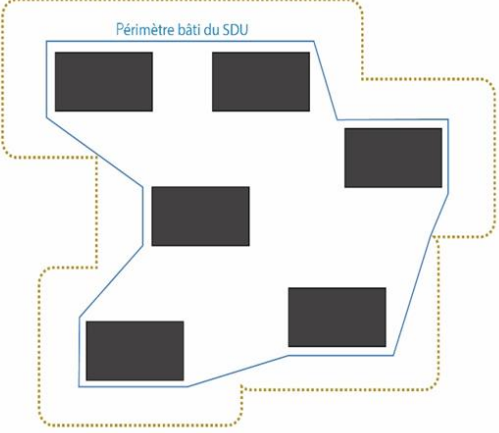


Liste des observations

N° Observation	Nom	Priorité	Synthèse des observations	Commentaires de La Chevrolière
1	PERCEVAULT		Même sujet que l'observation N°9	Idem observation n°9
2	CAHAREL		"doublon de l'obs. 3"	Parcelle 41 BI 36. Dans le PLU arrêté, la partie bâtie de cette parcelle passe en zone Uc2 mais la partie non bâtie de la parcelle passe en zone agricole. La division foncière demandée pour prévoir l'implantation de la maison de leur voisin n'est donc pas possible. Le zonage Uc2 sera modifié afin d'y intégrer le bâti existant dans parcelles BI 35 et 36.
3	Michel CAHAREL		"Mme et Mr CAHAREL du Fablou ont le projet de subdiviser et vendre la parcelle de 2670 m2 où est implantée leur habitation parce qu'ils ont du mal à l'entretenir. Ils ont un acquéreur potentiel. La partie dont ils veulent se séparer est classée en zone A par le projet de PLU. Ils demandent son maintien en U."	Idem réponse observation n°2
4	Marie DURAND		"Madame Durand a le projet de créer une Maison d'Assistants Maternelles dans une dépendance de son habitation aux Bruyères. La parcelle de son habitation est en NHL au PLU existant, elle est en A dans le projet de PLU. Madame Durand demande le maintien du zonage en N qui, selon elle, lui permet la réalisation de son projet."	Parcelle 41 BX 21. Maison isolée à proximité du hameau « La Haie ». Actuellement en zonage NHL du PLU. Les dispositions de la loi littoral posent la règle de l'extension d'urbanisation possible en continuité avec les agglomérations et villages existants (définition d'une enveloppe bâtie). A l'inverse, toute densification dans les zones diffuses d'urbanisation est proscrite. Le classement en zone agricole des hameaux de la commune vient traduire cette disposition de la loi littoral, encadrant fortement les extensions d'urbanisation. Compte tenu du caractère très isolé de l'habitation sur la parcelle de Mme DURAND, celle-ci doit rester en zone agricole, afin d'être en compatibilité avec le Porter-à-connaissance de la Préfecture.
5	BOUCARD		"Monsieur Boucard et Madame Amiand sont propriétaires de 2 granges au Bon Guéret. Elles ont fait l'objet de la délivrance de certificat d'urbanisme. 1) Ils demandent pourquoi les deux granges n'ont pas été visitées par la commission qui a fait la sélection des bâtiments pouvant être autorisés à changer de destination. 2) Ils demandent à ce que ces deux granges soient incluses dans la liste des bâtiments autorisés à changer de destination."	Classement de nouvelles granges en bâti pouvant changer de destination ? Suite au COPIL du 21/10/2022, ces deux granges seront intégrées dans la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé (pour une destination Habitat / desserte par les réseaux ok).
6	Anonyme		"Doublon obs 10"	Idem observation n°10
7	Anonyme		"doublon de l'obs.11"	Idem observation n°11
8	BONNET		"Complément de l'observation n° 14"	Idem observation n°14
9	PERCEVAULT		"Monsieur Percevault demande qu'une parcelle aux abords de Trejet en zone naturel remarquable dans le projet de PLU passe en zone constructible en raison de la difficulté à y faire de la culture"	Parcelle 41 BA 14 appartenant à M Corentin PERCEVAULT. Parcelle classée en "espace boisé classé" et en zone Nr du futur PLU (Secteur naturel remarquable) du fait de la proximité avec le lac de Grand Lieu. Actuellement classée en NP146.6 au PLU actuel. Il s'agit d'une espace en secteur protégé dont le zonage n'évoluera pas.
10	Gérard Bideau		"Monsieur BIDEAU est propriétaire de plusieurs parcelles du périmètre de l'OAP "la Petite Noë - les Perrières". Il demande une modification de délimitation de la zone classée en 1AU pour occuper des parcelles complètes et pour tenir compte des bâtis et des arbres existants. Il signale la présence d'un arbre remarquable et de plusieurs zones humides."	La zone AU de La Petite Noë a été délimitée comme telle de par la présence de zones humides (relevés pédologiques faits dans le cadre de l'évaluation environnementale / voir p.349 du rapport de présentation). Cette zone humide, repérée au moment de l'EE n'a pas été reportée au plan de zonage du PLU, qui ne recense que l'inventaire de zones humides réalisé par la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de Grand Lieu et validé en 2016. En revanche, la commune a souhaité faire apparaître cette probable présence de zone humide sur la Petite Noë dans l'OAP dédiée, en précisant que des sondages complémentaires seront réalisés au stade opérationnel du projet, afin de confirmer et d'affiner la délimitation de la zone humide. De la même manière, la question du cheminement à l'intérieur de l'OAP sera questionnée au stade opérationnel, l'OAP ne faisant apparaître que de grands principes d'aménagement. Ces principes pourront évoluer, confrontés à la réalité opérationnelle du futur projet. La position de la commune, à ce stade de sa réflexion, est de maintenir cette zone en AU. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
11	Gérard Bideau		Monsieur BIDEAU est propriétaire de plusieurs parcelles du périmètre de l'OAP la Petite Noë - les Perrières.	Il doit s'agir du plan d'eau situé sur la parcelle 41 AK 128. Celui-ci n'est pas inclus dans le périmètre de l'OAP « La Petite Noë / Les perrières ». Mais son implantation étant limitrophe, le projet tiendra nécessairement compte de l'existence de ce plan d'eau.

			1) Il demande si l'étang sur la parcelle H 128 fait partie du périmètre de l'OAP. 2) Il propose des cheminements autour de la zone concernée par l'OAP.	
12	Barillère Béatrice		Madame Barillere demande si la parcelle C34 fait partie du PLU sans plus de précision.	Le projet de PLU concerne l'intégralité de la commune de La Chevrolière (y compris la parcelle C34).
13	Anonyme		Même objet que l'observation n°14	Idem observation n°14
14	Anonyme	Oui	"Le propriétaire de la parcelle ZA 103 au Râteau s'est vu délivré pour cette parcelle un Certificat d'Urbanisme le 16 décembre 2020. Une Division Parcellaire lui a été accordée le 21 octobre 2021. Le projet de PLU classe cette parcelle en zone agricole et par conséquent non constructible. Il demande une clarification de la situation.	Le CU et la DP division ont effectivement été accordés et sont désormais purgés de tout recours, donc définitifs. Pour autant, ces fonciers passent en zone agricole dans le projet de PLU, posant la question du maintien du caractère constructible des lots sur lesquels aucun PC n'aura été accordé avant l'approbation du PLU. Un point sera fait avec les services de la Préfecture sur ce cas spécifique, avant la formulation d'une réponse auprès du pétitionnaire de cette DP division.
15	JUCHAULT DES JAMONIERES		"Madame JUCHAULT DES JAMONIERES conteste l'emplacement réservé (ER8) pour la piste cyclable prévue reliant la Chevrolière à ST Philbert de Grand Lieu en raison de son emprise, des conséquences sur la valeur de sa propriété et du risque de devoir arracher des arbres et des haies bocagères."	Une bande de foncier a effectivement été classée en emplacement réservé pour permettre l'implantation d'une voie cyclable entre La Chevrolière et Saint Philbert. Il s'agit d'un projet d'intérêt public, l'ER ne sera pas supprimé.
16	Biton		"La parcelle 114 sur le plan de zonage, 182 pour les dépositaires de l'observation est en indivision (Consorts Biton). Cette parcelle, dans le PLU actuel est en zonage 2AU. Sur le projet de PLU, elle passe en A. Les consorts demandent son maintien en 2AU tout comme les parcelles attenantes en raison de la situation d'enclavement dans laquelle cette parcelle se retrouvera après l'urbanisation de la zone 2AU retenue par le projet de PLU."	La zone actuellement classée en 2AU au PLU, située sur le secteur de la Grand'Ville a effectivement été requestionnée dans le cadre de la révision du PLU. L'évaluation environnementale a fait apparaître des enjeux forts sur les thématiques suivantes : zones humides / intérêts écologique des haies / faune. Une mesure d'évitement a donc été choisie par la collectivité, afin d'éviter l'artificialisation de cette zone (voir p. 351 du rapport de présentation). Etant précisé que la parcelle AM183, issue d'une division parcellaire récente de la parcelle AM114, sera intégrée dans la zone Ub. En effet, suite à l'accord sur le PC 22 A 0052, purgé de tout recours depuis le 11/10/2022, une modification du zonage Ub sera fait avant approbation du dossier de PLU.
17	Dit le Cadet		"Mame Aurore Dit le Cadet demande le passage en zone A (secteur agricole "ordinaire") de ses parcelles à la Grivelière classées par le projet de PLU en zone Av (secteur agricole viticole)."	Parcelle 41 D 1247. La propriétaire demande à repasser cela en zone agricole classique, car pas d'exploitation agricole viticole. Les parcelles ayant été classées selon un zonage spécifique Av l'ont été sur demande de l'INAO afin de préserver le potentiel viticole de ces fonciers, même si ceux-ci ne sont pas exploités actuellement. Ces parcelles seront donc maintenues en Av.
18	GODARD		"Mame GODARD souhaite être renseignée sur la faisabilité de remplacer le carport par un garage traditionnel sans changement d'emprise. L'adresse est située en zone N. Elle demande à quelle hauteur serait autorisée la construction de remplacement."	Parcelle 41 BT 17 sur Le Motois. Passage en zone agricole prévu. Pas d'opposition à la transformation d'un carport en garage fermé (cela ne crée pas de surface de plancher). La hauteur max en zone A ne peut excéder 6m à l'égout du toit. Sachant que la hauteur des extensions ne pourra en aucun cas être supérieure à celle des constructions principales dont elle dépend.
19	MAYEUX-LESAGE		"Monsieur MAYEUX-LESAGE de la Buchetière demande si un aménagement de la RD262 est prévu en traversée de la Buchetière pour améliorer la sécurité des piétons. "	Demande qui ne relève pas le PLU. Le classement en agglomération de cette voie se fera selon une procédure propre, et des échanges avec les services du Département.
20	CORBINEAU		Mame CORBINEAU du Mortier demande un changement de destination pour transformer le bâtiment annexe de son habitation en habitation. Elle souhaite subdiviser son terrain pour habiter son annexe aménagée et céder ou louer son habitation actuelle. Le hameau du Mortier est situé en zone A."	Une réponse particulière sera faite par courrier après approbation du PLU.
21	CORBINEAU		"Doublon de l'observation 20"	Idem observation n°20
22	BARANGER		"Monsieur BARANGER est propriétaire d'une 1ère parcelle sur le périmètre de l'OAP Rue de Nantes où il y a 2 garages et d'une seconde toute proche hors périmètre de l'OAP où il y a une habitation. Il a été surpris d'apprendre par la visite d'un promoteur l'existence de la transformation par l'OAP. Il signale qu'il envisage de vendre les 2 parcelles en 2023 et que les garages sont indissociables de l'habitation."	L'OAP concernant la rue de Nantes vise à la requalification de l'entrée de bourg, sur un secteur qui à ce jour présente des bâtiments dégradés.
23	JAUD		"Mr JAUD est propriétaire de la parcelle référencée BA109 au Tréjet. Elle est classée en zone N. Il demande son classement en UC1 comme les autres parcelles voisines donnant sur la rue de la Linterie."	Parcelle 41 BA 109, actuellement classée en UCL et NP146.6. L'ensemble de la parcelle passe en zone Nr dans le futur PLU. Les parcelles considérées comme de l'extension urbaine c'est-à-dire les parcelles ou fonds de parcelle situés au contact d'une zone agricole ou naturelle et pouvant être considérer comme en dehors du périmètre bâti existant ont été « sorties » de la zone constructible. Le traitement de ces

