

Commune de la Chevrolière



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique
Du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022

Rapport et Conclusions

Table des matières

1^{ère} partie : rapport d'enquête publique

1	Généralités.....	7
1.1	Contexte général du projet	7
1.2	L'objet de l'enquête	7
1.3	Le cadre juridique de l'enquête	8
1.4	Présentation du projet du PLU de la Chevrolière	9
1.4.1	Le territoire de la commune (géographie, habitat, économie)	9
1.4.2	La méthode d'élaboration.....	10
1.4.3	Principales orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	10
1.4.4	Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
1.4.5	Le règlement	11
1.5	La concertation préalable à l'arrêt du projet de révision du PLU.....	13
1.6	Composition du dossier d'enquête	13
1.6.1	La note de présentation	13
1.6.2	1 ^{er} Ensemble - Documents constituant le projet arrêté du PLU.	14
1.6.3	2 ^{ème} Ensemble - Les avis des personnes publiques associées (PPA).....	16
1.6.4	3 ^{ème} Ensemble – Les comptes rendus et/ou supports de présentation des réunions de concertation ...	17
2	Organisation de l'enquête	18
2.1	Lancement de l'enquête	18
2.2	Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête	18
2.3	La publicité de l'enquête.....	20
2.3.1	Publicité par voie d'affichage.....	20
2.3.2	Publicité par voie de presse	20
2.3.3	Publicité complémentaire à l'information légale.....	21
3	Les avis émis sur le projet de révision du PLU de la Chevrolière.....	21
3.1	Les avis des PPA	23
3.2	Avis des communes riveraines de la Chevrolière.....	27
3.3	L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur le projet de révision du PLU de la Chevrolière	28
4	Déroulement de l'enquête.....	29
4.1	Les permanences	29
4.2	Les investigations du commissaire enquêteur.....	29
4.3	Le climat de l'enquête.....	34
4.4	Clôture.....	34

5 Bilan de l'enquête	34
5.1 Les indicateurs de participations.	34
5.2 Décompte des observations, courriers et courriels recueillis.....	36
5.3 Analyse des observations.....	37
6 Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse	40
Annexes au rapport d'enquête	41
Annexe 1 - PV de synthèse	41
Annexe 2 - Mémoire en réponse.....	41
Annexe 3 – Liste des observations déposées par le public	41

2^{ème} partie : Avis et conclusions sur la révision du PLU de la Chevrolière

1	Rappel du projet.....	42
2	Avis sur l'organisation de l'enquête	43
2.1	Avis sur le dossier de consultation de l'enquête	43
2.2	Avis sur le calendrier de l'enquête en relation avec celui de l'enquête du zonage des eaux usées de la Chevrolière	44
2.3	Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête.....	44
2.4	Avis sur le climat de l'enquête	45
2.5	Avis sur le bilan de l'enquête	46
3	Discussion et avis sur les observations recueillies.....	47
3.1	Thème 1 : la concertation	48
3.2	Thème 2 : les protections (patrimoine bâti, ZH, les zones boisées ou à boiser)	48
3.2.1	Le patrimoine bâti.....	48
3.2.2	Les Zones Humides.....	49
3.2.3	Les zones boisées ou à boiser	49
3.3	Thème 3 : la circulation routière.....	49
3.4	Thème 4 : les logements sociaux	50
3.5	Thème 5 : la qualité de vie en lien avec l'évolution démographique	50
3.6	Thème 6 : la loi Littoral	51
3.7	Thème 7 ; la consommation des terres agricoles	51
3.8	Thème 8 : le développement économique (artisanat-industrie, commerces, tourisme).....	52
3.8.1	L'artisanat et l'industrie	52
3.8.2	Commerces	52
3.8.3	Tourisme	53
3.9	Thème 9 : les OAP habitat.....	53
3.10	Thème 10 : le règlement.....	54
3.11	Thème 11 : l'enveloppe urbaine	55
3.12	Thème 12 : les changements de destinations.....	56
3.13	Thème 13 : les emplacements réservés.....	56
3.14	Thème 14 : les énergies renouvelables.....	57
4	Conclusions générales	58
5	Avis du commissaire enquêteur	59

GLOSSAIRE

Liste des sigles et acronymes utilisés dans le document :

CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CMA	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC	Espace Boisés Classés
EBS	Espace Boisés Significatifs
EPR	Espace proche du rivage
EPP	Espace paysager à préserver
ER	Emplacement Réserve
FMN	Fédération des Maraîchers Nantais
GRP	Grande Randonnée de Pays
INAO	Institut National de l'Origine et de la qualité
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LLS	Logements Locatifs Sociaux
Loi ALUR	loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
Loi ELAN	loi Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique
Loi ENE	Loi Engagement National pour l'Environnement
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
ORT	Opération de Revitalisation du Territoire
PA	Parc d'activités
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PCED 44	Plan Climat Energie territorial Départementale de Loire-Atlantique
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PETR	Pôle d'équilibre territorial et rural
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
RTE	Réseau de Transport d'Electricité
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDU	Secteur déjà urbanisé (au sens de la loi ELAN)
SNPN	Société Nationale de Protection de la Nature
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
STRADDET	Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZACom	Zone d'Activité Commerciale
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Zone 1AUb	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat
Zone 1AUe2	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale économique

Zone 1AUz commerciales	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'activités commerciales
Zone 2AUb	Secteur d'urbanisation à moyen et long terme, à vocation principale d'habitat
Zone 2AUe2	Secteur d'urbanisation à moyen et long terme, à vocation principale économique
Zone A	Secteur agricole « ordinaire »
Zone Ap	Secteur agricole piscicole
Zone Av	Secteur agricole viticole
Zone Ar	Secteur agricole viticole remarquable
Zone N	Secteur naturel « ordinaire »
Zone Nf	Secteur naturel faisant l'objet d'un plan simple de gestion
Zone NL	Secteur naturel de loisirs
Zone Nr	Secteur naturel remarquable
Zone Ua	Secteur centre ancien bourg
Zone Uap	Secteur centre ancien de Passay
Zone Ub	Secteur d'extension des centres anciens du bourg et de Passay
Zone Uc1	Secteur des villages de Tréjet et de Thuillière
Zone Uc2	Secteur déjà urbanisé de Fablou / la Landaiserie et de la Buchetière.
Zone Ue1	Secteur économiques du PA de Tournebride
Zone Ue1	Secteur économiques du PA de Tournebride
Zone UL	Secteur d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

1^{ère} partie - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à une demande écrite du maire de la Chevrolière enregistrée le 15 mars 2022 au Tribunal Administratif de Nantes, Madame la Première vice-présidente, par décision n° E2200039/44 du 22 mars 2022, désigne Monsieur MERLET Patrice en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet « La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Chevrolière (44118) ».

Par arrêté n° TARR2022-10R137 en date du 8 juillet 2022, Monsieur le Maire de la Chevrolière précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique, relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.

Je soussigné, MERLET Patrice, rends compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie, conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté d'organisation municipal.

1 Généralités

1.1 Contexte général du projet

La Chevrolière fait partie de la communauté de communes de Grand Lieu. Dans cette communauté de communes, la compétence urbanisme est restée dans les communes. C'est donc la Chevrolière qui porte sa propre révision PLU en tant que maître d'ouvrage.

Le projet de PLU est communal, il n'y a pas d'obligation de passer par un PLU intercommunal (à l'échelle de la communauté de communes de Grand Lieu par exemple) comme l'impose la Loi du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) aux intercommunalités plus denses.

1.2 L'objet de l'enquête

Le PLU est l'outil réglementaire qui fixe les règles d'occupation des sols applicables sur toutes les parcelles et à toutes les personnes (particuliers, personnes publiques ou privées) lors de projets d'aménagement ou de construction.

Le PLU en vigueur à la Chevrolière date du 30 janvier 2007. Huit modifications sont intervenues depuis sa version originale.

Lors de la délibération de lancement de la révision de son PLU, l'équipe municipale a affiché les principes fondateurs de développement, d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme pour les 10 années à venir. En reprenant le texte in extenso de la délibération, les objectifs énoncés sont les suivants :

1. *Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé.*
 - *Maintenir la coupure d'urbanisation avec la métropole nantaise et les communes limitrophes pour préserver l'identité rurale de la commune,*
 - *Conforter et développer le Bourg par une urbanisation en renouvellement urbain et en extension dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la densité,*
 - *Limiter l'urbanisation dans les écarts et les hameaux,*
 - *Créer les conditions d'un développement harmonieux de la ville : développer des formes urbaines diverses respectueuses de l'identité patrimoniale de la commune et permettant un parcours résidentiel complet,*
 - *Relier les quartiers au Bourg, entre eux et avec les communes limitrophes par un maillage d'axes de circulation dédiés aux modes de déplacement doux.*
2. *Développer une économie locale dynamique.*
 - *Favoriser le développement et l'installation des commerces et services de proximité en centralité,*
 - *Favoriser le dynamisme des parcs d'activités dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale,*
 - *Favoriser l'activité touristique autour du lac de Grand Lieu dans le respect de la vocation naturelle du site,*

- *Préserver l'activité agricole traditionnelle et de pêche ainsi que les espaces ruraux qui leur sont dédiés afin de développer les circuits courts.*
- 3. *Identifier, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles.*
 - *Préserver et mettre en valeur le lac de Grand Lieu et ses abords,*
 - *Identifier, mettre en valeur et assurer une protection renforcée du maillage naturel structurant et des continuités écologiques (révéler la trame verte et bleue),*
 - *Identifier et mettre en valeur les boisements,*
 - *Préserver et renforcer la structuration bocagère du paysage de la commune issue de l'activité agricole traditionnelle.*

Pour viser ces objectifs de son projet politique, la commune a également décidé d'engager une révision générale de son PLU pour intégrer les nombreuses évolutions du contexte législatif depuis l'approbation de son PLU en 2007.

Sont à citer :

- la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle I du 3 août 2009,
- la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle 2 Grenelle II du 12 juillet 2010,
- la Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,
- la Loi Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Une loi plus récente impacte le contenu des PLU, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, sera à intégrer au PLU de la Chevrolière par modification après l'adaptation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Enfin, la révision du PLU est l'occasion de le mettre en cohérence avec les documents supra-communaux tels que :

- Le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013,
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de Grand Lieu approuvé le 30 mai 2017.

Il est à noter que le SCoT datant de 2013 n'intègre pas les lois promulguées après sa création les lois ALUR, Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt et ELAN. Il en est de même pour les documents de rang supérieur (SRCE, SDAGE, PGRI). La révision du PLU de la Chevrolière se doit de s'inscrire dans ces autres références pour assurer sa légalité.

Deux documents ont vocation à être annexés au PLU :

- Le zonage des eaux pluviales. Dans l'immédiat, la commune de la Chevrolière n'en étant pas dotée, la première version est cours d'élaboration avec une prévision de parution au 1^{er} semestre 2023.
- Le zonage des eaux usées datant de 2007. En raison de la révision du PLU de la Chevrolière, un renouvellement est en cours, une enquête publique a eu lieu du 20 juin au 19 juillet 2022.

L'élaboration du projet de PLU a ainsi fait l'objet de 3 étapes-clés actées en conseil municipal :

- 28 mars 2019 – lancement de révision du PLU,
- 30 septembre 2021 - adoption du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- 17 janvier 2022- adoption du dossier d'arrêt du PLU.

A l'issue de la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques concertées (PPC), le projet de PLU fait l'objet de la présente enquête publique.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

La révision du PLU de la Chevrolière est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à l'article L.153-19. L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L 123-27 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

A l'issue de l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) figurant au dossier, des observations du public et du rapport de l'enquête sera approuvé par le conseil municipal de la Chevrolière.

Par ailleurs, le territoire de la Chevrolière comprenant deux zones Natura 2000, conformément à l'article L122-4 du code de l'environnement et à l'article R104-11 du code de l'urbanisme, le projet de PLU révisé est soumis à une évaluation environnementale.

1.4 Présentation du projet du PLU de la Chevrolière

1.4.1 Le territoire de la commune (géographie, habitat, économie)

La **commune de la Chevrolière est située** au sud aux portes de l'agglomération nantaise et à l'est du lac de Grand-Lieu. Elle fait partie de la communauté de Communes de Grand-Lieu avec 8 autres communes : Saint Philbert de Grand-Lieu, Geneston, le Bignon, Montbert, Pont-Saint-Martin, Saint Colomban, la Limouzinière et Saint-Lumine-de-Coutais. La commune est dans la zone d'emploi de Nantes. Sa superficie est de 3256 hectares. Sa population, selon les sources de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), était de 5688 habitants en 2018.

Les **paysages rencontrés** sont contrastés ; à l'ouest, la présence de marais en proximité du lac de Grand Lieu, au nord, l'existence d'un plateau viticole et au sud, l'étalement d'un plateau bocager où se développe de l'activité maraîchère. Il n'y a pas de topographie marquée. Selon l'atlas des paysages de la Loire-Atlantique, la commune de la Chevrolière présente trois ensembles de paysages :

- Une couronne viticole composite,
- Des grands marais,
- Un plateau bocager méridional.

Avec une superficie qui varie d'environ 37 km² en été à 65 km² en hiver, le lac de Grand Lieu est considéré comme le plus grand lac de plaine naturel en France. C'est un espace protégé. La situation aux abords de ce lac amène un contexte particulier au PLU de la Chevrolière avec notamment :

- L'application de la loi Littoral,
- La présence de deux sites Natura 2000 (FR5200625 issu de la Directive Habitats, Faune, Flore et FR5210008 issu de la Directive Oiseaux),
- Une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (principalement pour la protection de l'avifaune),
- Une zone humide constitué du lac lui-même classée en site Ramsar le 19 janvier 1995.

L'habitat est fortement marqué par l'urbanisation développée ces dernières décennies. Le centre historique du bourg est resserré, en revanche afin de répondre à l'essor démographique, des lotissements se sont développés en périphérie. C'est pourquoi l'enveloppe urbaine du bourg se présente étirée.

En dehors du bourg, l'urbanisation s'est développée au sein des écarts, des hameaux et des villages, la Chevrolière est composée d'une cinquantaine de lieux-dits caractérisant une grande dispersion des habitations.

Ces différentes évolutions, au sein du bourg et en dehors, ont altéré la qualité urbaine et paysagère

L'économie est caractérisée par les données suivantes en 2018 :

- 2694 emplois,
- 420 établissements actifs,
- 2 parcs d'entreprises principaux ; Tournebride (64 entreprises, 1477 emplois et 90 hectares) et Bois Fleuri (21 entreprises, 890 emplois et 22 hectares),
- une trentaine de commerces,
- 25 exploitations agricoles.

L'activité agricole est diversifiée entre les cultures traditionnelles, les élevages (bovin, porcin, ovin), la vigne et le maraîchage en pleine expansion (plus de 50% de croissance de surfaces depuis 2007). Hérité de lopins de vigne autrefois très répandus, les terres agricoles sont particulièrement morcelées sur certains secteurs de la commune. Avec la proximité du lac de Grand Lieu, une activité piscicole subsiste avec quelques pêcheurs professionnels. Une réelle **activité touristique** existe sur la Chevrolière avec notamment la présence sur le territoire du lac, du village de pêcheurs de Passay.

1.4.2 La méthode d'élaboration

A partir du projet politique de la commune, le projet de PLU a été élaboré en réalisant, d'abord, un diagnostic sociodémographique, économique, urbain et fonctionnel et un état initial de l'environnement. Les enjeux ont été identifiés par l'analyse des orientations imposées (SCoT du Pays de Retz, PLH de la communauté de communes de Grand Lieu, Schéma régional de cohérence écologique - SRCE des Pays de la Loire, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SDAGE Loire-Bretagne...). Ils ont guidé les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et leur traduction réglementaire.

Le SCoT Pays de Retz est en cours de modification pour sélectionner en outre les Secteurs déjà urbanisés (SDU) créés par la loi ELAN. Le PLU a anticipé la sélection de deux hameaux (le Fablou- la Landaiserie et la Buchetière) de la Chevrolière retenue par la modification du SCoT.

1.4.3 Principales orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD constitue la pièce maîtresse du PLU, il est l'expression du projet politique de la commune pour les 10 années à venir.

Le PADD a retenu 5 orientations générales :

Orientation 1 : *Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale.*

Orientation 2 : *Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé.*

Orientation 3 : *Anticiper les besoins de la population à 10 ans.*

Orientation 4 : *Maintenir une économie locale dynamique.*

Orientation 5 : *Assurer un développement durable du territoire.*

Chaque orientation générale est déclinée en orientations secondaires (entre 2 et 6). Les orientations secondaires sont explicitées et ont vocation à avoir une traduction réglementaire :

Selon l'orientation 1

- *Le principe de limiter l'urbanisation sur les espaces proches du rivage, de maintenir deux coupures d'urbanisation et de préserver les espaces naturels remarquables et les boisements significatifs.*
- *L'armature territoriale de la commune d'où ressortent 2 centralités (l'agglomération et Passay), 2 villages (Tréjet et la Thuillère) et 2 SDU (Fablou-la Landaiserie et la Buchetière) à côté d'une cinquantaine de lieux-dits habités.*

Selon l'orientation 2

- *L'accueil d'une centaine d'habitants par an et la production de 600 logements en 10 ans.*
- *Le renouvellement urbain et la densification au sein des enveloppes urbaines des centralités et des villages, la densification à l'intérieur des enveloppes urbaines des 2 SDU, des extensions des zones à urbaniser en extension des deux centralités, la recherche de la réduction des habitations vacantes et la fixation d'objectifs quantitatifs pour modérer la consommation d'espace. Les extensions des zones ouvertes à l'urbanisation représentent une surface consommée de 19 hectares.*
- *Des principes de préservation du cadre de vie naturel et rural (le paysage lacustre, les boisements, le paysage agricole bocager, les caractères des villages, des SDU et des lieux-dits habités).*

Selon l'orientation 3

- *Le renforcement des équipements aux besoins de la population.*
- *L'adaptation de l'offre de commerces et de service.*
- *La facilitation des déplacements doux et la sécurisation de voies routières.*

Selon l'orientation 4

- *L'armature économique de la commune avec une zone d'équilibre (le PA de Tournebride), avec une zone d'activité de proximité (le PA du Bois-Fleuri) et avec une zone spécialisée (Passay). Les extensions des activités économiques représentent une surface consommée de 10 hectares.*
- *La préservation de l'activité agricole.*
- *La valorisation du potentiel touristique de la commune.*

Selon l'orientation 5

- *La préservation de la ressource en eau, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.*

1.4.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des thèmes spécifiques ou sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers les évolutions entreprises.

Le projet de PLU de la Chevrolière comporte deux types d'OAP : une OAP thématique et quinze OAP sectorielles.

L'OAP thématique concerne les déplacements et le stationnement. Elle énonce des orientations à prendre en compte lors de la réalisation des projets urbains pour l'aménagement des voiries, les itinéraires doux, les stationnements et les livraisons.

Des principes généraux sont donnés comme la hiérarchisation des voies pour les dessertes routières, la continuité des itinéraires doux avec « perméabilité » des îlots, la participation du stationnement à la qualité paysagère des lieux, la recherche de solutions de non imperméabilisation de sol pour les stationnements.

Les **OAP sectorielles** énoncent des directives opposables aux aménageurs d'opérations de densification (réaménagement de secteurs) ou d'opérations d'extension (secteurs à urbaniser).

Chaque OAP sectorielles donne :

- Une description du programme avec des données de surface, de densité d'habitat et, le cas échéant, de particularités.
- Les attendus de l'opération.
- Un plan avec légende pour :
 - . L'affectation des espaces (résidentiels, économiques, loisirs, habitations, équipements),
 - . La qualité paysagère et environnementale attendue (boisement et arbre remarquable à maintenir, haie ou alignement d'arbres à maintenir, haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager, frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier).
 - . L'accessibilité, la mobilité et le stationnement (voie structurante à conforter ou à créer, accès principal à créer, accès à la parcelle à aménager, espace de stationnement à créer ou à aménager, liaison douce à créer ou à aménager).

Les quinze OAP sectorielles du projet de PLU de la Chevrolière comportent :

- Huit OAP à caractère résidentiel en secteurs à densifier ; l'OAP rue du Verger, l'OAP rue de Nantes, l'OAP rue du Stade, l'OAP rue de Passay, l'OAP rue du Bignon, l'OAP de Passay, l'OAP de Tréjet et l'OAP de la Thuillère.
- Quatre OAP à caractère résidentiel en secteurs à urbaniser ; l'OAP de la Michellerie, l'OAP de la Petite Noé - les Perrières, l'OAP de la Chaussée Ouest et l'OAP Beau Soleil - Grand Ville.
- Une OAP avec une destination « Economie » sur un secteur à densifier ; OAP de Tournebride.
- Une OAP avec une destination « Economie » sur un secteur à urbaniser ; OAP du Bois-Fleury
- Une OAP avec une destination « Commerce » sur un secteur à urbaniser ; OAP de l'Enclose.

