

Commune de la Chevrolière



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis des personnes publiques associées



LETTRE / DOSSIER
N° 2022-171
Destinataire original : Habanière
Destinataires copies : - M. le Maire - DGS D. JUVIER

Monsieur Johann BOBLIN
Maire
Mairie
2 place de l'Hôtel de Ville
44418 LA CHEVROLIERE

Nantes,
Le 11 mai 2022

Nos réf. : PLU/22.009
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : Révision du PLU de La Chevrolière

Monsieur le Maire, *cha Johann*

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de La Chevrolière. Les activités économiques sont concernées à plusieurs titres, pour lesquelles la CCI souhaite vous faire part de ses observations.

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif de porter à 600 le nombre de logements à produire sur les 10 prochaines années. Le PLU entend modérer la consommation d'espace et centrer le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée, ce qui sera favorable à la dynamique du pôle commercial situé dans le centre-bourg, nous nous en réjouissons.

S'agissant du développement économique, le PLU arrêté identifie plusieurs secteurs dédiés aux activités sur lesquels nous souhaitons formuler les observations suivantes :

➤ Le parc d'activités de Tournebride :

Identifié zone d'équilibre dans le SCOT, ce parc est classé en UE1 dans le projet de PLU. Zone phare à l'échelle de Grand Lieu Communauté, il est réservé à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de services. Dans un contexte de raréfaction du foncier, il est important de conserver cette vocation. Il faut ainsi préserver les espaces disponibles pour accueillir des entreprises qui ne pourraient s'installer ailleurs et qui ont besoin d'espace et d'accessibilité pour se développer, notamment les activités industrielles.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner la densification et l'optimisation du parc d'activités. Aussi, le fait de ne pas avoir fixé de hauteur maximale est tout à fait pertinent

et va dans le sens de cette densification, indispensable sur nos parcs d'activités. Dans le même esprit, le ciblage des vocations sur le parc d'activités doit permettre de bien rationaliser le foncier et préserver un potentiel d'accueil pour des activités industrielles et de production. Aussi, l'interdiction de construction abritant « *un commerce de détail et une activité de services sous réserve d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale autorisée dans la zone* » qui figure dans le règlement est une orientation tout à fait satisfaisante. Néanmoins, pour aller dans le même sens, nous demandons à inscrire d'autres limitations à l'article 2 du règlement de la zone UE1 et interdire la destination « *cinéma* » et « *salle d'arts et de spectacles* » car la zone n'a pas vocation, de notre point de vue, à accueillir ce type d'activités et les flux associés.

Une OAP a été définie sur un secteur de 72 000 m² sur le parc d'activités de Tournebride en façade de la RD178 pour guider l'implantation de nouvelles constructions et créer un front harmonieux le long de la 2X2 voies. Sur la partie nord de cette OAP, il est prévu d'accueillir des activités complémentaires (restauration, loisirs) dans le but d'apporter de l'animation et des services aux entreprises et aux salariés du parc d'activités. Ce choix s'explique naturellement par la présence de 1 500 emplois sur le parc d'activités et par la nécessité de développer du service aux usagers. Il faudra néanmoins être vigilant sur les activités accueillies et bien veiller à ce que ce pôle de services soit bien circonscrit à l'espace dédié. Ce pôle doit contribuer à l'attractivité économique de la zone d'activités pour les entreprises et les salariés mais ne doit en aucun cas être un point d'ancrage pour le développement d'une zone de loisirs. Compte tenu des besoins d'implantation des entreprises dans un contexte de rareté foncière et du dynamisme économique du territoire, le parc d'activités de Tournebride doit rester durablement un secteur d'implantation d'activités économiques et industrielles à l'échelle de Grand Lieu Communauté.

➤ Le parc d'activités de Bois Fleuri :

Identifiée zone d'activités de proximité dans le SCOT et classée en UE2 pour la partie existante et 1AU2 et 2AUE2 pour les extensions, cette zone accueille des entreprises industrielles et de production.

Dans le règlement, il est précisé pour la sous-destination « *industrie* » que, seule, l'extension des activités industrielles déjà présentes est admise. Il faudrait permettre aussi l'installation de nouvelles activités, et pas seulement l'extension de l'existant. En effet, même si l'extension de la zone d'activités (1AUE2 et 2AUE2) est entre autres liée au développement de l'entreprise ARMOR, de nouvelles installations peuvent être envisagées en renouvellement / densification de la zone d'activités existante.

➤ Le secteur de l'Enclose :

Classé en 1AUZ dans le projet de PLU, ce secteur reprend le périmètre de la ZACOM identifiée dans le SCOT du Pays de Retz. Bien qu'identifié comme tel dans le SCOT, il ne nous semble pas pertinent, aujourd'hui, de maintenir une vocation commerciale sur ce site. Depuis l'élaboration du SCOT en 2013, le contexte économique, réglementaire et territorial a profondément changé : une exigence renforcée de sobriété foncière, la forte mutation et la polarisation du commerce physique, des politiques publiques davantage axées sur la revitalisation des centres-villes...

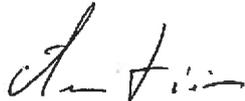
De ce fait, le développement d'une zone commerciale à l'Enclose avec des activités de type commerces de détail alimentaire et commerces de proximité irait à l'encontre de l'objectif de renforcement de la centralité porté notamment par l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'œuvre sur la communauté de communes. Aussi, nous demandons à ce que ce secteur soit réinterrogé sur sa vocation dans le cadre de la révision du SCOT du Pays de Retz, et, qu'en l'attente, un classement 2AU soit privilégié dans le projet de PLU.

➤ Les entreprises hors parcs d'activités :

Au-delà des parcs d'activités qui accueillent la majorité des entreprises, certaines d'entre elles sont installées dans le diffus et au sein de la zone agglomérée, notamment des activités artisanales. C'est pourquoi, il faudrait veiller à ce que le PLU permette aussi le maintien et le développement de ces activités. Or, dans le règlement des zones urbaines Ua, Ub et Uc, vous avez interdit la sous-destination « *industrie* » de la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ». Les activités concernées par cette interdiction incluent, entre autres, des activités artisanales affiliées à l'industrie (ex. peinture, plomberie, couvreur...) dans le code de l'urbanisme. Cette interdiction n'est donc pas souhaitable : elle revient à interdire des activités qui ne sont pas nécessairement génératrices de nuisances et qui, par leur activité propre et les flux qu'elles génèrent, ont toute leur place dans la construction d'une dynamique urbaine (au même titre que l'activité commerciale). Nous vous demandons donc d'autoriser les constructions relevant de l'« *industrie* » en zone U, avec la condition suivante « *sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel* ».

En conclusion et compte tenu des remarques précédentes, la CCI émet un avis réservé sur le PLU de la Chevrolière, et reste à votre disposition pour tout échange et explication à ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Yann TRICHARD
Président





**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

Affaire suivie par : Steve HENRI
Bureau des politiques publiques et de
l'appui territorial

Nantes, le **08 JUIN 2022**

Le Préfet de la Loire-Atlantique



à

Monsieur le maire

Hôtel de ville

2 Place de l'Hôtel de ville
44118 La Chevrolière

Objet : Projet de classement des espaces boisés significatifs dans le plan local d'urbanisme de la commune de La Chevrolière

PJ : rapport de la DDTM

L'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a été sollicité, au titre de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, sur le projet de classement des espaces boisés significatifs dans le plan local d'urbanisme de la commune de La Chevrolière.