				parcelles s'est effectué au cas par cas en fonction du périmètre bâti de la sensibilité de la zone située en frange urbaine. Concernant les villages, et donc Trejet : l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long des rives des plans d'eau intérieurs et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone « rétro-littorale ». La jurisprudence en matière de loi Littoral est restrictive. Elle a pu considérer qu'une simple construction constituait une extension de l'urbanisation (Ex : lorsque le projet consiste à créer un bâtiment nouveau, simplement relié à un bâtiment existant par un couloir couvert, la qualification d'extension de l'urbanisation sera retenue (CAA Nantes, 19 avr. 2005, Commune d'Arradon, req. n° 03NT00810). Ainsi, le choix a été fait de sécuriser le document d'urbanisme en calant les limites de la zone Uc1 de Tréjet et La Thuillère aux constructions existantes. Il serait juridiquement fragile de maintenir cette parcelle en zone U. Par ailleurs, deux CUB non réalisables ont été délibérés en 2018 et 2021, pour la construction d'une maison individuelle (motif d'extension au sens de la loi littoral).
24	RENAUD		"Mame et Mr RENAUD de la Michellerie à la CHEVROLIERE sont propriétaires de plusieurs parcelles sur ce lieu-dit en bordure de la zone 1Aub. Envisageant de subdiviser le terrain dont ils sont propriétaires, dans le cadre de l'acquisition par la commune des parcelles pour l'aménagement de la zone à urbaniser, il demande un échange pour permettre de donner un accès à la partie de terrain qu'ils voudraient vendre."	Propriétaires des parcelles 41 AY 10 / 16 / 18 / 225 et 113. L'accès aux parcelles AY 16 et AY 18 est conservé via la parcelle AY 10. Par ailleurs, l'OAP de La Michellerie ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.
25	Dit le Cadet		"Mme Dit le Cadet s'étonne de voir inscrites son habitation et sa grange dans la liste du patrimoine bâti. Elle demande quelles en sont les conséquences et les recours possibles."	Ces éléments ont été repérés lors des groupes de travail communaux, selon plusieurs critères (matériaux de construction, intérêt architectural ou de composition urbaine). La conséquence principale est la suivante : (PLU p.28) : La démolition des éléments identifiés au titre du "patrimoine bâti" figurant aux documents graphiques du règlement est interdite." A reporter sur le plan de zonage.
26	Hervouet		"Madame Hervouet de Passay demande que son terrain au 103 rue du Lac soit plus complètement constructible pour permettre une division de parcelle."	Parcelle 41 AC 133. Passage en zone agricole du fond de la parcelle au projet de PLU. Même explication que pour l'observation n° 23 concernant la délimitation des villages au sens de la loi littoral. Il serait juridiquement fragile de maintenir l'intégralité de cette parcelle en zone U.
27	RAITIERE		"Les consorts RAITIERE demandent que 2 parcelles en indivision en proximité de l'Enclose soient constructibles, elles sont en zone A au projet de PLU. "	Foncier déjà classé en zone agricole à l'actuel PLU, et maintenu en zone agricole au futur PLU. L'extension du secteur de l'enclose n'est pas prévue sur ce foncier.
28	MOREAU		"M et Mme MOREAU sont propriétaires de la parcelle BI 27 où leur maison est implantée à la Landaiserie. Ils contestent le classement en zone A d'un tier de la surface en zone A. Cette partie de terrain selon eux n'a pas d'intérêt pour l'agriculture puisque coincée en leur maison et une zone boisée en EBC."	Classement en zone A du fond de la parcelle 41 BI 27. Les parcelles considérées comme de l'extension urbaine c'est-à-dire les parcelles ou fonds de parcelle situés au contact d'une zone agricole ou naturelle et pouvant être considérer comme en dehors du périmètre bâti existant sont « sorties » de la zone constructible. Le traitement de ces parcelles s'est effectué au cas par cas en fonction du périmètre bâti de la sensibilité de la zone située en frange urbaine. Concernant les SDU, le périmètre bâti Uc2 est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de constructions nouvelles à destination d'habitation. Les limites parcellaires ne sont donc pas déterminantes pour caler le périmètre de la zone Uc2. Ex illustré :

				 Il serait juridiquement fragile de maintenir cette parcelle en zone U.
29	RAITIERE		"Doublon de l'observation 27"	Idem observation n°27
30	Anonyme		"Le déposant anonyme demande le passage en zone Uc2 de la parcelle 0010 au Fablou."	Parcelle 41 D 10, déjà en zone agricole dans l'actuel PLU, et maintenu en agricole dans le projet de PLU. Proximité du SDU de Fablou, dont l'enveloppe a été définie au plus près de bâti existant.
31	Anonyme		"L'auteur anonyme de l'observation est propriétaire de la grange retenu en n°43 dans la liste du patrimoine bâti remarquable. Cette grange est située à la Grivellerie zonée en A. L'auteur demande l'inscription de cette grange à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination."	Grange située hors EPR / desservie par le réseau d'eau potable mais pas EU / objectif du changement de destination : Habitat. Le bâtiment sera ajouté à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.
32	Anonyme		"L'auteur anonyme de l'observation est propriétaire de la maison retenue en n°41 à la liste du patrimoine bâti remarquable. Il demande quels sont les critères qui ont prévalu à une telle sélection et les conséquences de cette sélection."	Idem observation n°25
33	CHAPUT		"Monsieur Chaput est propriétaire de la parcelle référencée AV07 à la Thomaserie. Il a sollicité pour cette parcelle un certificat d'urbanisme le 16 mars 2022, il a reçu une réponse négative en date du 22 juillet. Il demande la délivrance du certificat d'urbanisme avant la promulgation du nouveau PLU qui classe l'intégralité du hameau de la Thomaserie en zone agricole."	Parcelle 41 AV 07, actuellement classée en NHL au PLU, et devant passer en zone agricole dans le projet de PLU. CU non réalisable délivré le 16/07/2022. Le motif principal est le fait que la construction d'une maison individuelle sur ce terrain constituerait une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.
34	GUYARD		"Monsieur Guyard demande à rendre constructibles les parcelles H115, H116, H117 et H118 au niveau du 49 route de Passay. "	Les parcelles 41 H 115 / 116 / 117 et 118 sont actuellement en zone agricole dans le PLU. Elles sont situées à proximité d'un terrain construit, actuellement en NHL, mais dont le zonage va évoluer vers de la zone agricole dans le projet de PLU. Un classement en zone U de ce foncier n'est pas envisageable au regard de la loi littoral notamment.
35	FRAISERAIE DU LAC		"Monsieur Rouillard exploitant maraîcher à la Thibaudière reprend dans cette observation un des sujets de son observation 37. Le sujet concerne la réduction de 5ha pour son exploitation des surfaces agricoles utilisées avec des classements en 1AUb et 2AUb et la présence du bassin qui lui sert de réserve d'eau d'irrigation en pleine zone à urbaniser."	L'OAP des Perrières et de La Petite Noé ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains et les exploitants de ces parcelles. La position de la commune, à ce stade de sa réflexion, est de maintenir cette zone en AU. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
36	ARNOULT		"Monsieur Arnould habite rue de la Clé des Champs, il signale les problèmes de sécurité dus selon lui à la vitesse excessive des automobilistes. Pour y remédier, il propose la réalisation de ralentisseurs, le passage des poids lourds par Tournebride, des aménagements avec les accès qui seront réalisés pour l'OAP "la Michellerie". Monsieur Arnould signale également des écoulements d'eaux pluviales sur les terrains des riverains de la D65, la route étant en surplomb.	Les questions de circulation ne sont pas traitées dans le document de PLU. Concernant l'OAP de La Michellerie, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains. Concernant la question des eaux pluviales, il sera rédigé un courrier spécifique à l'attention de M. ARNOULT afin de voir si ces éléments peuvent venir alimenter la révision en cours du schéma directeur des eaux pluviales.

