

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REUNION PUBLIQUE

Le 02.03.2023

Reprise du projet de PLU

SOMMAIRE

Présentation synthétique des avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté et des conclusions du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU arrêté

Reprise du projet de PLU :

- Le PADD modifié
- Le zonage modifié
- Les OAP modifiées
- Calendrier

Temps d'échange



PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES AVIS DES PPA
ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-
ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ



- Les avis des personnes publiques associées et l'enquête publique

Les avis rendus sur le projet de PLU :

AVIS PREFET (Avis favorable sous réserves)

AVIS CDPENAF (Avis favorable sous réserve)

AVIS CDNPS (Avis favorable sous réserve)

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE (Avis défavorable)

AVIS PAYS DE RETZ (PETR) – SCOT (Avis favorable avec remarques)

AVIS GRAND LIEU COMMUNAUTE (Avis favorable)

AVIS CCI (Avis réservé)

AVIS CMA

AVIS DEPARTEMENT (Avis réservé)

AVIS INAO (Aucune remarque)

AVIS ST-PHILBERT DE GRAND LIEU (Avis favorable sous réserve)

AVIS PONT ST MARTIN (Avis favorable sous réserve)

AVIS LE BIGNON (Avis favorable – pas de remarque)

AVIS ST AIGNAN DE GRAND LIEU (Avis favorable – pas de remarque)

AVIS AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'Enquête publique :

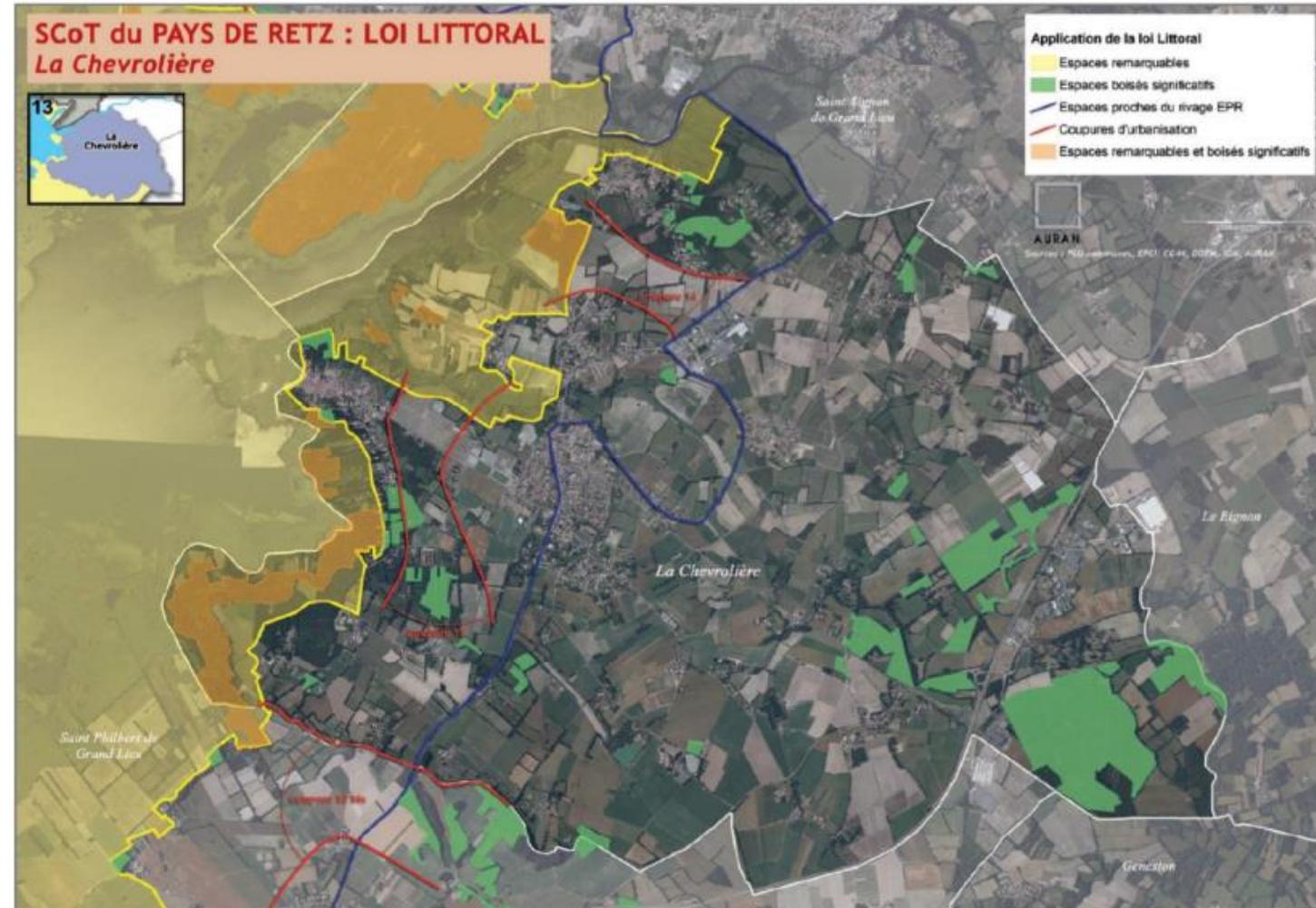
L'enquête publique préalable à l'approbation s'est tenue du 7 septembre au 7 octobre 2022.