1.4.5 Le règlement

Tout projet de construction ou d'aménagement doit être conforme au règlement écrit et graphique (aucune différence entre le projet et la règle, seules des adaptations mineures, sous conditions, sont tolérées).

Le règlement du PLU se compose :

- d'un règlement graphique,
- d'un règlement écrit.

Le **règlement écrit** décrit les dispositions générales (1ère partie) et le règlement de zones (2ème partie), il comporte des annexes.

1ère partie - Les dispositions générales comprennent notamment :

- La définition des différentes zones ; les zones urbaines (Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, Ue1, Ue2, UL), les zones à urbaniser à court et moyen terme (1AUb, 1AUe2, 1AUz), les zones à urbaniser à moyen et long terme (2AUb, 2AUe2), les zones agricoles (A, Ap, Av, Ar), les zones naturelles (N, NL, Nf, Nr),

- La prise en compte des risques et des nuisances avec, en particulier le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Nantes Atlantique et le classement acoustique des routes départementales présentes sur le territoire de la commune (RD117, RD178, RD65).
- Les dispositions générales relatives aux éléments identifiés graphiquement que sont les applications particulières de la loi Littoral (les Espaces Proches du Rivage, les Coupures d'Urbanisation), les Espaces Boisés Classés (EBC), les éléments identifiés au titre du L151-23 (haies et alignements d'arbres, espace paysager à préserver, espace à planter), les éléments identifiés au titre du L151-19 (arbre isolé, patrimoine bâti à préserver), les zones humides, les cours d'eau, les zones de présomption de prescription archéologique, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les Emplacements Réservés (ER).
- Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit avec :
 - . l'affichage des destinations et sous-destinations,
 - . les implantations des constructions (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
 - . la hauteur des constructions,
 - . l'aspect extérieur des constructions,
 - . les toits et les clôtures,
 - . le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions,
 - . le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés,
 - . la desserte par les voies publiques/privées,
 - . la desserte par les réseaux.

2ème partie - Le règlement de zones est constitué des règles spécifiques applicables à chacune des zones déterminées, elles complètent ou se substituent aux règles de la 1re partie, à savoir :

- Les espaces urbains : zones U, avec une destination principale « habitation » (Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2),
- Les espaces urbains : zones U, avec une destination principale « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (Ue1, Ue2, UL),
- Les espaces d'urbanisation future (1AUb, 1AUe2, 1AUz, 2AUb, 2AUe2),
- Les espaces agricoles (A, Ap, Av, Ar),
- Les zones naturelles (N, NL, Nf, Nr).

Les annexes du règlement écrit se composent :

- De la liste d'essences autochtones préconisés dans les plantations à réaliser,
- De la liste des espèces invasives interdites en Loire-Atlantique,
- D'une notice d'information visant à anticiper le risque retrait-gonflement des argiles,
- De recommandations architecturales pour Passay.

Le **règlement graphique** est « l'enrichissement territorial de la règle ». Il vient compléter ou se substituer au règlement écrit. Il comprend deux plans de zonage, l'un au 1/2000^{ème} couvre le bourg et les principaux secteurs urbanisés, l'autre au 1/10000^{ème} couvre l'intégralité du territoire de la commune.

Les 2 plans de zonage :

- délimitent les zones pour les 21 catégories différentes (Ua, Uap, Ub, Uc1, Uc2, Ue1, Ue2, UL, 1AUb, 1AUe2, 1AUz, 2AUb, 2AUe2, A, Ap, Av, Ar, N, NL, Nf, Nr),
- localisent les périmètres des OAP sectorielles, les bâtiments dont le changement de destination est ouvert et les périmètre des ER,
- situent les patrimoines bâtis et les arbres isolés préservés, les haies ou alignement d'arbres à préserver et les sentiers de petite randonnée,
- délimitent les espaces paysagers et les haies bocagère à préserver, les espaces à planter à mettre en valeur et les EBC.
- délimitent les zones humides,
- matérialisent les coupures d'urbanisation et les limites des espaces proches du rivage.

1.5 La concertation préalable à l'arrêt du projet de révision du PLU

Après le lancement de révision du PLU, le 28 mars 2019, s'en est suivie plus d'une année de concertation avec les habitants, les acteurs locaux et les organismes concernés par la révision du PLU.

Des réunions ont fait l'objet de comptes-rendus et/ou supports de présentation inclus dans le dossier de consultation de l'enquête :

- deux réunions publiques avec les habitants se sont déroulées eu lieu les 14/10/2020 et 27/11/2021,
- trois réunions avec les PPA les 1/12/2020, 12/04/2021 et 21/10/2021.

D'autres actions de concertation ont été organisées telles que :

- des ateliers thématiques (atelier « Villages » le 21/06/2021, atelier « Nouveaux habitants » le 29/06/2021),
- une exposition avec des panneaux explicatifs. Les panneaux affichés lors des 2 réunions publiques ont été exposés dans le hall d'accueil de la Mairie entre les deux dates de réunion,
- des articles de sensibilisation des habitants traitant de l'avancement du projet d'élaboration du PLU dans le magazine municipal (n°67 de septembre 2020, n° 68 de novembre 2020, n°72 de septembre 2021, n° 73 de novembre 2021, n° 74 de février 2022), sur le site internet et sur les réseaux sociaux,
- la mise à disposition d'une adresse mail pour permettre aux administrés de s'exprimer par le lien revision.plu@mairie-lachevroliere.fr .

1.6 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait une version physique et une version numérique. Conformément à la réglementation en vigueur, les deux versions comportaient strictement les mêmes contenus.

Le dossier de l'enquête se composait d'une note de présentation et de trois ensembles :

1^{er} ensemble – les pièces qui constituent le projet du PLU arrêté le 27 janvier 2022. Ces documents ont été élaborés sous la maîtrise d'ouvrage de la mairie de la Chevrolière par le bureau d'études :

Futur Proche – Agence Bretagne
6, rue de Portrein
29 200 Brest.

2^{ème} ensemble - Les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées.

3^{ème} ensemble – Les compte rendus et/ou les supports de présentation des réunions de concertation avant l'arrêt du PLU.

1.6.1 La note de présentation

La note de présentation, sur 24 pages, a été élaborée par Futur Proche pour accompagner le dossier d'enquête publique.

Elle traite des points suivants :

- l'identification du maître d'ouvrage,
- l'objet de l'enquête,
- les textes régissant l'enquête publique,
- le positionnement de l'enquête publique dans le déroulement de la procédure de révision de PLU,
- la liste des pièces constituant le dossier de consultation de l'enquête,
- la description des suites de l'enquête publique.

1.6.2 1^{er} Ensemble - Documents constituant le projet arrêté du PLU.

Le dossier du projet arrêté se compose de 22 pièces listées dans le tableau suivant :

Intitulé de pièce	Nb de pages
Rapport de présentation.	392
Annexe du rapport de présentation	62
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	12
Règlement graphique	2 plans
Règlement écrit	65
Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP)	32
Servitudes d'utilité publique	44 + 1 plan
Notice annexes sanitaires	2
Rapport sur le prix et la qualité du service – Assainissement collectif	13
Rapport sur le prix et la qualité du service – Service public d'assainissement non collectif	37
Etude diagnostique et schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la Chevrolière – Rapport de phase 1	256
Etude de zonage d'assainissement de la commune de la Chevrolière	1 plan
Eaux pluviales	50
Eau potable	37
Déchets	43
Inventaire des zones humides	13
Zones de sensibilité archéologique	6
Nuisances sonores : aéroport et réseau routier	40
Zones d'aménagement concerté : Beau Soleil et Laiterie	4
Fiscalité	1
Etudes patrimoniales village de Passay ; valorisation du village et cahier de recommandations	111
Inventaire bocager	35

Ces pièces telles qu'elles figurent dans le dossier de consultation sont datées de la date d'arrêt du PLU y compris le PADD adopté le 30 septembre 2021.

Le **rapport de présentation**, la pièce la plus conséquente du dossier, comporte :

- un préambule qui donne le contexte général de l'enquête,
- une analyse du contexte réglementaire,
- un diagnostic sur les aspects sociodémographiques, économiques, urbains et fonctionnel,
- un état initial de l'environnement,
- les conclusions et enjeux issus du diagnostic,
- les choix retenus pour établir le projet de PLU,
- le contexte réglementaire qui s'applique au projet de PLU,
- l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est donc intégrée au rapport de présentation. Elle se présente en 111 pages sur les 392 que comporte au total le rapport de présentation. L'évaluation environnementale contient un résumé non technique de 6 pages.

L'**annexe du rapport de présentation** présente :

- la liste et les présentations de 14 bâtiments en zones A et N dont le changement de destination sera possible,
- la liste et les présentations de 54 constructions remarquables au sens patrimoine bâti,
- un inventaire du patrimoine naturel avec une liste de 33 lieux remarquables,
- un inventaire de 25 calvaires et édifices religieux en guise d'inventaire patrimoine.

L'annexe du rapport de présentation ne fait pas l'objet de sommaire et n'est pas paginée.

Le **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** décrit :

- un préambule qui explique ce qu'est un PADD et les déclinaisons des principes fondateurs de la commune en orientations générales.
 - l'affichage des 5 orientations principales et des orientations secondaires comme présenté au 1.4.3 de ce rapport.
- Le **règlement graphique** est composé de 2 plans de grandes tailles, l'un au 1/5000^{ème} en 1,5m par 0,90m et l'autre au 1/10000^{ème} en 1m par 0,90m. Les renseignements fournis sont décrits au 1.4.5 de ce rapport.

Le **règlement écrit** comprend un préambule qui expose le mode d'emploi du règlement et un lexique visant à définir les principaux termes « techniques » utilisés dans le règlement.

Comme décrit dans le 1.4.3 de ce rapport, le règlement technique est composé de deux parties :

- la 1ère partie concerne les dispositions générales avec, entre autres, la définition des différentes zones, les dispositions relatives aux éléments identifiés graphiquement et les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit.
- la 2ème partie porte sur les règles spécifiques applicables à chacun des types de zone.

Le document sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP)** présente :

- le contexte réglementaire expliquant le recours à des OAP dans les PLU en complément des PADD,
- l'OAP thématique concernant les déplacements et les stationnements,
- les 15 OAP sectorielles

Le détail des OAP fait l'objet du 1.4.4 de ce rapport.

La pièce du dossier concernant les **Servitudes d'utilité publique** est constituée de deux documents :

- le 1^{er} liste 6 servitudes correspondant à 6 objets. Les 6 objets sont détaillés à travers les notices explicatives des autorités compétentes.
- le 2nd est un plan au 1/10000^{ème} (de taille 1m par 0,90m) où sont situées les 6 servitudes.

Le 1^{er} document ne fait pas l'objet de sommaire et d'introduction, il n'est pas paginé.

La **notice annexes sanitaires** identifie les opérateurs ou les interlocuteurs qui fournissent ou interviennent sur la commune de la Chevrolière pour :

- l'assainissement collectif (compétence exercée par la communauté de communes de Grand Lieu),
- l'assainissement non collectif, (compétence exercée par la communauté de communes de Grand Lieu à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC),
- les eaux pluviales (compétence communale),
- l'eau potable (distribution déléguée à Atlantique eau),
- les déchets (compétence exercée par la communauté de communes de Grand Lieu).

Le **rapport sur le prix et la qualité du service – Assainissement collectif** est un rapport édité par la communauté de communes de Grand Lieu (qui a la compétence assainissement sur la Chevrolière) sur la qualité de service fourni en 2020 pour l'assainissement collectif des eaux usées.

Le **rapport sur le prix et la qualité du service – Service public d'assainissement non collectif** est un rapport édité par la communauté de communes de Grand Lieu sur la qualité de service fourni en 2020 par son SPANC.

L'**étude diagnostique et schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la Chevrolière – Rapport de phase 1** a été réalisée par le cabinet d'études IRH Ingénieur Conseil de Beaucoz (49) sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes de Grand Lieu. Avec le diagnostic et l'état des lieux réalisés qu'elle pose, elle constitue la première étape du processus d'élaboration du zonage des eaux usées sur la commune de la Chevrolière.

L'**étude de zonage d'assainissement de la commune de la Chevrolière** est constituée d'un plan en A3. Il présente une délimitation du zonage d'assainissement validée par une délibération du conseil municipal de la Chevrolière le 31 janvier 2007.

Le document sur les **eaux pluviales** est l'étude préalable (état des lieux et diagnostic de la situation actuelle) à l'élaboration du zonage des eaux pluviales de la commune de la Chevrolière. Elle a été réalisée par la communauté de communes de Grand Lieu à la demande de la commune de la Chevrolière.

Le document sur l'**eau potable** est le rapport d'Atlantique Eau sur le prix et la qualité du service fourni en 2020.

Le document sur les **déchets** est le rapport d'activité de la gestion de déchets en 2020 rédigé par la communauté de communes de Grand Lieu.

La pièce traitant de l'**inventaire des zones humides** est constituée :

- d'une carte au format A4 localisant les zones humides,
- une liste de 474 zones humides identifiées.

Cette pièce ne fait pas l'objet de sommaire et d'introduction, elle n'est pas paginée.

Le document **Zone de sensibilité archéologique** comprend :

- une carte au format A4 délimitant 4 zones de sensibilité archéologique,
- une liste de 245 parcelles concernées par une présomption archéologique.

Ce document ne fait pas l'objet de sommaire et d'introduction, il n'est pas paginé.

Le document intitulé « **Nuisances sonores : aéroport et réseau routier** » comporte :

- une introduction identifiant des zones d'exposition au bruit sur la commune avec la proximité de l'aéroport de Nantes Atlantique (Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral le 17/9/04).
- une carte au format A5 délimitant 2 zones de bruits (une zone C bruit modéré et une zone D bruit faible),
- l'arrêté préfectoral du 17/9/04,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nantes Atlantique,
- une description des impacts sonores des axes routiers RD 117, RD178 et RD65 à l'aide d'une carte au format A5.

Ce document ne fait pas l'objet de sommaire et d'introduction, il n'est pas paginé.

La pièce du dossier intitulé « **Zones d'aménagement concerté : Beau Soleil et Laiterie** » est constituée des deux délibérations du conseil municipal du 7/5/2002 qui ont donné un avis favorable à la création des deux Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Beau Soleil et Laiterie.

Cette pièce ne fait pas l'objet de sommaire et d'introduction, elle n'est pas paginée.

La pièce du dossier intitulé « **Fiscalité** » se résume à une page avec le mot « néant ».

Le document « **Etudes patrimoniales village Passay** » est de Giuseppe VALANZOLA architecte à Brem sur Mer (85).

L'étude a mis en évidence les particularités des dispositions d'usage du sol, les caractéristiques paysagères et des bâtis du village. Le contenu du document comprend :

- une description de la physionomie générale de Passay,
- une définition d'un périmètre sensible,
- un inventaire des bâtiments remarquables et structurants,
- des recommandations.

Le document « **Inventaire bocager** » est le rapport de restitution de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique qui, en 2017, a procédé à un état des lieux qualitatif et quantitatif de la trame bocagère à la demande la municipalité de la Chevrolière. Le rapport détaille les points suivants :

- la méthode employée,
- l'analyse des enjeux pour la commune, l'hydrologie, la biodiversité, le paysage, le bois énergie,
- un diagnostic ayant vocation à être traduit dans le PLU et être présenté au public,
- des propositions pour procéder à des plantations et pour gérer les haies existantes.

1.6.3 2ème Ensemble - Les avis des personnes publiques associées (PPA)

Les PPA qui ont émis un avis après avoir été sollicitées par la transmission du dossier d'arrêt du PLU sont au nombre de 15. Le tableau ci-dessous en fait la liste.

Avis des PPA	Nb de pages
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Nantes St- Nazaire.	3
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	1 + 18 en annexe
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	2 + 1 plan
Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	4 pages
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) des Pays de la Loire – Loire-Atlantique	2
Commune du Bignon	1
Commune de Pont Saint Martin	7

Commune de Saint Aignan de Grand Lieu	1
Commune de Saint Philbert de Grand Lieu	2
Département de Loire-Atlantique	11
Communauté de communes Grand Lieu	4
Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)	1
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	20
Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz	3 + 11 en annexe
Préfecture de Loire-Atlantique - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	9 + 6 en annexe

Les pièces du 2ème ensemble du dossier de consultation sont les strictes reproductions des courriers reçus par la mairie de la Chevrolière avec un tampon donnant la date de réception à la mairie.

Une synthèse des contenus est donnée en 4.

1.6.4 3ème Ensemble – Les comptes rendus et/ou supports de présentation des réunions de concertation

Neuf pièces figurent dans le 3ème ensemble du dossier de consultation pour 5 réunions de concertation :

- le support de présentation (20 pages) et le compte-rendu (4 pages) de la réunion publique du 14/10/2020,
- le support de présentation (25 pages) et le compte-rendu (6 pages) de la réunion avec les PPA le 1/12/2020,
- le support de présentation (27 pages) et le compte-rendu (6 pages) de la réunion avec les PPA le 12/04/2021,
- le support de présentation (21 pages) et le compte-rendu (3 pages) de la réunion avec les PPA le 27/10/2021,
- le support de présentation (31 pages) de la réunion publique du 27/11/2021.

Les pièces du 3ème ensemble ont toutes été élaborés à l'initiative de la mairie de la Chevrolière. Les supports de présentation sont des documents avec un format d'origine PowerPoint.

Le **support de présentation de la réunion publique du 14/10/2020** se présente en 5 points :

- Qu'est-ce qu'un PLU ?
- Pourquoi réviser le PLU de La Chevrolière ?
- Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?
- Quels sont les enjeux identifiés pour le territoire ?
- Temps d'échange

Le **compte-rendu de la réunion publique du 14/10/2020** fait état de 77 participants, il se présente sous la forme de 21 questions/réponses et de 6 photos prises pendant la réunion.

Le **support de présentation de la réunion avec les PPA du 1/12/2020** se présente en 4 points :

- Le planning de la révision du PLU
- Les temps forts
- Les enjeux identifiés dans le cadre du Diagnostic
- Temps d'échange

Le **compte-rendu de la réunion avec les PPA du 1/12/2020** relève la présence de représentants des 6 organismes suivants : le PETR Pays de Retz, la DDTM 44, la CCI, la CMA, la Chambre d'Agriculture et la communauté de communes Grand Lieu. Il restitue les observations des 6 organismes présents.

Le **support de présentation de la réunion avec les PPA du 12/04/2021** se présente en 4 points :

- Le planning de la révision du PLU
- Préambule sur le PADD
- Les 5 orientations générales du PADD
- Temps d'échange.

Le **compte-rendu de la réunion avec les PPA du 12/04/2021** relève la présence de représentants des 4 organismes suivants : le PETR Pays de Retz, la DDTM 44, la CCI et la communauté de communes Grand Lieu. Il détaille les échanges durant la présentation du support.

Le **support de présentation de la réunion avec les PPA du 27/10/2021** se présente en 5 points :

- Rappel des objectifs de la révision du PLU
- Le planning de la révision du PLU
- Rappel du PADD
- Le projet de PLU
- Temps d'échange.

Le **compte-rendu de la réunion avec les PPA du 27/10/2021** relève la présence de représentants des 4 organismes suivants : le PETR Pays de Retz, la DDTM 44, la CCI et l'INAO. Il synthétise la teneur des échanges autour des zones U, des zones AU, des zones A et N, des emplacements réservés, des éléments à préserver, des bâtiments dont le changement de destination sera autorisé et de potentiel de logements PLU.

Le **support de présentation de la réunion publique du 22/11/2021** se présente sous 6 points :

- Rappel : Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi le réviser ?
- Quel est le bilan du PLU en vigueur ?
- Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?
- Les orientations politiques du projet : « le PADD »
- La traduction réglementaire du PADD
- Temps d'échange.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Lancement de l'enquête

Par décision n° E2200039/44 du 22 mars 2022 du tribunal administratif de Nantes, Patrice MERLET a été désigné pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Chevrolière (44118) ».

Par arrêté n° TARR2022-10R137 en date du 8 juillet 2022, Monsieur le Maire de la Chevrolière a prescrit l'ouverture et l'organisation de la présente enquête.

L'arrêté précise les dates (du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 inclus), soit une durée de 31 jours. Il indique que le dossier de consultation sera mis à disposition à la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune. Il informe que les observations du public pourront être déposées soit sur un registre papier, soit par courrier postal, soit par mél ou via un registre dématérialisé.

L'arrêté fixe à 6 le nombre de permanences prévues pour recevoir le public aux jours et horaires suivants :

- Mercredi 7 septembre 2022 de 8h30 à 12h
- Lundi 12 septembre 2022 de 14h à 17h
- Samedi 17 septembre 2022 de 9h30 à 12h
- Mardi 20 septembre 2022 de 14h à 17h
- Jeudi 29 septembre 2022 de 8h30 à 12h00
- Vendredi 7 octobre 2022 de 14h00 à 17h.