Au titre de l'article précité, **l'avis de la CDNPS sur ce dossier est conforme.**

La CDNPS, réunie en formation sites et paysages, a examiné ce dossier le 3 mai 2022. Elle a émis un avis favorable à la majorité au projet présenté, accompagné des réserves suivantes :

- Doit être intégré au classement les bois désignés dans le rapport de la DDTM annexé à ce courrier ;
- Doit être intégré au classement les parcelles 0457, 0458, 0459, 0460, 0461, 0467, 0468 de la section OE.

Compte tenu de la position adoptée par cette instance, je vous informe que je donne mon accord au projet de classement des espaces boisés au PLU de la commune de La Chevrolière, à condition de prendre en compte les réserves pré-citées.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire général

Pascal OTHÉGLY

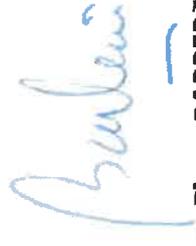
COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Séance du 3 mai 2022

**Examen du classement des espaces boisés significatifs
dans le plan local d'urbanisme de La Chevrolière
(article L. 121-27 du code de l'urbanisme)**

RAPPORT de synthèse de la DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

**Validé par le Directeur départemental adjoint
des territoires et de la mer,**



Pierre BARBERA

Rappel réglementaire

Riveraine d'un lac de plus de 1 000 ha, la commune de La Chevrolière entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, codifiée sous les articles L. 121-1 à L. 121-51 du code de l'urbanisme. De ce fait, le PLU de La Chevrolière est soumis aux dispositions de cette loi.

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme précise :

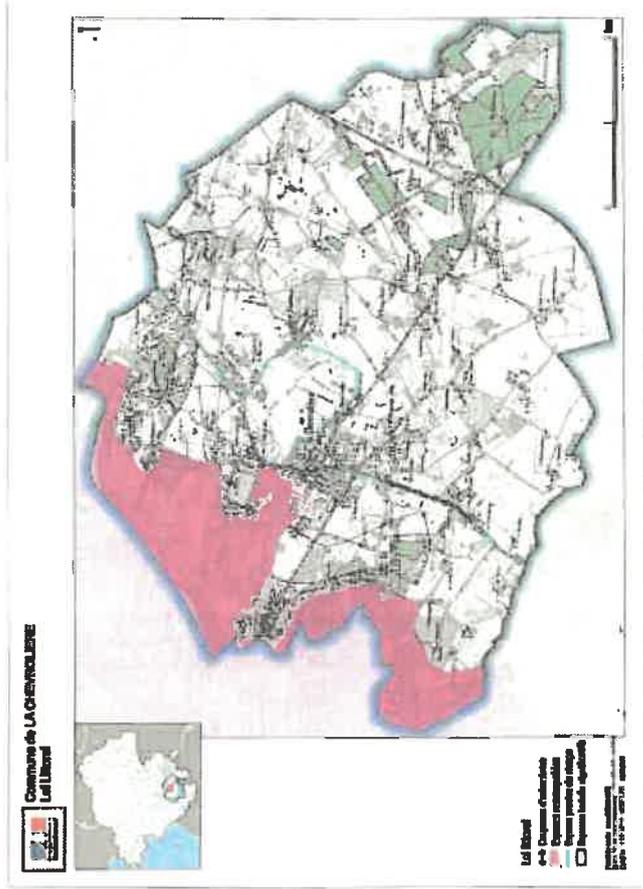
« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Par délibération du 28 mars 2019, le conseil municipal de La Chevrolière a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2007. L'arrêt du projet a été prononcé par délibération du 28 janvier 2022.

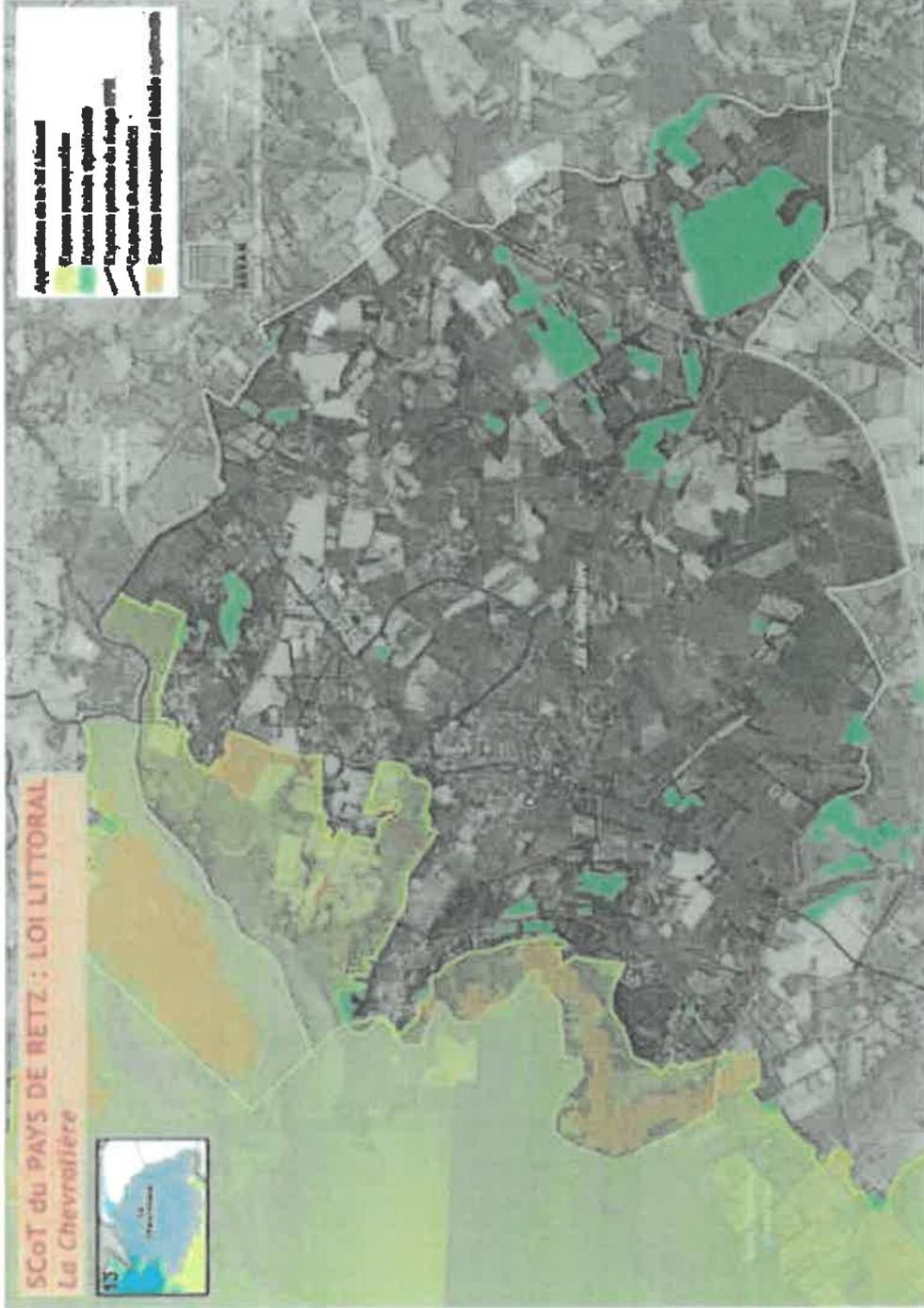
La CDNPS est par conséquent appelée à émettre un avis sur le classement des espaces boisés significatifs (EBS) reconnus par les documents de rang supérieur (cf. infra) et délimités par le PLU à son échelle :

Le territoire communal vis-à-vis de la loi Littoral

La Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire (DTA), approuvée le 17 juillet 2006, procède à la délimitation des territoires pouvant être qualifiés d'espaces remarquables, d'espaces proches du rivage, de coupures d'urbanisation et les espaces boisés considérés comme significatifs, dits EBS.



Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays-de-Retz approuvé en 2013 a repris à son échelle les périmètres issus de la DTA. Il constitue le document juridique de référence pour la révision du PLU. La cartographie ci-dessous permet de visualiser l'application spatiale de la loi Littoral sur la commune et d'identifier en particulier l'ensemble des espaces boisés significatifs délimités par le SCoT sur ce territoire.



Espace boisé classé (EBC), bases réglementaires et choix portés dans le PLU révisé

Régime juridique des Espaces boisés classés (EBC) :

Article L. 113-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L. 113-2 : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier [...] :

Méthodologie suivie dans le projet de PLU arrêté :

Le projet de PLU « arrêté » a repris intégralement les espaces boisés classés délimités au PLU en vigueur, approuvé en 2007, soit 272 ha.

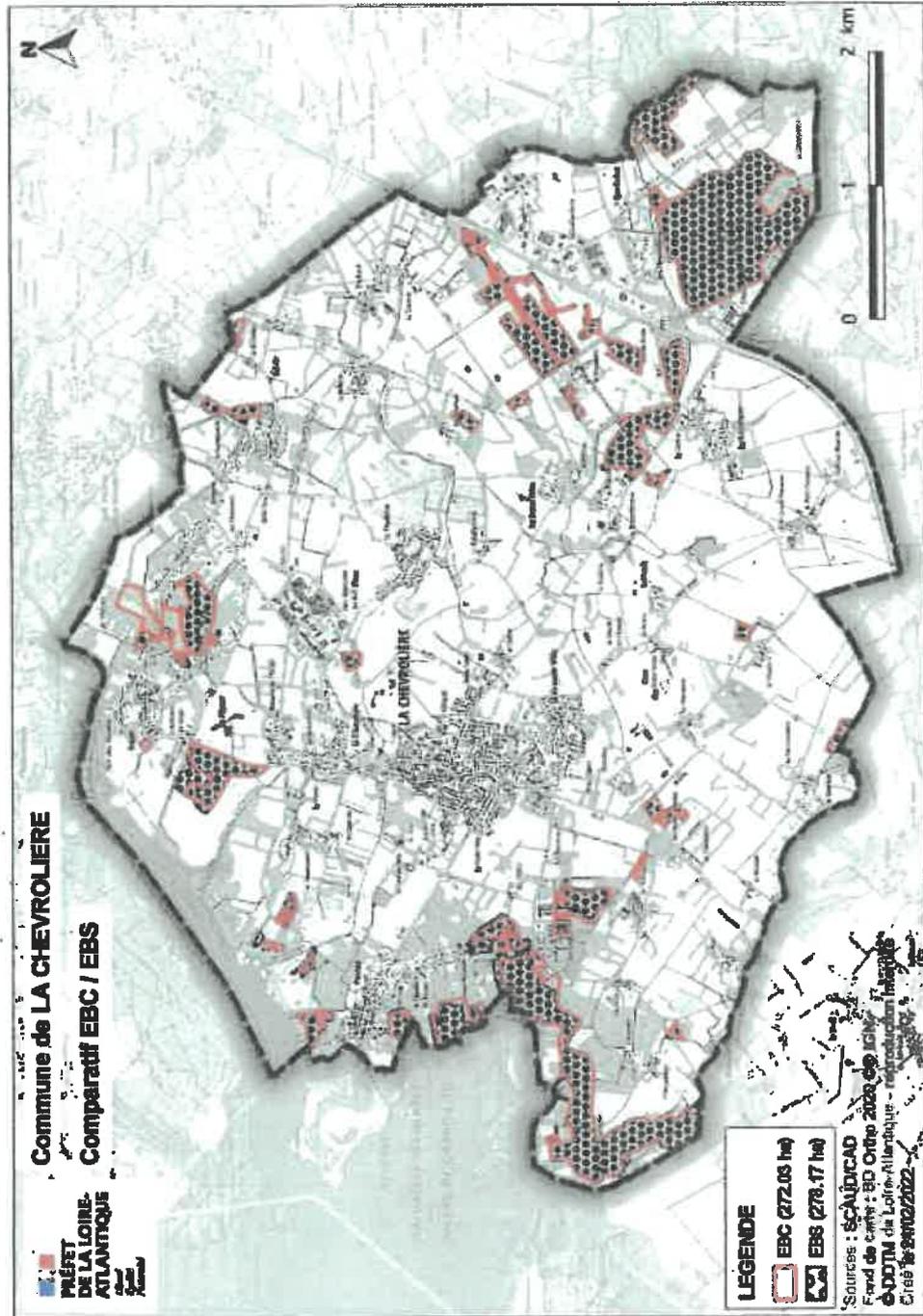
Le SCoT ayant été approuvé postérieurement au document d'urbanisme communal, l'enjeu principal de l'examen de ce dossier par la CDNPS consiste à s'assurer de la cohérence des propositions de classement des EBS au regard de la délimitation opérée par le SCoT, en tenant compte également de la réalité de terrain.

Carte des implantations EBC issues du PLU en vigueur et du projet de PLU



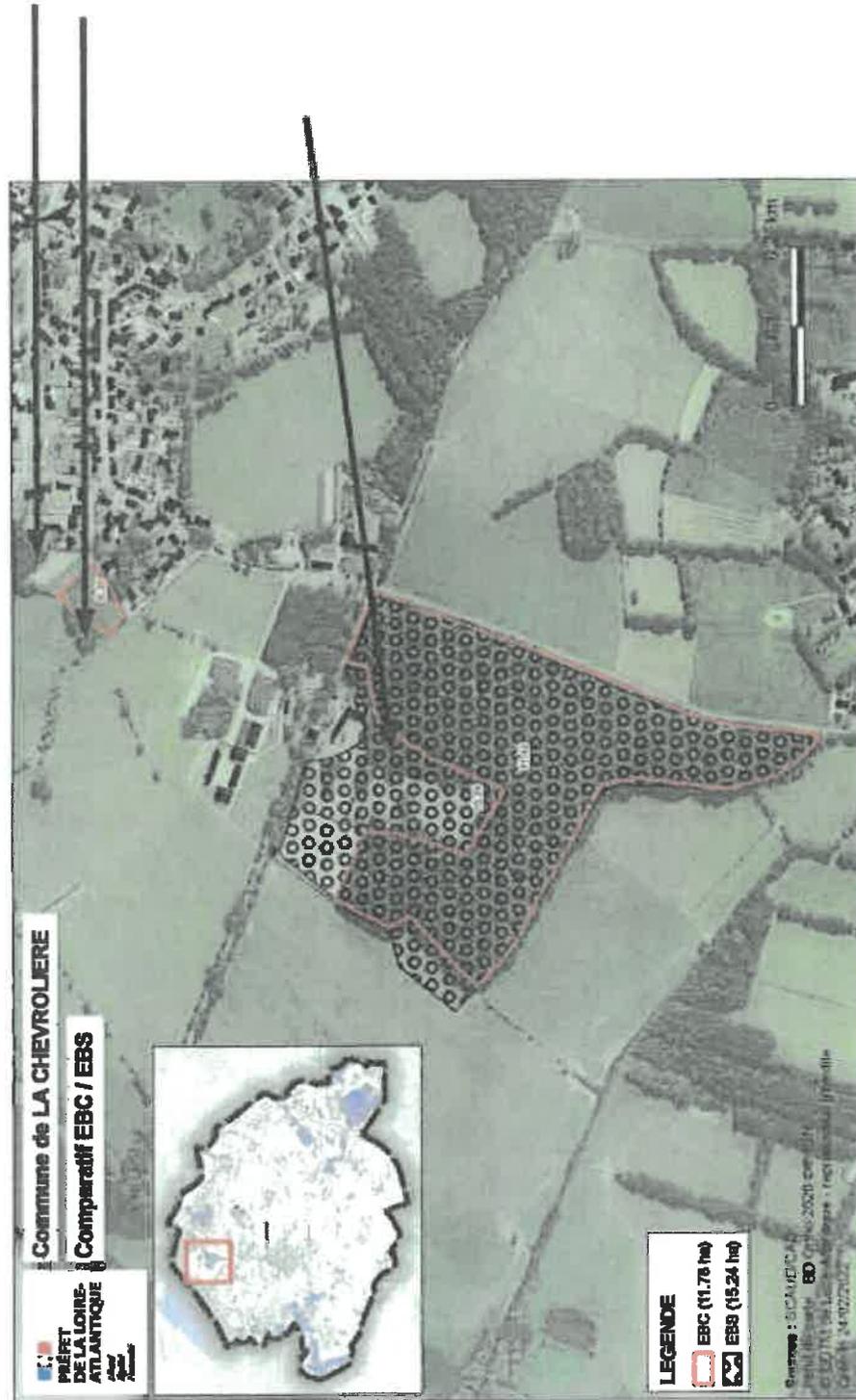
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Carte générale de comparaison des EBS du SCoT et de leur classement au PLU « arrêté »

