

**REVISION DU PLU**

Commune de La Chevrolière

## COMPTE-RENDU

Objet Réunion n°22 | Personnes Publiques Associées  
Présentation du projet de PADD

Date Le : 12.04.2021

Personnes présentes en présentiel :

Johann BOBLIN	Maire
Dominique OLIVIER	Adjoint à l'urbanisme
Jean-Baptiste L'HARIDON	Mairie (Direction du Pôle Patrimoine Aménagement Urbanisme)
Julie NIVANEN	Mairie (service urbanisme)
Marion SINTÈS	Bureau d'études Planen, sous-traitant FUTUR PROCHE

Personnes présentes en visio-conférence via Zoom :

Hugues BAUDRY,	PETR Pays de Retz (SCOT)
Thomas GONNORD, Nicolas PARPAITE,	DDTM 44
Anne-Cécile BERNARD	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
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 projet de PADD qui leur a été communiqué dans le cadre de la révision du PLU de La Chevrolière.

Un diaporama du projet de PADD dont le débat sera organisé à l'automne 2021 est présenté en réunion.

Après avoir accueilli les participants et rappelé le contexte dans lequel s'inscrit le projet de PLU, la commune de LA CHEVROLIERE présente le calendrier prévisionnel :

- Débat PADD prévu en octobre 2021
- Arrêt du projet de PLU prévu en décembre 2021

La teneur des échanges est synthétisée ci-après.

**Concernant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) :**

Le PETR indique que la révision du SCOT n'a pas été lancée. C'est une modification simplifiée du SCOT qui fut engagée dernièrement 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 octobre/novembre 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. La commune souhaite inscrire dans le projet de PADD les 2 SDU suivants qui sont actuellement zonés en Uc dans le PLU actuel :

1. Fablou / La Landaiserie (+ 100 logts – Potentiel de 10 logts environ en densification),
2. La Buchetière (+ 70 logts – Potentiel de 8 logts environ en densification)

La DDTM précise que les SDU potentiels, avant d'être validés, seront analysés par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Elle ajoute que la densification de ces SDU sera autorisée, contrairement à leur extension, dans la mesure où elle ne dénaturerait pas le caractère des lieux-dits concernés. Les PLU auront en charge la délimitation précise de l'enveloppe bâtie des SDU identifiés par le SCOT ainsi que la fixation des prescriptions permettant le maintien de leur caractère.

La commune de LA CHEVROLIERE indique que sur les 50 lieux-dits que compte le territoire, seuls 3 villages et 2 SDU seront définis dans le projet de PLU. Elle rappelle que la stratégie communale est bien de développer l'habitat en centralité.

La DDTM conseille à la commune de modifier la légende ou la carte de l'armature urbaine afin de faire correspondre le nombre de pastilles jaunes avec le nb de lieux-dits affichés dans le PADD.

#### **Concernant l'intégration du SRADDET dans la révision du PLU :**

La DDTM indique que le SRADDET n'est pas opposable. Il le sera probablement en fin d'année 2021. Les SCOT auront alors le devoir de se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Ce sera ensuite le tour des PLU d'engager une procédure de révision pour mise en compatibilité avec le SCOT révisé. Toutefois, la DDTM rappelle qu'il est de la responsabilité des auteurs du PLU d'anticiper les orientations du SRADDET en faisant preuve de sobriété foncière en :

1. Priorisant la mobilisation des gisements fonciers libres dans les enveloppes urbaines,
2. Identifiant les leviers possibles pour faciliter leur mobilisation,
3. Déterminer les zones d'extension in fine en cohérence avec le projet démographique de la commune. Pas de surdimensionnement.

#### **Concernant l'orientation 1 : Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale**

La DDTM indique qu'il convient de préciser que les dispositions de la loi Littoral suivantes s'appliquent au territoire :

- Urbanisation en continuité des agglomérations et villages,
- Préservation des coupures d'urbanisation,
- Protection des espaces naturels remarquables. Un décret de mai 2020 liste les aménagements légers autorisés dans ces espaces.
- Extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage (EPR),
- Préservation des espaces boisés significatifs.

La DDTM ajoute que les dispositions relatives à la loi Littoral présentées dans la DTA Estuaire de la Loire ne seront pas remises en cause dans le cas d'une abrogation de cette DTA.

Le bureau d'études précise que la limite des EPR sera apposée directement sur le projet de zonage.

#### **Concernant l'armature territoriale de la commune :**

La commune de LA CHEVROLIERE explique que l'agglomération englobe le bourg, la Chaussée/Michellerie, l'Enclose et la ZA du Bois Fleuri.