Il précise également le délai pour la remise du rapport et les modalités de la mise à disposition de celui-ci auprès du public.

Pour cette enquête, la mairie a exercé les responsabilités d'autorité organisatrice et de maîtrise d'ouvrage.

2.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes le 22 mars 2022. Formulée à la demande du maire de la Chevrolière enregistrée le 15 mars 2022 au Tribunal Administratif, la période souhaitée de l'enquête était initialement du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022. Mais la période a été différée du 7 septembre 2022 au

7 octobre 2022 en raison de la consultation tardive de la MRAe le 18 mai 2022, le délai de 3 mois d'attente de réponse menant en plein mois d'août.

En raison de la période de congés qui a précédé le début de l'enquête, les derniers travaux préparatoires ont été bousculés avec par exemples la définition du contenu définitif du dossier de consultation le 29 août 2022, la mise en ligne des pièces sur le site de la mairie le 30 août 2022 et l'ajout au dossier de consultation de la note de présentation le 1^{er} septembre 2022.

La mise à disposition, auprès du commissaire enquêteur, des pièces constituant le dossier du PLU arrêté au mois d'avril et des avis des PPA (sauf celui de la MRAe) en juin a permis une appropriation bien en amont du début de l'enquête.

Différents **échanges et réunions** ont été tenus en préparation de l'ouverture d'enquête :

- Le **24 avril 2022 après-midi**. Une réunion a eu pour objet la présentation du projet PLU et la discussion des éléments à faire figurer dans l'arrêté d'organisation.

Etaient présents : Mr Johann BOBLIN maire de la Chevrolière, Mr Dominique OLIVIER adjoint à l'Urbanisme, Mr J. Baptiste JOLY responsable pôle Patrimoine -Aménagement – Urbanisme, Mame Yvann BERTHELOT responsable Urbanisme et Mr Patrice MERLET commissaire enquêteur.

Outre la présentation du projet PLU et son contexte, la réunion a servi à déterminer des éléments de préparation et d'organisation de l'enquête tels que :

- . les moyens de publicité de l'enquête,
- . les moyens de collecte des observations du public,
- . le calendrier (parution de l'arrêté d'organisation de l'enquête, affichage réglementaire, période d'enquête, dates des permanences) avec l'hypothèse de période du 20 juin au 20 juillet 2022 inclus
- . le nombre de permanences à 6,
- . une pré-liste des pièces constituant le dossier de consultation.

En cours de réunion, trois points particuliers ont été relevés :

- . l'intérêt qu'il y aurait à mener concomitamment à l'enquête sur le PLU, une enquête publique sur le zonage d'assainissement des eaux usées de la Chevrolière.
- . la faisabilité de la mise à disposition d'une cartographie des zonages sous forme numérique consultable sur écran avec la fonction de zoom.
- . les possibilités de comptage des visites des différents documents constituant le dossier d'enquête sur le site.

- Des **échanges sur la 1^{ère} quinzaine de mai 2022**, entre la mairie de la Chevrolière, la Communauté de Commune de Grand Lieu et le Tribunal Administratif de Nantes ont permis de déterminer qu'il n'était pas possible de recourir à une enquête unique pour la révision du PLU de la Chevrolière et pour le zonage d'assainissement collectif des eaux usées de la Chevrolière (compte tenu que l'Urbanisme est de la compétence de la commune et que le zonage d'assainissement est de la compétence la communauté de communes).

- Le **19 mai 2022 après-midi**. Une réunion a eu pour objet l'organisation des deux enquêtes en simultané, celle de la révision du PLU de la Chevrolière et celle du zonage d'assainissement collectif des eaux usées de la Chevrolière.

Etaient présents : Mame Yvann BERTHELOT responsable Urbanisme à la mairie de la Chevrolière, Mame Elodie AMIS chargée de mission assainissement à la Communauté de Commune de Grand Lieu, Mr Pierre BACHELLERIE commissaire enquêteur désigné sur l'enquête de zonage d'assainissement des eaux usées de la Chevrolière et Patrice MERLET commissaire enquêteur désigné sur l'enquête de révision du PLU de la Chevrolière.

Faisant suite à la consultation tardive de la MRAe (18 mai 22 pour l'enquête du PLU), la réunion a officialisé l'ajournement de la présente enquête. Par conséquent, il a été décidé de décorréliser complètement les deux enquêtes avec pour période d'enquête :

- . du 20 juin au 19 juillet 2022 pour l'enquête zonage d'assainissement des eaux usées de la Chevrolière,
- . du 7 septembre au 7 octobre 2022 pour l'enquête de révision du PLU de la Chevrolière.

Compte-tenu de l'ajournement de l'enquête de révision du PLU, il a été convenu d'étudier la faisabilité d'une enquête unique révision de PLU de la Chevrolière et zonage des eaux pluviales sur la Chevrolière.

Des **échanges sur la 2^{ème} quinzaine de juin et sur la 1^{ère} quinzaine de juillet 2022** ont conclu à l'abandon d'entreprendre l'enquête unique « la modification du PLU / le zonage des eaux pluviales ». Les échanges ont débouché sur la parution de l'arrêté d'organisation de l'enquête le 8 juillet 2022.

Le **23 août 2022 après-midi**. Une réunion a eu pour objet des échanges sur le projet du PLU et les dernières préparations de l'ouverture d'enquête.

Etaient présents Mr Dominique OLIVIER adjoint à l'Urbanisme, Mame Yvann BERTHELOT responsable Urbanisme et Mr Patrice MERLET commissaire enquêteur.

Outre les compléments d'information apportés pour une plus complète compréhension du projet PLU, la réunion a permis de régler certains détails de l'organisation de l'enquête comme la logistique des permanences, la retranscription dans le registre dématérialisé des observations manuscrites (du registre papier et des courriers postaux) et les communications complémentaires aux annonces légales. A l'issue de la réunion, deux cartes au format pdf ont été fournies, elles présentent l'avantage de pouvoir être lues avec précision par « zoomage ». L'une est la carte des zonages, le « zoomage » permet notamment de lire les références parcelles avec les emplacements des arbres isolés d'intérêt paysager. L'autre est la carte de localisation des ZH, le « zoomage » permet de lire les nomenclatures et les emprises de chaque ZH.

L'édition de flyers indiquant comment déposer des observations sur le registre dématérialisé et comment accéder au dossier de consultation sur le site de la mairie a été décidée pour mettre à la disposition des habitants lors de leur passage à l'accueil de la mairie et aux permanences.

Le **29 août 2022 après-midi**, une visite de sites a eu lieu.

Y ont participé : Mr Dominique OLIVIER adjoint à l'Urbanisme, Mame Yvann BERTHELOT responsable Urbanisme et Mr Patrice MERLET commissaire enquêteur.

La visite a permis de constater la présence de l'affichage réglementaire. La visite a concerné :

- . des sites qui font l'objet d'OAP dans le projet de PLU ; Passay, Tournebride, Thuillère, Tréjet, l'Enclose, la Michellerie, Bois Fleuri,
- . les 2 SDU ; la Brucheterie et le Fablou-la Landaiserie,
- . les 3 zones ouvertes à l'urbanisation du bourg en EPL.

2.3 La publicité de l'enquête

2.3.1 Publicité par voie d'affichage

La publicité de l'enquête répondant aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement, a été effectuée conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral portant organisation de l'enquête. Concrètement, ce sont 26 panneaux qui ont été implantés sur le bourg et dans les 15 principaux villages. Le Maître d'Ouvrage a produit une carte des implantations. Le commissaire enquêteur a constaté l'existence d'une partie des implantations lors de la visite de sites du 29 août 2022 et pendant l'enquête à l'occasion des déplacements pour tenir les permanences et lors de deux visites terrain, l'une le 29 septembre 2022, l'autre le 7 octobre 2022. Il n'a pas été relevé de disparition d'affichage durant l'enquête, et les petites intempéries de la période d'enquête n'ont pas altéré les affiches qui étaient protégées par une film plastique résistant.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a également été affiché sur le lieu d'organisation des permanences à la mairie de la Chevrolière conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal à partir du 23 août 2022 jusqu'à la clôture de l'enquête.

2.3.2 Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux les 17 août et le 7 septembre 2022 dans la rubrique des annonces légales des deux journaux locaux Ouest France et Presse Océan.

2.3.3 Publicité complémentaire à l'information légale

Le public pouvait s'informer des conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique en consultant :

- le site internet de la mairie (permettant au public d'avoir accès également à l'intégralité du contenu du dossier de consultation du 30 août 2022 jusqu'à la fin de l'enquête),
- le bulletin municipal n° 76 de juillet 2022,
- le panneau lumineux du bourg.
- un communiqué de presse relayé par Ouest France le 7 septembre 2022.

3 Les avis émis sur le projet de révision du PLU de la Chevrolière.

Les personnes publiques associées, les chambres consulaires et plusieurs organismes concernés ont été concertés aux étapes-clés de l'élaboration du projet du PLU (confère le 1.5 identifiant 3 réunions d'échanges). S'en est suivie la phase de consultation réglementaire des PPA et des PPC qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles qui sont jointes au dossier soumis à enquête.

Pour la phase de consultation réglementaire, les collectivités et les services sollicités directement par la commune de la Chevrolière sont listés dans le tableau suivant :

PPA ou PPC	Date de transmission du dossier	Date de l'avis	Date de réception en Mairie
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	17/02/2022	18/03/2022	24/03/2022
MAIRIE de SAINT AIGNAN GRAND LIEU	17/02/2022	14/4/2022	15/4/2022
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (CMA)	17/02/2022	21/04/2022	29/04/2022
Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de Pays de Retz	17/02/2022	04/05/2022	06/05/2022
MAIRIE DU BIGNON	17/02/2022	05/05/2022	09/05/2022
MAIRIE de SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU	17/02/2022	03/05/2022	10/05/2022
PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE (CDPENAF)	17/02/2022	05/05/2022	10/05/2022
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)	17/02/2022	11/05/2022	16/05/2022

MAIRIE de PONT ST MARTIN	17/02/2022	12/05/2022	17/05/2022
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND LIEU	17/02/2022	12/05/2022	12/05/2022
PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE - DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LOIRE ATLANTIQUE (DDTM)	17/02/2022	12/05/2022	17/05/2022
CONSEIL DEPARTEMENTAL 44	17/02/2022	12/05/2022	20/05/2022
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOIRE ATLANTIQUE	17/02/2022	23/05/2022	31/05/2022
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CNDPS)	17/02/2022	08/06/2022	16/06/2022
MRAe	18/05/2022	4/08/2022	4/08/2022
MAIRIE DE GENESTON	17/02/2022		
CONSEIL REGIONAL DES PAYS DE LA LOIRE	17/02/2022		
CENTRE NATIONALE DE LA PROPRIETE FORESTIERE	17/02/2022		
COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE	17/02/2022		

Quatre sollicitations sont restées sans réponse : la mairie de Geneston, le Conseil Régional de Pays de la Loire, du Centre National de la Propriété Forestière et le Comité Régional de la Conchyliculture.

3.1 Les avis des PPA

PPA	Date réception avis	Synthèse des avis et remarques
INAO (1p.)	24 mars 2022	<p align="center">Absence d'objection émise</p> <p>L'INAO liste les aires géographiques des Appellations d'Origine et des Indications Géographique Protégés dont fait partie la commune de la Chevrolière.</p>
CMA (2p.)	29 avril 2022	<p align="center">Avis réservé</p> <p>Sur les secteurs urbains, les réserves demandent à préserver des activités artisanales et commerciales compatibles avec le caractère urbain des périmètres concernés.</p> <p>Sur les secteurs naturels, les réserves portent sur l'adaptation du règlement écrit afin de permettre l'aménagement et l'extension des implantations des activités artisanales.</p> <p>Sur les zones de Tournebride et du Bois Fleuri, il est proposé de permettre l'implantation d'activités artisanales et d'exclure toute activité commerciale.</p> <p>Sur le secteur de l'Enclose, il est souhaité que soit exclus tout commerce alimentaire.</p>
PETR (2p.+ annexes 11p.)	6 mai 2022	<p align="center">Avis favorable avec remarques</p> <p>L'avis résulte de la délibération du bureau syndical du PETR du Pays de Retz du 3 mai 2022. Les remarques portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identification de Passay en tant que bourg au sens du SCoT, de la Thuillière et Tréjet en tant que « villages au sens de la loi Littoral ». - La mise en cohérence des éléments de calcul de la consommation foncière. - Les objectifs de la réalisation de logements non cohérents avec le PLH et l'absence de modalités d'attente de l'objectif de 10% de production de logements sociaux prévu par le SCoT. - Les zones de Tournebride et du Bois Fleuri ; l'implantation d'activité commerciale interpelle. Pour Tournebride, c'est incohérent avec le SCoT. - L'importance de desserte numérique haut débit pour les secteurs à enjeux et l'intérêt de compléter les OAP par des dessertes et des raccordements nécessaires à ces nouvelles zones urbanisées.
Etat/CDPENAF (2p. + 1 p. annexe plan)	10 mai 2022	<p align="center">Avis favorable sous réserve</p> <p>Une réserve porte sur la nécessité de positionner une zone tampon entre deux secteurs constructibles en limite de zones viticoles conservées.</p>

<p>Communauté de communes de Grand Lieu (4p.)</p>	<p>12 mai 2022</p>	<p style="text-align: center;">Avis favorable</p> <p>L’avis souligne la cohérence entre le PLU arrêté et les enjeux du territoire communautaire en particulier sur les aspects environnementaux dont l’encadrement de l’activité maraîchère. Il relève la compatibilité avec le PLH de Grand Lieu Communauté et fait état de la dynamique constatée dans le suivi du PLH de Grand Lieu et en anticipant les corrections à adopter dans le futur PLH en 2023.</p> <p>L’avis constate que le projet de PLU répond aux besoins du territoire avec, en particulier la diversification du PA de Tournebride avec des services et de la restauration.</p> <p>Il fait quelques remarques ne remettant nullement en cause le projet du PLU de la Chevrolière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l’accès prévu du secteur de l’Enclose par l’OAP, - sur la rédaction du règlement pour améliorer la cohérence entre les destinations et les zonages, - pour faciliter la lecture du règlement écrit, - sur des préconisations de modifications et de clarifications à apporter aux dispositions portant sur les installations techniques.
<p>CCI Nantes-St Nazaire (3p.)</p>	<p>16 mai 2022</p>	<p style="text-align: center;">Avis réservé</p> <p>Les réserves portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parc d’activités de Tournebride, pour interdire la destination « cinéma » et « salle d’arts et de spectacles » et éviter le développement d’une zone loisirs. - la zone d’activité de Bois Fleuri, pour ouvrir la possibilité d’installation de nouvelles activités en complément de l’existant. - le secteur de l’Enclose, pour éviter le développement d’une zone commerciale proche du centre bourg. - les entreprises hors parcs d’activités, pour autoriser des constructions à des fins d’artisanat compatibles avec l’environnement résidentiel.

<p>Etat/DDTM (9p. + 39 p. pour 6 annexes)</p>	<p>17 mai 2022</p>	<p style="text-align: center;">Avis favorable sous réserve</p> <p>Le ton général de l'avis de l'Etat est résumé par sa conclusion : « <i>Le niveau élevé de production de logements en comparaison du PLH et la reconduction de densités peu ambitieuses en particulier en extension de l'urbanisation génèrent des projections de consommation d'espaces agricoles et naturels importantes, pour certains non comptabilisées dans la démonstration relative à la réduction de consommation d'espaces</i> ».</p> <p>Six réserves formulées concernent :</p> <ol style="list-style-type: none">1. la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays-de Retz pour la comptabilisation des consommations foncières.2. la compatibilité du PLU avec le PLH sur la production de logements ou, en cas de non mise en compatibilité, justifier les données du projet de PLU « arrêté » sur l'ambition affichée.3. la nécessité d'affiner des objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) permettant d'atteindre les ambitions du PLH.4. la prise en compte de remarques et demandes en relation avec les dispositions de la loi Littoral (notamment celles concernant les extensions).5. le reclassement en zone ZAU du secteur de l'Enclose.6. la reconsidération de l'OAP Tournebride pour la création d'un espace de loisirs. <p>En complément des réserves, deux demandes sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none">- un renforcement de l'évaluation des impacts sur les milieux des zones d'aménagement,- les justifications de l'extension de la zone du Bois Fleuri. <p>En outre ;</p> <ul style="list-style-type: none">- l'annexe 2 de l'avis signale deux servitudes aéronautiques non indiquées dans le projet de PLU « arrêté »,- l'annexe 3 de l'avis signale l'absence de report des servitudes relatives à la liaison 90 kV n° 1 Grand Lieu-Sorinières (Réseau de Transport d'Electricité - RTE).
--	------------------------	---

<p>Conseil départemental (11 p.)</p>	<p>20 mai 2022</p>	<p style="text-align: center;">Avis réservé</p> <p>Les observations portent sur 4 domaines :</p> <ul style="list-style-type: none">- les infrastructures routières,- l'économie d'espace et densité,- le tourisme et le développement économique,- le climat et l'énergie. <p>Sur les infrastructures routières, des réserves significatives sont formulées à propos du réseau routier (3 OAP sont limitrophes de routes départementales, des imprécisions sont relevées sur le règlement écrit. Des remarques sont émises pour amender le rapport de présentation avec notamment une proposition de rédaction à ajouter sur le réseau routier et des suggestions concernant les liaisons douces et les circuits de randonnée.</p> <p>Sur l'économie d'espace et densité, il est souligné le manque d'ambition sur le nombre de logements par hectare pour les nouvelles opérations d'habitat et un besoin d'optimisation des zones d'activité existantes au regard des tissus économiques à l'échelle intercommunale.</p> <p>Par ailleurs, il est relevé :</p> <ol style="list-style-type: none">1) la non-cohérence du PADD avec le PLH de la commune sur les productions de logements,2) L'absence de développement suffisant pour atteindre la réalisation de 10% de LLS préconisé par le SCOT. <p>Sur le tourisme et le développement économique, des remarques portent sur les nombres de visiteurs (soit parce que les sources ne sont pas précisées soit que les données sont anciennes), sur le projet d'aire d'accueil de camping-cars à Passay.</p> <p>Pour des raisons de préservation de l'offre commerciale du centre bourg, des réticences à voir ouvrir une zone commerciale sur le secteur de l'Enclose et des activités de commerce de détail sur Passay sont exprimées.</p> <p>Sur le climat et l'énergie, il est relevé, dans le rapport de présentation, la non-référence au Plan Climat Energie territorial Départementale de Loire-Atlantique (PCED 44) et une insuffisance d'étude des voies cyclables. Il est également déploré que seules deux orientations des enjeux énergie/climat aient été déclinées dans le PADD et que les réseaux énergie ne soient pas abordés.</p> <p>Enfin, pour favoriser les apports solaires, des recommandations sont émises.</p>
---	------------------------	---

<p>Agricultures & Territoires (Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique) (4p)</p>	<p>31 mai 2022</p>	<p>Avis défavorable révisable si les demandes de modifications sont prises en compte. L'avis met en préambule une attente de voir améliorer la réduction de la consommation des espaces agricoles. Il expose des pistes qui sont à explorer (justifications des besoins, optimisation des potentialités, densification, identifications plus précises des enveloppes urbaines). Il relève des écarts entre les objectifs de production de logements et les prévisions du PLH. Il souligne que les OAP sur le Tréjet et la Thuillère ne comportent pas de données de surface et de nombre de logements. L'avis met également en avant que le règlement écrit limite le développement agricole par : <ul style="list-style-type: none"> - L'interdiction de construction de serre à plus de 3 mètres, - L'interdiction de création de réserves d'irrigation d'une surface supérieure à 100m². L'avis argumente pour que ces deux contraintes soient supprimées.</p>
<p>Etat/CDNPS (1p. + 18 p. pour 1 annexe)</p>	<p>16 juin 2022</p>	<p>Avis favorable avec réserves. Des différences de périmètre importantes entre les Espace Boisés Significatifs (EBS) du SCoT et les EBC du projet du PLU arrêté sont relevées. Les situations sont examinées secteur par secteur pour tenir compte de la réalité du terrain. Les réserves concernent l'intégration au classement en EBC des secteurs dont le boisement est réellement existant.</p>

3.2 Avis des communes riveraines de la Chevrolière.

Communes	Date réception avis	Synthèse des avis et remarques
<p>Saint Aignan de Grand Lieu (1p.)</p>	<p>15 avril 2022</p>	<p>Avis favorable L'orientation de préservation et de valorisation des éléments d'intérêt paysager est remarquée et laisse entrevoir une poursuite de la collaboration des deux communes à propos des aménagements des abords de l'Ognon.</p>
<p>Le Bignon (1p.)</p>	<p>5 mai 2022</p>	<p>Avis favorable L'avis relève que certaines orientations d'aménagement des zones d'activités sont communes avec celles figurant au règlement du PLU du Bignon.</p>
<p>Saint Philbert de Grand Lieu (2p.)</p>	<p>10 mai 2022</p>	<p>Avis favorable avec réserve. La réserve porte sur le projet d'implantation d'offre de loisirs au sein du parc d'activité de Tournebride en contradiction avec le SCoT qui n'identifie pas ce parc en Zone d'Activité Commerciale (ZACom). En complément de la réserve, l'attention est attirée sur le projet d'aménagement et de développement avec l'Opération de Revitalisation des Territoires concernant la CC de Grand Lieu. L'écart entre le nombre de logements nouveaux prévus et les objectifs du PLH est mentionné.</p>

<p>Pont Saint-Martin (7p)</p>	<p>17 mai 2022</p>	<p style="text-align: center;">Avis favorable avec réserves.</p> <p>L'avis est un extrait de délibération du conseil municipal du 12 mai 2022. Les remarques se composent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 réserves ; l'une à propos du site de la Championnière où il est demandé d'harmoniser les zonages entre les territoires de deux communes pour un projet touristique de ce site, l'autre qui concerne le secteur de l'Enclose où le règlement autorise les salles d'art et de spectacles. - 2 points approuvés ; <ul style="list-style-type: none"> . la présence d'une continuité entre les deux communes du cheminement pour le déplacement doux le long de la RD 65, . la matérialisation au PADD du Grande Randonnée de Pays (GRP) du tour du Lac de Grand Lieu. - 1 interrogation sur la discontinuité entre les deux communes d'une servitude de type PT2 (servitudes de protection contre les obstacles).
--	------------------------	---

3.3 L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur le projet de révision du PLU de la Chevrolière

L'avis de la MRAe comporte au total 20 pages.