Il est observé des différences de périmètre importantes sur certains EBS, en particulier au nord de la commune.



Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT mais contribue à une meilleure prise en compte des boisements. Un ajustement de périmètre apparaît toutefois nécessaire pour parfaire la prise en compte de la réalité de terrain (cf. flèche). Le petit périmètre au nord ne correspond pas à un EBS et n'est pas boisé. Il aurait davantage vocation à reprendre les petits boisements à l'ouest et au nord (cf. flèches).



Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord-Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCOT et ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches). Un EBS au nord n'a pas été repris, il convient de l'identifier en EBC en tenant compte de la réalité du boisement (cf. flèche).



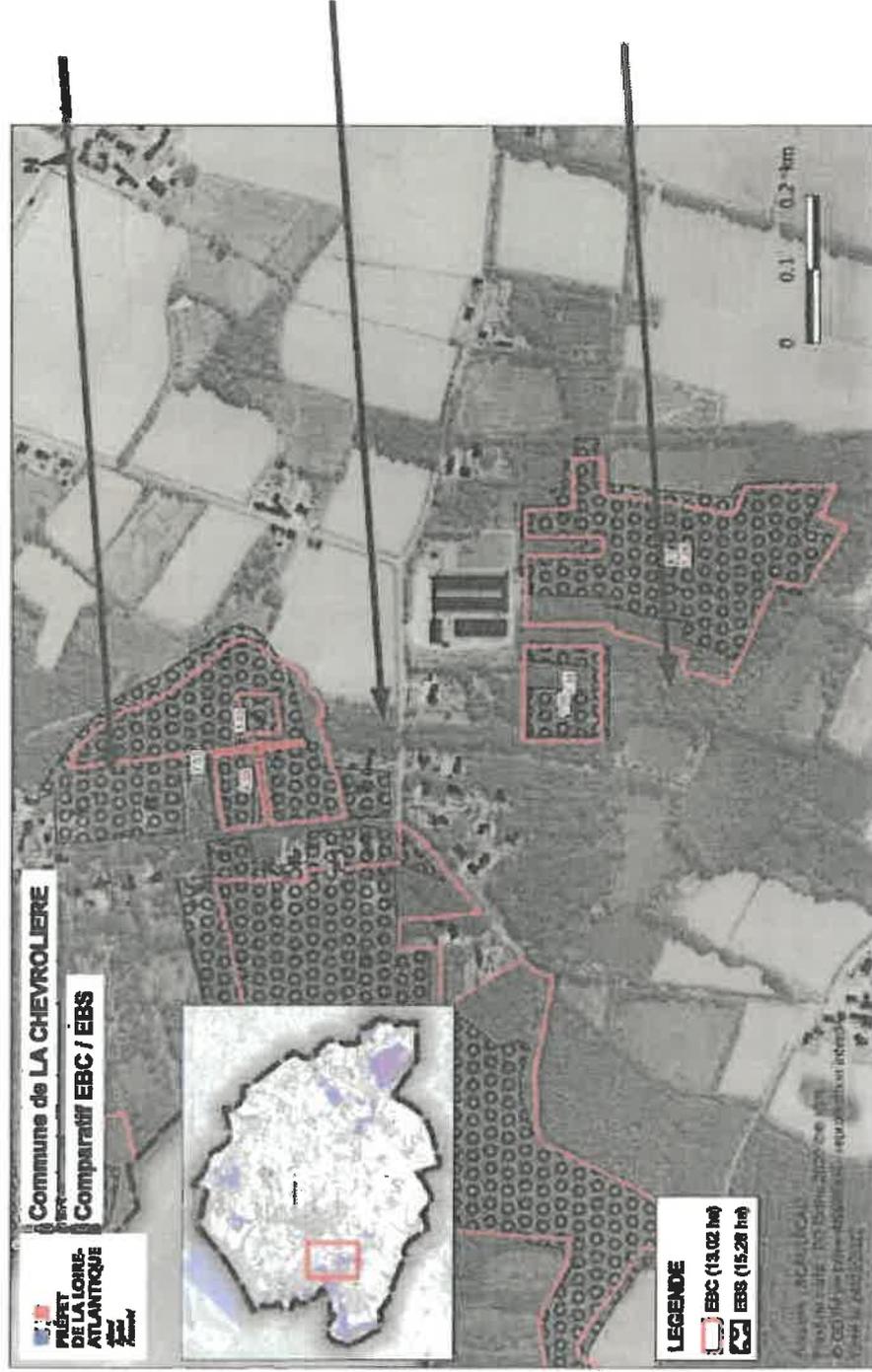
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord-Ouest

La surface couverte en EBC est supérieure à celle des EBS du SCoT mais ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer deux EBC correspondant à des ensembles d'un seul tenant (cf. flèches).