37	FRAISERAIE DU LAC	Oui	1) Monsieur Rouillard exploitant maraîcher à la Thibaudière a le projet de développer son exploitation de production de fraises en augmentant ses moyens de productions sur une parcelle de son exploitation en dehors d'EPR. Le zonage de cette parcelle en 2AUb rend impossible son projet. Monsieur Rouillard exploite également les parcelles classées en 1AUb et 2AUb concernées par l'OAP "la Petite Noë - les Perrières" amputant ainsi ses surfaces agricoles utilisées de près de 5ha, il précise que le bassin qui lui sert de réserve d'eau d'irrigation sera complétement enclavé après l'urbanisation de ces terrains. 2) Monsieur Rouillard relève que 3 points du règlement écrit (hauteur des serres limitée à 3m, surface des réserve d'eau limitée à 100m² et surface de serre limitée à 50 m²) sont des contraintes incompatibles avec la survie de petites exploitations maraîchères telles que celles que la commune veut favoriser."	Voir réponse à observation n°35 concernant l'OAP. Concernant les règles d'implantation des serres en zone agricole, la commune prévoit de modifier le règlement comme suit : - Permettre de monter la hauteur max des serres à 5m. - Augmenter la limite de l'emprise au sol des serres ou tunnels plastiques de 50m² à 5000m² (entourés de haies) - Ne plus interdire les affouillements (afin de permettre la création de retenues d'eau pour les agriculteurs) mais uniquement les exhaussements (sauf lorsqu'il s'agit de venir combler des baissières ou de permettre des accès à des infrastructures agricoles, ce qui là-aussi resterait autorisé).
38	FONTENEAU		"Monsieur FONTENEAU de la Landaiserie est propriétaire des parcelles BI25 et 26. Il conteste le classement en zone A du fond de ces parcelles Il argumente sur la configuration des lieux avec une zone EBC à l'arrière et des zones constructibles de part et d'autre et sur l'impossibilité d'un usage par un exploitant agricole."	Voir réponse à observation n°28.
39	BOURCEREAU		"Monsieur PETRE est propriétaire du terrain cadastré 000AX49 situé au Haut Chemin. La moitié de la parcelle est zonée en Av. Il demande un agrandissement de la zone constructible."	Sur cette parcelle, une surface d'environ 2700m² passe de zone agricole à zone urbaine dans le projet de PLU. Cette délimitation a été fait de telle manière à rendre constructible les dents creuses, dans le secteur de La Chaussée, à proximité immédiate du bourg. La limite a été fixée dans la continuité de la zone urbaine existante. L'emprise de la zone urbaine ne sera pas étendue entre le dossier de PLU arrêté et le dossier soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
40	CGL		"Doublon de l'obs 37"	Idem observation n°37
41	Barreteau		"Les Consorts BARRETEAU sont propriétaires de la parcelle C2153 à l'Enclose. Ils demandent son passage en zone constructible."	Parcelle 41 C 2153. Foncier classé en zone agricole au PLU actuel et à proximité de parcelles classées NHL. Le tout sera classé en zone agricole dans le futur PLU, considérant qu'il s'agit d'habitat isolé, et non d'un secteur pouvant être reconnu village ou SDU au sens de la loi littoral.
42	BOUCHER		Cette observation est annulée et remplacée par l'observation n° 54 du même auteur Monsieur BOUCHER de Passay.	Observation annulée. Voir observation n°54
43	Yvon		Monsieur YVON du Motois est aviculteur, son exploitation utilise un bâtiment d'élevage implanté sur un terrain en zone Nf. Il demande que ce terrain soit en zone A.	Il convient effectivement de reclasser les parcelles 41 BT 29 et 41 BT 30 en zone agricole car ces deux parcelles ne sont pas boisées et accueillent des bâtiments de l'exploitation agricole. Cette modification sera intégrée au dossier de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
44	Brisson		"Madame et monsieur Brisson de Passay demandent à ce que leur parcelle (n° 6) à Passay devienne constructible."	Parcelle 41 AA 6. Parcelle dont le zonage n'évolue pas entre l'actuel PLU et le projet de PLU. La partie bâtie est classée en zone U, et la majorité du foncier, initialement zonée NP146.6 (zone naturelle des espaces remarquables liés à la « loi littoral »), passe en Nr (secteur naturel remarquable) dans le projet de PLU. Ce zonage correspond à des secteurs protégés à proximité immédiate du lac de Grand Lieu, et ne sera pas réduit.
45	GUILLET		"Monsieur Guilet de la Thuillère est propriétaire de 2 parcelles dans ce village référencées BM92 et BM93. 1) Il demande le classement en zone Uc1 de ses 2 parcelles, 2) Il demande la possibilité de changement de destination pour le bâtiment implanté sur la parcelle BM92."	Compte tenu de la cessation de toute activité agricole dans ces bâtiments, la municipalité a souhaité intégrer les bâtiments existants de la parcelle BM 92 dans le périmètre bâti du village de La Thuillère (COPIL PLU du 21/10/2022). La zone UC1 sera donc modifiée afin d'intégrer les deux bâtiments actuellement en place. Tout changement de destination sera dès lors possible pour permettre de transformer le bâti agricole en habitation. La parcelle BM 93, étant actuellement non bâtie, restera en zone agricole.

46	HEURTIN		Les Consorts Heurtin sont propriétaires d'un terrain BE92 aux Coutumes, ils demandent son passage en zone constructible.	Parcelle 41 BE 92, actuellement en zonage NHLP en partie, et en AL pour le reste. L'intégralité de ce foncier passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
47	BOUREAU		Monsieur Boureau et madame Eon-Ollio sont propriétaires de la parcelle référencée 31 à la Thuillère. Le fond de parcelle avec une partie de l'habitation est en zone A. Ils demandent un agrandissement de la partie de la parcelle classée en Uc1.	Parcelle 41 BM 31. La délimitation entre zone U et zone A a été reprise à l'identique entre l'actuel PLU et le projet de PLU arrêté. Le dessin pourra être légèrement modifié afin d'intégrer dans la zone Uc1 l'intégralité du bâti existant de la parcelle, par souci de cohérence.
48	Boureau		"Doublon obs 47"	Voir réponse observation n°47
49	Fonteneau		Madame et monsieur FONTENEAU (propriétaires des parcelles BI 25 et 26) et madame et monsieur MOREAU (propriétaires de la parcelle BI 27) voisins de la rue du Pas de la Rivière à la Landaiserie se joignent pour contester le classement des fonds de leurs parcelles. Ils demandent le classement, dans leur intégralité, en zone Uc2 de leurs parcelles. Reprise des observations 28 et 38.	Voir réponses observations n°28 et 38.
50	Bourgault		"Monsieur Bourgault fait plusieurs recommandations concernant : - des aménagements de voirie pour fluidifier la circulation et ralentir des vitesses excessives. - la non construction d'immeuble à la place du garage de la laiterie, - l'OAP du Verger avec l'arrivée de commerces spécialisés sur les loisirs et l'implantation d'une salle de sport."	- La question des aménagements de voirie n'est pas traitée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. - Concernant les permis de construire déposés sur la commune, ils deviennent publics et consultables dès que ceux-ci ont été accordés. Comme tout acte administratif, ils peuvent faire l'objet d'un recours des tiers pendant deux mois après notification au demandeur.
51	MARCHET		" Madame MARCHET est riveraine de l'OAP Beau Soleil - Grand Ville. Elle demande que le chemin entre la rue du Beausoleil et le 36 rue de la Grand ville reste une voie verte et une limitation des constructions de 1ère ligne à un rez-de-chaussée."	Concernant l'OAP Beau Soleil / Grand Ville, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.
52	DAUTAIS		"Monsieur Dautais possède 3 parcelles accolées ZE111, 114 et 119 à la Bûchetière. Il demande leur classement en zone Uc2."	Parcelles 41 ZE 111 , 114 et 119, actuellement classée en zone Ax au PLU actuel, et conservant un classement en zone agricole dans le projet de PLU. Un reclassement en zone U de ces fonciers seraient considéré comme extension d'urbanisation au sens de la loi littoral. La municipalité ne fera donc pas évoluer ce zonage suite à la demande de M. DAUTAIS.
53	Bourcereau		Observation qui complète l'observation n°39 du même auteur Il est précisé la délimitation de l'agrandissement demandée de la partie constructible de la parcelle 000AX49 situé au Haut Chemin propriété de Monsieur PETRE.	Voir réponse observation n°39.
54	BOUCHER		"Cette observation annule et remplace l'observation n°42 du même auteur. Monsieur BOUCHER de Passay conteste le passage en zone A de parcelles qui sont dans le PLU actuel en zone N en raison de la dévalorisation des terrains qui ne sont plus constructibles, des limitations des possibilités d'extension sur les parcelles déjà construites et des difficultés introduites pour faire des changements de destination sur les bâtiments non habitations. Il demande : 1) le passage en zone constructible des parcelles au Râteau référencées ZA113, ZA112 et Z114, 2) l'autorisation de changement de destination d'une grange (parcelle ZA 132) et d'une étable (parcelles ZA139 et ZA141) au Râteau.	Parcelles 41 ZA 112, 113 et 114, actuellement en zone NHP, et passant en zone agricole dans le projet de PLU arrêté. L'intégralité de ce foncier passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral. Concernant la seconde demande, la grange de la parcelle ZA 132 et l'étable située sur les parcelles ZA 139 et 141 seront bien intégrées au patrimoine bâti remarquable de la commune, ainsi qu'à la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé (passage en comité de pilotage PLU du 21/10/2022).
55	Boursier		"Les Consorts Guilet sont propriétaires des parcelles BM72,73, 74 et 168 à la Thuillère. Ces parcelles sont contiguës et jouxtent la zone Uc1 de la Thuillère. Deux habitations y sont implantées de même que des bâtiments agricoles. Les Consorts demandent : 1) le classement en zone Uc1 des 4 parcelles, 2) la possibilité de changement de destination pour la grange sur la parcelle BM74."	Compte tenu de la cessation de toute activité agricole dans ces bâtiments, la municipalité a souhaité intégrer les bâtiments existants des parcelles BM 72, 73, 74 et 168 dans le périmètre bâti du village de La Thuillère (COPIL PLU du 21/10/2022). La zone UC1 sera donc modifiée afin d'intégrer ces parcelles, ainsi que la BM 169 et le reliquat de la BM 173 qui ne peuvent dès lors être maintenus en zone agricole.
56	Pontoire		"Monsieur Pontoire fait part de son inquiétude sur l'augmentation de trafic de véhicules lourds sur la RD65 avec la réalisation de la ZACOM de l'Enclose. Il	La révision du PLU ne concerne pas le trafic poids lourds sur la RD 65, ni la problématique du bruit aérien. Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.