Dans une **synthèse de l'avis**, la MRAe écrit :

« Le développement urbain de ces dernières décennies n'est pas infléchi par le projet de PLU. La réflexion stratégique qui permettrait de maîtriser les effets territoriaux et environnementaux induits (consommation d'espace, dégradation des paysages, augmentation de la dépendance à l'automobile...) n'est pas suffisamment approfondie.

La consommation importante d'espaces agricoles et naturels appelle davantage de justification dans le choix et les dimensions des secteurs concernés.

La MRAe recommande une meilleure prise en compte de la préservation des zones humides, de la biodiversité et des paysages dans les projets par des prescriptions formalisées dans le règlement écrit et dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP). »

Dans l'**avis détaillé** de 16 pages, la MRAe formule 17 recommandations qui concernent :

- a) le besoin de fournir des éléments de définition et méthodologiques concernant le calcul de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols pour l'habitat, l'économie et le logement.
- b) une demande de précisions concernant la répartition du besoin de 600 nouveaux logements entre l'accueil de nouveaux habitants, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc.
- c) la réalisation d'une actualisation des inventaires concernant les haies et les zones humides sur l'ensemble du territoire communal.
- d) un complément pour la partie consacrée à l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes approuvés en tenant compte du plan régional de prévention et de gestion des déchets de la région Pays de la Loire ainsi que du SDAGE Loire-Bretagne récemment adopté.
- e) la prise en compte de manière détaillée des incidences du projet de PLU sur l'artificialisation des terres et sur l'augmentation de la dépendance à la voiture et de ses effets en matière de consommation énergétique des ménages et d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- f) des précisions et des compléments sur le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU en complétant valeurs de référence, valeurs cibles ou objectifs et modalités de mise en œuvre.
- g) la délimitation des zones humides appuyée sur la recherche des critères pédologiques et floristiques.
- h) des prospections de terrain sur les enjeux environnementaux complétées par des visites sur l'ensemble des périodes de l'année, notamment en automne et en hiver.

- i) la fourniture d'une annexe méthodologique décrivant précisément le dispositif d'investigation pour identifier les enjeux environnementaux dans les secteurs à urbaniser.
- j) la justification des besoins en logements par rapport au PLH en vigueur.
- k) l'apport d'éléments de justification de la cohérence du projet de PLU avec les objectifs de limitation d'artificialisation et de consommation d'espaces tels que prévus par la loi Climat et Résilience.
- l) la justification et l'optimisation de l'urbanisation et l'aménagement dans les villages, secteurs déjà urbanisés, ainsi que dans les choix des emplacements réservés et des changements de destinations des bâtiments agricoles.
- m) l'intégration dans les OAP sur tous les secteurs d'activités des mesures de densification et d'optimisation de la consommation d'espace comme la mutualisation du stationnement.
- n) une demande pour que les secteurs d'urbanisation future et les OAP fassent l'objet de recherche plus précises des zones humides et pour celles dont la présence est avérée la délimitation devra être précisément matérialisée dans le secteur ou l'OAP concernée.
- o) le report précis dans l'OAP du Bois Fleuri de la présence des enjeux environnementaux connus.
- p) la protection dans le PLU des haies et alignements créés dans les OAP.
- q) l'intégration par le règlement du projet de PLU et par les OAP des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments, de l'utilisation des énergies renouvelables et de s'inscrire par anticipation en cohérence avec les orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

4 Déroulement de l'enquête

4.1 Les permanences

L'ouverture de l'enquête s'est effectuée le 7 septembre 2022 à 8h30 conformément aux dispositions de l'arrêté municipal portant organisation et ouverture de la procédure. Les pièces « papiers » constitutives du dossier d'enquête ont été paginées quand les paginations n'existaient pas et paraphées. Le registre papier a été ouvert. L'ouverture du registre dématérialisé et l'accès au site donnant accès en ligne au dossier de l'enquête ont été constatés à 8h30 le 7 septembre 2022. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté et/ou signalé durant l'enquête.

Le calendrier et la tenue des 6 permanences prévues par l'arrêté municipal ont été respectés.

Les permanences de la commission d'enquête se sont déroulées dans des conditions matérielles très satisfaisantes. L'accès à un hall d'attente se faisait par un accès indépendant. Les pièces d'échange du public avec le commissaire enquêteur étaient spacieuses, bien isolées du hall d'attente avec une sortie indépendante de la zone d'attente. La plupart des visiteurs sont venus pour obtenir des informations sur un point bien précis, beaucoup n'avaient pratiquement pas consulté le dossier de l'enquête. Ils sont souvent venus pour se renseigner sur le caractère constructible d'une parcelle, très peu se sont intéressés aux caractéristiques générales du projet de PLU. En permanence, personne n'a fait part de son opposition sur l'ensemble du dossier. Pour raccourcir la durée des entretiens et limiter les temps d'écriture sur le registre papier, les visiteurs étaient invités à déposer les observations hors permanences soit par le registre dématérialisé, soit par mél ou soit par courrier. Cette invitation n'a jamais provoqué de refus et de manifestation de mécontentement. La fourniture à cette occasion du flyer indiquant les informations pour déposer les observations en dehors des permanences a été précieuse. Aucune observation n'a été consignée sur le registre papier pendant les permanences, alors que 21 courriers y ont été déposés.

4.2 Les investigations du commissaire enquêteur

Pour mieux appréhender différentes problématiques soulevées à l'occasion de l'enquête, pour compléter les avis des PPA et PPC et pour conforter l'avis du commissaire-enquêteur, il a été procédé à deux visites de terrain complémentaires et plusieurs auditions ont été menées.

Le 22 août 22 - Audition téléphonique de Monsieur H. Baudry du PETR du Pays de Retz

La modification du SCoT du Pays de Retz.

Le projet arrêté de la modification du SCoT est prévu au 1^{er} semestre 2024.

Les évolutions notables embarquées dans cette modification du SCoT portent sur :

- L'armature de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) Estuaire de la Loire avec des objectifs d'accueil de population, de densités de logements par hectare et de logements sociaux
- Le document « artisanat, commerce, logistique »
- La limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des paysages
- La prise en compte des risques liés au changement climatique, d'inondation en particulier.

Les remarques de l'avis du PETR du Pays de Retz du 4 mai 22 sur le projet de PLU arrêté de la Chevrolière ne sont fondées que sur la version du SCoT en vigueur (approuvée en 2013), elles n'anticipent aucunement des évolutions prévues dans la future modification.

En particulier, la ZACom qui englobe le secteur de l'Enclose n'est pas mentionnée même si l'opportunité de maintenir le développement d'une zone commerciale de proximité avec du commerce de détail alimentaire est étudiée dans le cadre de la révision du SCoT (pour renforcer les centralités comme privilégié par l'ORT sur la communauté de communes).

Projets partagés sur la communauté de communes de Grand Lieu en matière d'urbanisme.

La communauté de communes de Grand Lieu située entre l'agglomération nantaise et les zones rurales que sont les Pays de Retz, le Vignoble Nantais et la Vendée au sud est un territoire de transition. Ceci conduit à des problématiques d'urbanisme spécifiques à chaque commune composant cette communauté de communes. Il en découle des recherches de solutions particulières au niveau de chaque municipalité. Par conséquent, bien que la communauté de communes soit parmi les plus anciennes constituées sur la Loire-Atlantique, il existe, sur ce territoire, un enjeu de construction de projet partagé. La volonté de transférer la compétence « urbanisme » à la communauté de communes n'est pas une priorité des municipalités et les projets communautaires sont en cours d'élaboration.

La Chevrolière et Saint Philbert de Grand Lieu sont au centre géographique de la communauté de communes. Les deux communes ont une façade importante sur le lac. La recherche de complémentarité entre les deux communes est historiquement installée. Pour le projet de révision du PLU de la Chevrolière, il existe une différence de vue sur la destination du PA de Tournebride à propos de l'implantation d'activités de commerces et de loisirs (que le SCoT en vigueur ne permet d'ailleurs pas totalement).

Préservation du paysage agricole traditionnel et encadrement de l'activité maraîchère.

Dans l'objectif de préserver les paysages, une volonté commune s'exprime au niveau du Pays de Retz visant à encadrer le développement du maraîchage industriel. En l'absence d'outil réglementaire permettant de distinguer le maraîchage industriel du maraîchage en petites structures, de manière pratique, le projet de révision du PLU de la Chevrolière a interdit la construction de serre d'une hauteur de plus de 3 mètres et le creusement de retenues d'eau de plus de 100m². Les restrictions de cette nature sont une première dans un PLU. Elles font l'objet de la réaction de la Chambre d'Agriculture.

La Loi Climat & Résilience de 2021 classe en surface artificialisée les surfaces couvertes par les serres type « chapelle ». La disposition de réduction par 2 des surfaces artificialisées d'ici à 2030 devra être prise en compte dans les PLU au plus tard en 2027 constituera un encadrement réglementaire significatif à l'édification des serres agricoles.

Le 29 août 22 - Audition mairie de la Chevrolière

Présents : Johann BOBLIN	Maire de la Chevrolière
Dominique OLIVIER	Maire-Adjoint à l'Urbanisme
Yvann BERTHELOT	Responsable de l'Urbanisme et du Foncier à la mairie de la Chevrolière
Patrice MERLET	Commissaire Enquêteur

Objet de l'échange.

Avant l'ouverture d'enquête concernant la révision du PLU de la Chevrolière, l'objectif de l'échange était de recueillir les réactions des représentants de la mairie de la Chevrolière après la réception des avis formulés par les PPA (notamment celui des services de l'Etat reçu le 17 mai 22 qui a donné lieu à une rencontre avec un représentant de la DDTM le 12 juillet 22).

En préambule, Monsieur BOBLIN a exprimé sa surprise de découvrir dans l'avis de l'Etat des réserves particulièrement impactantes pour le projet de territoire de la commune, réserves qui n'avaient pas été évoquées en ces termes, ou du moins de manière aussi forte, lors des rencontres de concertation de l'étude du PLU arrêté. Il déplore également ne pas avoir d'avantage bénéficié de conseils et d'une doctrine claire de la part des services de l'état à cette période.

Lors de cet échange, la Mairie de la Chevrolière choisit de revenir sur les 6 principales réserves présentées dans l'avis de l'Etat sur le projet de PLU.

Réserve n°1 : Assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Retz en matière de comptabilisation des typologies d'espace relevant de la consommation foncière

L'attente de l'Etat de réduire par 2 la consommation foncière et la méthode de calcul des surfaces consommées ont été précisés. L'Etat demande à la commune de la Chevrolière qu'elle précise les 2 exercices permettant d'apprécier la consommation d'espace envisagée dans le projet de PLU : via l'outil d'observatoire de l'artificialisation (données CEREMA) d'une part, et via l'analyse de consommation foncière présentée dans le SCoT d'autre part.

A titre d'exemple, un échange a eu lieu sur le décompte du PA de Tournebride en termes de consommation foncière. L'enjeu de savoir s'il convient de le comptabiliser comme surface déjà consommée sur la dernière décennie, ou si une partie doit compter dans la consommation du projet de PLU à l'étude. Il a été indiqué par les services de la Mairie et de Grand Lieu Communauté que ce PA a fait l'objet d'un permis d'aménager il y a de cela plusieurs années, et que le site est désormais viabilisé et desservi. Il est donc bien comptabilisé comme consommation foncière de la dernière décennie, et ne doit pas peser dans le bilan du projet de PLU arrêté.

La commune s'est engagée à préciser la méthodologie de calcul utilisée dans son projet de PLU et à cartographier les résultats pour une meilleure appréciation.

Réserve n°2 : Compatibilité du PLU avec le PLH de la communauté de communes de Grand Lieu sur le nombre de logements à produire.

Le PLH en vigueur et le PLU ne couvrent pas les mêmes périodes (PLH jusqu'en 2023 et PLU jusqu'à 2032). Comme le confirme l'avis de la communauté de communes de Grand Lieu, les objectifs du PLH ont été fixés en 2017 sur des projections très prudentes qui ont débouché sur une logique de minima. L'avis met en évidence que, dès 2018, la réalité a été bien supérieure sur le territoire de la communauté de communes (295 logements prévus au PLH, 450 logements réalisés) et qu'il y aurait lieu d'en tenir compte lors du renouvellement du PLH en 2023 appuyant ainsi l'ambition de la commune de la Chevrolière d'accueillir 1000 habitants supplémentaires au cours des 10 prochaines années avec un ratio moyen de 2,3 habitants par logement.

Réserve n°3 : Intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH

L'obligation de production de logements sociaux au titre de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) ne s'impose pas à la commune de la Chevrolière. Toutefois, les OAP seront complétées pour préciser un seuil de 15% à 25% de LLS en fonction des secteurs et de la taille des OAP (les OAP les plus petites ne recevront pas de programmation de logements sociaux, cela les rendrait économiquement peu viables).

Réserve n°4 : Prise en compte de remarques et de demandes liées aux dispositions de la loi Littorale.

En droit, il appartient au SCoT d'énumérer les secteurs où des ouvertures à l'urbanisation sont « autorisés » en Espace Proche de Rivage (EPR). Or, il s'avère que les 2/3 des zones à urbaniser du projet de PLU de La Chevrolière

sont localisés en EPR. La commune entend maintenir 4 OAP sur des secteurs non prévus par le SCoT afin de permettre un développement raisonné et équilibré de l'urbanisation autour du bourg. En effet, un développement du bourg qui se ferait uniquement hors EPR créerait un déséquilibre avec un étirement à l'est, éloignant les nouvelles habitations des services et aménités. Notons que certaines extensions d'urbanisation en espaces proches de rivage du projet de PLU étaient déjà zonées en « à urbaniser » dans le PLU actuel.

Par ailleurs, la commune a souhaité préciser que la loi Littorale s'applique à son territoire, mais du fait de la présence d'un lac et non pas du fait de la proximité du littoral côtier (avec des risques à relativiser comparés au risque de submersion). Enfin, la commune a établi que les périmètres des 4 OAP sont tous à plus de 1km du lac.

Dans l'objectif de préserver les paysages, le règlement écrit du PLU limite à 3 m la hauteur des serres maraîchères. Pour l'Etat, le recours à une OAP thématique serait plus adapté à l'encadrement de l'activité maraîchère. La commune confirme sa position de protéger l'agriculture traditionnelle en maintenant les limitations inscrites dans le PLU arrêté sur les hauteurs des serres et sur le creusement de retenues d'eau supérieur à 100m². Un travail de collaboration avec la Fédération des maraîchers peut s'avérer long et peu compatible à l'objectif de promulgation du PLU en décembre 2022.

Réserve n°5 : Reclassement en zone 2AU du secteur de l'Enclose.

L'état ne remet pas en cause la ZACom inscrite dans le SCoT sur le secteur de l'Enclose, mais, selon lui, la finalisation des ORT sur la communauté de communes pourrait pâtir d'activités de type commerces de proximité. Il demande un classement en 2AU dans l'attente d'une révision du SCoT.

La commune exclut toute velléité de 2^{ème} bourg et installation de commerces de détail, elle souhaite maintenir le classement retenu au PLU arrêté pour accueillir des activités tertiaires.

Réserve n°6 : Reconsidération sur l'OAP Tournebride d'admettre l'implantation d'un espace loisirs couplé potentiellement à un cinéma.

Toujours pour préserver la finalisation des ORT sur la communauté de communes, l'état interroge sur l'orientation figurant dans l'OAP Tournebride de création d'un espace loisirs. Dans un souci de réduire les besoins de mobilité, dans un PA regroupant 1500 emplois, la commune veut favoriser l'implantation de services de proximité (restauration, hébergements, crèches, bars...) et permettre une offre de loisirs comme le cinéma et le bowling) en l'absence de ces offres sur la communauté de Communes dans une logique de maillage de villes complémentaires. La commune insiste sur le fait que le projet de PLU ne souhaite pas générer d'évasion commerciale, la municipalité travaille elle-même à la dynamisation de son centre-bourg (propriétaire de 7 locaux commerciaux).

Concernant l'aménagement de l'extension de la zone de Bois Fleuri, avec la présence de zones humides, l'état demande d'approfondir un état initial de l'environnement sur cette zone avant la promulgation du PLU. Ces études complémentaires étant un préalable au lancement effectif du projet d'aménagement, la commune souhaite les différer et privilégier le délai de promulgation du PLU en décembre 2022.

Le 6 septembre 22 - Audition téléphonique de Monsieur Limeul – Chambre d'Agriculture Loire-Atlantique.

Au préalable, Monsieur LIMEUL indique que l'élaboration du projet de PLU de la Chevrolière s'est déroulée en pleine période de crise sanitaire du COVID. Les échanges se sont faits essentiellement par visioconférence. Des aspects significatifs du projet ont été découverts par la Chambre d'Agriculture à travers le dossier de PLU arrêté.

Préservation du paysage agricole traditionnel et encadrement de l'activité maraîchère.

Les mesures adoptées par le projet de PLU pour encadrer le développement du maraîchage industriel dans l'objectif de préserver le paysage agricole sont l'objet d'un point de désaccord crucial de la Chambre d'Agriculture.

Deux mesures sont relevées dans l'avis émis le 23 mai 2022, elles portent sur :

- la limitation à 3m des hauteurs des serres nouvelles,
- la limitation à 100m² des surfaces des nouvelles retenues d'eau destinée à l'irrigation.

Une 3^{ème} mesure, objet de contestation, s'ajoute. Elle concerne la limitation à 50m² par unité des emprises au sol des serres ou tunnels plastiques.

Il n'existe pas, en Loire-Atlantique, de précédent relatif à des mesures de cette nature adoptées dans un règlement écrit de PLU. A l'initiative de la Chambre d'Agriculture, un échange avec le bureau d'étude (Futur Proche) a eu lieu pour apprécier l'antériorité d'un règlement similaire notamment en Vendée pour l'encadrement de l'activité maraîchère. L'échange a conclu sur une différence notable du niveau des mesures d'encadrement adoptées en Vendée.

La limitation à 100m² des surfaces des retenues d'eau et plus particulièrement la 3^{ème} mesure impactent défavorablement les petites structures maraîchères en contradiction de la volonté de la commune.

Une exploitation maraîchère de proximité a besoin de produire en début de saison et également après la fin de saison, les serres sont le moyen d'obtenir ce résultat. Pour cela, statistiquement, sur ce type d'exploitation, l'occupation des serres représentent 10 à 20% des surfaces cultivées.

Autres considérations

Pour la Chambre d'Agriculture, le projet de PLU traite trop légèrement l'activité agricole, ceci est caractérisé par un état des lieux insuffisamment fouillé.

L'objectif de croissance démographique annuelle à 2% (alors que la croissance moyenne constatée ces dernières années est de 1,7%) conduisant à une consommation foncière de plus de 20 ha est contestée.

Motivation de l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de la Loire-Atlantique

Si les mesures adoptées par le projet de PLU pour encadrer le développement du maraîchage industriel constituent la motivation principale de l'avis défavorable, c'est aussi l'accumulation de points sur lesquels des modifications sont demandées qui a prévalu à la conclusion de l'avis.