Le commissaire enquêteur désigné a émis en date du 4 novembre 2022 un avis défavorable sur le projet de PLU de la commune.

- Pourquoi une reprise du projet de PLU ?

Les éléments suivants remettent en cause l'équilibre du projet de PLU tel qu'il a été arrêté le 27 janvier 2022 :

- **Une consommation foncière** toutes destinations confondues de l'ordre de 33 ha alors que le PADD prévoit 20 hectares maximum pour l'habitat ;
- **Une prise en compte insuffisante de la loi littoral** avec une extension d'urbanisme de 12 ha en **Espaces Proches du Rivage (EPR)**.
- 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 ;
- L'utilisation du règlement écrit pour encadrer le **développement de l'activité maraîchère**



- Pourquoi une reprise du projet de PLU ?

Malgré l'aspect **consultatif** du rapport d'enquête et des avis des personnes publiques associées, la commune de La Chevrolière a souhaité :

- Modifier son projet de PLU de manière substantielle, afin de tenir compte d'observations qui ont pu être portées à sa connaissance dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, ou lors de l'enquête publique.
- Ces modifications sont considérées comme suffisantes pour **justifier la tenue d'un nouveau débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui a eu lieu le 26 janvier 2023 et d'un nouvel arrêt du projet de PLU modifié au printemps 2023.



LA REPRISE DU PROJET DE PLU





LE PADD MODIFIÉ



- Quels éléments du PADD sont modifiés ?

Le PADD a notamment été modifié par rapport à sa version initiale débattue le 30 septembre 2021, afin de **réduire le taux de croissance démographique de 2% à 1,7%**, ce qui correspond au taux d'évolution moyen de la commune sur la période 2013-2019.

Par ailleurs, l'enveloppe maximale de consommation foncière en extension est précisée, et atteint **29 ha pour le développement de l'urbanisation sur la commune**:

- Environ 15 ha dédiés à l'habitat,
- Environ 11 ha pour le volet économique,
- Environ 3 ha pour les équipements via les emplacements réservés,

Traduisant un réel effort de sobriété foncière de la commune. Le delta avec le précédent PLU arrêté en janvier 2022, qui faisait état d'une consommation foncière en extension de 31,90 hectares, correspond à la surface initialement dédiée aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) **des Perrières et de La Petite Noë, secteurs qui seront maintenus en zone agricole.**