			évoque également la limitation des bruits des avions par la modification des trajectoires des décollages."	
57	Bazire		"Madame Bazire est propriétaire de plusieurs parcelles à la Freudière et au Bon Guéret. Elle demande la conservation en protection EBC pour certaines et le classement en protection EBC pour les autres. Pour 4 parcelles au Bon Guéret (E387, E391, E524, E419), elle demande un classement en zone Nf. "	Le classement en espace boisé classé est acquis pour les parcelles qui y étaient déjà. De nouvelles parcelles peuvent être intégrées au zonage d'espace boisé classé (le zonage sera modifié pour y intégrer les parcelles E 387, 391, 524 et 419). En revanche, le zonage Nf est réservé aux parcelles faisant l'objet d'un plan simple de gestion.
58	HUREL née Boiziau		"Madame Hurel demande que ses parcelles à Passay AC108/84/83/82 deviennent constructibles."	Parcelles 41 AC 108, 84, 83 et 82, dont le zonage actuel est 2AUL. Ces parcelles passent en zone agricole dans le projet de PLU arrêté. Compte tenu de la grande proximité du lac de Grand Lieu, il n'est pas prévu d'extension d'urbanisation du village de Passay. Ainsi ces parcelles resteront classées en agricole dans le dossier de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal.
59	Boursier		"Marie BOURSIER, Sylvain BOURSIER et Jocelyne ROUSSEAU respectivement propriétaires des parcelles 33, 34 et 35 au Fablou demandent le classement en zone Uc2 pour ces parcelles."	Voir réponse à l'observation n°28 concernant la méthodologie de délimitation des SDU (secteurs déjà urbanisés). Le zonage Uc2 sera modifié afin d'y intégrer le bâti existant dans parcelles BI 35 et 36. En revanche, les parcelles BI 33 et 34 seront maintenues en zone agricole, afin de laisser la possibilité d'installation d'un siège agricole à cet emplacement.
60	DAUMONT	Oui	"Anaïs DAUMONT conseil des Consorts DAUTAIS propriétaires des parcelles AT n°16, 22 et AS n°123, 124, 126, 127, 128, 129, 130 et 133 rue de Nantes conteste la validité de l'OAP "rue de Nantes" arguant de la nécessité de démolir des maisons d'habitation à caractère, du fait que les surfaces des parcelles citées participent à hauteur des 2/3 de l'aire de l'OAP et de la perte de jouissance des biens sans contrepartie convenue."	La création d'une OAP n'oblige pas les propriétaires privés à démolir. Toutefois, dans le cas d'une évolution, les propriétaires seront tenus de respecter l'OAP. L'OAP « rue de Nantes » ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains. Une étude de faisabilité est en cours avec Loire Atlantique Développement pour la définition du programme urbain sur ce secteur. Concernant les acquisitions foncières à prévoir, la collectivité est dans une démarche amiable, en direct avec les Consorts DAUTAIS. Des échanges sont, à ce stade de l'enquête publique, encore en cours.
61	Anonyme		"L'auteur anonyme fait le constat de la dégradation du caractère rural de la Chevrolière avec, selon lui, une croissance trop rapide de la population et la densification des habitations sur les nouveaux logements. Il conteste la création de la ZACOM de l'Enclose parce qu'elle renforcera la dégradation constatée par lui et concurrencera les commerces du centre bourg."	Concernant l'évolution démographique, La commune confirme le projet démographique tel qu'il est présenté dans le PADD. Il convient de justifier du caractère sous-évalué du PLH et que les seuils qu'il présentait étaient bien des minimums et non des maximums à ne pas dépasser. Dans le SRADDET approuvé par la Région récemment, La Chevrolière est reconnue comme pôle structurant local (au même titre que St Philbert de Gd Lieu). Ce statut de polarité sera repris dans le SCoT du Pays de Retz, en cours de révision. Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
62	BACHELIER		"Madame et Monsieur Bachelier des Basses Haies ont le projet de construire une annexe de type carport d'une surface de 40m². Propriétaires de 2 parcelles, la 50 en zone A, et 10 en zone N, ils souhaitent faire l'implantation sur la parcelle 10 parce que la 50 est déjà occupée. Pour cela, ils demandent l'agrandissement de la parcelle 50 au détriment de la 10. En réalité, la solution qui répondrait à leur demande serait de classer partiellement la parcelle 10 en zone A."	Parcelles 41 ZA 50 et 10. S'il s'agit d'une transformation concernant le parcellaire, il convient de s'adresser au service du cadastre. Mais la modification des parcelles cadastrales n'influera pas sur le zonage du PLU. La parcelle ZA 50 est actuellement en NHP au PLU, et la parcelle 10 en zone NP. Les deux parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifiées dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
63	CHAUVET		Même sujet que l'obs 90 Les Consorts Chauvet sont propriétaires de 3 parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP Beau Soleil - Grand Ville. Ils référencient leurs parcelles 1965, 1964 et 1963, plus vraisemblablement il s'agit de 100, 101 et 1871. Madame et monsieur Christophe Chauvet contestent la zone à dominante d'équipements publics affichée l'OAP et demandent à être concertés au moment de l'étude définitive de l'aménagement du secteur."	L'OAP « Beau Soleil / Grand Ville » ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.
64	BINET		"Monsieur BINET de la Chaussée a son habitation et un bâtiment d'exploitation agricole sur la parcelle 27 qui est pour partie classée en A et le reste en Av. Il demande que la partie classée en A passe en Ub et que l'autre partie passe en A."	La zone urbaine a effectivement été légèrement étendue dans le secteur de La Chaussée, notamment sur les parcelles AX 33/34 et AX49. Cette délimitation a été faite de telle manière à rendre constructible les dents creuses, à proximité immédiate du bourg. La limite a été fixée dans la continuité de la zone urbaine existante. L'emprise de la zone urbaine ne sera pas étendue entre le dossier de PLU arrêté et le dossier soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

				Par ailleurs, les parcelles ayant été classées selon un zonage spécifique Av l'ont été sur demande de l'INAO afin de préserver le potentiel viticole de ces fonciers, même si ceux-ci ne sont pas exploités actuellement. Ces parcelles seront donc maintenues en Av.
65	BACHELIER		"doublon obs 62"	Voir observation n°62
66	BARILLERE		"Madame et monsieur Barillère demande à ce que leur parcelle BE93 aux Coutumes devienne constructible avec une possibilité de division de terrain."	Parcelle 41 BE 93, actuellement classée pour partie en zone NHLP (bâti) et pour le reste en zone agricole. L'intégralité de ce foncier passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
67	NAUD		"Madame et monsieur Naud demandent à ce que 2 de leurs parcelles de la Buchetière deviennent constructibles."	Demande de classement en zone U de la parcelle 41 ZD 88 et d'une partie de la ZD 17. Foncier actuellement en zone AX. L'intégralité de ce foncier passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral (voir réponse observation n°28 pour des précisions sur la délimitation des SDU). L'intégration au SDU de La Buchetière serait considéré comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.
68	LENGRAND		"Madame et monsieur Lengrand sont propriétaires des 2 parcelles à la Planche Bru sur lesquelles est implantée leur maison. La superficie totale est de 3300 m², cette surface était nécessaire en 1977 pour obtenir un permis de construire. Ils avaient le projet de diviser leur terrain pour alléger son entretien et vendre une partie. Ils demandent de rendre une partie de leur terrain constructible."	Parcelles 41 ZA 38 et 52 actuellement en zone NHP. L'intégralité de ce foncier passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
69	Anonyme		"L'auteur anonyme demande à adapter l'itinéraire du chemin de petite randonnée pour profiter des haies et alignements d'arbres répertoriés dans le règlement graphique en bordure de l'OAP "Beau Soleil - Grand Ville"."	Le projet de PLU arrêté identifie les sentiers de petite randonnée à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Cela n'empêche en rien la densification du réseau de sentiers de petite randonnée dans le futur.
70	Consorts Naud Guilley		"Les consorts Naud sont propriétaires de la parcelle BK82 au Fablou. Ils demandent son passage en zone constructible."	La parcelle 41 BK 82 est actuellement classée en zone agricole, et le reste dans le projet de PLU arrêté. Cette parcelle n'étant pas bâtie, son intégration à la zone Uc2 serait considérée comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.
71	BOUCARD		"Monsieur BOUCARD a son siège d'exploitation agricole au Chêne. Les parcelles où sont implantés les bâtiments de l'exploitation sont en zone NL. Avec les contraintes données par le règlement écrit pour construire de nouveaux bâtiments agricoles sur les zones NL, monsieur BOUCARD demande le classement en zone agricole des parcelles 1889,1304, 1305, 2276 et 2748. Par ailleurs, monsieur BOUCARD demande la suppression de l'ER 13 qui va amputer une parcelle drainée et irriguée."	Les parcelles C 1889, 1304, 1305, 2276 et 2748 sont actuellement classées en zone agricole ou AX au PLU actuel. Ces parcelles passent en zone NL (secteur naturel de loisirs) au projet de PLU arrêté. L'ambition de la commune dans ce secteur était de poursuivre la coulée verte (zonage N + NL) jusqu'à l'entrée Est du bourg, permettant ainsi aux futurs habitants des secteurs d'extension de rejoindre la Chaussée selon un itinéraire doux agréable. Pour autant, un aménagement de liaison douce a déjà été prévu dans le cadre de l'aménagement des lotissements récents sur le secteur (rue des nénuphars / rue des roseaux / rue Beau Soleil). Ce classement en zone naturelle n'est donc plus nécessaire, et il sera procédé à la modification demandée par M. BOUCARD. L'ER n°13 est ainsi prévu pour un aménagement de sécurisation dans un virage routier. Cet aménagement étant jugé nécessaire, il ne sera pas procédé à la suppression de l'ER.
72	BOUCARD	Oui	"Monsieur BOUCARD exploitant agricole demande que la zone 1Aub/2Aub Beausoleil/Grandville respecte le découpage de ses parcelles culturelles et que la zone 2Aub couvre dans le sud un terrain pour rejoindre la zone Ub pour ne pas laisser une bande étroite impropre à la culture. "	Concernant le découpage de la zone 1Aub/2Aub Beau Soleil / Grand Ville, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
73	Civel		"Madame CIVEL est propriétaire en indivision d'une parcelle 3518 au Chêne sur laquelle existe une grange non fermée. Cette grange est dans la liste des bâtis classé en patrimoine, madame CIVEL demande que la grange soit retirée de la liste de protection. "	Ces éléments ont été repérés lors des groupes de travail communaux, selon plusieurs critères (matériaux de construction, intérêt architectural ou de composition urbaine). La conséquence principale est la suivante (PLU p.28) : La démolition des éléments identifiés au titre du "patrimoine bâti" figurant aux documents graphiques du règlement est interdite." De nouveaux bâtiments peuvent venir s'ajouter à cette liste, mais il ne sera pas procédé à un retrait de la liste, l'intérêt architectural ayant été acté en comité de pilotage PLU.
74	DAUTAIS		"Monsieur DAUTAIS est propriétaire de 3 parcelles (ZE111,114, 119) à la Buchetière. Il demande leur classement en zone Uc2."	Idem observation n°52