Pour sortir de l'impasse réglementaire en matière de préservation des paysages agricoles, la Chambre d'Agriculture est ouverte à participer avec la DDTM et la mairie à l'élaboration d'éléments ayant vocation à figurer dans un outil d'urbanisme type OAP thématique.

La Chambre d'Agriculture est très consciente des enjeux paysagers induits par l'extension des activités maraîchères.

Le 29 septembre 22 – Visite terrain du commissaire enquêteur.

La visite a eu pour objet de vérifier par échantillonnage la présence de l'affichage légal et d'approfondir les situations de plusieurs situations signalées par des observations.

Les affichages de 10 implantations échantillonnées ont tous été constatés.

La visite a consisté à examiner des situations rue de la Linterie à Trejet, rue de Plaisance à la Michellerie, rue du Pas de la Rivière à la Landaiserie, rue des Peupliers à la Buchetière, rue de la Thuillère à la Thuillère et rue de l'Enclose au Bois Fleuri.

Le 7 octobre 22 – Visite terrain du commissaire enquêteur.

La visite a eu pour objet de vérifier à nouveau par échantillonnage la présence de l'affichage légal et d'approfondir les situations de plusieurs situations signalées par des observations.

Les affichages de 6 implantations échantillonnées ont tous été constatés.

La visite a consisté à examiner les situations des OAP de la Chaussée Ouest, de la rue du Verger, de la Petite Noé – les Perrières, de Beau Soleil – Grand Ville et de Tournebride.

4.3 Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 inclus. L'affluence forte a entraîné des attentes qui ont pu atteindre plus d'une heure. Lors de la permanence du samedi 17 septembre 2022 et celle du 7 octobre 2022, certains visiteurs ont quitté la file d'attente. Malgré ces faits, les personnes reçues n'ont eu d'expression de mécontentement et ont déclaré comprendre et admettre le temps passé pour être entretenues. Aucun évènement n'a perturbé le déroulement des 6 permanences qui ont été organisées dans de bonnes conditions logistiques (la salle des mariages et dans la salle du conseil municipal) à la mairie de la Chevrolière. Les permanences ont représenté une durée cumulée effective de 22 heures (pour 18,5 heures prévues) en raison du départ tardif de quelques publics avec la règle adoptée où toute personne présente à l'heure de fermeture de la mairie était reçue.

4.4 Clôture

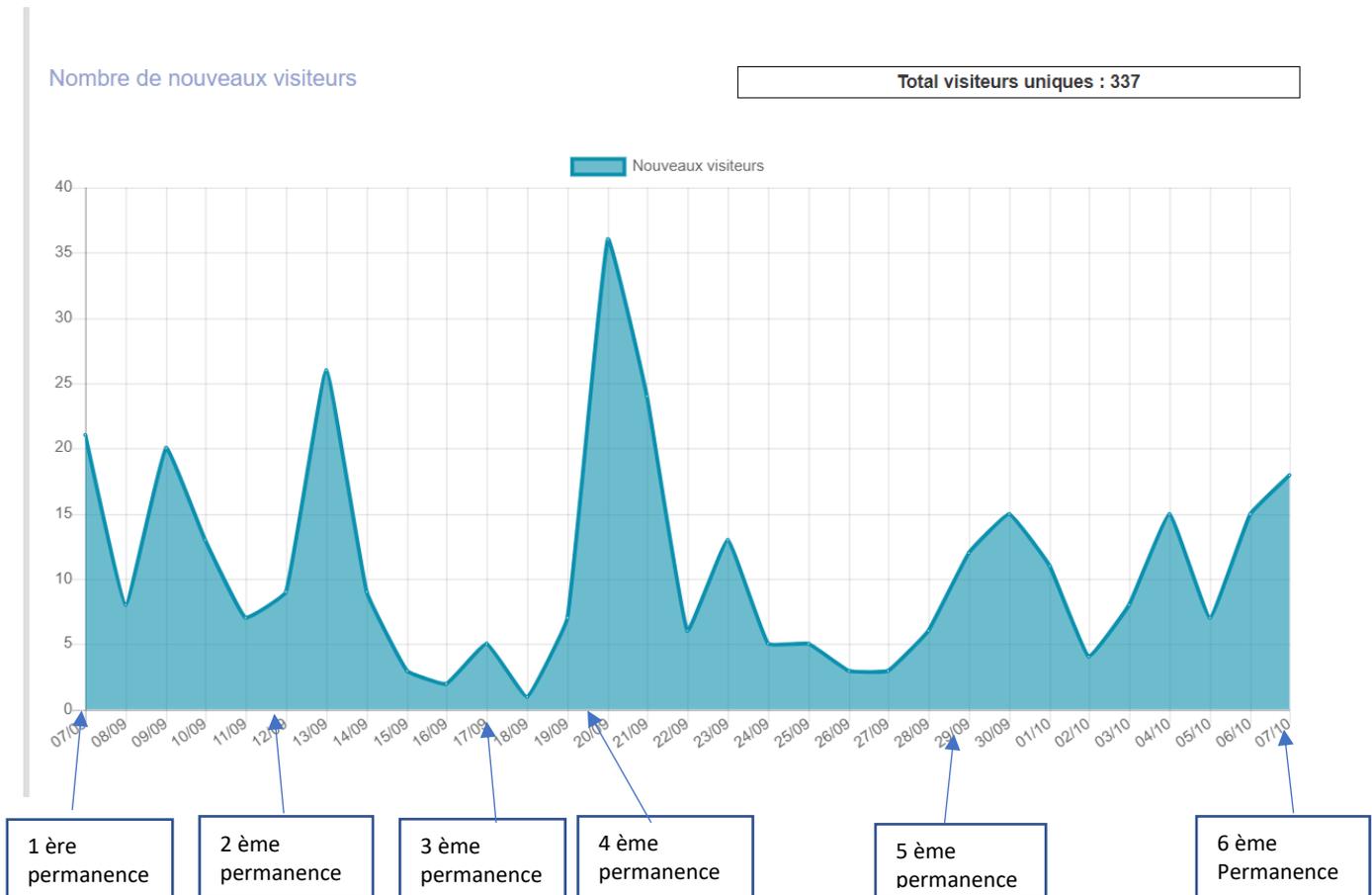
L'enquête s'est terminée le vendredi 7 octobre 2022 à 17h comme prévu par l'arrêté municipal d'organisation. Le registre dématérialisé <http://www.registredemat.fr/plu-lachevroliere> et l'adresse mél plu-lachevroliere@registredemat.fr ont été fermés à 17h, ne permettant au-delà de cette heure ni le dépôt de nouvelles observations, ni la consultation des observations enregistrées. La clôture du registre a été effective à 18h compte tenu d'une petite prolongation de la permanence pour accueillir le dernier visiteur arrivé avant 17h. Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal portant organisation de l'enquête, le registre d'enquête papier mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie a été clos et paraphé par le commissaire enquêteur.

5 Bilan de l'enquête

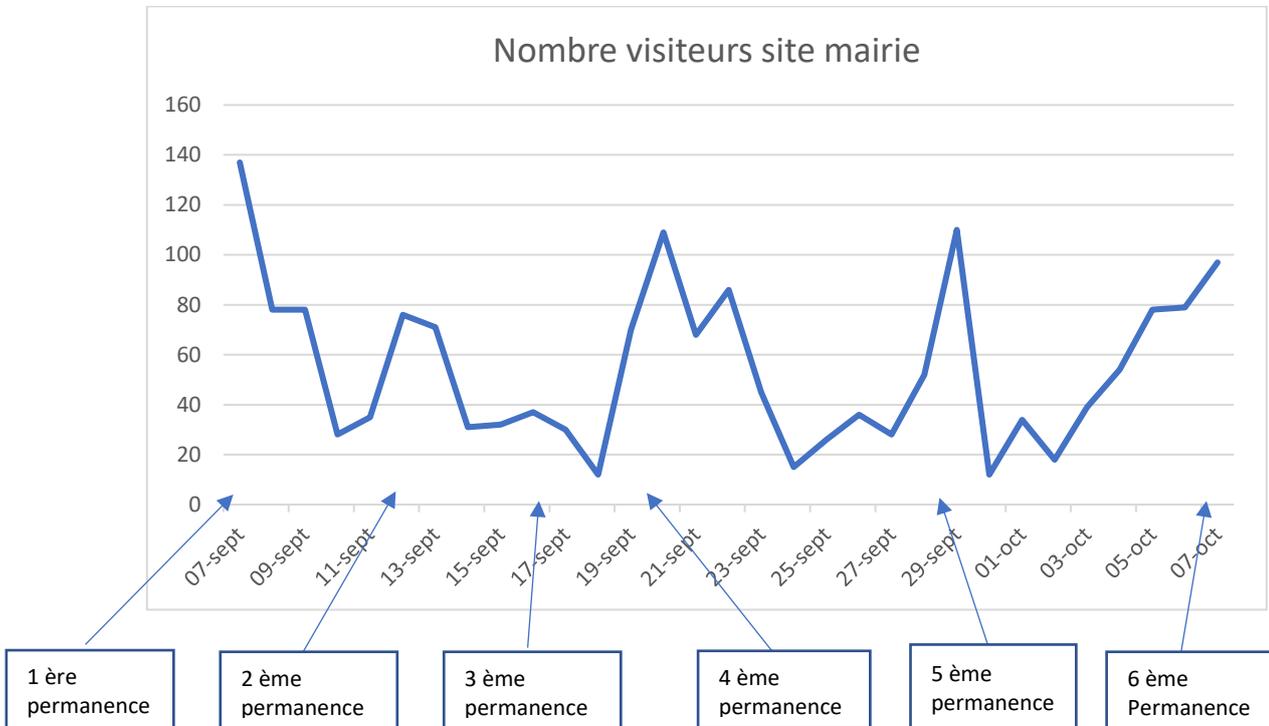
5.1 Les indicateurs de participations.

Plusieurs indicateurs caractérisent la participation à l'enquête.

Le **nombre de consultations du registre dématérialisé** est de 337 pour la stricte période de l'enquête. La répartition sur les 31 jours est donnée par le graphe suivant.



Le **nombre de consultations du dossier de l'enquête** sur le site internet de la mairie est de 1701 pour la stricte période de l'enquête. La répartition sur les 31 jours est donnée par le graphe suivant.



La participation aux 6 permanences a été de 121 visiteurs qui se sont répartis sur 81 entretiens (plusieurs personnes ont pu être reçues à la fois).

Le détail des affluences par permanence s'établit comme suit :

- Le mercredi 7 septembre 2022 – 13 entretiens – 16 personnes reçues – fin de la permanence 12h30
- Le lundi 12 septembre 2022 – 13 entretiens – 23 personnes reçues – fin de la permanence 17h30
- Le samedi 17 septembre 2022 – 14 entretiens – 16 personnes reçues – fin de la permanence 12h30
- Le mardi 20 septembre 2022 – 11 entretiens – 17 personnes reçues – fin de la permanence 17h30
- Le jeudi 29 septembre 2022 – 17 entretiens – 25 personnes reçues – fin de la permanence 18h
- Le vendredi 7 octobre 2022 – 13 entretiens – 16 personnes reçues – fin de la permanence 17h30.

Le **nombre d'observations recueillies** est de 119.

5.2 Décompte des observations, courriers et courriels recueillis

Le mode de dépôt des 119 observations se répartit comme suit :

- déposées sur le registre dématérialisé : 63 observations soit 53 % du total,
- déposées par mél : 35 observations soit 29 % du total,
- déposées par courrier : 21 observations soit 18 % du total.

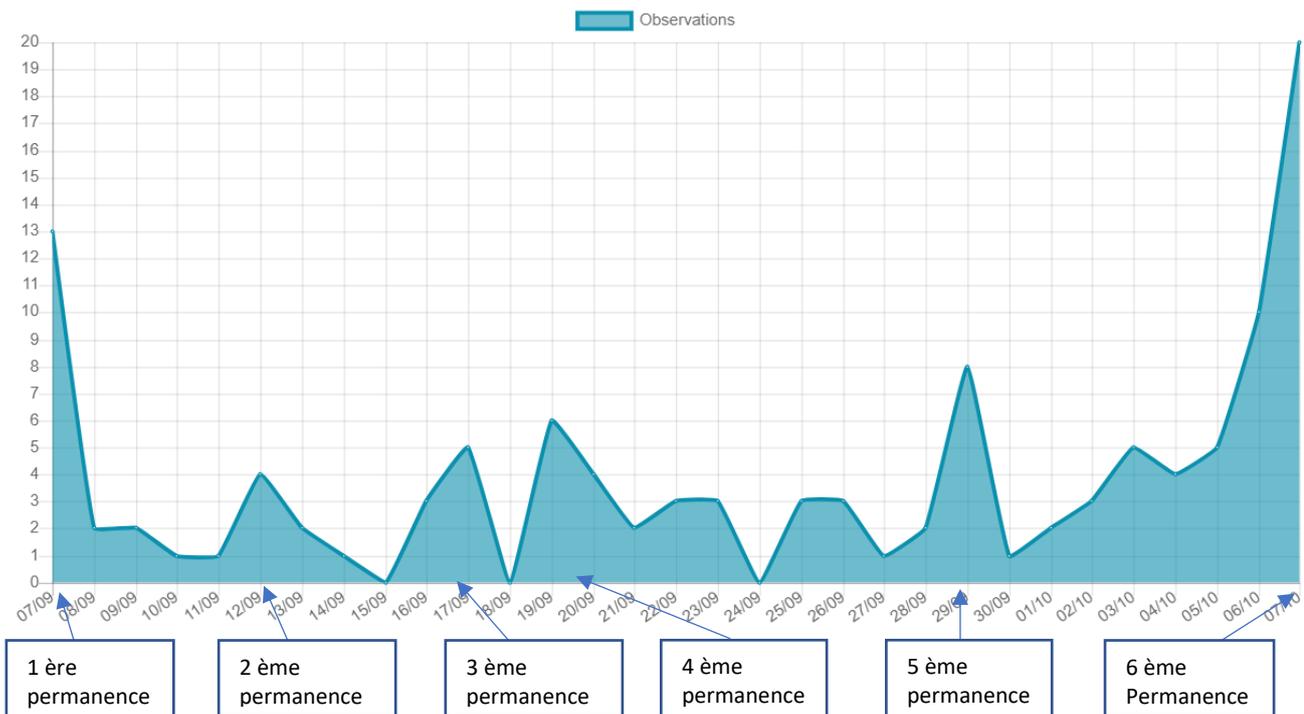
Aucune observation n'a été collectée sur le registre papier (le public a été encouragé à écrire hors permanence pour ne pas prolonger la durée de l'entretien).

La répartition des dépôts sur les 31 jours est donnée par le graphe suivant.

Nombre total d'observations

Observations : 119

Nombre d'observations déposées par jour



Sur les 119 observations, il y a eu 12 doublons (dépôts en double le plus souvent selon des modes différents). C'est donc 107 contributions différentes qui ont été collectées.

5.3 Analyse des observations

Pour mieux faire ressortir les **grandes problématiques et thèmes** soulevés par le public durant l'enquête, les observations ont été analysées à travers une grille d'analyse.

Le tableau suivant présente les problématiques et les thèmes et le nombre d'observations s'y rattachant. Il est signalé qu'une même observation peut alimenter plusieurs problématiques et thèmes (possibilités de plusieurs occurrences par observations).

Problématiques	Thématiques	Nombre d'occurrences
1- Concertation préalable, information du public de l'EP.	Concertation préalable	8
	Information du public pour faire connaître l'organisation de l'EP	0
	Modalités de l'enquête (durée, nombre de permanences)	0
	Modalités de consultation du dossier physique et numérique d'EP et facilité d'appropriation du dossier	2
	Modalités de dépôt des observations	0
2- Habitat	Démographie. Cadre de vie.	12
	Logement social / mixité sociale	0
	Protection du patrimoine bâti	6
3- Mobilité et stationnement	Voirie et déplacements véhicules personnels	5
	Transports en commun (aérien, ferroviaire, bus)	0
	Circulation douce (piéton, vélo)	4
	Stationnement	0
4- Environnement	Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité...)	0
	Zones humides	6
	Zones boisées ou à boiser (y compris espace boisé classé)	10
	Protection du patrimoine naturel	4
	Risques naturels	4
	Servitudes	0
	Nuisances (bruit, qualité de l'air, pollution lumineuse)	3
	Orientations choisies en matière d'énergie (économie d'énergie, énergies renouvelables)	2
Loi Littoral	4	
5 - Développement économique	Agriculture (culture, élevage, viticulture, pêche) et consommation d'espace agricole	8
	Artisanat, industrie, zones d'activités	4
	Commerces	6
	Tourisme	4
6- Équipements	Équipements sportifs	0
	Équipements loisir, culturel et enseignement	2
	Équipement réseaux (eau, eaux usées, énergie, télécoms...)	6

7- Règlement du PLU	Orientations du PADD	0
	Demandes d'ajout(s) ou de modification(s) du règlement (autres que demandes de modification(s) de zonage)	7
	Demandes de modification de zonage en zone A (sauf abords des villages et SDU)	23
	Demandes de modification de zonage en zone N (sauf abords des villages et SDU)	8
	Demandes de modification de zonage à l'intérieur ou aux abords des villages et des SDU	16
	Demandes de modification de zonage en zone U et AU	0
	Demande d'élargissement de zone U sur parcelle avec fond de parcelle en zone A	8
	Demandes relatives aux divisions de parcelles	5
	Demandes de changement de destination de bâtiments	6
	Emplacement réservés	5
	OAP Thématiques	0
OAP sectorielles	21	
8- Divers	Divers autres (observations en rapport avec l'enquête mais exprimant une ou des thématiques non identifiées précédemment)	0
	Demande d'information en rapport avec le PLU	11

Certaines **contributions particulièrement argumentées** ont été sélectionnées. 18 observations ont été identifiées, elles émanent d'un élu, d'associations, de collectifs, d'organismes et de particuliers « éclairés ».

Ce sont les observations n°14, 37, 60, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 84, 85, 86, 95, 97, 102, 105 et 108.

La **liste complète des observations** est donnée en annexe 3 du présent rapport. Elles figurent avec les informations suivantes pour chaque observation :

- le numéro d'observation,
- le nom du déposant,
- la synthèse de l'observation,
- la réponse de la mairie.

Les **pétitions** déposées sont au nombre de 4, elles ont pour origine des collectifs de riverains pour 3 et d'agriculteurs pour une.

Elles sont présentées ci-après avec le numéro correspondant à leur enregistrement sur le registre dématérialisé.

Déposants	N° Obs	Nbre signataires	Synthèses
Mr TON-THAT	75	7	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

Collectif agriculteurs et maraîchers	76	10	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'agrivoltaïque. Il demande également le maintien dans certaines conditions, des exhaussements et des affouillements.
Mme LEBEAU	77 et 78	25	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 Noé - les Perrières et pour celle de Bois Fleuri de la présence de ZH identifiées sur des critères pédologiques.
Collectifs de zone de la Petite Noë	95	6	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 la perte de terre agricole"

6 Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse

En application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse a été établi. Il figure en annexe 1 du présent rapport.

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 13 octobre 2022 à 9h30 aux représentants de la mairie de la Chevrolière :

- Mr Johann BOBLIN maire de la Chevrolière,
- Mr Dominique OLIVIER adjoint à l'Urbanisme,
- Mme Yvann BERTHELOT responsable Urbanisme.

Cette rencontre a donné lieu à des échanges et commentaires entre les personnes présentes. Le commissaire enquêteur a attiré l'attention sur les observations qualifiées « argumentées » qui méritent des approfondissements et des réponses précises.

Les représentants de la Chevrolière s'engagent à remettre le mémoire en réponse le 27 octobre 2022.

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 1 du présent rapport.

Comme convenu lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le **mémoire en réponse** concernant le projet du PLU de la Chevrolière **a été adressé le jeudi 27 octobre 2022** par voie numérique au commissaire enquêteur. Il figure en annexe 2 du présent rapport.

Annexes au rapport d'enquête

Annexe 1 - PV de synthèse

Annexe 2 - Mémoire en réponse

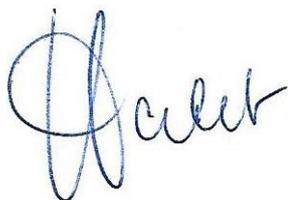
Annexe 3 – Liste des observations déposées par le public

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, auditions, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse, liste des observations) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis sur la révision du PLU de la Chevrolière.

Il est développé dans la 2^{ème} partie de ce document intitulée « Avis et conclusions sur la révision du PLU de la Chevrolière »

A Saint Julien de Concelles, le 4 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Merlet', with a large, stylized initial 'M'.