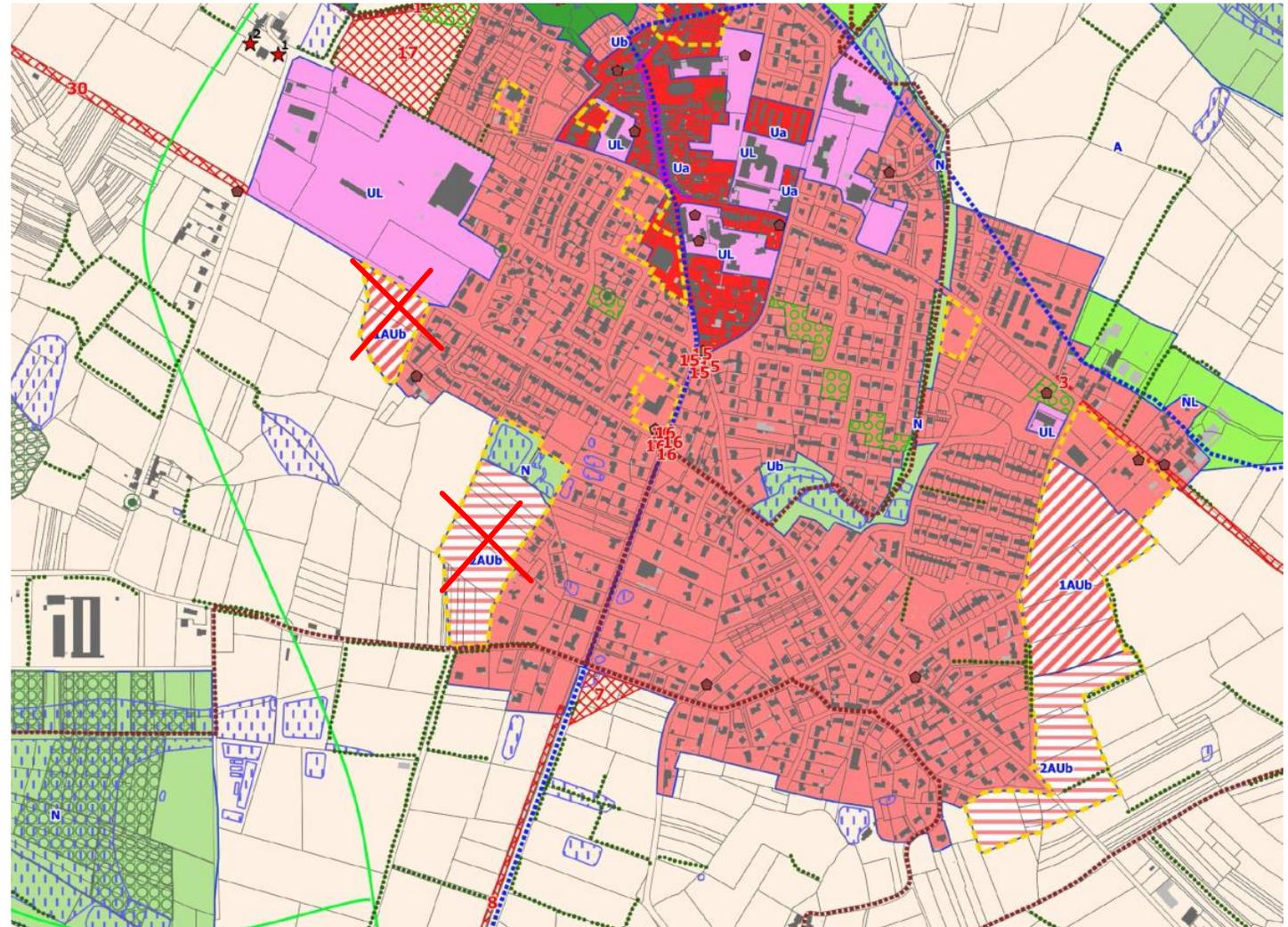
LE ZONAGE MODIFIÉ – MODIFICATIONS PRINCIPALES



- Quels éléments du zonage sont modifiés ?

→ Suppression des zones d'extensions des **Perrières** et de **La Petite Noë** (situées en **Espaces proches du rivage**) pour prise en compte de l'Avis Préfet/loi Littoral