75	TON-THAT	Oui	Monsieur TON-THAT est porte-parole d'un collectif des riverains de la zone "La Chaussée Ouest". Il dépose une pétition recueillant 12 signatures d'habitants de 7 adresses différentes. L'observation de 6 pages (47 pages avec des annexes écrites) conteste l'OAP de la Chaussée Ouest pour les motifs suivants : 1) les conséquences sur le cadre de vie des riverains, 2) les atteintes graves que risquent l'environnement et la biodiversité, 3) la contradiction avec la loi Littoral, les aspirations du PADD et les actions de la commune, 4) la non cohérence avec le SCoT pour ce qui concerne la croissance démographique, 5) l'insuffisance d'étude sur l'OAP	Concernant l'OAP « La Chaussée Ouest », celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains (à noter que la conservation d'un alignement d'arbres est indiquée sur l'OAP). La commune connaît la fragilité du site concernant son emplacement en EPR. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. Des études plus conséquentes seront lancées au stade opérationnel du projet, notamment sur les questions environnementales. Concernant l'évolution démographique, La commune confirme le projet démographique tel qu'il est présenté dans le PADD. Il convient de justifier du caractère sous-évalué du PLH et que les seuils qu'il présentait étaient bien des minimums et non des maximums à ne pas dépasser. Dans le SRADDET approuvé par la Région récemment, La Chevrolière est reconnue comme pôle structurant local (au même titre que St Philbert de Gd Lieu). Ce statut de polarité sera repris dans le SCoT du Pays de Retz, en cours de révision.
76	Collectif agricole la Chevrolière	Oui	Un collectif d'agriculteurs et de maraîchers chevrolins dépose une pétition avec 10 signataires. Le collectif souligne l'incompatibilité des objectifs sur la Chevrolière de préserver l'activité agricole et de viser un objectif de croissance de population de 1000 habitants sur les prochaines 10 prochaines années. Il indique que 2 exploitations sont handicapées parce que leur site d'exploitation est en EPR et que 2 autres vont être touchées parce que leur site d'exploitation est en zone NL. Il demande le maintien de la possibilité de construire des serres quelle que soit la hauteur, pour cela, il fait des propositions pour que ces constructions s'insèrent dans le paysage. Le collectif évoque la menace que représente pour les agriculteurs l'agrovoltaïque. Il demande également le maintien dans certaines conditions, des exhaussements et des affouillements.	Concernant les règles d'implantation des serres en zone agricole, la commune prévoit de modifier le règlement comme suit : - Permettre de monter la hauteur max des serres à 5m. - Augmenter la limite de l'emprise au sol des serres ou tunnels plastiques de 50m² à 5000m² entourés de haies) - Ne plus interdire les affouillements (afin de permettre la création de retenues d'eau pour les agriculteurs) mais uniquement les exhaussements (sauf lorsqu'il s'agit de venir combler des baissières ou de permettre des accès à des infrastructures agricoles, ce qui là-aussi resterait autorisé). Sur la question de l'agrovoltaïsme, des évolutions législatives sont en cours. Il paraît donc précipité à ce stade d'adapter le règlement du PLU de La Chevrolière pour ou contre l'agrovoltaïsme. En cas de souhait d'autoriser les champs photovoltaïques, il conviendrait de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié sur le site concerné, d'y associer un règlement écrit, et de repasser en CDPENAF. Cela ne pourra être fait que dans le cadre d'une modification future du PLU.
77	LEBEAU	Oui	""Madame et monsieur LEBEAU sont les porte-paroles d'un collectif d'habitants et de riverains de la zone de "La Michellerie". Ils déposent une pétition recueillant 23 signatures. Ils identifient dans le périmètre de l'OAP "la Michellerie" un secteur de bois rendu constructible. Ils relèvent également la non prise en compte pour cette OAP, pour celle de la Petite Noë - les Perrières et pour celle de Bois Fleuri de la présence de ZH identifiées sur des critères pédologiques."	Concernant l'OAP « La Michellerie », celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains. La commune connaît la fragilité du site concernant son emplacement en EPR. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. Concernant les autres OAP évoquées, des sondages pédologiques ont été réalisés et la commune connaît la nature des sols.
78	LEBEAU		"Complément de l'observation n°77 pour ajouter deux signatures"	Idem observation n°77

79	Marie-Joseph VEYRAC	Oui	"Madame Veyrac du Logis de Tréjet produit une contribution générale de plus de 5 pages sur l'ensemble du projet PLU. Elle aborde différents thèmes comme ; - la notion de centralité attribuée indifféremment au bourg et à Passay, - les limites du SCoT qui n'intègre pas tous les dispositifs législatifs intervenus depuis 2013, - le trafic routier sur la Chevrolière et l'absence de diagnostic sur ce domaine dans le dossier de consultation, - les aménagements de voies douces, - les implications de la loi littoral avec les 2 coupures d'urbanisation qui doivent avoir la même vocation purement agricole, avec les EPR que ne doivent accepter que des extensions d'urbanisation limitées, justifiées et motivées, avec le site Natura 2000 et son label Ramsar et avec le site classée du Lac, - le développement touristique en zone N et la nécessité de l'encadrer, - des remarques sur l'OAP commerce de l'Enclose (en EPR) et l'OAP économique de Bois Fleuri, - des remarques sur les OAP habitats imprécises avec des OAP d'extension sur des zones actuellement agricoles et pour 3 d'entre elles en EPR, - un besoin de modérer l'évolution démographique pour réduire la consommation d'espaces agricoles."	- La notion de « centralités » du bourg et de Passay a été définie par le SCOT et confirmée par le PLU. - Propos non en lien avec le PL, mais plutôt relatif au SCOT. - Le diagnostic routier ne fait partie de la mission PLU. - Pas de réponse à apporter sur ce point (mobilités douces). - Non les coupures d'urbanisation n'ont pas la nécessité de n'être qu'agricoles. Elles doivent présenter un paysager ouvert non construit. Le fait d'être à proximité ou en présence d'un site Natura 2000 n'interdit pas la construction ou les aménagements. Il nécessite une évaluation des incidences et une juste proportion du projet. L'extension limitée des constructions en EPR pour les agglomérations et les villages, est une notion "floue" tant pour le Code de l'urbanisme que pour la jurisprudence dans la mesure où seuls les agglomérations et villages peuvent présenter des extensions en continuité de l'urbanisation en commune littorale. - La commune ne prévoit pas d'adapter le règlement de la zone N - Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. - La capacité d'extension de la zone d'activité du Bois Fleuri sera maintenue (zones 1AUe2 et 2AUe2) afin de permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et surtout l'extension des activités industrielles existantes (entreprise ARMOR notamment). - Concernant les OAP Habitat, celle-ci ne présentent à ce stade que de grands principes d'aménagement. Les plans de composition définitifs des différents secteurs feront l'objet d'une concertation avec les riverains. La commune connaît la fragilité des 3 OAP en EPR. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
80	Régis Biton		"Les consorts BITON sont propriétaires de la parcelle référencées 111 près de l'Audouet. Cette parcelle est en zone 2AU dans le PLU en vigueur, elle se retrouve en A dans le PLU arrêté. Ils demandent que cette parcelle devienne constructible."	Parcelle 41 AM 111, actuellement en 2AU et en zone agricole dans le futur PLU. Actuellement non bâtie, l'extension de la zone Ub à cette parcelle serait considérée comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.
81	Lydie neveux	Oui	"Les consorts Neveux sont propriétaires de la parcelle BM162 située au cœur de la Thuillière. Cette parcelle est intégralement couverte par l'ER12 de la surface de 0,34ha. Des transactions de cession de la parcelle ont commencées sur des bases financières qui ne conviennent pas aux consorts Neveux. Ils ont fait une contreproposition visant à réduire la surface de l'ER et réserver le reste de la parcelle à des constructions début septembre 2022. Leurs arguments pour réduire l'ER est la circulation de la route qui traverse la Thuillière et l'intérêt d'une aire de jeux de 2000m²."	L'emplacement réservé n°12 a été pensé afin de créer des communs au village de La Thuillière. La délimitation de cet ER est un choix politique issu de la prise en compte, lors d'un atelier organisé dans le cadre du PLU avec les habitants de La Thuillière, de leurs souhaits. Une délibération a été prise en conseil municipal du 7/07/2022, approuvant une acquisition d'une emprise d'environ 900m² sur la parcelle BM162, au prix de 15€/m². La commune s'engage par ailleurs à prendre à sa charge 50% de la démolition des hangars situés sur la parcelle, estimé entre 30 000 et 50 000€. Ces éléments ont fait l'objet d'échanges préalables avec les consorts NEVEUX, avant passage en conseil municipal en juillet dernier. L'emplacement réservé sera maintenu sur l'intégralité de la parcelle tant qu'un acte notarié n'aura pas acté les termes de la vente.
82	Anonyme		L'auteur anonyme demande quels critères motivent que le village de la Buchetière ne soit pas en zonage d'assainissement collectif des eaux usées.	Le réseau d'assainissement existant (celui du parc d'activités de Tournebride) le plus proche est situé à plus de 200 mètres des premières maisons du village de la Buchetière. Au vu de la distance, de la nécessité de traverser la route départementale et mettre en place un voire plusieurs postes de refoulement, on peut déjà avancer que le coût de cette extension de réseau serait très élevé. Par ailleurs, sur le village de la Buchetière, plus de 65% des dispositifs d'assainissement individuel sont conformes. Pour information, le taux de conformité sur le territoire de Grand Lieu est de 57%. En outre, les parcelles sont suffisamment grandes pour permettre une remise aux normes des installations non conformes. Aussi, rien ne justifie une extension de réseau sur ce secteur.
83	Martine & Fabrice THORALIN		"Mme et M THORALIN habitent un lotissement qui jouxte l'OAP " la Petite Noë - les Perrières" côté les Perrières. Ils demandent à en savoir plus sur la nature du projet immobilier que l'OAP annoncé et à être associés notamment en vue de préserver leur environnement. Ils évoquent le projet de création	Concernant l'OAP des Perrières, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains (la conservation des arbres remarquables sera notamment un sujet). La commune envisage un nouvel