Patrice MERLET

2^{ème} partie – AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA REVISION DU PLU DE LA CHEVROLIERE

1 Rappel du projet

La commune de la Chevrolière s'étend sur 3256 hectares et compte aujourd'hui près de 6000 habitants et 2800 emplois. Elle fait partie de la communauté de communes de Grand Lieu.

Le PLU en vigueur à la Chevrolière a été approuvé le 31 janvier 2007. La compétence « urbanisme » n'étant pas transférée à la communauté de communes, la maîtrise d'ouvrage du projet de PLU est de la responsabilité de la mairie de la Chevrolière. Pour la présente enquête, cette responsabilité est cumulée avec celle d'autorité organisatrice.

L'enquête publique constitue un temps fort de l'information et de la participation citoyenne. Celle conduite du 7 septembre 2022 au 7 octobre 2022 fait suite à 2 ans d'étude et de concertation et à l'approbation, le 27 janvier 2022, par le conseil municipal de l'arrêt du projet de PLU. Il s'agit de la dernière consultation de la population avant que le projet ne soit définitivement approuvé par les élus de la Chevrolière.

Le PLU est le document qui réglera le droit des sols sur la commune à partir des obligations définies par les textes législatifs et réglementaires en vigueur mais aussi des objectifs retenus par les élus en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement pour les 10 années à venir. D'une première phase de concertation a résulté le PADD qui constitue le cœur du PLU. Il a été débattu et arrêté par le conseil municipal le 30 septembre 2021. Il répond aux grands enjeux de la prochaine décennie.

Le PADD s'articule autour de 5 orientations :

- Valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale.
- Poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé.
- Anticiper les besoins de la population à 10 ans.
- Maintenir une économie locale dynamique.
- Assurer un développement durable du territoire.

Le PADD comporte les hypothèses chiffrées suivantes :

- augmentation de la population de 2% par an avec l'ambition d'accueillir 1000 habitants supplémentaires les 10 prochaines années.
- la création de 60 logements par an jusqu'en 2032.
- une densité minimum de 16 logements par hectare sur les nouvelles opérations d'habitat.
- une enveloppe foncière maximale de 20 hectares en extension.

Le projet de PLU présente les caractéristiques principales suivantes :

- l'identification d'une centralité principale constituée du bourg complété par un développement adhérent au nord sur la Chaussée – la Michellerie, d'une centralité secondaire à Passay au bord du lac, de 2 villages traditionnels de plus de 20 logements (Tréjet et la Thuillère) et de 2 hameaux avec l'appellation SDU (le Fablou-la Landaiserie et la Buchetière). En dehors de ces secteurs identifiés, les développements urbains sont figés.
- l'existence d'une OAP thématique concernant les déplacements et le stationnement.
- la création de 15 OAP sectorielles se répartissant en 12 OAP habitat (4 en extension d'urbanisme et 8 en densification), 1 OAP sur secteur commercial et de services et 2 OAP sur secteurs économiques.
- la délimitation de 4 zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, d'une surface totale de 11,54 hectares en 1Aub et 7,17 hectares en 2Aub.
- la délimitation de 2 zones à urbaniser à vocation économique et commerciale d'une surface totale, de 3,86 hectares en 1AUe et 6,46 hectares en 2AUe.
- l'occupation de 65,5% des surfaces par des zones agricoles et 23,3% par des zones naturelles.
- l'affichage des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver : les patrimoines bâtis, les arbres d'intérêt

paysager, les haies et alignement d'arbres, les espaces paysagers, les haies bocagères, les espaces à planter, les espaces boisés classés et les zones humides.

- le recensement de bâtiments autorisés à faire l'objet de changement de destination en zones A et N.

Les principaux enjeux auxquels doit répondre le PLU sont :

- l'accueil et le renouvellement de la population qui induisent une forte pression immobilière et foncière,

- le développement économique,

- la limitation de consommation d'espaces agricoles,

- la préservation du cadre de vie naturel (paysage du bord du lac, paysage bocager traditionnel),

- la préservation de l'activité agricole dans un contexte de diminution des exploitations agricoles traditionnelles au profit des exploitations maraîchères.

2 Avis sur l'organisation de l'enquête

C'est dans ce contexte que j'ai été désigné par le Tribunal Administratif de Nantes pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de la Chevrolière, organisée conformément au Code de l'environnement (articles L123-1-A à L.123-19-8 et R123-1 à R123-27) et aux dispositions du code de l'Urbanisme au titre des articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22.

Mes conclusions s'appuient sur les principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et concerté, sur les 119 observations du public recueillies au cours de l'enquête et la manière dont elles ont été prises en considération par la Chevrolière en réponse au procès-verbal de synthèse qui lui a été remis le 13 octobre 2022.

Ces propositions techniques d'évolution du document devront être confirmées à l'occasion de la délibération d'approbation du PLU.

J'ai tiré de l'enquête que j'ai menée, les avis qui suivent :

2.1 Avis sur le dossier de consultation de l'enquête

Le dossier est en 3 parties avec une note de présentation qui présente les textes régissant l'enquête publique et son positionnement dans la procédure de la révision du PLU.

La 1^{ère} partie est constituée des pièces du projet du PLU arrêté.

La 2^{ème} partie regroupe les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées.

La 3^{ème} partie contient les compte rendus et/ou les supports de présentation des réunions de concertation avec les habitants et avec les PPA.

Le volume total du dossier représente environ 2400 pages, cette taille de dossier est logique compte tenu de l'ampleur du projet objet de l'enquête.

C'est la 1^{ère} partie du dossier qui assure l'essentiel de l'information recherchée par le public, lui apportant le détail du projet notamment à travers le rapport de présentation (394 pages). Le développement du rapport de présentation est salué pour sa qualité des diagnostics et ses passages pédagogiques du chapitre sur l'état initial de l'environnement. Cette 1^{ère} partie est composée de 22 pièces dont un certain nombre sont des annexes le plus souvent non paginées et sans sommaire. Le lien entre les différentes pièces n'est pas implicite. Les annexes ne sont pas toujours identifiées et citées par des pièces principales. Le rapport de présentation comporte quelques coquilles, certaines peuvent amener à des confusions ou à des interrogations (exemples ; « *Pays de Ploërmel* » au lieu de *Pays de Retz* page 15, « *correspondant aux zones humides inventoriés par* » sans suite page 254). Une relecture assidue aurait permis d'éliminer plus complètement les erreurs matérielles. Les échelles des règlements graphiques (1/5000^{ème} et 1/10000^{ème}) ne sont pas adaptées au territoire de la commune de la Chevrolière très morcelé sur certains secteurs. La carte au 1/10000^{ème} ne fait pas figurer les références des parcelles, celle au 1/5000^{ème} ne fait pas apparaître les numéros des sections, ces absences d'information n'ont pas facilité l'analyse des observations et les échanges avec les habitants lors des permanences.

Le PADD n'est pas daté de sa date d'adoption, mais de celle de l'arrêté du PLU, il n'est pas très développé

notamment sur l'orientation 5 « Assurer un développement durable du territoire » et il comporte peu de données quantitatives.

Avec un mode d'emploi, un lexique et sa structuration, le règlement écrit est bien adapté à l'usage des particuliers qui ont un projet immobilier (sécurisation juridique et pratique de son application).

Une observation souligne l'absence du compte-rendu de la réunion publique du 27 novembre 2022 où de nombreuses questions posées sont restées sans réponse, selon elle.

Enfin, dans leur avis, les PPA signalent des sujets insuffisamment développés, par exemple :

- un diagnostic fin des capacités résiduelles des parcs d'activités sur le territoire intercommunal (Etat),
- un plan communal qui ferait apparaître les aménagements dédiés aux modes actifs (Département),
- des données actualisées et complètes de l'activité de tourisme (Département),
- le détail des infrastructures cyclables existantes et les connexions nécessaires pour relier la Chevrolière aux communes voisines (Département),
- un diagnostic agricole plus précis (dont une carte de localisation des sièges des exploitations agricoles) et une évaluation plus complète de la place du maraîchage (Chambre d'Agriculture 44).

J'ai constaté au cours des permanences que le dossier d'enquête par son volume et son contenu avait rebuté une partie importante du public. Si sa taille est justifiée par le sujet de l'enquête, la structure du dossier n'incitait pas sa consultation. Seuls, quelques particuliers et collectifs en avaient une maîtrise partielle. Pendant les permanences, il était nécessaire de guider le public sur la connaissance et la compréhension de l'objet de l'enquête. La 1^{ère} partie du dossier convenait pour procéder à l'arrêt du PLU, pour les besoins de l'enquête, elle s'est avérée mal adaptée par la complexité de sa structure. Une note explicative à des fins de vulgarisation aurait été utile. Avec son contenu, la note de présentation n'a pas joué ce rôle-là et le résumé non technique qui apparaît dans le dossier est spécifique à l'évaluation environnementale, de plus, il est noyé au milieu du rapport de présentation.

En résumé, j'estime que si le dossier contenait bien tous les tenants et aboutissants du projet, il n'était pas conçu pour en faciliter l'appropriation par les habitants de la commune.

2.2 Avis sur le calendrier de l'enquête en relation avec celui de l'enquête du zonage des eaux usées de la Chevrolière

Initialement programmée du 20 juin au 20 juillet 22, l'enquête sur la révision de PLU a dû être différée en raison de la consultation tardive de la MRAe le 18 mai 2022. La conduite simultanée de la présente enquête avec celle concernant le zonage d'assainissement collectif des eaux usées de la Chevrolière (avec en maître d'ouvrage la communauté de communes de Grand Lieu) a été envisagée un moment. Le principe a été abandonné avec l'ajournement de l'enquête sur la révision du PLU.

Le dossier de consultation de l'enquête sur la révision de PLU comportait le zonage d'assainissement de 2007.

La communauté de communes de Grand Lieu, à travers une observation, informe que le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées a été promulgué le 27 septembre 2022 (durant la présente enquête). En complément de cette information, la Chevrolière indique par le mémoire en réponse que « *le nouveau zonage des eaux usées sera annexé au dossier PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal* »

Le zonage d'assainissement ayant fait l'objet d'une enquête et ayant été approuvé, je prends acte de la réponse de la commune et constate que le zonage des eaux usées est cohérent avec les zones envisagées au PLU pour le développement urbain de la Chevrolière.

2.3 Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté n°TARR202 – 10R137 en date du 8 juillet 2022 portant organisation de l'enquête, à la mairie de la Chevrolière.

Trois réunions préparatoires ont été tenues. Ces 3 réunions ont été rendues nécessaires pour coordonner le calendrier de la présente enquête avec celui de 2 autres enquêtes ; celle sur le zonage d'assainissement de la

Chevrolière (avec en maître d'ouvrage la communauté de communes) et celle sur le zonage des eaux pluviales de la Chevrolière (avec en maître d'ouvrage la commune).

Dans une première étape, il a été recherché de mener simultanément en juillet, l'enquête de la révision de PLU et celle du zonage des eaux usées. Le principe a été abandonné quand l'ajournement de l'enquête sur le PLU a été nécessaire. Le nouveau calendrier en septembre de la présente enquête a été arrêté à ce moment-là pour viser une promulgation du PLU révisé en décembre 2022.

Dans une seconde étape, avec la nouvelle programmation de l'enquête sur le PLU, la possibilité de réaliser une enquête unique pour le PLU et les eaux pluviales a été étudiée. L'option n'a pas été retenue, les études du zonage des eaux pluviales n'étant pas suffisamment avancées pour passer en enquête en septembre.

Avec la date du 7 septembre 2022 choisie pour ouvrir la présente enquête, les dernières préparations n'ont pas été facilitées par la période des congés d'été, ceci s'est traduit en particulier par une définition tardive, le 1^{er} septembre, du contenu du dossier de consultation.

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a bien été réalisé dans les délais impartis. La publicité officielle par voie de presse a paru dans les délais légaux par l'intermédiaire de Ouest France et Presse Océan. En complément des informations légales, l'enquête a été annoncée par le site internet de la commune, par le bulletin municipal de juillet 2022 et par un panneau lumineux du bourg de la Chevrolière. Un communiqué de presse a été relayé par Ouest France le 7 septembre 2022.

Le public a pu accéder au dossier de consultation déposé à l'accueil de la mairie sous forme papier pendant la durée de l'enquête et sous forme dématérialisée sur le site internet de la mairie à partir du 30 août 2022. Durant l'enquête, le bouche-à-oreille a également contribué à mobiliser les habitants de la Chevrolière.

La tenue des permanences s'est déroulée dans des conditions de logistique idéales. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté sur les outils qui ont permis la dématérialisation (site internet de la mairie et registre dématérialisé).

L'affluence a été très forte tout au long des six permanences tenues, à aucun moment il n'y a eu de pause dans l'accueil des visiteurs. A deux permanences, celles du 17 septembre et du 7 octobre 2022, des personnes ont renoncé à attendre pour être reçue. Les permanences ont représenté une durée cumulée effective de 22 heures pour 18,5 heures prévues.

Sur la préparation de l'enquête, sur l'information de son organisation, sur les conditions des permanences, sur les accès des outils de dématérialisation, je considère que rien n'a entravé son bon déroulement. Pour ce qui concerne le temps consacré à accueillir le public, même si aucune observation ne l'a exprimé, il apparaît que le nombre de six permanences a été insuffisant.

2.4 Avis sur le climat de l'enquête

121 visiteurs ont été reçus durant les 6 permanences. Cette forte affluence a amené des délais d'attente ayant dépassé une heure. Pour cette raison, au cours des entrevues et pour en abrégier la durée, les entretiens ont été limités à un quart d'heure et les visiteurs ont été invités à ne pas déposer d'observations sur le registre papier lors de leur accueil mais plutôt de façon dématérialisée ou par courrier. Il n'a pas été possible de prendre connaissance dans le détail des documents par leur lecture. Il a été indiqué aux visiteurs dans quelle(s) pièce(s) du dossier ils pouvaient approfondir leur recherche sur le site internet de la mairie en fonction des questions qu'ils se posaient.

Toute personne présente dans le hall d'attente à l'heure de fermeture des permanences a été reçue donnant ainsi lieu à des prolongations des permanences.

Avec ces adaptations, même au plus long de la file d'attente, les visiteurs interrogés sur le temps passé à attendre n'ont pas exprimé de mécontentement particulier.

Finalement, les durées limitées accordées aux échanges ont été comprises et acceptées et les entretiens sont toujours restés courtois et apaisés.

J'ai rencontré quelques personnes inquiètes des conséquences des choix du PLU sur leur situation individuelle. Ces personnes se sont montrées très attachées à leurs biens et à la transmission familiale (successions), la valeur des biens représente pour les plus âgés une garantie d'autonomie pour la fin de leur existence.

En résumé, je n'ai pas eu à déplorer de comportements hostiles, des échanges constructifs m'ont éclairé sur les avis que je porte sur l'enquête. En révélant des points de sensibilité, l'enquête publique a joué son rôle.

2.5 Avis sur le bilan de l'enquête

Avec 107 contributions collectées (119 observations dont 12 doublons) et 121 visiteurs en permanence, j'estime la mobilisation du public très satisfaisante. Je relève l'importance de l'expression du public par voie électronique (82%). L'incitation à ne pas déposer d'observations dans le registre papier pendant les permanences n'a suscité aucune réticence, les particuliers moins « technophiles » se sont exprimés de façon manuscrite par courrier (déposé pendant les permanences ou à l'accueil de la mairie entre les permanences).

4 pétitions représentant 48 signataires ont été déposées, 3 concernent des collectifs de voisins qui manifestent leur désaccord sur 3 OAP sectorielles, la 4^{ème} a pour auteur un collectif d'exploitants agricoles qui met en évidence les contraintes sur les activités agricoles apportées par le projet de PLU.

18 contributions, « particulièrement argumentées », ont été identifiées. Elles émanent d'un élu, d'un Conseil, de collectifs, de professionnels et de particuliers « éclairés ». Les auteurs font la démonstration d'une bonne connaissance du dossier. Leurs argumentations font souvent référence aux avis des PPA notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles, la loi Littoral, la démographie, les ZH et les éléments de paysages. Ces observations argumentées ont fait l'objet d'une attention particulière à travers le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse. Parmi celles-ci, j'en relève une qui donne une appréciation explicitement défavorable sur le PLU dans son ensemble. Elle parle « *de projet qui se monte en dépit du bon sens* ».

Les observations déposées n'ont en général concerné qu'un ou deux aspects du PLU. Les statistiques suivantes témoignent de la plus ou moins grande sensibilité du public à l'égard de certaines problématiques apparues au cours de l'enquête.

Problématiques	Thématiques	Nombre d'occurrences
1- Concertation préalable, information du public de l'EP	Concertation préalable	8
	Information du public pour faire connaître l'organisation de l'EP	0
	Modalités de l'enquête (durée, nombre de permanences)	0
	Modalités de consultation du dossier physique et numérique d'EP et facilité d'appropriation du dossier	2
	Modalités de dépôt des observations	0
2- Habitat	Démographie. Cadre de vie.	12
	Logement social / mixité sociale	0
	Protection du patrimoine bâti	6
3- Mobilité et stationnement	Voirie et déplacements véhicules personnels	5
	Transports en commun (aérien, ferroviaire, bus)	0
	Circulation douce (piéton, vélo)	4
	Stationnement	0
4- Environnement	Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité...)	0
	Zones humides	6
	Zones boisées ou à boisier (y compris espace boisé classé)	10
	Protection du patrimoine naturel	4
	Risques naturels	4
	Servitudes	0
	Nuisances (bruit, qualité de l'air, pollution lumineuse)	3
	Orientations choisies en matière d'énergie (économie d'énergie, énergies renouvelables)	2
	Loi Littoral	4

5 - Développement économique	Agriculture (culture, élevage, viticulture, pêche) et consommation d'espace agricole	8
	Artisanat, industrie, zones d'activités	4
	Commerces	6
	Tourisme	4
6- Équipements	Équipements sportifs	0
	Équipements loisir, culturel et enseignement	2
	Équipement réseaux (eau, eaux usées, énergie, télécoms...)	6
7- Règlement du PLU	Orientations du PADD	0
	Demandes d'ajout(s) ou de modification(s) du règlement (autres que demandes de modification(s) de zonage)	7
	Demandes de modification de zonage en zone A (sauf abords des villages et SDU)	23
	Demandes de modification de zonage en zone N (sauf abords des villages et SDU)	8
	Demandes de modification de zonage à l'intérieur ou aux abords des villages et des SDU	16
	Demandes de modification de zonage en zone U et AU	0
	Demande d'élargissement de zone U sur parcelle avec fond de parcelle en zone A	8
	Demandes relatives aux divisions de parcelles	5
	Demandes de changement de destination de bâtiments	6
	Emplacement réservés	5
	OAP Thématiques	0
	OAP sectorielles	21
8- Divers	Divers autres (observations en rapport avec l'enquête mais exprimant une ou des thématiques non identifiées précédemment)	0
	Demande d'information en rapport avec le PLU	11

Je constate que les thèmes suivants n'ont fait l'objet d'aucune observation : logement social / mixité sociale, transports en commun, PADD, stationnement et l'OAP thématique (déplacements et stationnement).

3 Discussion et avis sur les observations recueillies

Chacune des observations a fait l'objet d'une synthèse qui a été reportée dans un tableau constituant la liste des observations. Le numéro d'enregistrement des observations et une synthèse des observations y figurent. La liste ainsi constituée a été transmise en annexe du procès-verbal de synthèse pour solliciter le maître d'ouvrage sur chacune des contributions des déposants.

Ainsi, chaque déposant est en mesure de connaître le sort qui est réservé à sa contribution. Le tableau complété par la réponse et les informations apportées par le maître d'ouvrage est donné en annexe 3 du rapport d'enquête.

Chacune des observations a été analysée à travers une grille de 8 grandes rubriques et de 42 thématiques (tableau ci-dessus dans le 2.5). Ce traitement des observations a permis par le procès-verbal de synthèse (en annexe 1 du rapport d'enquête), de questionner la mairie de la Chevrolière sur les thèmes les plus prégnants ressortissant de l'enquête publique et sur les évolutions qui pourraient être apportées à la version du PLU soumis à l'approbation. Avec les réponses contenues dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (en annexe 2 du rapport d'enquête), le travail s'est poursuivi par une analyse thème par thème avec les éléments pris dans le dossier de consultation.

Pour chaque thème :

- est listé l'ensemble des observations qui s'y rattachent,
- les problématiques qui en découlent sont mises en évidence (éventuellement enrichies du contenu des réponses apportées par le maître d'ouvrage).

- Le point de vue du commissaire enquêteur est énoncé.