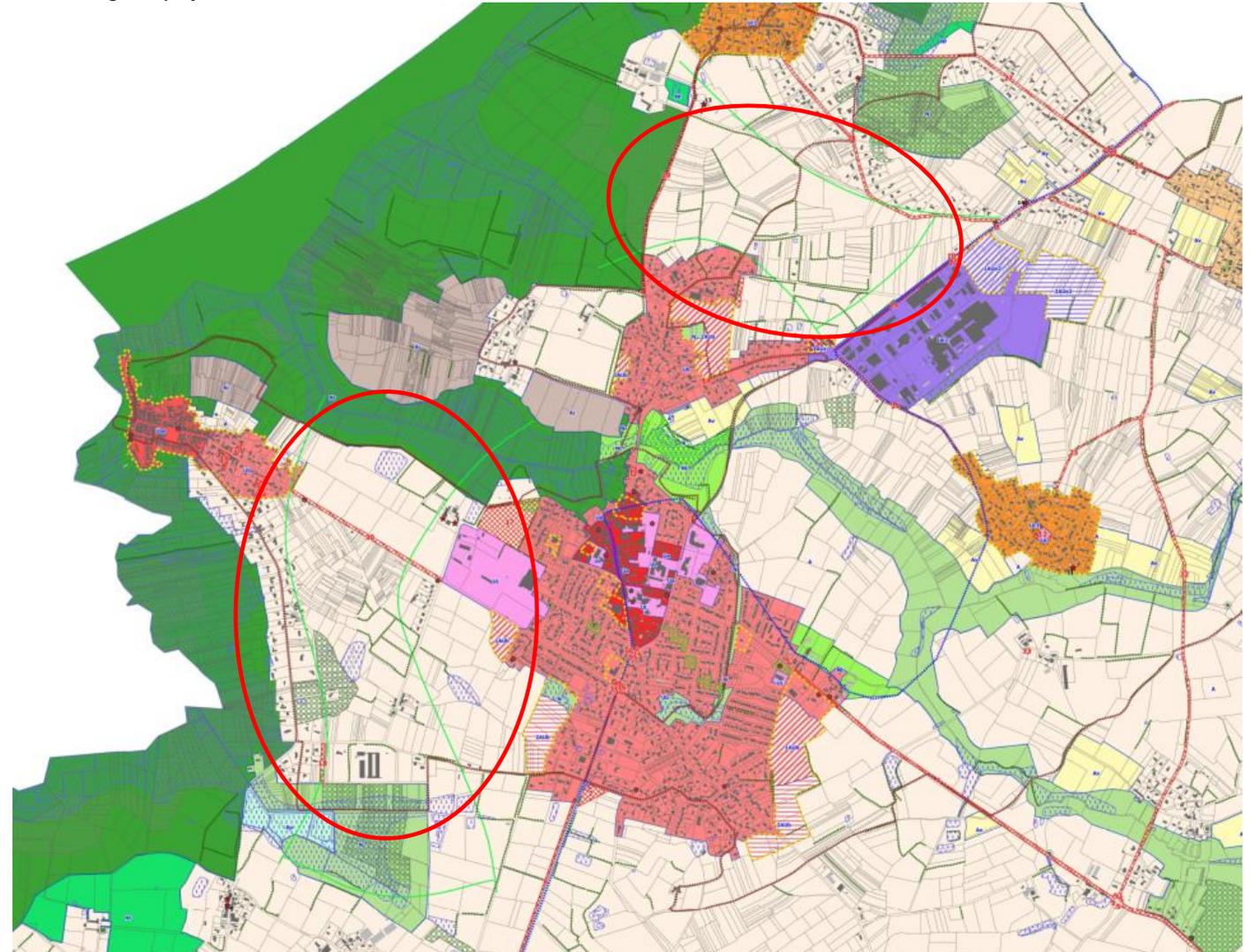
Extrait zonage du projet de PLU arrêté



- Quels éléments du zonage sont modifiés ?

Extrait zonage du projet de PLU arrêté

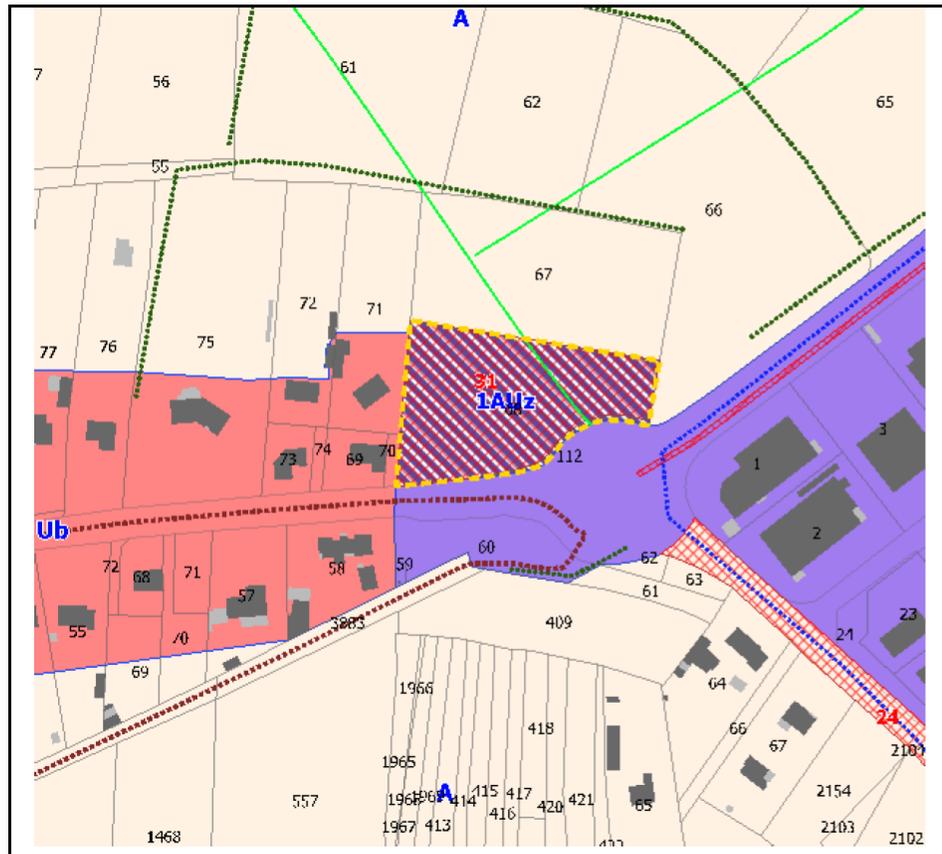
→ **Création d'une zone Acu dédiée aux coupures d'urbanisation** identifiées dans le SCOT pour prise en compte de l'Avis Préfet/Loi Littoral