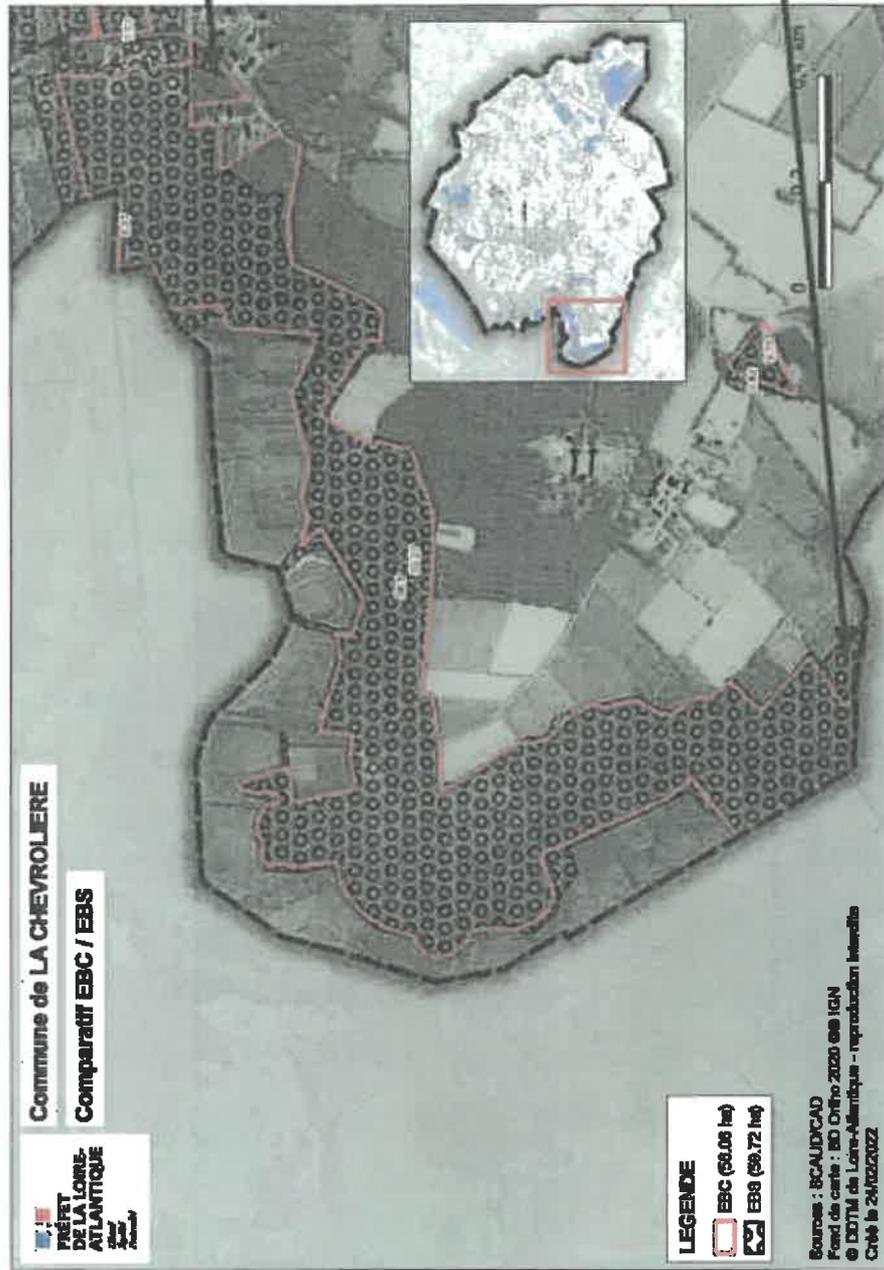
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCOT et ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches), en conservant le principe de détournement des espaces bâtis et de leurs abords non boisés.



Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Ouest

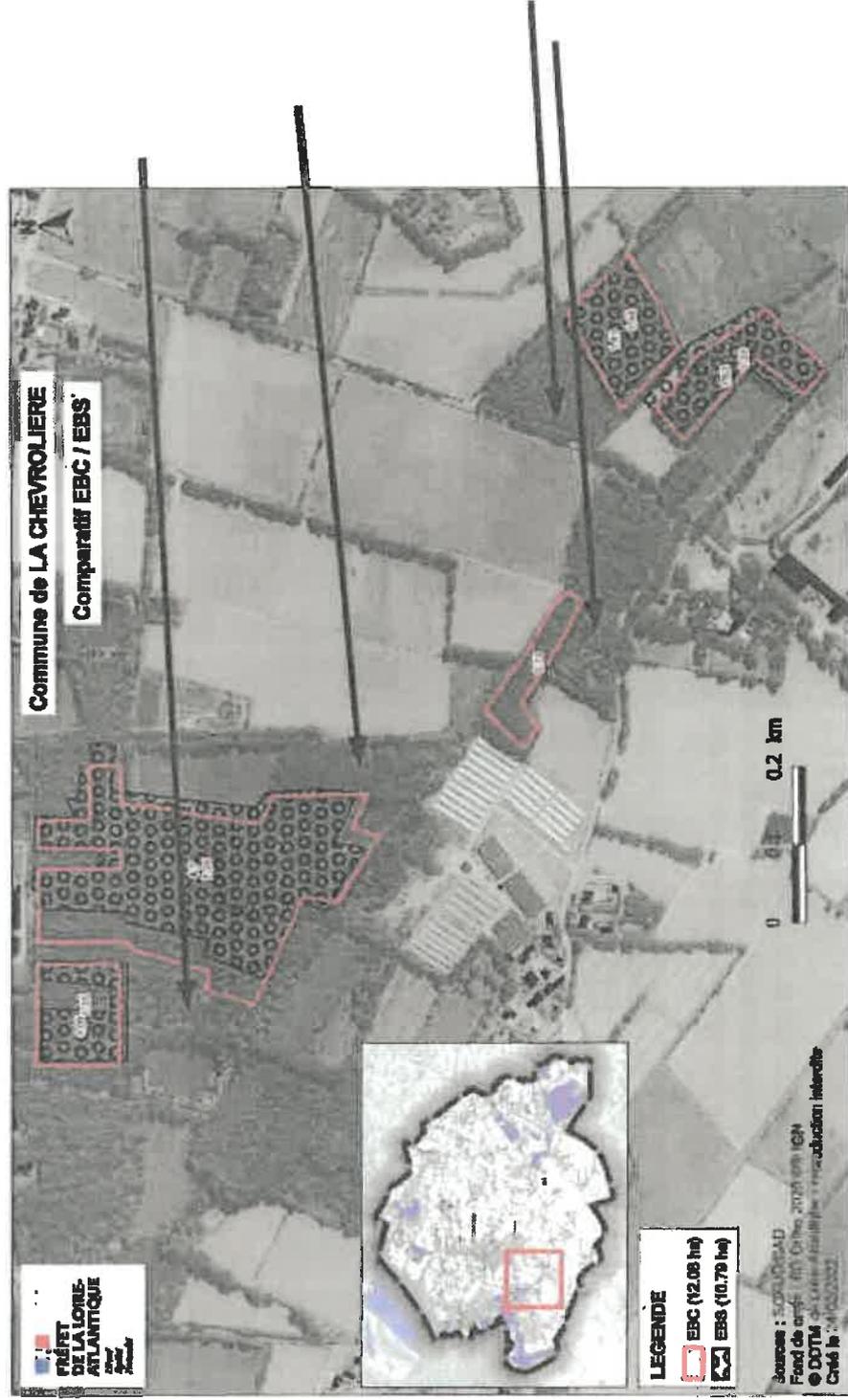
La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas complètement à une meilleure prise en compte des boisements. Des ajustements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches), en conservant le principe de détournage des espaces bâties et de leurs abords non boisés.



