

REVISION DU PLU

Commune de La Chevrolière

COMPTE-RENDU

Objet

Réunion n° 31 | Personnes Publiques Associées
Projet de PLU

Date

Le : 27.10.2021

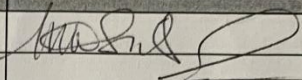
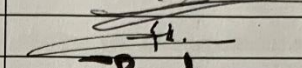
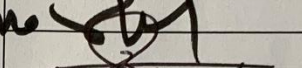
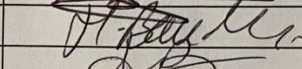
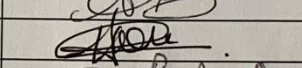
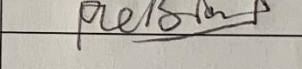
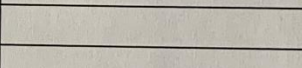
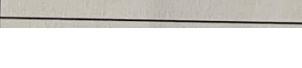

Personnes présentes :

FEUILLE DE PRESENCE

Projet : **PLU La Chevrolière**

Objet : Réunion PPA / Projet de PLU

Date : 27/10/2021

Nom / Prénom	Organisme	Signature
SINTES Marion	BE	
OLIVIER Dominique	Adjoint Urbanisme	
LAVALETTE Fédéric	INAO	
LINEUL SYLVAIN	Chambre Agriculture	
BROCHE Bertrand	Agriculteur	
BAUDRY Hugues	PEPR Pays de Retz	
BERNARD Anne-Cécile	CCI	
L'HARIBON Justine	Mairie La Chevrolière	
LE BRAS Pierre	DDTM44	

La teneur des échanges est synthétisée ci-après.

Contexte et planning

- Arrêt lors du Conseil de fin Janvier 2022.
- Approbation en septembre 2022.
- Les éléments présentés restent confidentiels tant qu'ils n'ont pas été présentés aux habitants. Ils le seront le 15 novembre via 2 réunions publiques (une en journée, l'autre en soirée)
- Le futur SCOT du Pays de Retz devra tenir compte des objectifs de la loi Climat et Résilience.
- DDTM : les délais introduits par la loi sont des dates butoirs. L'objectif est que l'ensemble des documents entrent dans cette trajectoire de 50% en moins en 2031. Nous sommes en attente d'un décret en Conseil d'Etat pour préciser la consommation d'espace et l'artificialisation.
- Commune : de véritables efforts sont consentis dans le projet de PLU de la commune par rapport à la dernière décennie.