			d'un bassin d'orage près de chez eux. Enfin, ils mentionnent un alignement d'arbres non répertorié dans le règlement graphique."	échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. Enfin, la commune a effectivement procédé à l'acquisition des parcelles 41 AL 138 et 140, dans le but d'y édifier un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Le schéma directeur des eaux pluviales de la commune est encore actuellement en cours de définition, et des éléments plus précis pourront être communiqué à sa finalisation en 2023.
84	Melin	Oui	"Mme MELIN de la grande Noé et sa sœur sont propriétaires en indivision de la parcelle référencée AT139 d'une surface de près de 3 ha. L'intégralité de la parcelle est couverte par l'ER 17 pour une extension de la station d'épuration. Elle ne comprend pas le besoin de l'extension de la station d'épuration et la nécessité d'occuper toute la surface de la parcelle. Elle demande le passage de la parcelle en zone U avec la proximité de zone construite récemment."	A ce jour, aucune étude n'existe concernant la construction d'une nouvelle station sur la commune de La Chevrolière par les services de Grand Lieu Communauté. Cependant, les précisions suivantes peuvent être données : bien qu'on puisse considérer que sur un plan organique (en termes de pollution), la station actuelle soit suffisamment dimensionnée, sur le plan hydraulique, une extension de la station doit être étudiée. L'emprise au sol d'une station dépend de plusieurs critères techniques et notamment de la filière de traitement des boues mise en place. A titre d'exemple, la filière boues retenue pour la station de Viais (dernière station construite sur le territoire) dont la capacité représente un peu moins d'un tiers de celle de La Chevrolière a nécessité la construction de 8 casiers de séchages pour une surface totale de 960 m². Par ailleurs, dans certains cas, la Police de l'Eau peut imposer de mettre en place un stockage en période d'étiage c'est-à-dire que les eaux usées traitées et rejetées par la station doivent être stockées pendant la période estivale lorsque les cours d'eau ont des débits très faibles. Ainsi, un bassin de stockage de 47 000 m³ est présent sur la commune de Pont Saint Martin pour stocker les eaux usées traitées par la station du bourg. Ce sont les études de conception qui permettront de définir la filière de traitement la mieux adaptée et l'emprise au sol nécessaire. Une étude de faisabilité sera lancée en 2023. Dans tous les cas, il n'est pas possible de passer en U un secteur non urbanisé qui ne bénéficie pas des réseaux.
85	De LASSAT de PRESSIGNY	Oui	Madame de LASSAT de PRESSIGNY produit une contribution sur plusieurs thèmes de plus de 7 pages. Elle demande le classement en EBC en lieu et place du classement qui leur est affecté "haies ou alignement d'arbres" des parcelles F 683, ZB9 et ZB 7. Elle demande le classement des parcelles F 642, F640, F978, D1075, D1023, ZE190 et ZE187 en EBC, en continuité des EBC existants et en zone N (intégrées à la trame Verte et Bleue) et non en A. Elle demande le classement en EBC en lieu et place du classement qui leur est affecté "haies ou alignement d'arbres" d'un alignement en ZE175. Elle demande les correctes localisations de 2 haies. Elle refuse le classement dans la liste de patrimoine naturel remarquable d'un élément lui appartenant ne sachant pas comment cet élément a été sélectionné et quelles obligations entraînaient un tel classement. Elle signale une documentation incomplète dans le dossier de concertation de l'enquête.	Le classement des espaces boisés classés sera de toute manière revu pour tenir compte des observations de la CDNPS dans son avis PPA. Ok pour le classement en espace boisé classé des parcelles demandées : F 683 / ZB 7 (sur le boisement le long de la VC 53 (route communale de la Freudière) / F 642 / F 640 / F 978 / D 1025 / D 1023 / ZE 190 / ZE 187. Ok pour modifier légèrement l'implantation des haies suivantes : - la pièce aux Sapins, sur les parcelles F840 et F638 et non sur les parcelles F1103, F1096, F1104, F1105. - La haie neuve à décaler sur la ZB 9 et non sur la ZB 217. En revanche, l'inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture en 2017 a été repris sans modification, et la commune ne souhaite pas procéder au déclassement des haies qui y sont identifiées. L'intégralité des haies repérées sont protégées dans le cadre du projet de PLU arrêté au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La superposition d'un zonage en espace boisé classé, et le repérage d'une haie ou d'un alignement d'arbres, n'est pas incompatible. Les éléments classés d'intérêt patrimonial le resteront. Les arbres isolés à préserver identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable. Selon le principe compensatoire du « 1 pour 2 » : tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées).

				Enfin, concernant la demande de classement de la grange située sur la parcelle ZE 240, celle-ci présente un caractère patrimonial remarquable. Elle sera ajoutée à la liste des bâtiments dont le changement de destination est autorisé. La concertation réalisée dans le cadre du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme.
86	Des Dorides	Oui	"Madame des Dorides produit une contribution sur plusieurs thèmes de plus de 8 pages. Elle demande le classement en EBC en lieu et place du classement qui leur est affecté "haies ou alignement d'arbres" des parcelles ZE 188, 176, 179, 180, 183 et 185. Elle demande le classement des parcelles ZE 180, 181, 13, 185, 195, 196 et 198 en EBC, en continuité des EBC existants et en zone N (intégrées à la trame Verte et Bleue) et non en A. Elle refuse le classement en "haies ou alignement d'arbres" des alignements d'arbres sur les parcelles ZE 181,13, 186 et 187, elle accepte un classement en EBC. Elle refuse le classement en "haies ou alignement d'arbres" des séparations arbustives sur les parcelles ZA 36, 35, 33, 112, 113, 114, 115 et 116. Elle conteste le besoin de l'ER4 et demande à ce que l'ER4 n'empiète pas sur un EBC. Elle refuse le classement dans la liste de patrimoine naturel remarquable plusieurs éléments lui appartenant ne sachant pas comment ces éléments ont été sélectionnés et quelles obligations entraînaient un tel classement. Elle signale une documentation incomplète dans le dossier de concertation de l'enquête. "	Le classement des espaces boisés classés sera de toute manière revu pour tenir compte des observations de la CDNPS dans son avis PPA. Ok pour le classement en espace boisé classé des parcelles demandées : ZE 13 / ZE 188 / ZE 176 / ZE 179 / ZE 180 / ZE 181 / ZE 183 / ZE 185 / ZE 195 / ZE 196 / ZE 198. En revanche, le zonage du PLU entre zone A et N ne sera pas modifié. Enfin, l'inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture en 2017 a été repris sans modification, et la commune ne souhaite pas procéder au déclassement des haies qui y sont identifiées. L'intégralité des haies repérées sont protégées dans le cadre du projet de PLU arrêté au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La superposition d'un zonage en espace boisé classé, et le repérage d'une haie ou d'un alignement d'arbres, n'est pas incompatible. L'emplacement réservé n°4 a été positionné afin de permettre la réalisation d'une liaison douce. Ce projet est maintenu par la commune, et l'ER n°4 restera inchangé dans le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal. Les éléments classés d'intérêt patrimonial le resteront. Les arbres isolés à préserver identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf pour raisons sanitaires ou de sécurité. La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable. Selon le principe compensatoire du « 1 pour 2 » : tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'essence locale (voir annexe du présent règlement écrit concernant la liste des essences préconisées). La concertation réalisée dans le cadre du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme.
87	De LASSAT de PRESSIGNY		Monsieur de LASSAT de PRESSIGNY produit une contribution sur plusieurs thèmes de plus de 6 pages. Il demande des élargissements de surface classée en EBC sur la parcelle ZE162 et des remplacements sur les parcelles ZE162 et ZE172 de haie ou alignement d'arbres par des EBC. Ces classements permettent de faciliter la gestion des espaces boisés en réduisant le nombre d'interlocuteurs. Il refuse le classement dans la liste de patrimoine naturel remarquable l'allée boisée (n°27) ne sachant pas comment cette allée a été sélectionnée et quelles obligations entraînaient un tel classement. Il dénonce une concertation insatisfaisante pour, entre autres, ne pas avoir reçu des réponses à des contributions qu'il avait produites en décembre 2021 avant l'arrêté du PLU. Il signale une documentation incomplète dans le dossier de concertation de l'enquête.	Le classement des espaces boisés classés sera de toute manière revu pour tenir compte des observations de la CDNPS dans son avis PPA. Ok pour le classement en espace boisé classé des parcelles demandées : élargissement de l'EBC sur la ZE 162. En revanche, l'inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture en 2017 a été repris sans modification, et la commune ne souhaite pas procéder au déclassement des haies qui y sont identifiées. L'intégralité des haies repérées sont protégées dans le cadre du projet de PLU arrêté au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La superposition d'un zonage en espace boisé classé, et le repérage d'une haie ou d'un alignement d'arbres, n'est pas incompatible. La concertation réalisée dans le cadre du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme.