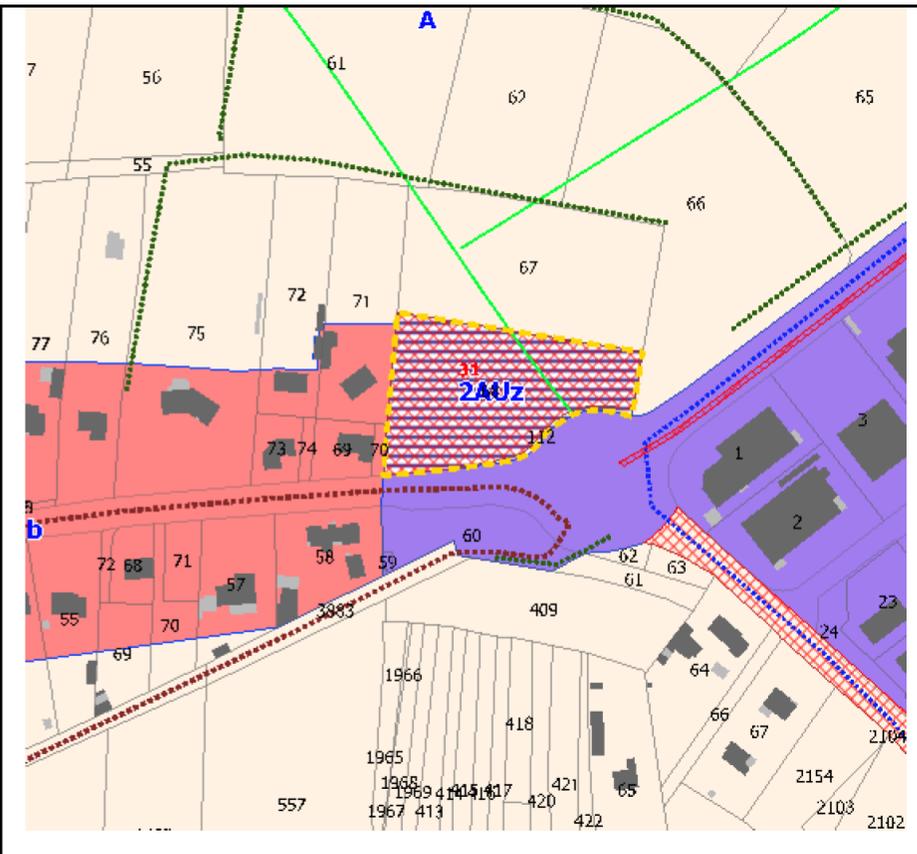
- Quels éléments du zonage sont modifiés ?

→ La zone 1AUz de l'Enclose (extension pour accueil d'un pôle commercial) passe en zone 2AUz (constructible qu'après modification du PLU) pour prise en compte de l'Avis Préfet

PLU AVANT



PLU APRES



- Quels éléments du zonage sont modifiés ?