Les thèmes les plus prégnants examinés sont :

- Thème 1 : la concertation.
- Thème 2 : les protections (patrimoine bâti, ZH, les zones boisées ou à boiser).
- Thème 3 : la circulation routière.
- Thème 4 : les logements sociaux.
- Thème 5 : la qualité de vie en lien avec l'évolution démographique
- Thème 6 : la loi Littoral.
- Thème 7 : la consommation des terres agricoles.
- Thème 8 : le développement économique.
- Thème 9 : les OAP habitat.
- Thème 10 : le règlement.
- Thème 11 : l'enveloppe urbaine.
- Thème 12 : les changements de destinations.
- Thème 13 : les emplacements réservés.
- Thème 14 : les énergies renouvelables.

3.1 Thème 1 : la concertation

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 5, 22, 75, 85, 87, 105, 115, 116.

Pour 4 des observations, la réaction des auteurs est provoquée par la découverte d'OAP. Ce sont des propriétaires de parcelles dans des périmètres d'OAP ou des riverains de secteur d'OAP.

Une observation déplore l'absence de réponses à des interrogations soumises après l'adoption du PADD et avant l'arrêt du projet de PLU.

Dans une autre observation, un propriétaire déplore le fait de ne pas avoir été associé à la sélection des granges qui pouvaient changées de destination.

Lors des auditions menées, il est apparu que l'étude du PLU n'a pas été servie par le contexte sanitaire de 2021. Des visioconférences avec les PPA, à la place de réunion physique, n'ont pas favorisé la co-construction. Dans son audition du 29 août 2022, monsieur le Maire de la Chevrolière déplorait ne pas avoir d'avantage bénéficié de conseils et d'une doctrine claire de la part des services de l'Etat.

Je considère qu'il y a eu une volonté de concertation avec les habitants et les structures représentatives concernées comme l'attestent les supports des présentations des réunions tenues et les comptes-rendus figurant au dossier de concertation. Toutefois la situation sanitaire n'a pas favorisé la participation aux réunions publiques et les échanges avec les PPA. Le court délai entre l'adoption du PADD et l'arrêt du PLU n'a pas permis d'exploiter toutes les remarques formulées au cours de la réunion publique de novembre 2021 et d'enrichir le projet par des échanges complémentaires avec les PPA.

3.2 Thème 2 : les protections (patrimoine bâti, ZH, les zones boisées ou à boiser)

3.2.1 Le patrimoine bâti

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes font référence au patrimoine bâti : 25, 31, 32, 73, 85, 93.

La protection du patrimoine bâti interroge les propriétaires des édifices inscrits à l'inventaire du patrimoine. Les questions concernent le processus de sélection des édifices retenus, les conséquences pour les propriétaires des bâtis figurant à l'inventaire et les éventuelles aides financières pour procéder à des rénovations.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle les fondements juridiques de la mise en place de la protection de patrimoine bâti. Il justifie l'identification des bâtiments remarquables de Passay avec la présence dans le dossier « des études patrimoniales -village de Passy » dont la qualification de l'auteur apporte le crédit.

Il indique que l'inscription à la liste induit l'interdiction de démolir. Aucune autre contrainte particulière n'est énoncée pour les projets de rénovation ou de transformation des édifices inscrits.

En raison de son origine, le recensement du patrimoine bâti sur Passay est étayé. En revanche, je considère que la sélection sur le reste de la commune est moins solide parce qu'elle a été menée par des groupes de travail communaux dont la qualification n'est pas avérée dans le domaine et parce que le processus et les critères de sélection (matériaux, intérêt architectural, composition urbaine) restent imprécis.

3.2.2 Les Zones Humides

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes font référence aux ZH : 10, 76, 77, 78, 95, 102. Des particuliers relèvent que des ZH autour de OAP de « la Petite Noé -les Perrières » et « Bois Fleuri » révélées lors de sondages pédologiques ne sont pas répertoriées dans la liste des ZH et sur les règlements graphiques. Des contributions « particulièrement argumentées » reprennent à leur compte la remarque de la MRAe concernant l'identification incomplète des ZH et demande un inventaire plus poussé des zones à urbaniser.

En réponse à la question Q10 du PV de synthèse, la Chevrolière indique que l'inventaire des ZH intégré dans le projet du PLU date de 2016. En complément les zones à urbaniser ont fait l'objet d'un nombre de sondages pédologiques permettant d'alerter mais pas de procéder à une délimitation précise de ZH.

Avec les présomptions de présences de ZH sur les secteurs d'extension d'urbanisation de « la Petite Noé -les Perrières » et « Bois Fleuri », je recommande de procéder à la délimitation fine des ZH pour lever les incertitudes sur la faisabilité des projets d'urbanisme sur ces secteurs.

3.2.3 Les zones boisées ou à boiser

Ce sous-thème concerne les arbres isolés d'intérêt paysager, les haies ou alignement d'arbres, les espaces paysagers, les haies bocagères, les espaces à planter et les EBC.

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes font référence aux zones boisées ou à boiser : 10, 57, 75, 77, 78, 83, 85, 86, 87, 108.

Les observations en rapport avec le sous-thème « zones boisées ou à boiser » ne mettent jamais en cause des éléments identifiés par le règlement graphique. Au contraire, elles demandent généralement des rattrapages constatés sur le terrain (arbre isolé, alignements d'arbres, espaces paysagers et EBC). Un bon nombre d'ajouts est demandé, sous-entendant que le recensement n'est pas complet.

Une pétition de riverains de la zone « la Michellerie » demande la préservation d'une zone boisée comprise dans le périmètre d'une OAP d'extension d'urbanisme.

En réponse à la question Q11 du PV de synthèse, la commune précise que le recensement des haies a été réalisé en 2017 par la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique et qu'elle entend s'en tenir à ce repérage dans le règlement graphique. Elle indique également que le classement des EBC sera revu pour tenir compte de l'avis du CDNPS.

Plusieurs observations proposant des rattrapages ont reçu des réponses positives. Enfin, en réponse à la préoccupation exprimée par la pétition, la commune précise que le plan de composition définitif du site fera l'objet d'une concertation des riverains.

J'estime que ces réponses sont de nature à rassurer la profession forestière ainsi que le public sensible aux questions de protection des espaces boisés.

3.3 Thème 3 : la circulation routière

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 19, 50, 56, 79, 112.

Les observations sur ce thème font souvent état de flux circulatoires importants sur la RD 65. L'une d'elles évoque un « *défilé de gros camions* », une autre affirme « *la D65 est un axe aujourd'hui bruyant et peu aménagé pour une circulation plus forte* ». La préoccupation principale est la sécurité des piétons et des cyclistes. Des propositions

d'aménagement afin d'améliorer la sécurité sont formulées. Une observation s'étonne de ne pas voir figurer dans le dossier de consultation des données précises des trafics routiers des principaux axes.

Dans les réponses aux observations portant sur le thème, la commune indique que les aménagements de voirie n'entrent pas dans le cadre du PLU.

Je constate que la cohabitation des véhicules motorisés et des déplacements doux est une vraie préoccupation. Si les aménagements de voirie sont effectivement à considérer hors champ de l'enquête du PLU, je considère que les informations portant sur les flux de circulation sont des données précieuses pour l'urbanisme. Dans le dossier de consultation figurent les trafics moyens journaliers sur la RD 178, la RD 117 et RD 65. Néanmoins, je recommande la constitution de données plus complètes notamment aux heures de pointes sur les principaux axes de la commune en particulier sur la RD65 et la traversée du centre qui seront directement impactées par les extensions d'urbanisme prévu par le PLU sur le bourg et sur la ZA de Bois Fleuri.

3.4 Thème 4 : les logements sociaux

Bien que le thème ait été plusieurs fois évoqué par des visiteurs, lors des permanences, à propos de difficultés à se loger pour des jeunes à la Chevrolière, aucune observation n'aborde la question des logements sociaux. Ceux-ci ne représentaient que 5,3% des habitations en 2021 à la Chevrolière. Selon les habitants, les attentes sont longues pour accéder à ce type de logements.

En réponse à la question Q25 du PV de synthèse, la commune indique qu'elle envisage d'imposer une proportion de 15% à 25% de LLS dans 5 OAP Habitat (les plus importantes), qu'il n'y aura pas de contrainte sur les 4 OAP Habitat les moins étendues.

Même si la commune de la Chevrolière n'entre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU pour les LLS, le SCoT préconise l'objectif de 10% de logements sociaux du parc d'habitation et le PLH fixe à 21% la production de logements locatifs sociaux sur les nouvelles habitations produites. L'Etat et le Département, dans leur avis, soulignent l'absence d'affichage d'un programme d'atteinte des recommandations du SCoT et du PLH. Les pourcentages envisagés de LLS sur les 5 OAP ne permettront pas de suivre les préconisations du SCoT et du PLH. Je constate qu'il n'y pas d'engagement de la part de la municipalité pour un objectif de parc en logements sociaux global et déplore l'absence de dispositif de suivi de rattrapage à l'échelon de la commune.

3.5 Thème 5 : la qualité de vie en lien avec l'évolution démographique

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 51, 57, 61, 75, 76, 77, 79, 88, 95, 102, 108, 112.

La population chevrelaine associe le développement de l'urbanisme à la dégradation du cadre de vie (plus de circulation, plus de lotissements, moins d'espaces naturels...). Une observation illustre cette idée par « *Son (pour la Chevrolière) urbanisation galopante lui fait perdre de son attrait, son aspect rural* ». Pour les habitants qui se manifestent autour de ce thème, l'objectif d'un accroissement de population à 2% est excessif. Ils constatent déjà, sur les taux actuels de croissance à 1,7%, des difficultés d'adaptation des capacités d'accueil dans les écoles. Pour les agriculteurs, « *l'accroissement constant de la population ces dernières années a apporté son lot de conflits. Nombreux sont désormais nos voisins à ne pas comprendre les contraintes de nos activités* ».

La volonté d'accélérer la démographie a été unanimement désavouée par les habitants qui se sont exprimés lors de l'enquête. Selon eux, leur cadre de vie sera impacté défavorablement par l'hypothèse de croissance de la population retenue par le projet de PLU.

L'Etat et le Département dans leur avis, soulignent l'objectif excessif conduisant au besoin de construire 60 logements par an sur la commune. Une observation relève ce point en affirmant « *Diminuer de moitié le projet de 600 logements serait réaliste pour revenir à un meilleur équilibre démographique communal et intercommunal* ». A l'inverse, la communauté de communes de Grand Lieu, faisant état de la dynamique constatée dans le suivi du PLH, relève la pertinence de l'objectif de croissance démographique à 2% en anticipation des corrections à adopter dans le futur PLH de 2023 ».

Dans son mémoire en réponse, la commune confirme le projet démographique d'une évolution à 2% par an. Elle motive cette ambition au fait que la Chevrolière est reconnue comme pôle structurant local par le STRADDET (Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Je constate la volonté municipale d'accélérer la démographie dans un contexte de concurrence des futures pôles structurants définis par le STRADDET.

3.6 Thème 6 : la loi Littoral

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 75, 79, 99, 102.

Pour un élu qui s'est exprimé à travers une observation « *La loi littoral appliquée au lac de Grand-Lieu est plus contraignante que sur le littoral marin et oblige l'urbanisation à devenir dissymétrique par rapport au centre historique* ». Les 3 autres auteurs d'observations dont le SNPN relèvent la présence de 3 nouvelles zones sur 4 à urbaniser dans les EPR. Une observation relève « *La loi Littoral précise que l'urbanisation doit y être **limitée, justifiée et motivée*** ».

Sur ce thème, des contributions « particulièrement argumentées » reprennent à leur compte les remarques de l'Etat et du Département. Elles expriment que ces fortes extensions en EPR sont en contradiction avec la loi Littoral et ne sont pas en cohérence avec le SCoT (qui ne prévoit aucune extension d'urbanisme en EPR sur la commune de la Chevrolière).

En réponse à la question Q23 du PV de synthèse, la commune maintient les zones à urbaniser telles que présentes dans le PLU arrêté. La justification avancée porte sur le besoin d'équilibrer géographiquement les développements autour du bourg. Pour la municipalité, la loi Littorale ne s'applique pas à son territoire comme une commune en proximité du littoral côtier et que les risques sont à relativiser comparés au risque de submersion.

Le total des nouvelles zones à urbaniser en EPR (Michellerie, la Chaussée, Petite Noé-Perrière) représentent 52% (11,76 hectares) du total des nouvelles surfaces à urbaniser pour les besoins d'habitat. A ces zones destinées à l'habitat s'ajoute en EPR l'implantation de la ZACom de l'Enclose pour une surface de 0,48 hectare.

Je ne partage pas l'interprétation de la loi Littoral qu'en fait la Chevrolière au motif qu'elle n'est pas en bordure de mer. Je considère que l'extension d'urbanisme d'un total de plus de 12 hectares n'est pas limitée et que les justifications et motivations ne sont pas proportionnées à l'ampleur de l'exception à la loi Littoral qui est présentée par la commune.

3.7 Thème 7 ; la consommation des terres agricoles

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 35, 37, 72,76, 79, 88, 95.

Dans leur pétition, les agriculteurs constatent que les extensions d'urbanismes et certains classements de parcelles en zone N viennent contrecarrer le développement de plusieurs exploitations agricoles et dans certains cas mettre en péril leur viabilité. Pour une exploitation, concernant l'OAP Petite Noé-Perrière « *le plus dangereux pour la survie de l'exploitation, c'est que ce sont des surfaces irrigables par une retenue d'eau qui risque de se retrouver enclavée dans des lotissements* ». Les exploitants concernés par les extensions d'urbanismes déplorent également des emprises de zones à urbaniser qui ne respectent pas la complétude de parcelles laissant ainsi des lopins qui deviennent impropres à l'exploitation agricole. Ceci est illustré par exemple dans une observation « *La création d'une parcelle de cette dimension pour cause d'urbanisation engendrera pour moi une augmentation des coûts d'implantation, de récolte, ainsi que l'impossibilité de l'irriguer et une augmentation du temps de travail, qui rendrait son intérêt économique plus que limité* ».

Les auteurs des observations sur le thème de la consommation des terres agricoles sont fortement influencés par les avis de l'Etat, de la MRAe et de la Chambre d'Agriculture.

Les observations qui abordent explicitement la consommation de terres agricoles n'ont pas reçu de commentaire sur le thème de la part de la municipalité.

La consommation totale des terres agricoles prévue par le PLU est de 33,2 hectares (22,4 pour l'habitation, 0,5 pour la ZACOM de l'Enclose et 10,3 pour la ZA Bois Fleuri), sans inclure les emprises des ER (de l'ordre de 3 ha). Dans l'orientation B « *poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé* », le PADD fixait « *une enveloppe foncière maximale de 20 hectares en extension* ». La consommation des 22,4 hectares de terre agricole, pour des besoins d'habitations, résulte directement de l'hypothèse d'une croissance de population à 2% jugée trop ambitieuse en 3.5.

A l'analyse des éléments exposés sur ce thème, j'estime la consommation d'espaces agricoles et naturels, prévue par le projet, trop conséquente. Je constate une prise en compte insuffisante des dispositions de la loi ELAN qui, depuis la promulgation du SCoT en 2013, constitue un véritable changement de paradigme. Le total des 33,2 hectares (« habitation » et « activités » ajoutés hors EPR) n'est pas cohérent avec le PADD (20 hectare maximum).

3.8 Thème 8 : le développement économique (artisanat-industrie, commerces, tourisme)

3.8.1 L'artisanat et l'industrie

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 77, 79, 105, 108.

Même si l'essor d'ARMOR est salué par des observations et si l'extension de la PA de **Bois Fleuri** est prévue pour répondre à l'accroissement de cette entreprise, l'OAP Bois Fleuri est mise en cause par le public. Les principales raisons des réticences des habitants sont la situation de ce PA au cœur de la commune avec sa desserte par la RD65, le taux de vacance des locaux professionnels existants, des réserves foncières d'ARMOR in situ, la présomption d'existence de ZH dans le périmètre de l'extension et la consommation de 10 hectares de terre agricole.

Concernant l'OAP de **Tournebride**, le propriétaire de 4 parcelles, qui représentent 70% du foncier, a découvert le recours à l'OAP à l'occasion de l'enquête et demande des explications au sujet de bâtiments à démolir qui figurent dans la description de l'OAP.

A la question 21 du PV de synthèse, la Chevrolière n'apporte pas d'information sur les suites qui seront données aux objections concernant l'extension de la ZA du Bois Fleury. Par contre, en réponse à une observation, la municipalité indique « *la capacité d'extension de la zone d'activité du Bois Fleuri sera maintenue afin de permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et surtout l'extension des activités industrielles existantes (entreprise ARMOR notamment)* ».

A l'observation du propriétaire des 4 parcelles représentant 70% de la surface de l'OAP de Tournebride, la Chevrolière apporte le commentaire « *L'OAP 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* ».

Concernant l'extension du PA de Bois Fleuri, dans un contexte de concurrence territoriale pour attirer les entreprises, la solution la plus immédiate est de proposer des extensions de surface. Le recours à l'organisation des reprises des vacances n'est pas évoqué. Plus long, il nécessite un pilotage fort. Le rôle en revient à la communauté de communes qui a un raisonnement à l'échelle intercommunale. Compte tenu des raisons invoquées par les observations du public, je recommande que la confirmation de l'extension du PA de Bois Fleuri se fasse à la lumière d'un diagnostic précis des vacances et des capacités résiduelles des PA du territoire de la communauté de communes de Grand Lieu. Des données plus complètes des flux de circulation sur la RD65 recommandées en 3.3 et la délimitation fine des ZH recommandées en 3.2.2 devraient utilement éclairer les choix à faire.

Concernant l'OAP de Tournebride, je prends acte de l'engagement d'une concertation avec les propriétaires des fonciers du périmètre de l'OAP.

3.8.2 Commerces

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 50, 56, 61, 79, 88, 108.

L'OAP commerce de l'Enclose n'est approuvée par aucune contribution. Une observation résume les avis exprimés :

« Il me semble que ce projet ne soit pas du tout en adéquation avec les enjeux environnementaux actuels et avec une logique de revalorisation du bourg ». Une autre affirme « Sans parler du projet de ZACom "l'Enclose" qui est un autre exemple d'affleurement urbaniste, il est incompréhensible. Ce sera la mort des commerces du centre bourg et du Carrefour Market ». Les motifs de refus de la ZACom de l'Enclose concernent la consommation d'espace agricole en EPR, le non-respect de la coupure d'urbanisation, la concurrence avec les commerces du centre bourg et le non intérêt de grande surface à la Chevrolière.

Dans son mémoire en réponse à la question 21, la municipalité annonce suspendre sa décision jusqu'à un nouvel échange avec les services de l'Etat le 18 novembre 2022.

Compte tenu des éléments apportés par l'enquête, je m'associe à la demande de l'Etat de reclasser la zone de l'Enclose en 2AU en attendant les conclusions d'une révision du SCoT intégrant les ORT engagées sur la Chevrolière et les communes voisines.

3.8.3 Tourisme

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 79, 97, 98, 102.

La Société National de la Protection de la Nature (SNPN) interpelle sur l'OAP village de Passay à propos de la parcelle « d'accueil d'une offre d'hébergement touristique nature » qui amènerait une activité touristique non compatible à la tranquillité de la faune.

Une autre observation refuse que la coupure d'urbanisation entre Passay et le bourg ait une vocation récréative avec le risque « grand d'une fragilisation de l'avenir de cette coupure, de plus en plus occupée au fil du temps ». Cette même observation met en garde sur la nécessité d'encadrer les flux touristiques pour qu'ils n'affectent pas les paysages et la biodiversité.

Ces 2 contributions mettent en évidence la difficulté de développer des activités de Tourisme en milieu protégé comme c'est le cas à la Chevrolière avec, en particulier, l'existence des 2 zones Natura 2000 qui requièrent la tranquillité de la faune.

Les 2 autres observations émanent de la même personne pour un même sujet ; l'accueil de mini-vans sur un terrain classé en zone A.

Je n'ai pas interpellé le maître d'ouvrage sur le Tourisme à travers le PV de synthèse. J'ai recueilli oralement auprès de lui l'information selon laquelle l'OAP village de Passay n'en était qu'au stade des grands principes et qu'elle ne faisait pas l'objet d'une programmation immédiate.

La demande de modification de zonage qui permettrait l'accueil de mini-vans a reçu une réponse négative.

Les 2 observations relatives à la problématique des activités touristiques en milieu protégé n'ont pas eu d'écho de la part de la municipalité.

Je considère les avis exprimés par ces deux observations comme significatifs. Ils devront être pris en compte au moment du mûrissement des 2 projets de tourisme que sont : l'hébergement touristique nature sur le village de Passay et les aménagements à l'intérieur des coupures d'urbanisation.

3.9 Thème 9 : les OAP habitat

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 10, 11, 50, 51, 56, 60, 61, 63, 72, 75, 77, 78, 79, 83, 90, 95, 102, 104, 108, 115, 116.