88	Nolwenn Cailleaud		Madame Cailleaud s'oppose à OAP de l'Enclose en arguant la consommation d'espace agricole, la concurrence avec les commerces du centre bourg et le non intérêt de grande surface à la Chevrolière.	Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU.
89	Grand Lieu Communauté		"La CC de Grand Lieu informe qu'un nouveau zonage des eaux usées a été promulgué en conseil communautaire le 27/9/22 et que les zones d'assainissement collectifs couvrent les nouvelles zones à urbaniser du projet de PLU."	Le nouveau zonage des eaux usées sera annexé en dossier de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal.
90	CHAUVET		"Même sujet que l'obs 63. "Madame Chauvet est propriétaire en indivision de 3 parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP Beau Soleil - Grand Ville. Elle référence les parcelles 1965, 1964 et 1963, plus vraisemblablement il s'agit de 100, 101 et 1871. Madame Chauvet conteste la zone à dominante d'équipements publics affichée l'OAP et demande à être concertée au moment de l'étude définitive de l'aménagement du secteur."	L'OAP « Beau Soleil / Grand Ville » ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.
91	CLOUET		"Madame CLOUET de la Buchetière est propriétaire des parcelles ZE 19 et ZE53 partiellement classées en zone A sur le fond. Elle demande leur classement intégral en zone U parce qu'avec l'enclavement des fonds de parcelle dû à la présence d'un ruisseau en limite de propriété, leur exploitation agricole y est impossible."	Parcelles ZE 19 et ZE 53, dont les fonds de parcelles sont classés en zone agricole, et le reste est maintenu en Uc2. A cet emplacement, la délimitation du zonage actuellement en vigueur a été reprise strictement. Voir réponse à l'observation n°28 concernant la méthodologie de délimitation des SDU (secteurs déjà urbanisés). Une extension de la zone Uc2 sur ces deux parcelles serait considérée comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.
92	LEFORT		Madame LEFORT de la Tranchais est en désaccord avec le classement en A de la parcelle de son habitation où il n'est plus possible de construire une deuxième habitation. Elle ne comprend pas qu'elle n'ait pas été informée par courrier du changement de zonage.	Parcelle 41 BO 17 actuellement classée en NH pour la majorité du foncier, et en zone agricole pour le reste. L'intégralité de la parcelle passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
93	Anonyme		"L'auteur anonyme de l'observation demande à classer un murier du parc de la grange de Tréjet en arbre remarquable. Il demande également la qualification des parcelles BC 28 et 27 en voirie communale. Il pose la question d'aide financière à la restauration de bâti remarquable. "	Le murier noir présent dans le parc de la maison GROS ne sera pas classé en arbre remarquable, compte tenu d'un état phytosanitaire d'ores-et-déjà dégradé. La demande sur les parcelles BC28 et 27 ne concerne pas le PLU. Enfin, il n'est pas prévu d'aide financière spécifique par la Mairie de La Chevrolière concernant la restauration du bâti remarquable. Une aide financière au ravalement de façade a existé par le passé sur le centre-bourg, et est toujours d'actualité sur le village de Passay (délibération en conseil municipal du 10/12/2020).
94	NOTRET		" Madame NOTRET de la Tranchais conteste le classement en A de la parcelle de son habitation où il n'est plus possible de construire une deuxième habitation. "	Parcelle 41 BO 18 actuellement classée en NH pour la majorité du foncier, et en zone agricole pour le reste. L'intégralité de la parcelle passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifié dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
95	Laurence Bouchet	Oui	"Un collectif de riverains de la zone de "la Petite Noë" dépose une pétition recueillant 6 signatures. Il exprime son désaccord sur l'OAP en raison de présence de ZH, de l'absence de trou d'urbanisation et de perte de terre agricole"	Concernant l'OAP de la Petite Noë, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains. La commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. Concernant la présence de zones humides, des sondages pédologiques ont été réalisés et la commune connaît la nature des sols.
96	CZAPSKI		"doublon 108"	Voir réponse observation n°108
97	Renaud		"Madame Renaud de Bouguenais est propriétaire de la parcelle 28 classée en A entre la Tranchais et la Freudière. Elle souhaite un classement qui lui permette d'accueillir des véhicules de type petits campings cars."	La parcelle 41 ZA 28 est implantée au sein d'une partie du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique. Le zonage agricole sera donc maintenu.
98	Renaud		"Précision apportée à l'observation n° 97 de Madame Renaud. Elle demande un classement en N de sa parcelle 28 entre la Tranchais et la Freudière. "	Voir réponse observation n°97
99	AURAY	Oui	"Michel AURAY, élu des Landes de Tréjet, fait état des contraintes apportées par les dispositifs législatifs, des difficultés à suivre les recommandations de la MRAe et de faisabilité de concilier les différents objectifs pour construire le projet de PLU. Il livre une dizaine de réflexions sur divers thèmes (loi Littoral, le zonage A à la place du zonage N, les interdictions de construire...)."	Pas de commentaire de la commune sur ces points, qui ont fait l'objet de débats en comité de pilotage PLU, auquel M. AURAY est associé.

100	Anonyme		"L'auteur anonyme de l'observation dénonce les contraintes imposées sur les constructions de bâtiments agricoles et la création de réserve d'eau. Il en demande la suppression."	Concernant les règles d'implantation des serres en zone agricole, la commune prévoit de modifier le règlement comme suit : - Permettre de monter la hauteur max des serres à 5m. - Augmenter la limite de l'emprise au sol des serres ou tunnels plastiques de 50m² à 5000m² (entourés de haies) - Ne plus interdire les affouillements (afin de permettre la création de retenues d'eau pour les agriculteurs) mais uniquement les exhaussements (sauf lorsqu'il s'agit de venir combler des baissières ou de permettre des accès à des infrastructures agricoles, ce qui là-aussi resterait autorisé).
101	GASDON		"Monsieur GASDON des Landes de Tréjet demande s'il est possible d'implanter une annexe sur sa parcelle en zone A dans les 15 mètres de l'alignement par rapport à la rue."	Pour l'étude d'une demande d'autorisation du droit des sols spécifique, il convient de se rapprocher directement du service Urbanisme, et de prévoir d'illustrer sa demande avec des plans / croquis.
102	SNPN / Réserve naturelle nationale du Lac de Grand-Lieu	Oui	"Jean-Marc GILLIER, Directeur de la Réserve naturelle nationale du lac de Grand-Lieu, dépose une contribution pour le SNPN. Il relève dans le projet de PLU les chiffres de 1000 nouveaux habitants et 600 nouveaux logements nécessitant une consommation foncière de 29 ha pour les 10 prochaines années. Il en déduit les conséquences sur la qualité des eaux dans un secteur où elle est médiocre et où elle doit faire l'objet d'une action de reconquête de la qualité. Il recommande une modération des ambitions du projet (sur la démographie et sur les extensions d'urbanisation) et la priorisation d'actions sur les assainissements individuels et collectifs. Il recommande également un meilleur recensement des ZH. Il interpelle sur l'OAP de Passay (constat, objectif et opérations). Il recommande d'imposer des surfaces minimums végétalisées sur les nouvelles zones à urbaniser. Il propose d'ajouter à la trame noir le secteur au niveau du ruisseau de la Chaussée sur la D65."	Concernant l'évolution démographique, La commune confirme le projet démographique tel qu'il est présenté dans le PADD. Il convient de justifier du caractère sous-évalué du PLH et que les seuils qu'il présentait étaient bien des minimums et non des maximums à ne pas dépasser. Dans le SRADDET approuvé par la Région récemment, La Chevrolière est reconnue comme pôle structurant local (au même titre que St Philbert de Gd Lieu). Ce statut de polarité sera repris dans le SCoT du Pays de Retz, en cours de révision. L'inventaire communal zones humides a été intégré à l'état initial de l'environnement et a été intégré à la trame verte et bleue, cet inventaire date de 2016, ce qui est relativement récent. Il n'en est pas prévu une actualisation dans l'immédiat.
103	Anonyme		"L'auteur anonyme exprime un mécontentement partagé selon lui devant la découverte, à l'occasion de la parution du projet de PLU, de nombreux cas où les terrains avec habitation se retrouvent en zone A. Il ne comprend pas pourquoi l'assainissement n'est pas plus généralisé."	La mise en révision du PLU a engendré le classement de nombreux foncier en zone agricole, du fait de l'application de la loi littoral. Les seuls secteurs maintenus en zone urbanisée sont les villages et SDU au sens de la loi littoral. Concernant l'assainissement, l'extension d'un réseau d'assainissement collectif est financièrement soutenable dans les zones urbanisées denses. L'assainissement collectif est donc présent dans le bourg, à Passay, Trejet, la Thuilière, ainsi que sur Fablou La Landaiserie. L'extension n'est pas prévue sur le SDU de La Buchetière, pour les raisons évoquées dans la réponse à l'observation n°82. Les autres hameaux de la commune présentent par ailleurs une urbanisation de type pavillonnaire, sur des fonciers suffisamment grands pour y accueillir des assainissements individuels.
104	CHAUVET		"Madame Chauvet du Chêne dépose une observation sans texte avec seulement un plan cadastral. Sa préoccupation semble concernée une parcelle dans le périmètre de l'OAP de Beau Soleil -Grand Ville"	Voir réponse observation n°90
105	FETIS GROUP	Oui	Damien FETIS président du groupe du même nom apporte une contribution à propos de l'OAP de Tournebride. Le groupe, propriétaire de 4 parcelles qui représentent 70% de la surface de l'OAP confirme sa volonté de réaliser les projets tels qu'ils ont été présentés à monsieur le Maire de la Chevrolière récemment. Il en admet l'imprécision quant au calendrier avec les incertitudes économiques. Il précise que si un retard conséquent était constaté, des alternatives seraient recherchées. Il demande des explications à propos de bâtiments à démolir qui figurent dans la description de l'OAP.	L'OAP de Tournebride ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les propriétaires des fonciers concernés.
106	LEMOINE		"Madame et Monsieur Lemoine de l'impasse du Petit Bois demandent à passer la parcelle AM13 en zone Ub. "	Parcelle 41 AM 13, actuellement classée pour partie en zone UD et pour le reste en zone 2AU. La parcelle passe intégralement en zone agricole dans le projet de PLU arrêté. Ce foncier n'étant pas bâti, l'intégrer dans la zone Ub serait considéré comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.