<p>Zones U Bourg, Passay, Villages, SDU</p>	<p>Chambre d'agriculture : Comment mobiliser les logements vacants dans le cadre du PLU ? La commune explique : via des dispositifs fiscaux, l'achat, la préemption, ou des moyens coercitifs (DUP avec expropriation). La commune est signataire d'une ORT qui va lui conférer également des moyens juridiques.</p> <p>SCOT : l'accueil d'activités commerciales au sein de Tournebride serait incompatible avec le SCOT (absence de ZACOM). La commune peut envisager de conserver la ZACOM identifiée au SCOT au rond-point de l'Enclose.</p> <p>CCi : Souhait de garder le potentiel de Tournebride pour les activités industrielles. Pas pour les activités commerciales.</p> <p>DDTM : il convient de prendre en compte la localisation de la zone de Tournebride qui est éloignée du bourg. Dans l'hypothèse d'accueil d'activités commerciales au sein de cette zone d'activités, cela risquerait de fragiliser le dynamisme commercial du centre-bourg.</p> <p>Commune : l'idée est de proposer une complémentarité et pas une mise en concurrence avec le centre-bourg.</p>
<p>Zones AU Habitat Eco</p>	<p>Commune : Dans le précédent PLU, il y avait des zones 2AU sur Tréjet, sur Passay. Elles ne sont pas reprises dans le projet de PLU. Aucune extension dans les villages et les SDU.</p> <p>Chambre d'agriculture : Les zones AU sont-elles toutes exploitées ? Non celle de La Michellerie est simplement entretenue.</p> <p>DDTM : il conviendrait d'augmenter la densité sur le secteur de la zone AU de Beausoleil . 15 logts/ha parait peu pour ce secteur de 9 ha. Prévoir également la possibilité dans l'OAP de proposer une forme urbaine variée.</p>
<p>Zones A et N Zones N</p>	<p>Commune : C'est important pour la commune ne plus continuer à subir la dégradation du paysage, de l'environnement, des routes à cause de l'activité maraichères et notamment des exhaussements. Quelle est la position des PPA concernant la création d'un sous-secteur dédié au maraichage ?</p> <p>DDTM : privilégier la préservation du paysage et le traitement depuis l'espace public.</p> <p>Commune : l'idée par exemple serait de prévoir au sein d'une zone Am la possibilité d'édifier des serres de + 1,80 alors que cela ne serait pas autorisé hors zone Am.</p> <p>DDTM : sur une commune littorale, cela pourrait être pertinent. Le fait d'avoir des zones préférentielles d'accueil du maraichage pourrait s'entendre à condition d'avoir des justifications d'ordre paysagères dans le rapport de présentation. Possibilité de faire des OAP sectorielles également.</p> <p>SCOT : l'argument de la préservation des haies pour leur rôle hydraulique et écologique est également à prendre en compte.</p> <p>Chambre d'agriculture : S'interroge sur le foncement juridique de cette différenciation sur la production agricole.</p> <p>DDTM : le règlement écrit ne peut pas réglementer le type d'activités agricoles à accueillir.</p> <p>Chambre d'agriculture : Concernant l'interdiction des exhaussements et affouillements : la commune pourrait avoir un contentieux avec la Fédération des maraichers (les maraichers pourraient avoir besoin de créer des plans d'eau). La Chambre d'agriculture propose de donner son avis sur le règlement de la zone A préalablement à l'arrêt. La possibilité de faire des bassins d'irrigation doit pouvoir être autorisée semble-t-il pour le stockage de l'eau l'hiver.</p> <p>CC Grand Lieu : lorsque l'on parle d'affouillement et d'exhaussements, c'est indépendant d'une construction.</p>

	<p>Commune : nous allons continuer sur l'écriture du règlement et nous transmettrons le projet de règlement aux PPA.</p> <p>INAO : Il y a plusieurs secteurs AOC qui sont identifiés en trame verte dans le PLU. Est-il possible de les identifier en Av ?</p> <p>BE : elles sont actuellement en A ou en Nr. Le zonage Nr autorise les cultures. Il est possible pour un affichage politique de les identifier en Ar (règlement identique au Nr).</p> <p>Chambre d'agriculture : quelles possibilités d'évoluer pour les sièges d'exploitation situés en EPR (faire un sous-zonage de type Ax proche des bâtiments en questionnant les exploitants s'ils ont des projets) ?</p> <p>BE : le règlement écrit prévoit la mesure suivante : « En espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces constructions ou installations doivent être établies au sein de la zone A concernée dans le cadre de travaux de mise aux normes nécessitant des travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension d'une exploitation agricole, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme • Et ces constructions ou installations doivent être réalisées en extension ou à proximité des bâtiments constitutifs du siège de l'exploitation agricole concernée, devant en constituer une extension limitée tout en satisfaisant aux objectifs de mise aux normes de l'exploitation ». <p>DDTM : L121-8 du Code de l'urbanisme repris par la loi ELAN à reprendre pour les constructions en A situées dans les EPR.</p>
<p>Emplacements réservés</p>	<p>L'ER31 doit être supprimé pour être remplacé par une zone AU secteur commercial et tertiaire.</p>
<p>Les éléments à préserver</p>	<p>En cours d'intégration dans le PLU</p>
<p>14 bâtiments dont le changement de destination sera autorisé</p>	<p>CC Grand Lieu : Il convient de vérifier la proximité des réseaux dans la détermination des bâtiments dont le changement de destination pourrait être autorisé.</p>
<p>Potentiel de logements PLU</p>	<p>DDTM : Les agences d'urbanisme de la Région travaillent ensemble pour essayer d'avoir un discours cohérent sur les questions de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Nous attendons la nomenclature qui permettra de répondre aux questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'est-ce qu'on fait rentrer dans la consommation d'espace ? • Qu'est-ce qu'on fait rentrer dans l'artificialisation des sols ? <p>Ces points seront à éclaircir dans les prochains décrets d'application de la loi Climat et Résilience.</p>