→ **Les espaces boisés classés ou à préserver sont revus** pour prise en compte de l'Avis Préfet, CDNPS + Enquête publique

PLU AVANT

PLU APRES

Total EBC = 272 ha	Total EBC = 343ha	Evolution EBC total : Ajout : 71 ha
Totale haies = 98 km	Totale haie = 94 km	Evolution haie totale : suppression : 4 km

- Quels éléments du zonage sont modifiés ?
 - **Les limites des zones urbaines (U) avec la zone agricole (Av) sont revues** pour prise en compte de l'Avis Préfet, INAO
 - **Ajout de 12 bâtiments agricoles** dont le changement de destination sera autorisé (sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF)
 - **Des modifications mineures :**
 - ✓ actualisation des emplacements réservés,
 - ✓ ajustement des périmètres des zones Uc1 et Uc2 à la marge afin de ne pas autoriser d'extensions urbaines (contraires à la loi littoral)

- un avis favorable sous réserve, pour les secteurs concernés (cf plan joint), de positionner une zone tampon de 10 mètres de large en limite du secteur constructible et du secteur viticole conservé et de prévoir l'implantation d'une haie arbustive composée de feuillus de deux mètres de large sur cette limite comme le recommande le volet viticole de la charte agricole de Loire-Atlantique.

Les 2 Secteurs AOC Zonés Ub dans le projet de règlement graphique





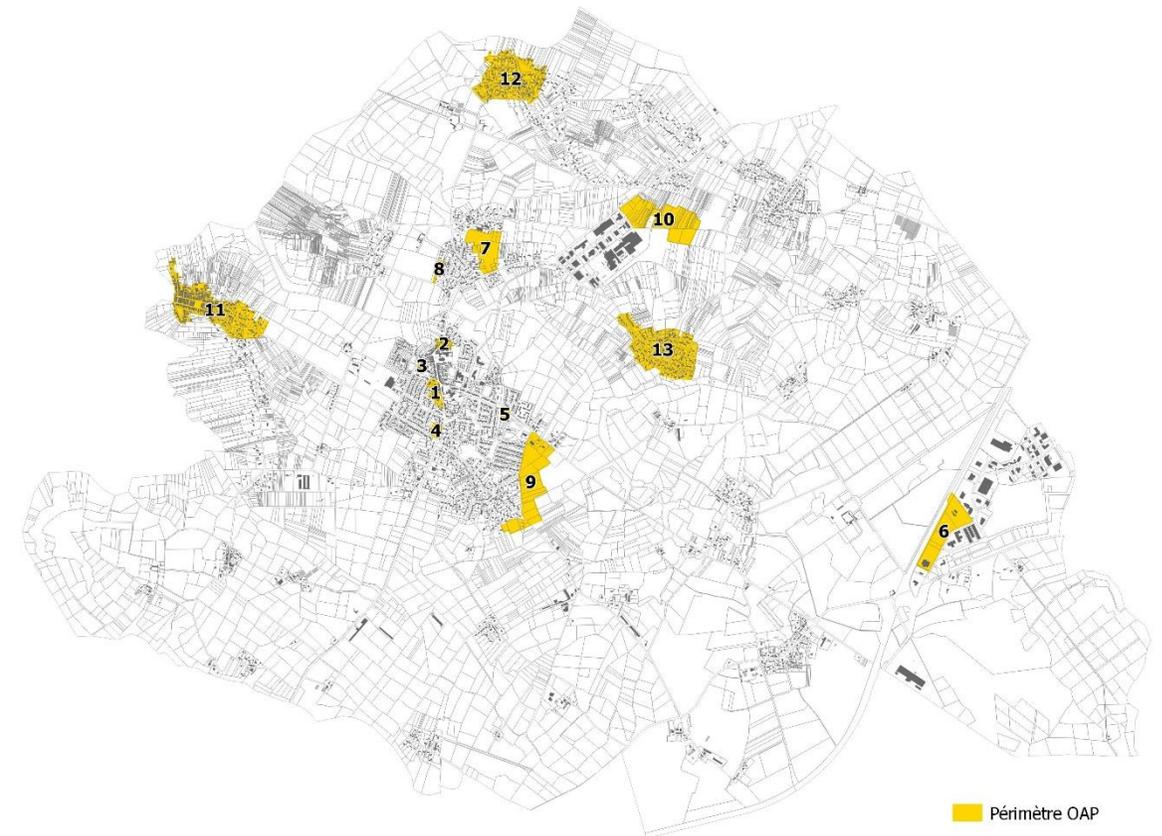
LES OAP MODIFIÉES



- Quels éléments des OAP sont modifiés ?

- Ajustement de l'OAP de Beausoleil
- Actualisation des périmètres OAP et de l'échéancier prévisionnel
- Suppression de l'OAP des Perrières et de la petite Noé (Habitat)
- Suppression de l'OAP de l'Enclose (Activités)
- Ajout de % de réalisation de logements sociaux au sein des OAP en extensions urbaines

Localisation des secteurs avec OAP – projet de PLU modifié



- Quels éléments des OAP sont modifiés ?