Elle indique que la ZACOM de l'Enclose identifiée par le SCOT n'est pas cohérente à l'emplacement indiqué. Accueillir des commerces de proximité en entrée de ville ne va pas dans le sens d'un maintien des commerces de proximité présents dans le centre-bourg. Toutefois, accueillir à cet endroit du tertiaire et des services tels que cabinet d'avocats, centre funéraire, par exemple, serait pertinent. Ainsi, la commune souhaite maintenir une extension urbaine sur l'emprise de la ZACOM.

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

La CCI exprime des doutes quant aux termes employés dans le projet de PADD de « déplacement de la ZACOM » au sein du PA de Tournebride. Il semble peu pertinent de développer des commerces de détail au sein de cette zone d'activités au risque de concurrencer le centre-bourg. La CCI ajoute qu'il serait plus cohérent de parler de

« suppression de la ZACOM » à l'Enclose, de création d'une nouvelle zone tertiaire et de services à L'Enclose et de création d'une nouvelle offre de services et de loisirs à Tournebride.

La commune de LA CHEVROLIERE ne souhaite pas supprimer le terme de « ZACOM ». Elle évoque par exemple l'hypothèse de l'accueil d'une offre drive sur Tournebride. Le PETR indique qu'il existe déjà une offre drive sur Geneston. Il conseille la vigilance quant à la complémentarité de l'offre avec les communes voisines.

La DDTM précise que cette question de l'offre commerciale et de services requiert une certaine maturité. Elle conseille à la commune de ne pas indiquer « déplacement » ou « transfert » de la ZACOM de l'Enclose à Tournebride afin de ne pas risquer de proposer un projet de PLU incompatible avec le SCOT en vigueur.

La commune de LA CHEVROLIERE indique qu'actuellement, elle observe un phénomène d'évasion commerciale car les personnes qui travaillent au sein de Tournebride (1500 emplois) ne peuvent ni s'y restaurer, ni s'y détendre. La proposition d'une offre de services (restauration, hôtel, « bières & shop », station de lavage, station-essence, ...) et de loisirs serait complémentaire avec celle du centre-bourg. La commune de LA CHEVROLIERE rappelle sa politique volontariste en la matière : l'acquisition de 7 locaux commerciaux dans le centre-bourg ces dernières années. 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 commune de LA CHEVROLIERE questionne donc les personnes présentes : le souhait d'un transfert de la ZACOM à Tournebride et l'accueil de services et de loisirs à l'Enclose est-il entendable ?](#)

La DDTM estime que la justification d'une zone de développement tertiaire et de services à l'Enclose tout comme le déploiement d'un appareil commercial à Tournebride doit être argumentée via 3 éléments :

1. **L'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT)** qui serait engagée sur la commune → Cette étude permettra de répondre à la question : Où développer l'offre commerciale et de services sur le territoire ? Cette offre est-elle nécessaire ? Il conviendra de veiller à une cohérence entre le périmètre ORT et la traduction réglementaire du PLU.
2. **L'offre de services et de commerces présente au-delà des limites communales.** En effet, l'Etat appréhende la question des activités économiques à l'aune d'une stratégie économique intercommunale (objectif de complémentarité + de sobriété foncière). Cela sous-entend une analyse des disponibilités foncières commerciales libres au sein de l'intercommunalité (à faire apparaître dans le rapport de présentation du futur PLU). La DDTM mentionne l'intérêt d'une étude d'impact sur le commerce si un nouvel appareil commercial était accueilli au sein de Tournebride. Elle ajoute qu'il pourrait être intéressant de faire mention de différents scénarii possibles pour l'accueil d'un pôle tertiaire et de loisirs afin de justifier de sa création en lieu et place de la ZACOM actuelle.
3. **Les caractéristiques environnementales des secteurs de développement envisagés.** La commune doit démontrer ses besoins pour déterminer et justifier son projet de développement. A ce titre, il est utile de prévoir des investigations supplémentaires sur les secteurs potentiels de développement : recherche de zones humides, étude faune/flore, ... La commune de LA CHEVROLIERE précise que dans le cadre de la révision du PLU, des investigations zones humides seront menées la dernière semaine d'avril 2021 sur une trentaine d'hectares. Le résultat de cet inventaire permettra de guider la collectivité dans ses choix en matière de développement.

La DDTM ajoute que l'analyse croisée de ces 3 éléments doit pouvoir conclure à la justification des besoins pour que le projet de la commune concernant Tournebride et l'Enclose.

