolitain.

Concernant les activités économiques, la DDTM ajoute qu'une analyse des gisements fonciers libres au sein des 2 parcs d'activités du territoire est nécessaire. Concernant la possibilité offerte par le SCOT d'étendre de 10% la capacité d'accueil des zones d'activités existantes sur le territoire : plutôt qu'un maximum, l'idée exprimée que ce 10% ne doit pas être considéré comme un droit de tirage et qu'au-delà du 10 %, la réduction s'évalue à l'aune des gisements et d'une expression des besoins étayée pour en démontrer sa véracité.

A ce titre, la DDTM rejoint les observations du PETR et de LA CHEVROLIERE concernant la définition de la ZACOM L'Enclose qui interroge et paraît peu pertinente au regard de l'artificialisation des sols qu'elle engendrerait.

LA CHEVROLIERE précise qu'une réflexion est nécessaire sur le sujet de cette ZACOM et du commerce. Environ 7000 à 7500 habitants seront accueillis en 2030 sur la commune. Afin d'éviter le phénomène d'évasion commerciale, la commune a pour ambition de proposer une offre complémentaire de loisirs et de services non pas au sein de la ZACOM L'Enclose, mais au sein du PA de Tournebride. Ce parc compte actuellement 1500 emplois. Il en comptera environ 2500 en 2030. Une offre de restauration et de loisirs au sein du parc permettrait de répondre à la demande des habitants tout en évitant la concurrence avec les commerces du centre-bourg. LA CHEVROLIERE rappelle sa politique volontariste en la matière : l'acquisition de 6 locaux commerciaux dans le centre-bourg ces dernières années et 2 locaux commerciaux achetés l'année dernière. L'idée de la commune n'est pas de se lancer dans une « course à l'appareil commercial » mais bien de répondre à un besoin en proposant une offre complémentaire au centre-bourg et aux communes voisines.

La DDTM évoque également la prise en compte de la Loi Littoral sur le territoire. La commune a un devoir de « sincérité » envers ses actuels et futurs habitants. Elle rappelle que la Loi Littoral est applicable immédiatement aux autorisations d'urbanisme, nonobstant la conformité d'un projet avec les règles du PLU, lui-même compatible avec le SCOT.

La question de la traduction réglementaire des Espaces Proches du Rivage (EPR) est essentielle. Il s'agit de définir dans le PLU des principes de constructibilité conforme aux dispositions de la loi Littoral (extension limitée de l'urbanisation au sein des EPR).

Concernant l'aménagement commercial, la DDTM explique que le cadre normatif en vigueur pose la règle que tout projet doit contribuer à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation, des communes limitrophes et des communes de l'EPCI d'implantation (L. 752-6 code commerce).

Concernant la question du maraichage, la DDTM partage l'enjeu du maintien du paysage traditionnel bocager lié face au développement du maraichage. L'identification du linéaire de haies est donc primordiale pour ensuite mobiliser dans le PLU les outils adaptés à sa protection. LA CHEVROLIERE précise que le souhait de la commune n'est pas d'interdire le développement du maraichage mais bien de l'encadrer en anticipant ses éventuelles évolutions. La DDTM indique qu'une réflexion a été menée entre l'Etat et la Fédération des Maraîchers, se traduisant par une étude de valorisation des paysages maraîchers, accessible sur le site internet des services de l'Etat en Loire-Atlantique.

D'autre part, la sectorisation du maraichage dans le PLU apparaît délicate à traduire sur le plan juridique, un document d'urbanisme régissant des droits à construire et non des pratiques. Il serait intéressant d'échanger sur ce point. La DDTM ajoute enfin que les projets de construction ou d'installation nécessaire à l'activité agricole sont encadrés par le régime de l'accord préfectoral après avis de la CDNPS et de la CDPENAF afin d'apprécier si les projets portent atteinte à l'environnement ou aux paysages (art. L. 121-10 code urbanisme).

Observations techniques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 44)

Certaines pages du diagnostic transmis mériteraient d'être complétées et/ou précisées :

- P 42 : ajouter une carte des logements vacants à Passay serait intéressant
- P 49 : la création d'un nouveau parc d'activités au Clos Papin de 17 ha n'est pas encore « sortie ».
- P 65 et 67 : il est question de 17 ou de 18 secteurs d'enjeux agricoles ?
- Eclaircir les densités des ZAC de la Laiterie et de Beausoleil qui s'échelonnent de 12 à 26 logements/ha. LA CHEVROLIERE précise que la densité des constructions est augmentée sur la ZAC de la Laiterie du fait de la présence de petits collectifs et d'une résidence « seniors ».