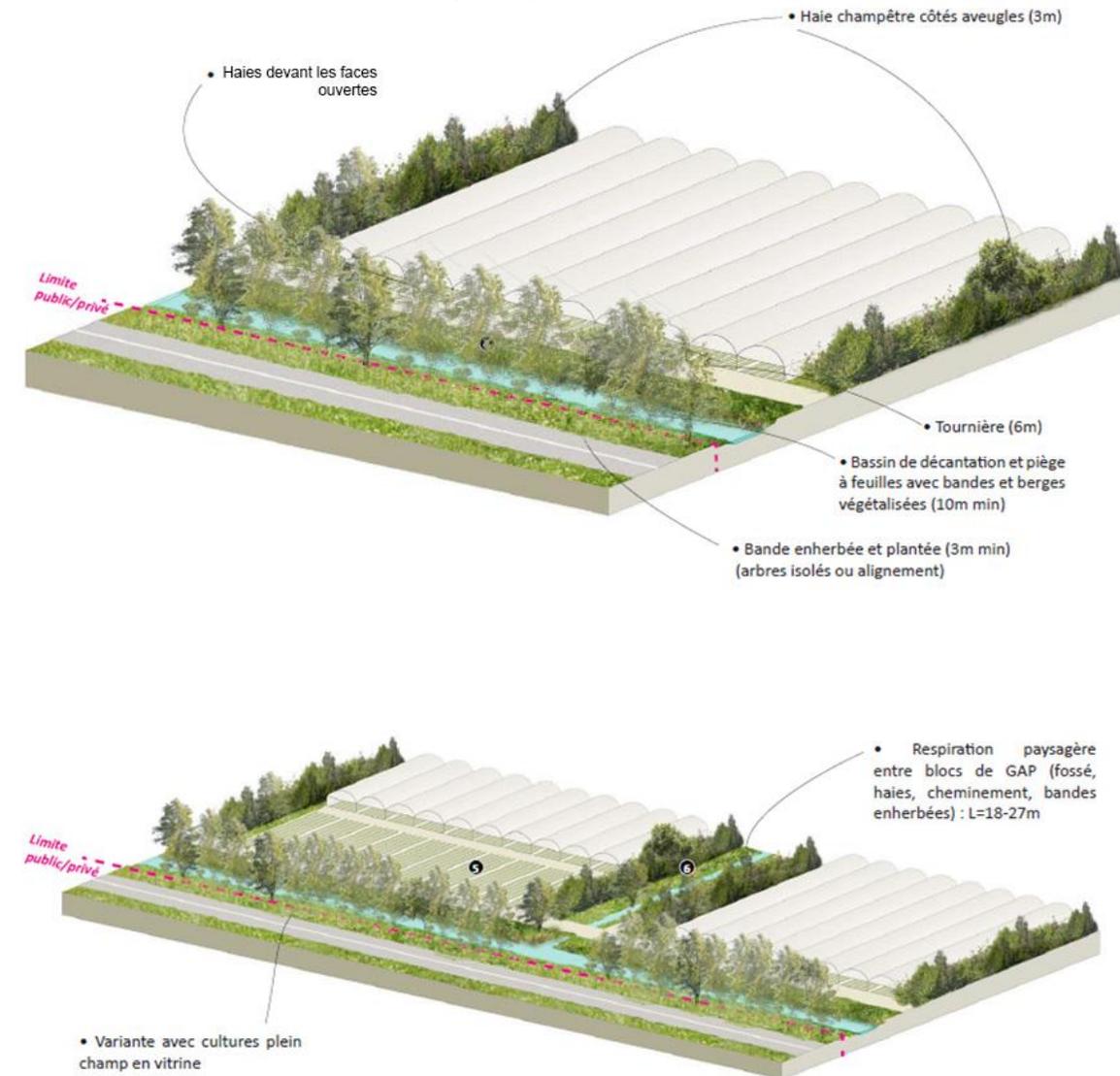
→ Création d'une OAP thématique agricole

Cette OAP thématique a donc pour objectif de :

1. Guider les exploitants dans la localisation et l'implantations des constructions agricoles et maraichères,
2. Préserver le paysage agricole traditionnel de La Chevrolière et encadrer l'activité maraichère afin d'empêcher une certaine standardisation du paysage et une disparition des linéaires bocagers ,
3. Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire de La Chevrolière,
4. Accompagner par le végétal l'élévation des constructions et structures agricoles et maraichères.