DTA

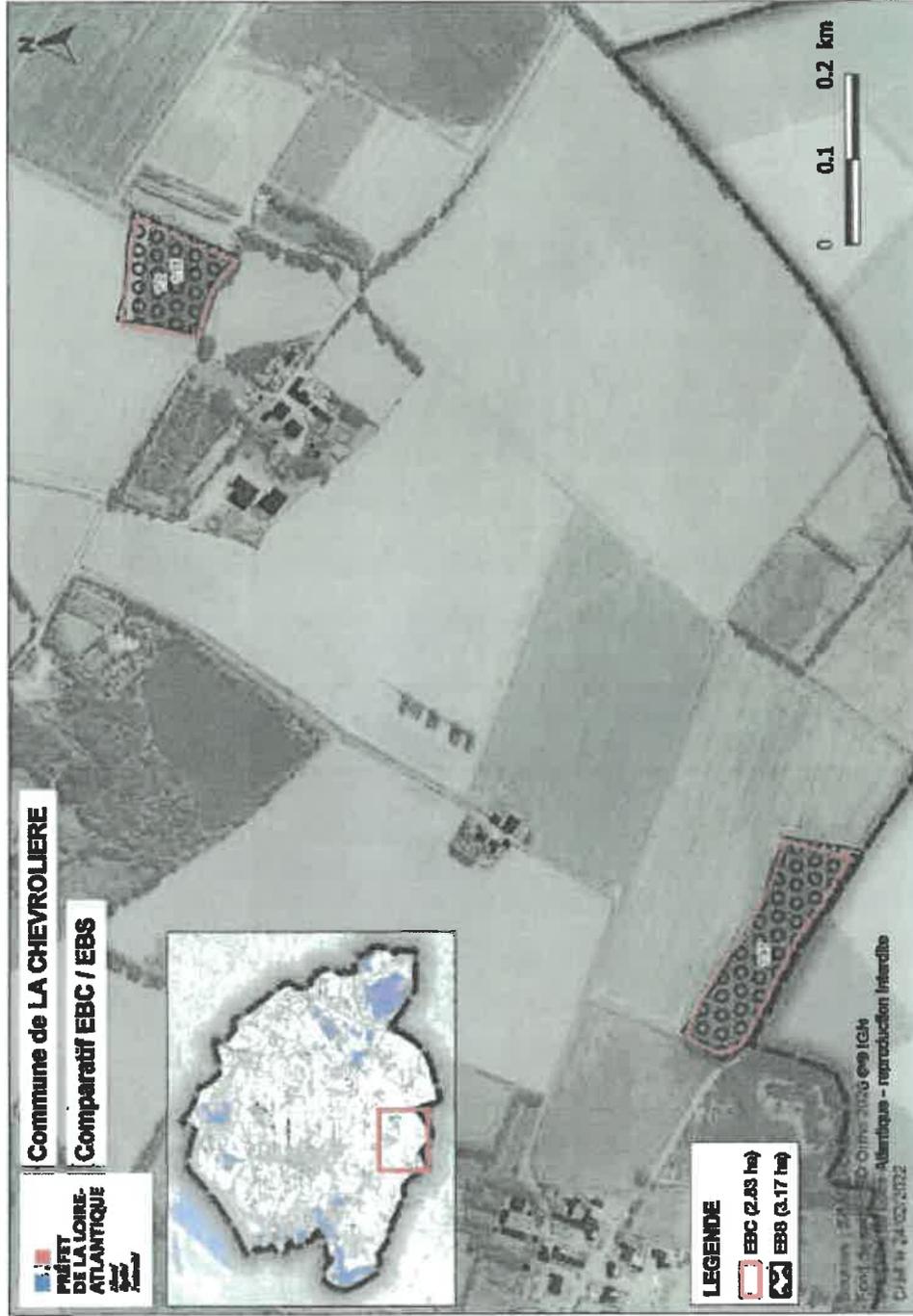
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Ouest

La surface couverte en EBC est supérieure à celle des EBS du SCoT mais ne contribue pas suffisamment à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches).



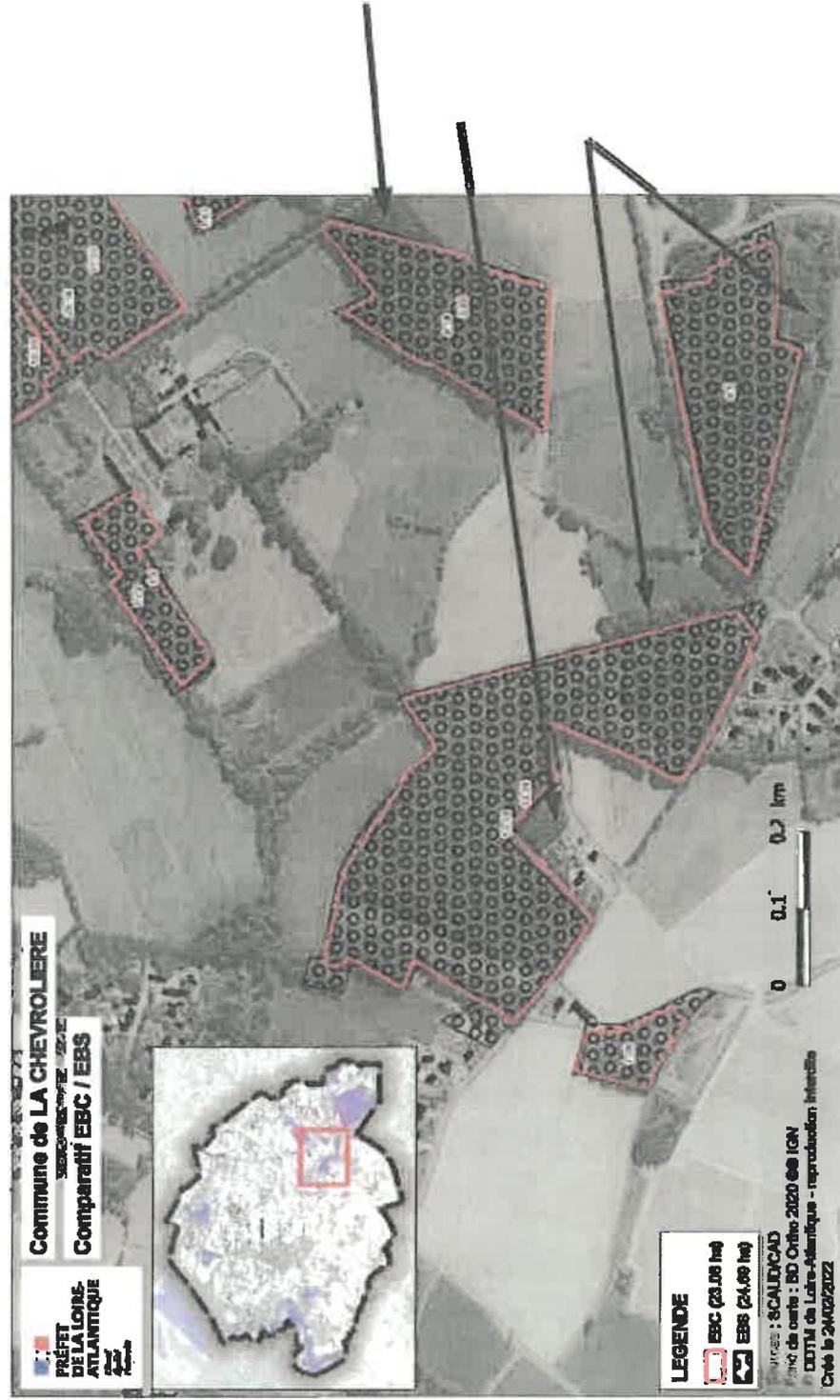
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud

La surface couverte en EBC est similaire à celle des EBS du SCoT et contribue à une prise en compte satisfaisante des boisements.