Concernant le développement d'un pôle tertiaire et de services à l'Enclose, la CCI suggère de faire preuve de vigilance quant au processus « d'aspirateur » constaté bien souvent. Ce processus vise à perdre de vue la destination initiale du pôle en accueillant par exemple un commerce de détail, puis 2, puis 3 etc. La CCI conseille

d'interdire dans le règlement du projet de PLU tout commerce de détail au sein du pôle tertiaire et de services et au sein de Tournebride.

#### Concernant l'extension de la ZA du Bois Fleuri et Tournebride :

La DDTM questionne la commune :

- Quelles dynamiques seront portées par le projet de PLU pour Tournebride qui dispose d'un potentiel en densification important ? Il est répondu que la commune cultive une diversité d'activités, de filières et de tailles d'entreprises sur ce site. Qu'à ce jour, la zone serait déjà remplie avec des entreprises logistiques si la commune n'avait pas été exigeante concernant cette diversité. Elle souhaite conserver une réserve foncière sur Tournebride pour les prochaines années au vu de la forte demande.
- Quelle complémentarité avec le Bois Fleuri ? La commune de LA CHEVROLIERE indique que le Bois Fleuri a vocation à accueillir des activités artisanales et à conforter les activités existantes. Le projet de PLU prévoit ainsi une extension au Nord, en continuité de l'urbanisation actuelle du Bois Fleuri. Une partie de cette extension correspond à des terrains déjà acquis par la Communauté de Communes de Grand Lieu. Elle permettra de conforter la société Armor (souhait de s'étendre sur le site existant) et d'accueillir des PME/TPE.

Le PETR questionne la commune :

- Qu'en est-il des bâtiments du Bois Fleuri qui semblent inoccupés en entrée de ville ? La commune de LA CHEVROLIERE explique que ces bâtiments industriels sont en réalité utilisés même si leur aspect extérieur semble démontrer le contraire. Ils sont utilisés en tant qu'espaces de stockage.

#### **Concernant l'orientation 2 : Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé**

##### Concernant la production de 600 logements :

Le bureau d'études explique que la commune a mené une politique volontariste ces dernières années : elle a réalisé plus de logements que prévus dans le PLU actuel en consommant moins d'espace. Rien n'interdit de produire davantage de logements dans la même enveloppe foncière.

La DDTM questionne la commune sur la production de 600 logements. La commune de LA CHEVROLIERE indique qu'au moment où le PLH 2018-2023 a été réalisé, la production de logements constatée sur la commune avoisinait les 45 logements/an. L'objectif de 450 logements a donc été déterminé ainsi. C'était à l'époque le premier PLH établi par la Communauté de communes. Le projet était volontairement plus « frileux » que la réalité. Ces trois ou quatre dernières années, la commune a accueilli environ 120 nouveaux habitants par an. Ce phénomène s'explique par la création de deux ZAC (La Laiterie et Beausoleil).

La Communauté de Communes de Grand Lieu confirme ces propos concernant l'objectif de 45 logements/an. Elle ajoute que le PLH arrivera à terme en 2023. A mi-parcours, toutes les communes de l'intercommunalité ont dépassé, les objectifs fixés dans le PLH. Ce dernier n'était peut-être pas assez ambitieux au regard de ce territoire attractif. La dynamique n'avait pas été suffisamment anticipée dans le PLH.

Le bureau d'études indique que l'étude des gisements fonciers menée en 2019 sur le bourg devra être actualisée avant l'arrêt du PLU et complétée par l'étude des gisements fonciers menée sur les villages et SDU une fois qu'ils seront validés par le SCOT. Face à ces éléments actualisés, l'objectif de production de logements affiché dans le PADD sera revu à la baisse ou à la hausse.

### Concernant la consommation d'espace :

La DDTM indique qu'il est intéressant de globaliser l'objectif de densité à l'échelle du territoire. Notamment dans les EPR où les futures opérations devront être cohérentes avec les densités existantes. Toutefois, l'objectif de 16 logements/ha reste en deçà de ce qu'on peut attendre d'une commune comme La Chevrolière (le PETR est d'accord sur ce point même si en l'état le projet de PLU est compatible avec le SCOT). Concernant l'enveloppe foncière de 20 ha, tel que rédigé, le PADD exprime un « droit de tirage ». Il convient de reformuler afin de démontrer que l'enveloppe foncière en extension a été déterminée en fonction du projet démographique et des gisements fonciers libres en enveloppes urbaines.