Cette OAP thématique a été élaboré par la commune après plusieurs échanges avec la profession agricole, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture. Elle s'appuie également sur la Charte pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire (février 2012) et son volet maraichage (août 2013).

Extrait de l'OAP thématique agricole

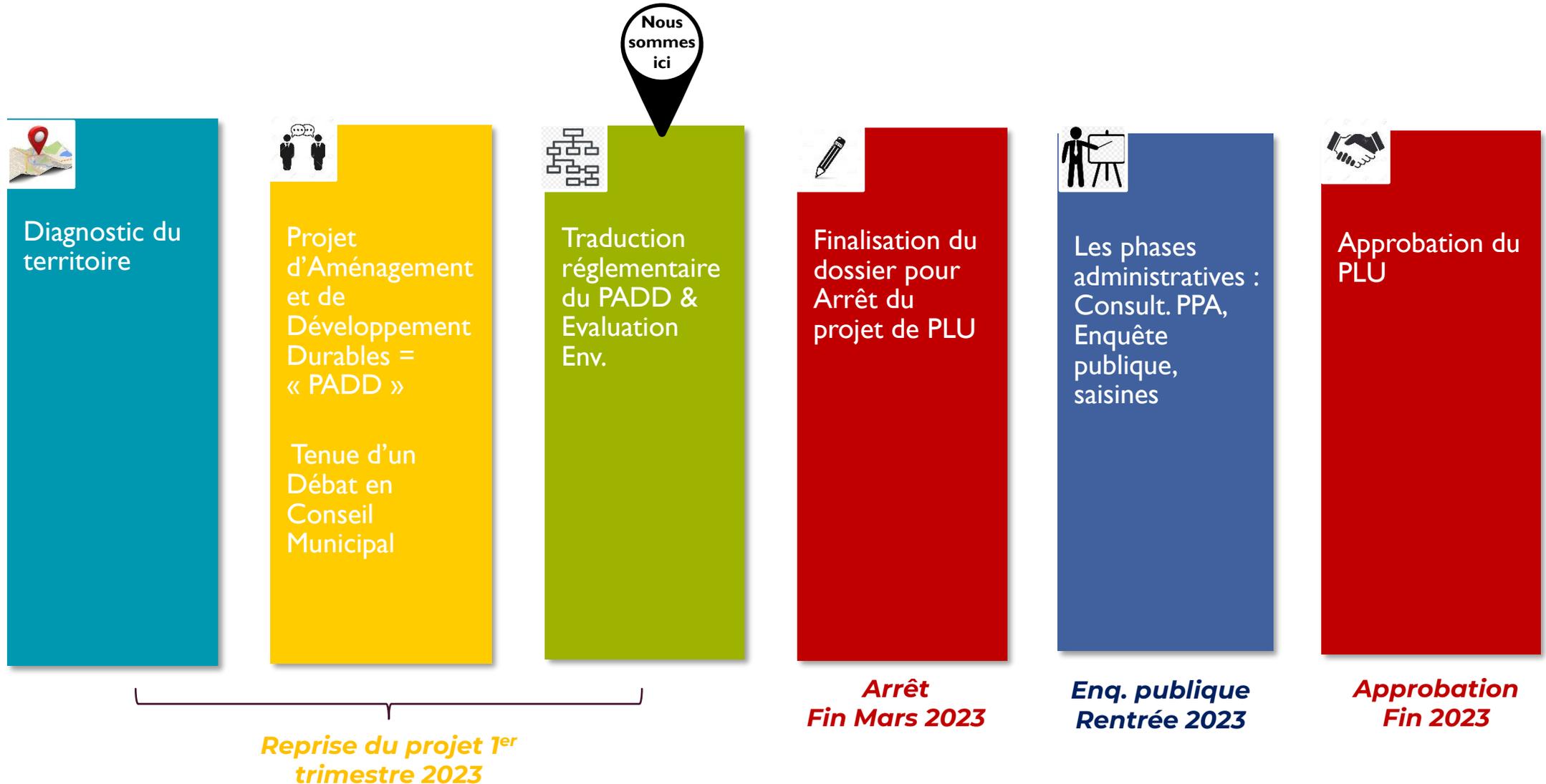




CALENDRIER



- Le calendrier de la reprise du projet de PLU



TEMPS D'ÉCHANGE





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