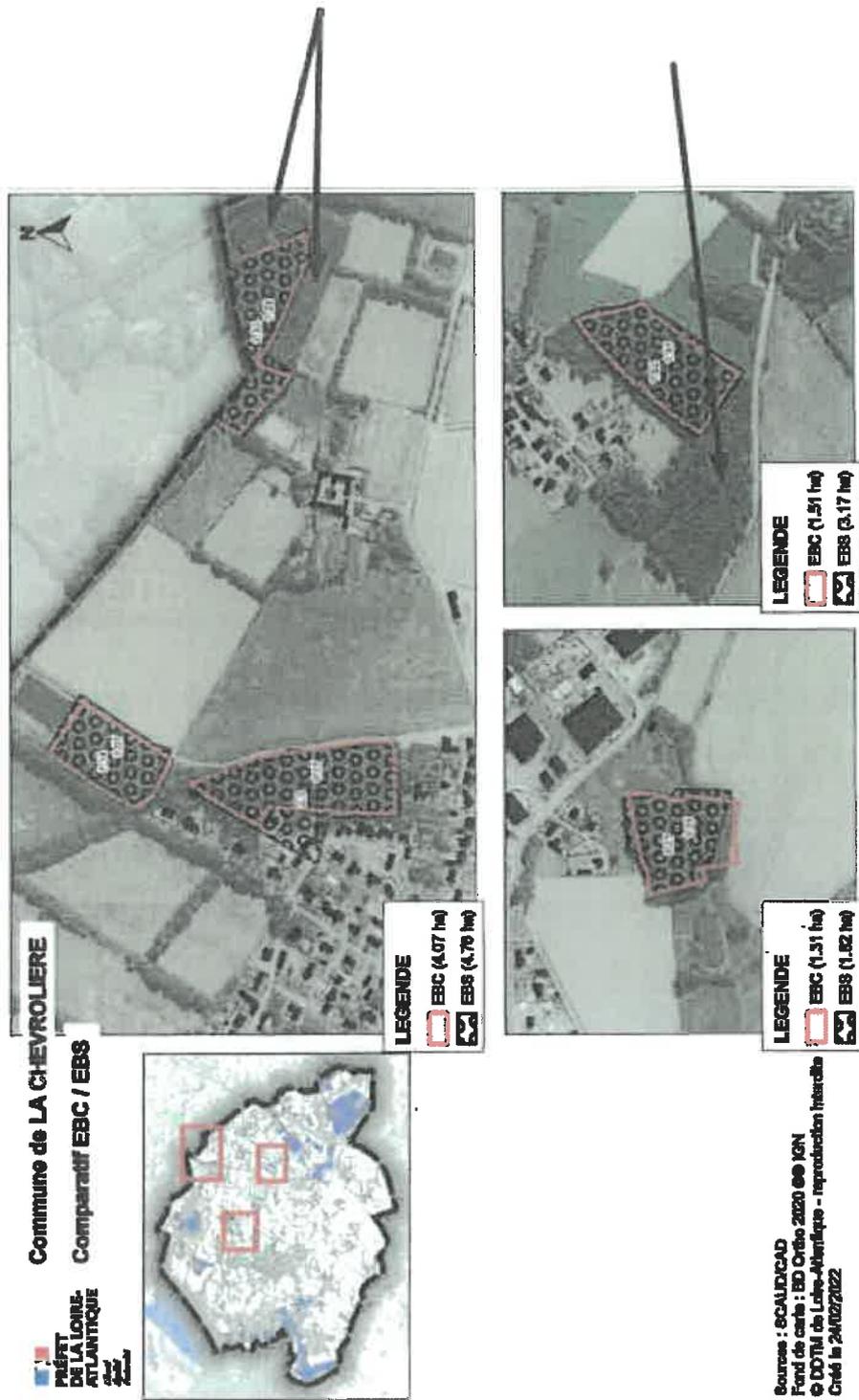
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas complètement à une meilleure prise en compte des boisements. Des ajustements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches). Cette évolution va également dans le sens d'une demande d'un particulier formulée à la commune pour les EBS situés au sud et à l'est.



Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Est

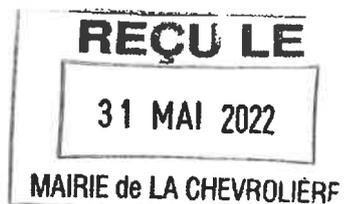
La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Deux élargissements de périmètre apparaissent nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches). Cette évolution va également dans le sens d'une demande d'un particulier formulée à la commune pour l'EBS au sud-est.



CONCLUSION

En prenant appui uniquement sur les espaces boisés classés du PLU de 2007 sans les confronter aux périmètres du SCoT et à la réalité de terrain, le projet de PLU arrêté de La Chevrolière n'a pas suffisamment pris en compte à son échelle les espaces boisés significatifs.

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable au classement des espaces boisés du projet de PLU arrêté de la commune de La Chevrolière, sous réserve de la prise en compte des élargissements ou ajustements de périmètre figurant au rapport.



Monsieur le Maire
Mairie de La Chevrolière

2, place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIÈRE

Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL
Chargé de mission aménagement
& urbanisme
02 53 46 61 80
Sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Nantes, le 23 mai 2022

Objet : Révision du PLU de votre commune
Réf. PC/SL/PG/421M22016

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune.

Après analyse des différents éléments, nous vous communiquons nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme ainsi que notre avis.

Sur les perspectives d'évolution de la commune, la Chambre d'agriculture attend au regard de la réduction de la consommation des espaces agricoles que soient justifiés les besoins, soient optimisées et consommées en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain, des dents creuses, friches industrielles... et qu'un travail de densification soit réalisé et ceci avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'objectif :

- D'éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- De réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- Enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture.

Rapport présentation

Concernant l'analyse de l'activité agricole et son évolution, nous aurions souhaité qu'un diagnostic agricole plus précis soit réalisé. Aucune carte de localisation des sièges d'exploitations n'est présentée, cette information est nécessaire pour faciliter l'analyse de la pertinence du positionnement des zonages du PLU.

En ce qui concerne les objectifs de réduction de la consommation foncière, il est indiqué dans le rapport, la nécessité d'identifier les enveloppes urbaines afin de permettre la mobilisation de gisements fonciers en densification.



Or, nous constatons que les enveloppes urbaines ne sont pas clairement identifiées, aucun document cartographique ne présente la délimitation des enveloppes. En outre, la méthodologie d'élaboration des enveloppes urbaines n'est pas non plus très clairement exposée. Tous ces éléments auraient été indispensables pour appréhender de façon explicite les objectifs de développement urbain en densification et en extension selon les perspectives démographiques communales et dans la bonne prise en compte des règles du SCOT.

En ce qui concerne **les besoins de la collectivité liés à l'habitat**. Entre 2013 et 2018, la commune de La Chevrolière a connu une croissance démographique annuelle moyenne de 1,7 %. Le PADD repose sur une croissance démographique de 2 % avec pour objectif un accroissement de 1 000 habitants sur les 10 prochaines années.

Cet objectif indique la volonté de la commune de s'inscrire dans une évolution dynamique de sa population.

Cependant, nous constatons que ces objectifs sont supérieurs de plus de 30% aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de Grand-Lieu.

Ces perspectives démographiques élevées auront pour conséquence une consommation foncière en hausse : les zones 1AU et 2AU « habitat » cumulent une surface supérieure à 20 ha. Afin de répondre aux enjeux et exigences liés à la sobriété foncière et permettre la protection des espaces agricoles, il nous semblerait pertinent que les objectifs de croissance démographique soit réévalués et mis en conformité avec le PLH.

OAP

Les OAP, présentes sur les villages de Tréjet et de la Thuillère, n'indiquent pas la surface et le nombre de logements envisagés sur ces secteurs. Afin d'identifier les capacités de développement urbain dans l'objectif de tendre vers la plus grande sobriété foncière, il nous semble nécessaire que soient précisés les potentiels urbains sur ces villages.

Règlement graphique

Sur le lieu-dit le Motois, il apparaît que des bâtiments d'élevage sont englobés dans une zone naturelle liée à la forêt (Nf). Nous demandons le reclassement des bâtiments et des espaces contigus en zone Agricole.

Sur le secteur de la Grande Noë, le zonage prévoit un emplacement réservé (ER 17) d'une surface de près de 3 ha pour accueillir une extension de la station d'épuration. Ce secteur est zoné Agricole ce qui ne correspond pas à la destination finale du secteur.

Nous demandons qu'un zonage de type AU à vocation d'équipement soit positionné sur ce secteur.

Règlement écrit

Nous constatons, dans la partie réglementaire qui concerne le secteur agricole, l'interdiction de construction d'équipement maraîcher de type serre à une hauteur supérieure à 3 mètres.

.../...