Les OAP habitat ont donc généré 21 observations, soit presque 1/5ème du total des contributions. Parmi ces observations, 3 pétitions de riverains de secteurs couverts par des OAP (la Chaussée Ouest, la Michellerie et la Petite Noé - les Perrières) représentent 38 signataires. Une observation est émise par un conseil juridique qui défend les intérêts de propriétaires (en indivision) des 2/3 de l'aire de l'OAP "rue de Nantes" avec leurs habitations.

Les contestations ont été d'autant plus vives que les déposants, dans la plupart des cas, affirment avoir découvert "par hasard", au moment de l'enquête, l'existence d'une OAP sur leur propriété et/ou sur leur quartier. Dans cette hypothèse, l'absence de communication et de concertation sur ces projets a été mise en cause.

Le nombre important d'observations traduit une réelle mobilisation et de véritables interrogations de la part des riverains et des propriétaires des secteurs concernés. Les inquiétudes et les craintes exprimées concernent principalement :

- pour les riverains, l'altération de leur environnement,
- pour les propriétaires, les modalités d'acquisition des fonciers, le devenir des constructions existantes, le calendrier des projets immobiliers,
- pour les riverains et les propriétaires, les échéances des projets immobiliers découlant des OAP.

Sollicitée par les questions Q13 et Q14 du PV de synthèse sur la procédure qui sera adoptée pour acquérir le foncier et sur les moyens de concertation pour associer les riverains, la municipalité indique que ces sujets « *ne relèvent pas du document d'urbanisme mais de la faisabilité opérationnelle et financière des projets* ». Cependant, en commentaires de 10 observations, elle informe que « *les OAP habitat ne présentent pas à ce stade que des grands principes d'aménagement. Les plans de composition définitifs des différents secteurs feront l'objet d'une concertation avec les riverains* ».

Elle précise par ailleurs que les OAP en 1AU ont vocation à se concrétiser à court terme.

Le code de l'urbanisme impose les OAP pour l'ouverture de zones à urbaniser. Les OAP sont le support adapté pour la relation entre les élus et les aménageurs sur les secteurs en voie de restructuration. L'outil que constitue l'OAP est incontournable dans l'élaboration d'un PLU. En raison des ambitions de production de logements, celui de la Chevrolière en comporte un bon nombre. L'imprécision des OAP du projet de PLU ne peut que provoquer des réflexes de méfiance chez les habitants qui la confondent trop souvent avec des projets certains et définitifs. Lors des permanences, les explications fournies au public ont contribué à atténuer le caractère anxiogène de cet outil chez les propriétaires et riverains directement impactés.

Je prends acte de l'engagement de la municipalité de veiller à l'organisation de concertations associant les riverains et les propriétaires. La reconnaissance par la Chevrolière du fait que les OAP sectorielles ne soient qu'au stade des grands principes rend d'autant plus nécessaire et indispensable une information préalable et complète de la part des élus et des promoteurs. Cette exigence est de nature à constituer un élément essentiel de l'acceptabilité de cet outil anxiogène.

3.10 Thème 10 : le règlement

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 17, 37, 64, 76, 100, 107, 114.

Le sujet le plus prégnant évoqué à propos du règlement, est formulé par la pétition des exploitants agricoles de la commune et par la contribution de la Fédération de Maraîchers Nantais (FMN). Il porte sur la présence de 3 dispositions du règlement écrit qui présentent des contraintes lourdes à l'activité agricole :

- la limitation de la hauteur des nouvelles serres à 3 m,
- la limitation à 100m² des affouillements et exhaussements dès 0 m,
- la limitation à 50m² de l'emprise des unités des constructions de type « serre » ou « tunnels plastiques ». A cette disposition, une observation fait remarquer « *Tunnel surface maxi 50 m², même les particuliers ont plus grands !!!!* »

Comme explicité par les exploitants agricoles et la FMN, les dispositions du règlement mettent en cause la viabilité économique des petites structures maraîchères dont l'installation est souhaitée par la commune. La restriction sur les affouillements et exhaussements ne concerne pas uniquement les exploitations maraîchères, mais également les exploitations agricoles traditionnelles.

Dans son mémoire en réponse, la Chevrolière informe qu'elle entend abaisser le niveau des contraintes apporté dans les 3 dispositions du règlement écrit avec de nouveaux critères :

- limitation de la hauteur des nouvelles serres à 5 m,
- plus d'interdiction d'affouillements et maintien des exhaussements sauf pour combler des baissières ou pour permettre des accès à des infrastructures agricoles,
- limitation de l'emprise des nouvelles serres portée à 5000 m².

La Chevrolière réitère sa volonté « *de contraindre les infrastructures maraîchères de grande ampleur, dans un souci de préservation des paysages et d'un tissu agricole traditionnel* ». Elle entend poursuivre cet objectif, par le maintien dans le règlement écrit, des 3 dispositions avec les nouveaux critères. Elle ne prévoit pas d'avoir recours à une OAP thématique.

L'objectif de la préservation des paysages et de l'encadrement de l'impact sur les paysages de l'activité maraîchère sont largement partagés. Cependant, la solution d'un encadrement, par l'introduction dans le règlement écrit de critères qui visent un type de bâtiment d'exploitation agricole, est juridiquement faible. Selon le porté à connaissance de l'Etat « *Le règlement devient la traduction d'objectifs qui nécessitent une analyse qualitative des projets dans un souci d'équilibre territorial plus que l'application de règles métriques* » et « *Les espaces naturel et agricole à protéger, préserver, aménager, doivent être considérés comme des projets au même titre que les programmes d'urbanisation* ».

Par conséquent, je m'associe à l'invitation de la DDTM d'étudier une OAP thématique sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères en s'inspirant de bonnes pratiques et des outils existants et des travaux de la FMN. La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, lors de son audition du 6 septembre 2022, s'est déclarée disponible pour contribuer à la définition de cette OAP thématique.

3.11 Thème 11 : l'enveloppe urbaine

La présente révision de PLU restreint significativement à 2 centralités, 2 villages et 2 SDU, les projets de développement urbain. C'est une évolution forte par rapport au PLU en vigueur avec l'introduction de la notion d'enveloppe urbaine. Il n'est pas étonnant de constater que 43 observations (sur 107 non doublons) aient évoqué la question de la « constructibilité » de terrain. Dans leur quasi-totalité, les propriétaires demandent qu'une partie de leur parcelle ou leur parcelle entière soit classée en zone constructible.

Les arguments des propriétaires sont divers :

- raisons patrimoniales. Les surfaces étaient constructibles lors de leur acquisition et le classement leur fait perdre de la valeur. Dans d'autres cas, les biens ont été acquis à l'occasion de succession avec des frais afférents au classement du terrain en zone constructible. Pour d'autres encore, il y a eu nécessité d'acquérir, à une certaine époque, des surfaces importantes pour obtenir des permis de construire ; aujourd'hui, les propriétaires vieillissants, envisagent de diviser leur parcelle et réaliser un complément de capital pour leurs vieux jours.

- raisons liées à l'usage du sol. L'usage agricole de ces surfaces a disparu parfois depuis plusieurs années. Aujourd'hui, les parcelles sont jugées trop petites pour intéresser un agriculteur. La charge d'entretien est jugée lourde par des propriétaires souvent âgés.

Les propriétaires ont, quelques fois, exprimé un sentiment d'injustice utilisant des termes comme « spoliation » et « escroquerie ».

Une première catégorie de demandes concerne des parcelles qui ne jouxtent pas l'enveloppe urbaine telle qu'elle existe au projet de PLU. Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes sont dans ce cas : 3, 4, 14, 16, 17, 27, 28, 33, 34, 41, 42, 46, 54, 66, 68, 92, 94, 97, 98, 103, 110, 111, 114, 119.

Ce sont donc 24 demandes dans cette catégorie qui ont été formulées, soit presque 1/4 du total des observations non doublons.

La deuxième catégorie de demandes porte sur des parcelles qui jouxtent l'enveloppe urbaine autour du bourg, autour de Passay, autour des 2 villages de Tréjet et la Thuillière et autour des 2 SDU de Fablou / la Landaiserie et la Thuillière.

Il peut être distingués 3 cas :

- 1^{er} cas – Les fonds de parcelles seuls sont en zone A.

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes sont dans ce cas : 38 ; 39, 47, 49, 53, 91. Les réactions des propriétaires sont la surprise quand ils constatent que leur parcelle est sur 2 zonages. Pour la quasi-totalité des cas, les fonds de parcelles sont occupés par des jardins d'agrément ou des jardins potagers et parfois des piscines. Dans une situation, la délimitation entre la zone A et la zone U coupe la maison d'habitation. Pour les propriétaires, l'enjeu porte sur la possibilité de construire une annexe, d'agrandir une habitation ou de

diviser une parcelle. Dans ces cas, c'est un argument pour les auteurs d'observation, pour ces cas, la mise à disposition des fonds de parcelles pour une exploitation agricole n'est pas envisageable.

- 2^{ème} cas – des parcelles bâtis (habitations et granges) jouxtant des zones U intégralement classées en zone A.
Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes sont dans ce cas : 45, 55, 64.

Pour ce cas, les propriétaires arguent du fait de l'appartenance pleine et entière au hameau ou au village faisant l'objet d'un classement en U.

- 3^{ème} cas – des parcelles vides de toute construction jouxtant une zone U intégralement classées en zone A
Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes sont dans ce cas : 30, 45, 52, 58, 59, 67, 70, 74, 80, 84, 109.

Pour ce 3^{ème} cas, le terme de « dent creuse » est utilisé pour argumenter la demande de classement en zone U.

Dans son mémoire en réponse, la commune ne donne aucune suite favorable aux demandes de la première catégorie, 2 suites favorables aux demandes du 2^{ème} cas de la deuxième catégorie, aucune suite favorable aux demandes du 3^{ème} cas de la deuxième catégorie. Pour les demandes du 1er cas de la deuxième catégorie, des élargissements de la zone U à l'intérieur des parcelles ont été consentis, pour que les constructions existantes soient intégralement comprises en zone U. Elles ont été également limitées pour restreindre les extensions des constructions existantes et rendre impossible la construction d'une nouvelle habitation.

Dans son mémoire en réponse, la commune identifie une parcelle sur le secteur de Fablou / la Landaiserie et 2 parcelles de la Buchetière en zone U dans le PLU arrêté qui passeront en zone A dans le PLU qui sera mis en délibération.

Pour l'ensemble des suites défavorables données par la commune, je considère logique le maintien de leur classement actuel dans le respect de la Loi Elan et j'approuve les 2 suites favorables du 2^{ème} cas de la deuxième catégorie ainsi que la règle adoptée pour élargir la zone U à l'intérieur de certaines parcelles. Par contre, je m'interroge sur la validité du passage en zone A des 3 parcelles (une sur Fablou / la Landaiserie et 2 sur la Buchetière). Le changement de zonage dans ce sens introduit entre le PLU arrêté et le PLU mis à la délibération représente une régression pour les propriétaires dont ils n'ont pas pu prendre connaissance au moment de l'enquête.

3.12 Thème 12 : les changements de destinations

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 5, 20, 31, 45, 54, 55.

Dans les observations, 2 préoccupations sont à distinguer :

- des simples demandes d'inscription à la liste des bâtiments autorisés au changement de destination. Dans les hameaux, c'est une manière de compenser le passage en zone A ou N des parcelles et d'en valoriser le bien.

- des interrogations quant aux critères et processus qui ont permis l'établissement de la liste des bâtiments autorisés au changement de destination.

A la suite de la question Q7 du PV de synthèse, la commune précise les critères permettant la sélection des bâtiments agricoles dont le changement de destination serait autorisé. Six (sur sept) demandes d'inscription à la liste des bâtiments autorisés au changement de destination ont reçu une réponse favorable.

Je relève que 6 réponses positives ont été données aux demandes des propriétaires. En rapprochant ce nombre aux 14 figurant initialement à la liste des bâtiments autorisés au changement de destination, j'en conclus que le recensement n'a pas été conduit avec rigueur.

3.13 Thème 13 : les emplacements réservés

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 15, 71, 81, 84, 86.

Les observations relatives aux emplacements réservés contestent leur existence et/ou sur leur emprise.

Elles ont porté sur :

- la procédure. L'absence ou l'insuffisance d'information préalable a été dénoncée (par écrit et oralement lors des

permanences),

- la nature des demandes qui vont de la suppression pure et simple, à la réduction de surface en passant par un déplacement.

Les motifs de contestation sont divers :

- l'absence d'utilité. Par exemple, pour l'ER 12 prévu pour l'extension de la station d'épuration, l'observation remarque à propos de la station actuelle « *alors que l'existante est surdimensionnée par rapport aux besoins futurs* »

- le caractère excessif de l'emprise. L'ER12 pour la station d'épuration s'étend sur près de 3 hectares, l'ER12 pour une place de village à la Thuillère sur 3440 m².

- la perte de terres agricoles drainées et irriguées, la suppression d'EBC et de risques portés sur des alignements d'arbres et de haies.

Sur ce thème, la réponse de la Chevrolière au PV de synthèse se situe sur deux niveaux :

- Au niveau juridique. L'information préalable des particuliers au stade de la révision du PLU ne constitue pas une obligation légale. En contrepartie, le propriétaire dispose du droit de délaissement qu'il peut exercer en mettant la collectivité en demeure de procéder à l'acquisition de son bien, dans un délai défini au-delà duquel l'ER n'est plus opposable.

- Au niveau pratique. « *L'instauration d'un ER limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude* ».

Si elle est juridiquement irréprochable, cette réponse d'autorité ne peut être considérée comme satisfaisante. En effet, elle peut être de nature à faire douter de la volonté de concertation affirmée par la municipalité pour la révision de son PLU.

Je considère que l'instauration d'un ER peut difficilement être mise en œuvre sans une information préalable des particuliers sur l'existence d'une atteinte à leur droit de propriété, même si celle-ci n'est à ce stade que potentielle.

Par conséquent, je recommande vivement à la municipalité d'adopter (comme elle le fait pour l'ER 12), une attitude qui ne ferme pas la porte à des évolutions de l'existence, du positionnement ou du dimensionnement des ER qui s'avèrent nécessaires.

3.14 Thème 14 : les énergies renouvelables

Sans que l'énumération en soit exhaustive, les contributions suivantes y font référence : 76, 114.

Les deux observations sont des demandes opposées. La première exprimée par les exploitants agricoles, incluse dans leur pétition, fait part de sa crainte de voir se développer l'agrivoltaïque. La seconde émane du propriétaire d'une parcelle en zone agricole qui ne trouve pas à la louer. Il projette l'installation de panneaux photovoltaïques.

En réponse aux questions Q24 et Q25 du PV de synthèse, la commune indique :

- ne pas entreprendre d'adaptation du règlement du PLU avec les évolutions législatives en cours sur le domaine,
- si la décision d'autoriser les champs photovoltaïques était prise, la solution serait de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Cette solution nécessiterait le recours à une modification de PLU.

En attendant un cadre législatif plus précis et définitif, j'estime que la décision de sursoir à l'ouverture de champs photovoltaïques est fondée.

4 Conclusions générales

A ce stade, il y a lieu de souligner l'ampleur de la tâche que représente la révision d'un PLU comme celui de la Chevrolière. Pour cette commune, le PLU en vigueur datant de 2007, le SCoT de 2013 ne facilite pas la démarche parce qu'il n'intègre pas les évolutions législatives significatives récentes s'appliquant à l'urbanisme. La révision du PLU de la Chevrolière à l'échelle de la commune est une procédure complexe techniquement et juridiquement. Pour accompagner le développement de la commune au cours des 10 prochaines années, la Chevrolière doit penser son territoire de façon globale. Elle doit intégrer à la fois les préoccupations de l'économie, du cadre de vie, de l'habitat mais aussi de la préservation des espaces agricoles, de la protection de la nature (avec la proximité du lac) et du patrimoine architectural. C'est bien à un projet d'ampleur auquel s'est attelée l'équipe municipale avec ses moyens propres.

Dans un contexte de concurrence territoriale pour attirer entreprises et nouveaux habitants, les objectifs adoptés au PADD sont ambitieux. La volonté de disposer, à la fin 2022, d'un nouveau PLU a conduit à serrer les délais notamment entre l'adoption du PADD et l'arrêt du PLU où, le contexte sanitaire ne favorisait pas les échanges avec les PPA et avec les habitants.

Ces délais n'ont pas permis d'approfondir certaines problématiques. La relation avec la DDTM au sujet de la consommation d'espace ainsi que celle avec la Chambre d'Agriculture au sujet de l'impact des bâtiments agricoles sur les paysages en sont l'illustration. Si les diagnostics et l'analyse des enjeux qui ont précédé l'adoption du PADD sont fouillés et clairs, la finalisation des OAP, la précision de l'enveloppe urbaine (la régression de zonage pour trois parcelles entre le PLU arrêté et le PLU mis à la délibération), différents recensements (ZH, EPP, EBC, patrimoine bâti, les bâtiments admis en changement de destination...) ne sont pas aboutis.

Sur plusieurs points, le PLU arrêté n'est pas en cohérence complète avec le PADD :

- « *urbaniser de façon limitée au sein des espaces proches du rivage* » (orientation A du PADD).
- « *une enveloppe foncière maximale de 20 hectares en extension* » (orientation B du PADD).
- « *réhabiliter les friches agricoles* » (orientation B du PADD) .
- « *maintenir les outils de production agricole dans un contexte de plusieurs départs à la retraite dans les 10 prochaines années* » (orientation D du PADD) .

Au vu du nombre et de la teneur des observations du public, je formule les 4 **recommandations suivantes** :

- Sur les zones humides (§ 3.2.2). Avec les présomptions de présences de ZH sur les secteurs d'extension d'urbanisation de « la Petite Noé -les Perrières » et « Bois Fleuri », je recommande de procéder à la délimitation fine des ZH pour lever les incertitudes quant à la faisabilité des projets d'urbanisme sur ces secteurs.
- Sur la circulation routière (§ 3.3). Je recommande la constitution de données plus complètes, notamment aux heures de pointes sur les principaux axes de la commune et particulièrement sur la RD65 et la traversée du centre qui vont être directement impactées par les extensions d'urbanisme prévu par le PLU sur le bourg et sur la ZA de Bois Fleuri.
- Sur l'extension du PA de Bois Fleuri (§ 3.8.1). Je recommande que la confirmation de l'extension du PA de Bois Fleuri se fasse à la lumière d'un diagnostic précis des vacances et des capacités résiduelles des PA du territoire de la communauté de communes de Grand Lieu. Les données plus complètes sur les flux de circulation de la RD65 recommandées en 3.3 et la délimitation fine des ZH recommandées en 3.2.2 devraient utilement éclairer les choix à faire.
- Sur les emplacements réservés (§ 3.13). Je recommande à la municipalité d'adopter une attitude qui ne ferme pas la porte à des évolutions de l'existence, du positionnement ou du dimensionnement des ER qui s'avèrent nécessaires.

Enfin, je m'associe à la demande de l'Etat de reclasser la zone de l'Enclose en 2AU en attendant les conclusions d'une révision du SCoT intégrant les ORT engagées sur la Chevrolière et les communes voisines.

5 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence, au vu :

- de l'ensemble du dossier soumis à enquête
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi par la commission d'enquête,
- des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées,
- des questions du procès-verbal de synthèse et des réponses de la Chevrolière,
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,

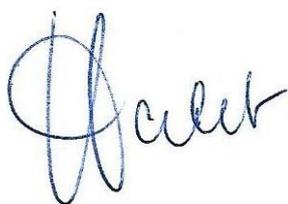
Compte tenu des éléments suivants (par ordre de criticité descendante) qui remettent en cause l'équilibre du projet du PLU tel qu'il a été arrêté le 27 janvier 2022 et qui constituent des divergences avec le PADD adopté le 30 septembre 2021 :

- Une consommation de foncier de l'ordre de 33 hectares alors que le PADD n'en prévoit que 20 hectare maximum (cf § 3.5 et 3.7).
- Une prise en compte insuffisante de la loi Littoral avec une extension d'urbanisme d'une surface totale de plus de 12 hectares en Espaces Proches du Rivage (EPR) sans les justifications et les motivations proportionnées à l'ampleur de l'exception à la loi Littoral présentée par la commune, le SCoT ne prévoyant aucune extension en EPR (cf. § 3.6) à la Chevrolière.
- L'absence d'engagement de la part de la municipalité pour tendre vers des taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) recommandés par le SCoT du Pays de Retz et du PLH de Grand Lieu (cf § 3.4).
- L'utilisation du règlement écrit pour encadrer le développement de l'activité maraîchère à travers des contraintes de gabarit qui ne porte que sur un type de bâtiment agricole (les serres) (cf § 3.10).

J'émet un **AVIS DEFAVORABLE** au projet de révision Plan Local d'Urbanisme de la Chevrolière soumis à l'enquête.

A Saint Julien de Concelles, le 4 novembre 2022

Le commissaire enquêteur



Patrice MERLET