La DDTM questionne la commune sur la création de futurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (dit « STECALs ») ?

Note post-réunion concernant les « STECALs »:

Article L151-13 du Code de l'urbanisme : Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés (...) des constructions (...). Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Leur caractère **exceptionnel** s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Concernant les STECALs, le PETR (SCOT) rappelle que le STECAL est un dispositif qui ne s'applique pas aux communes concernées par la loi Littoral. Les seuls secteurs constructibles étant les agglomérations, les villages et désormais les SDU (la modification simplifiée du SCOT définira des SDU → cf observations PETR ci-avant).

Observations Chambre d'Agriculture (CA)

La CA partage l'enjeu lié au développement du maraichage pour les territoires Sud Loire. De nouvelles façons d'aborder cette problématique doivent être appréhendées.

Elle invite la commune à mener une réflexion sur :

- Le développement des exploitations agricoles situées en EPR : un zonage plus fin pour ces exploitations pourrait être mis en œuvre. LA CHEVROLIERE partage cette réflexion. Il faut pouvoir maintenir ces exploitations au risque de voir une multiplication des friches agricoles dans le cas contraire (de nombreuses friches agricoles situées en EPR étaient viticoles).
- L'intégration de La Chaussée au bourg : dans quelles mesures La Chaussée pourrait renforcer la centralité du bourg ? LA CHEVROLIERE rappelle que La Chaussée est complètement intégrée au bourg. On peut même dire qu'elle est en « cœur de ville ». L'entrée Nord du bourg, tant administrativement (panneau d'agglomération) qu'au niveau du ressenti urbain, est bien située au niveau du rond-point du PA du Bois Fleuri. La vue aérienne de la commune l'illustre.

Observations Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Le maintien des emplois sur la commune est une priorité. Le PLU doit pouvoir favoriser l'accueil d'entreprises au sein des zones d'activités, au sein du bourg, mais aussi dans les hameaux (pour les artisans notamment). L'optimisation du foncier libre au sein des zones d'activités est un enjeu fort en termes de diminution de la consommation d'espace.

Faciliter l'extension des entreprises existantes est également à prendre en compte (Ex : Armor au sein du PA du Bois Fleuri). En effet, le règlement écrit du PLU pourrait être réinterrogé dans le cadre de la révision pour anticiper ces évolutions.

La CCI s'interroge sur l'opportunité d'accueillir des commerces au sein du PA de Tournebride.

Elle ajoute que la préservation du linéaire commercial de la rue principale du centre-bourg serait intéressante à mettre en œuvre.

Observations de la Communauté de Communes de Grand Lieu (CCGL)

La CCGL indique que le Plan Local de l'Habitat (PLH) dont la durée de vie s'étend de 2017 à 2023 ne sera pas révisé avant 2022. Ainsi, les objectifs de production de logements à prendre en compte dans la révision du PLU sont bien ceux actuellement présentés dans le PLH.

Observations Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA explique que la commune est un pôle « fort » concernant l'artisanat. Elle n'accueille pas moins de 130 entreprises artisanales. Le ratio est non négligeable. La Chevrolière doit maintenir son tissu artisanal et commercial. A ce titre, la réflexion de fond concernant le développement du PA Tournebride devra être menée de manière durable et cohérente.

Concernant le constat de la vacance au sein du village de Passay, la CMA questionne la commune sur l'opportunité de valoriser les petites maisons de pêcheurs vacantes via l'accueil d'artisanat d'art par exemple. Cela permettrait de favoriser l'attractivité touristique (100 000 promeneurs par an), de dynamiser Passay, de valoriser l'artisanat et de réduire la vacance. LA CHEVROLIERE estime que c'est une réflexion intéressante à engager.

LA CHEVROLIERE constate une multiplication de distributeurs (ex : distributeur de pain) sur le territoire appartenant à des entreprises non présentes sur la commune. Elle fait état de sa désapprobation concernant cette pratique qu'elle juge déloyale vis-à-vis des artisans et commerces locaux.

Clôture de la réunion :

LA CHEVROLIERE remercie les personnes publiques associées de leur participation à cette réunion. Elle explique que d'autres temps d'échange seront organisés tout au long de l'avancement de la révision du PLU.

LA CHEVROLIERE leur transmettra dans les prochains jours le compte-rendu de cette réunion.