107	Fédération des Maraichers Nantais	Oui	"La FMN dépose une contribution de 7 pages. En préalable, elle souligne l'absence d'attention particulière dans les diagnostics aux productions maraîchères, contrairement aux exploitations agricoles traditionnelles et viticoles alors plus de 7% des surfaces de la commune étaient consacrés au maraichage en 2021. Elle rappelle la performance apportée à la filière par l'outil de production que constituent les serres (sécurité de production, élargissement des périodes de production, limitation de l'usage des intrant, réduction des besoins d'irrigation, économie financière, améliorations des conditions de travail des salariés). Elle souligne son implication sur la gestion des abords des parcelles maraîchères avec en 2008 un Plan d'Aménagement Durable des Abords Maraîchers, avec en 2013 une charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire dédiée au volet spécifique du maraichage, avec en 2018 une étude valorisation des paysages maraîchers nantais et avec plus récemment d'autres réalisations dont une convention de partenariat avec le Syndicat de Bassin Versant de Grand Lieu. Elle affirme son souhait de collaborer à l'élaboration d'outils d'urbanisme permettant d'encadrer la protection des paysages. Elle exprime son incompréhension devant des critères figurant au règlement écrit (hauteur max des serres à 3m, surface max des serres à 50m et surface max des réserves d'eau à 100m), elle demande leur suppression. Enfin, elle formule des propositions pour amender le projet de PLU."	Concernant les règles d'implantation des serres en zone agricole, la commune prévoit de modifier le règlement comme suit : - Permettre de monter la hauteur max des serres à 5m. - Augmenter la limite de l'emprise au sol des serres ou tunnels plastiques de 50m² à 5000m² (entourés de haies) - Ne plus interdire les affouillements (afin de permettre la création de retenues d'eau pour les agriculteurs) mais uniquement les exhaussements (sauf lorsqu'il s'agit de venir combler des baissières ou de permettre des accès à des infrastructures agricoles, ce qui là-aussi resterait autorisé).
108	Benoit CZAPSKI	Oui	Monsieur CZAPSKI de la rue de la Clé des Champs s'oppose à l'extension de la ZA du Bois Fleuri pour des raisons multiples (circulation sur la D65, proximité de la ZA de Tournebride, vacances au sein de la ZA de Bois Fleuri, impact visuel sur l'entrée du bourg, pollution sonore...). Il s'oppose également à la création de la ZACOM de l'Enclose évoquant les avis de la CMA (concurrence avec les commerces du centre bourg), de la Chambre d'Agriculture, du Département, de la MRAe (présence de ZH), de l'Etat, du PETR des Pays de Retz et de communes voisines. Il évoque aussi l'avis qui ressort d'un sondage local par Facebook et la sécurité routière de la zone du rond-point de l'Enclose. Il signale aussi la présence non répertoriée dans le règlement graphique pour son quartier de haies ou d'alignements d'arbres. Dans sa conclusion, Monsieur CZAPSKI se prononce pour un avis défavorable à l'ensemble du projet PLU compte tenu des éléments qu'il a mis en évidence auquel il ajoute un défaut de concertation.	La capacité d'extension de la zone d'activité du Bois Fleuri sera maintenue (zones 1AUe2 et 2AUe2) afin de permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et surtout l'extension des activités industrielles existantes (entreprise ARMOR notamment). Concernant la ZACOM de l'Enclose, la commune envisage un nouvel échange le 18/11/2022 avec les services de l'Etat sur les évolutions à prévoir avant l'approbation du PLU. Les haies ou alignements d'arbres repérés sur les pièces graphiques et à préserver au titre du L.151-23 du code de l'Urbanisme ont été répertoriés dans l'inventaire réalisé par la chambre d'agriculture en 2017. Cet inventaire n'a pas été modifié depuis. La concertation réalisée dans le cadre du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme.
109	Corbineau		"Madame et Monsieur CORBINEAU demandent à passer les parcelles ZE 126 et ZE 124 en zone Uc2, elles jouxtent la zone Uc2 de la Buchetière. Ils demandent également la même chose pour la parcelle ZE 137 (plus vraisemblablement la ZC 161) parce la voie qui la dessert a été aménagée à leur charge en 2010. "	Les parcelles ZE 126 et 124 sont actuellement classées en Ax, et restent en zone agricole dans le projet de PLU arrêté. Voir réponse à l'observation n°28 concernant la méthodologie de délimitation des SDU (secteurs déjà urbanisés). L'intégration de ces parcelles non bâties dans le SDU de la Buchetière serait considérée comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral. La parcelle ZE 137 est déjà classée en Uc2 dans le projet de PLU.
110	Consorts ARLAIS		"Les consorts Arlais propriétaires des parcelles BY24, BY25, OH2460 et OH2336 demandent à ce qu'elles restent en zonage NHI."	Parcelles BY24 et 25 actuellement classées en NHL ainsi que la H 2460 pour partie, le reste étant classé en zone agricole. L'intégralité de ces 3 parcelles passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifiées dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
111	MACE		"Monsieur MACE de la Haie demande s'il possible de rendre constructibles les "dents creuses" à l'intérieur des lieux-dits."	Les parcelles considérées comme de l'extension urbaine c'est-à-dire les parcelles ou fonds de parcelle situés au contact d'une zone agricole ou naturelle et pouvant être considérer comme en dehors du périmètre bâti existant ont été « sorties » de la zone constructible. Le traitement de ces parcelles s'est effectué au cas par cas en fonction du périmètre bâti de la sensibilité de la zone située en frange urbaine.

				Concernant les villages, et donc Trejet : l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long des rives des plans d'eau intérieurs et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone « rétro-littorale ». La jurisprudence en matière de loi Littoral est restrictive. Elle a pu considérer qu'une simple construction constituait une extension de l'urbanisation (Ex : lorsque le projet consiste à créer un bâtiment nouveau, simplement relié à un bâtiment existant par un couloir couvert, la qualification d'extension de l'urbanisation sera retenue (CAA Nantes, 19 avr. 2005, Commune d'Arradon, req. n° 03NT00810). Concernant les SDU, le périmètre bâti Uc2 est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de constructions nouvelles à destination d'habitation. Les limites parcellaires ne sont donc pas déterminantes pour caler le périmètre de la zone Uc2. Tous les fonciers qui n'ont pas été identifiés en village ou SDU au sens de la loi littoral ne peuvent être urbanisés, même s'ils peuvent s'apparenter à des dents creuses.
112	BOIZIAU		"Madame et Monsieur BOIZIAU du bourg demande l'arrêt de la circulation des poids lourds sur plusieurs rues au nord de la Chevrolière. Ils proposent d'installer un maraicher sur le quartier dit du Puys à Passay."	Ces demandes n'appellent pas de réponse en lien avec la révision du PLU.
113	BINET		"Doublon obs 64"	Voir réponse observation n°64
114	LEFORT		"Madame Lefort du Rateau demande que sa parcelle BM237 soit classée en zone A. Elle demande par ailleurs la création d'un secteur agricole "énergie renouvelable" permettant l'installation de panneaux photovoltaïques."	Il s'agit plus vraisemblablement de la parcelle 41 ZA 97, actuellement classée en NHP. L'intégralité de cette parcelle passe en zone agricole dans le projet de PLU arrêté car non identifiée dans les villages ou SDU (secteurs déjà urbanisés) au sens de la loi littoral.
115	BERTRAND		"Monsieur BERTRAND est propriétaire de la parcelle 25, il constate que celle-ci entre dans le périmètre de l'OAP "Beau Soleil - Grand Ville" dans une zone à dominante d'équipements publics. Il demande à ce qu'elle soit retirée de l'OAP."	Parcelle 41 AO 25. Concernant l'OAP Beau Soleil / Grand Ville, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.
116	PIAU		"Madame PIAU découvre que les parcelles de son domicile et de la pharmacie sont sur le périmètre de l'OAP "rue du verger". Elle demande les conséquences d'une telle situation et notamment si les biens seraient préemptés en cas de mise en vente. "	Concernant l'OAP rue du Verger, celle-ci ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains. La capacité de la commune à déclencher son droit de préemption urbain existe sur cette parcelle, comme sur d'autres fonciers dès qu'il s'agit de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Il est par ailleurs bon de rappeler que toute préemption se fait sur la base d'une évaluation du service des Domaines, et donc au prix du marché.
117	COLLECTIF "LA CHAUSSEE OUEST"		"Doublon obs 75"	Voir réponse observation n°75
118	COLLECTIF "LA CHAUSSEE OUEST"		"Doublon obs 75"	Voir réponse observation n°75
119	SCHOUMANN		"Madame et Monsieur SCHOUMANN de Corcoué-sur-Logne demandent que leurs parcelles 1422, 1423, 2170, 2171 et 2173 en bordure de la rue des Landes de l'Angle deviennent constructibles."	Vraisemblablement parcelles 41 B 1422 / 1423 / 2170 / 2171 / 2173, actuellement classées en zone agricole au PLU. L'intégration de ces parcelles non bâties à la zone Ub serait considérée comme une extension d'urbanisation au sens de la loi littorale. Par ailleurs, ces parcelles sont en parties concernées par la coupure d'urbanisation imposée par la loi littoral.