

REVISION DU PLU

Commune de La Chevrolière

COMPTE-RENDU

Objet	Réunion n°15 REUNION PUBLIQUE N°1 Les enjeux issus du diagnostic de territoire
Date	Le : 14.10.2020 – 19h30 – Espace culturel Grand Lieu

77 participants ont élargé.

A l'issue de l'accueil des habitants par M. LE MAIRE, et de la présentation des enjeux issus du diagnostic de territoire par FUTUR PROCHE, les habitants se sont exprimés.

La teneur des questions posées est synthétisée ci-après :

1. *Est-ce que La Chaussée sera constructible ?*

Réponse commune : Il est encore trop tôt pour le dire car le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU n'est pas encore élaboré. Toutefois, la commune est plutôt favorable à l'urbanisation autour du bourg.

2. *Quand sera organisée l'enquête publique relative au projet de PLU ?*

Réponse commune : Au 1^{er} semestre 2022. Avant l'enquête publique, les habitants auront l'occasion d'être associés à la révision du PLU via d'autres réunions publiques, ateliers, etc.

3. *Y aura-t-il des conséquences de la politique nationale du « O artificialisation » sur la commune ?*

Réponse commune : Oui, à travers la valorisation des opérations de renouvellement urbain en opposition à la notion d'étalement urbain. Il s'agit par exemple de combler les « dents creuses », de réhabiliter des bâtiments, etc.

4. *Quels seront les moyens de pression du PLU sur le maraichage ?*

Réponse commune : Il existe des outils réglementaires qui permettront d'encadrer voire de contraindre l'activité maraichère. Par exemple, il sera possible d'agir sur l'intégration paysagère des installations et constructions maraichères, de proposer éventuellement un zonage spécifique au maraichage. Ces outils seront analysés et actionnés lors de l'élaboration du règlement du projet de PLU. La commune ne souhaite pas favoriser le développement du maraichage et notamment le maraichage industriel. Un dialogue sera entretenu avec les acteurs du monde agricole.

5. *Comment la commune peut-elle accompagner la transmission des exploitations, notamment pour préserver l'élevage ?*

Réponse commune : En anticipant pour connaître les projets. Les collectivités pourraient peut-être se mobiliser en faveur du foncier agricole (assurer du portage foncier ?).

6. *Va-t-on densifier encore plus le bourg et produire de nouveaux logements ?*

Réponse commune : La commune doit être compatible avec les dispositions supra communales telles que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz et le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoient des dispositions en faveur des logements. Il est intéressant de noter que la commune produit environ 10 logements/an pour seulement maintenir la population actuelle sur le territoire (notion de « point mort »). Il s'agit de la production de logements afférente aux résidences principales qui deviennent secondaires, aux cas de divorces (2 logements au lieu d'un seul), aux logements qui deviennent vacants, etc.

7. *A quel moment la commune pourra-t-elle « anticiper » l'application du nouveau PLU en faisant des sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme ?*

Réponse commune : le projet de PLU doit être suffisamment avancé pour pouvoir opposer des sursis à statuer sur les demandes. On peut imaginer que ce type de décision pourra être mis en œuvre à partir du premier semestre 2022.

8. *Quelle prise en compte des nuisances sonores liées à l'aéroport dans le diagnostic du PLU ?*

Réponse commune : Il existe un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qui doit être pris en compte dans le PLU. La DGAC en tant que personne publique sera invitée à donner un avis sur le projet de PLU.

9. *L'aspect routier est-il abordé dans le diagnostic du PLU ?*

Réponse commune : Oui. Le diagnostic complet qui aborde notamment la mobilité et les déplacements sera consultable prochainement.

10. *Y a-t-il un diagnostic réalisé sur la qualité des eaux ?*

Réponse commune : Ce diagnostic est réalisé dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loire Bretagne.

11. *Qu'en est-il de la prise en compte des exhaussements sur la commune (existence de secteurs sur lesquels des matériaux de mauvaise qualité sont enfouis pour rehausser des terrains agricoles) ?*

Réponse commune : Cette problématique dépasse le cadre réglementaire du PLU. Toutefois la commune est particulièrement attentive à ces projets et a d'ores et déjà dressé 2 procès-verbaux suite à des constats d'infractions. Les exhaussements de moins de 2m de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à 100m² sont néanmoins dispensés de toute formalité. Ils ne sont donc pas portés à la connaissance de la commune.

12. *Les zones inondables sont-elles prises en compte dans le PLU ?*

Réponse commune : Oui elles apparaîtront dans le PLU.

13. *Tous les villages seront-ils logés à la même enseigne dans le PLU ?*

Réponse commune : Non car ils ne sont pas catégorisés de la même manière au niveau du SCOT. L'Etat ne souhaite pas favoriser le développement des villages. Toutefois, Passay et Tréjet qui sont de « gros » villages pourront se voir autoriser l'extension des bâtiments existants.

14. *Les petits villages vont-ils être oubliés concernant l'assainissement collectif ?*

Réponse commune : Il n'est pas possible pour la commune de proposer l'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire. La priorité est donnée au bourg et aux gros villages. Des dispositifs d'assainissement non collectif existent pour permettre à toute habitation de traiter ses effluents.

Observation d'un participant : Le cadre national encourage la non-constructibilité des villages. L'expérience a montré que de petits hameaux pouvaient devenir des « villages » défigurés par les constructions récentes. La construction en second, troisième voire quatrième rideau ne va pas dans le sens de l'intérêt général dans ce cas-là.

15. *Les limites du bourg seront-elles redéfinies dans le PLU ?*

Réponse commune : La commune n'en est pas encore à définir le zonage mais on peut imaginer que le périmètre du bourg s'étende dans le respect de la Loi Littoral.

16. *Combien y a-t-il d'habitants sur la commune actuellement ?*

Réponse commune : L'INSEE indique environ 5800 habitants mais dans la réalité, la commune doit accueillir environ 6000 habitants.

17. La commune se fixera-t-elle un quota d'habitants ou de logements pour éviter la saturation du bourg ?

Réponse commune : La commune restera une commune à taille humaine. De manière réaliste, elle est en mesure d'accueillir 7000 habitants à 10 ans, 7500 habitants à 15 ans avec un rythme de croissance annuelle de 2%. Le rôle de la commune est d'anticiper ses besoins, son développement et de continuer à s'équiper. Cela est vrai notamment concernant les pratiques de déplacements afin de les fluidifier. Les déplacements doux pour les trajets quotidiens et les transports scolaires pourraient être davantage privilégiés.

18. Quelle prise en compte du risque inondabilité ?

Réponse commune : Il existe un potentiel d'inondabilité qui n'est pas à exclure dans le PLU.

19. Quel avenir pour les terrains en friches dans les villages, une constructibilité de ces terrains peut-elle être envisagée ?

Réponse commune : La commune mène actuellement un travail d'identification et de recensement des friches afin de contacter les propriétaires en prévision de leur remise en état agricole.

20. Pourquoi le prix des terrains à la Michellerie diffère entre l'offre de la commune et celle des promoteurs ?

Réponse commune : car le prix d'un terrain classé en 2AU est différent du prix d'un terrain classé en A ou 1AU.

21. Est-ce que la commune prévoit la création d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU ?

Réponse commune : Oui il en existe déjà dans le PLU en vigueur. Un travail en faveur de la restauration du bocage et de l'identification des arbres remarquables est actuellement mené par la commune. Il sera relayé dans le projet de PLU.

Il a également été rappelé que toutes les demandes de changement de zonage doivent faire l'objet d'un courrier auprès de la mairie.

Photographies prises lors de la réunion publique :