La DDTM ajoute qu'il y a deux méthodes/exercices qui seront regardé(e)s par l'Etat concernant la consommation d'espace engendrée dans le projet de PLU :

1. Appliquer un ratio de 30% de réduction sur la période de référence du SCOT de 1999-2009
2. Appliquer un ratio de 30% de réduction par rapport à la consommation constatée réelle du territoire des 10 années précédant l'arrêt du projet de PLU (L151-4 CU).

La commune de LA CHEVROLIERE indique que la densité des opérations sera plus proche de 20 logements/ha minimum pour les extensions de l'agglomération. Ex : la ZAC de la Laiterie qui propose une densité de 25 logements/ha voire plus.

La DDTM rappelle que le projet de loi sur le climat (non votée à ce jour) prévoit un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50% en 2030. Nous sommes dans une période transitoire. Le foncier mobilisable sera marqué de « rareté » dans les années à venir. La commune de LA CHEVROLIERE rappelle sa démarche vertueuse en matière de réduction de la consommation foncière ces dernières années.

### Concernant la préservation du paysage bocager :

La DDTM indique qu'il serait intéressant de différencier la préservation des haies au regard de leur intérêt paysager (L151-19 CU) et/ou écologique (L151-23 CU). Le PETR et la commune de LA CHEVROLIERE précisent que l'inventaire et la préservation des haies œuvrent en faveur de l'agriculture traditionnelle d'élevage.

### Concernant le maraichage :

La DDTM estime qu'il n'est pas pertinent de proposer un zonage différencié pour les zones maraichères. Le PLU a vocation à réglementer la destination des sols et non leur usage. La préservation des haies est le levier réglementaire qui semble le plus adapté pour éviter la banalisation des serres et tunnels sur le territoire. Un autre levier est le passage en CDPENAF ou en CDNPS couplé à un avis de l'Etat de tout projet agricole. La DDTM rappelle un levier non réglementaire : étude de valorisation des maraichers à récupérer sur le site de la Préfecture (étude déjà évoquée lors de la précédente réunion PPA sur les enjeux du territoire). Le dialogue avec le monde maraicher permet souvent de désamorcer les problématiques. La commune de LA CHEVROLIERE exprime son souhait de définir l'arsenal juridique le plus adapté à cette question dans le projet de PLU.

### **Concernant l'orientation n°3 : Anticiper les besoins de la population à 10 ans**

#### Concernant l'extension du cimetière :

La commune de LA CHEVROLIERE questionne la DDTM sur l'extension du cimetière envisagée en continuité du bourg en EPR en lieu et place d'une parcelle paysagée occupée par une ancienne habitation. Cette parcelle a été acquise par la commune. La DDTM répond qu'il n'y a, a priori, pas d'obstacle à la création d'un cimetière sur cet

espace situé en continuité de l'urbanisation du bourg dans la mesure où les critères de la loi Littoral sont respectés, une étude des sols a été menée, et si cette création porte sur une emprise équivalente au cimetière existant.

#### **Concernant l'orientation n°4 : Maintenir une économie locale dynamique**

La DDTM indique qu'il convient de distinguer, dans le règlement écrit, ce qu'on peut faire ou pas au sein des EPR.

La commune de LA CHEVROLIERE explique qu'un projet de développement d'une aire de camping-car est prévue à Passay sur une parcelle actuellement imperméabilisée au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de la déconstruire avant d'y accueillir ce projet.

#### **Concernant la diversification de l'activité agricole :**

La DDTM rappelle que la création de local avec vente directe (nouveau bâtiment) n'est pas autorisée sauf si le bâti concerné est situé en continuité de l'urbanisation existante de l'agglomération ou des villages. Le bureau d'études explique qu'il s'agit surtout de permettre les gîtes.

#### **Concernant l'orientation n°5 : Assurer un développement durable du territoire**

Le SCOT et la DDTM s'accordent pour dire qu'il n'est pas envisageable d'interdire l'éolien dans le cadre du PLU. Le PETR précise que la proximité de l'aéroport rend, de fait, impossible tout projet de champ éolien. La DDTM explique que le cadre législatif, tel qu'il est rédigé actuellement, privilégie ce type d'installations sur des espaces dégradés.

La problématique des friches agricoles (ex : poulailler de grande surface) est abordée par la commune.

---

#### **Clôture de la réunion :**

La commune de LA CHEVROLIERE remercie les personnes publiques associées de leur participation à cette réunion. Elle explique qu'un autre temps d'échange sera organisé en septembre sur le projet de règlement du PLU.

La commune de LA CHEVROLIERE leur transmettra prochainement le compte-rendu de cette réunion.