La commune motive ce choix par ces éléments inscrits en introduction du règlement de la zone Agricole :

« Les règles édictées ci-dessous ont pour but de préserver le paysage agricole traditionnel de La Chevrolière et d'encadrer l'activité maraîchère qui s'est considérablement développée ces dernières années entraînant une standardisation du paysage et une disparition des linéaires bocagers. Face à ce constat, la volonté de la commune est de favoriser l'accueil de petites structures maraîchères valorisant les circuits courts et donc les produits locaux ». Nous pouvons partager la volonté communale d'éviter une banalisation des espaces ruraux et de préserver ses paysages bocagers traditionnels liés à la pratique de l'élevage.

Cependant, nous ne pouvons accepter le choix fait de limiter le développement d'une production agricole par l'interdiction d'un type d'équipement agricole et cela pour deux raisons principales :

- Les serres maraîchères sont des équipements indispensables à la performance économique de cette activité agricole.
- Le règlement du PLU d'une commune n'a pas pour vocation de déterminer le type d'activités agricoles pouvant s'implanter sur la zone agricole de son territoire.

En introduction de la partie règlementaire de la zone Agricole, votre PLU précise que *« La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. **Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.** »*

Cela est conforme à l'esprit de l'article R151-22 du code de l'urbanisme et à ce titre, nous rappelons que les serres sont des **constructions et installations nécessaires à la viabilité économique du maraîchage**. Ces équipements contribuent, par ailleurs, à une gestion plus efficiente des intrants et à un usage plus sobre de la ressource en eau pour l'irrigation.

En ce qui concerne l'intégration paysagère des équipements maraîchers, en 2012, la Fédération des maraîchers nantais a élaboré un guide technique *« Plan d'aménagement durable des abords maraîchers (PADAM) »*.

Cette démarche s'est poursuivie en 2013 par le volet maraîcher qui a complété la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Enfin, en 2018 une mission de maîtrise d'œuvre relative à l'étude valorisation des paysages maraîchers nantais a été menée sous l'égide de la Fédération des maraîchers et de la DDTM.

L'ensemble de ces démarches exprime très clairement la volonté portée par la profession maraîchère de permettre une intégration paysagère de qualité pour les infrastructures maraîchères (serres, grand abris froid, bâtiment de conditionnement, etc...).

.../...

Nous souhaitons que les préconisations techniques faites dans ces différents documents servent de guide à l'élaboration d'une nouvelle rédaction du règlement de la zone Agricole du PLU de votre commune et par ailleurs, nous demandons le retrait de la règle de limitation de hauteur pour les serres maraichères.

Nous notons également la mise en place de règles particulièrement restrictives concernant la création de réserves d'irrigation. En effet, le PLU prévoit **l'interdiction des affouillements et exhaussements dès 0 m réalisés sur une surface supérieure ou égale à 100 m².**

Nous rappelons que du point de vue du développement des activités agricoles la question de la mobilisation et de l'usage de la ressource en eau, avec des volumes suffisants pour permettre une production agricole, devient stratégique et même économiquement vital pour de nombreuses exploitations agricoles.

Or, depuis 2020, la DDTM de Loire-Atlantique a mis en place une réglementation concernant la création de forage pour l'irrigation qui conduit de fait à une interdiction de l'irrigation par forage durant toute la période d'été (1er avril au 31 octobre). Cette nouvelle donne réglementaire impose aux agriculteurs ayant un besoin impératif d'accès à une irrigation durant la période d'été, de mettre en place des dispositifs de stockage de l'eau déconnectés du milieu. Ces dispositifs de stockage sont généralement des bassins d'irrigation.

Dans une très forte proportion ces installations d'irrigation concernent la production maraichère pour laquelle l'assurance de pouvoir stocker et mobiliser l'eau pour irriguer durant les périodes de croissance des végétaux est un impératif vital économiquement.

Ce besoin en eau concerne **tous les systèmes maraichers**, y compris le maraichage de « *petites structures maraichères valorisant les circuits courts et donc les produits locaux* » dont l'installation est souhaitée par la commune et pour lesquelles la règle sur les affouillements et des exhaussements limitera également les possibilités d'installation.

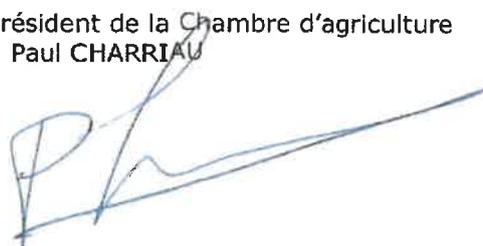
Par conséquent nous demandons le retrait de cette règle de limitation de surface d'emprise des affouillements et des exhaussements.

Au regard de ces éléments, nous émettons un avis défavorable sur les points susmentionnés. Cet avis pourra être révisé si les modifications demandées sont prises en compte.

Nous nous tenons à votre disposition pour programmer un temps d'échanges autour des sujets évoqués ou pour vous accompagner sur les thématiques agricoles du projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Par délégation du Président de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU





**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**



Affaire suivie par Anne-Marie PENN
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

n°51

LETTRE / DOSSIER
N° 2022-162
Destinataire original : Urbanisme
Destinataires copies :
- M. le Maire
- DGS
- D. Juvier
-
-
-

Nantes, le 5 MAI 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
44 118 LA CHEVROLIERE

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de LA CHEVROLIERE

PJ : 1 avis

Monsieur le Président,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 27 avril 2022.

Après examen du règlement des zones A et N au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme et des impacts sur les secteurs AOC en application de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime du projet de PLU arrêté de LA CHEVROLIERE, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier du projet de PLU arrêté qui sera soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint

Pierre BARBÉRA



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Anne-Marie PENN
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)
P.J. : 1 plan

Nantes, le **5 MAI 2022**

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté de LA CHEVROLIERE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 27 avril 2022 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen du règlement des zones A et N au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme et des impacts sur les secteurs AOC en application de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime du projet de PLU arrêté de LA CHEVROLIERE, la commission émet à la majorité de ses membres :

au titre du règlement des zones A et N :

- **un avis favorable**, le projet de PLU arrêté visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles et forestières et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.

au titre de la réduction non substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée " Muscadet ", " Muscadet Côtes de Grandlieu " et " Gros Plant du Pays Nantais " :

- **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.

Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le directeur départemental adjoint

Pierre BARBÉRA

Plan joint

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





Sainte Luce sur Loire, le 21 avril 2022

**Mairie de La Chevrolière
A l'attention de Monsieur Le Maire
2 place de l'hôtel de ville
44118 La Chevrolière**

**REÇU LE
29 AVR. 2022
MAIRIE de LA CHEVROLIERE**

N/Réf. : CMAR/MB/PM

Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Après un examen du document, notre Compagnie Consulaire a quelques observations à formuler mais souhaitais tout d'abord, en préambule, rappeler quelques éléments.

Tout d'abord, l'artisanat sur la commune de La Chevrolière compte 140 établissements pour près de 500 actifs, soit un gain de plus de 40 établissements au cours des dix dernières années. La majorité des établissements sont localisés en zones urbaines (centre-ville et villages) et en zones d'activités (Bois fleuri et Tournebride).

Dans cette configuration, il nous semble donc important de retenir un certain nombre d'orientations comme :

- Le développement urbain qui doit être privilégié autour du centre-bourg et des zones urbaines déjà existantes.
- Le choix de l'implantation des futures zones d'habitations qui n'est pas sans incidence sur les dynamiques du tissu commercial local. Pour cela, il conviendrait de prendre en compte leur relation en termes d'accessibilité et de circulation avec les pôles artisanaux et commerciaux de la commune.
- Les orientations en matière de développement commercial qui doivent être de nature à conforter prioritairement les pôles existants. Elles doivent notamment participer au dynamisme des activités artisanales et commerciales existantes en centre-ville et au renforcement de la centralité de la commune. A défaut, il conviendra de proposer une organisation qui privilégie le regroupement commercial associant l'activité artisanale de proximité, en veillant à limiter la multiplication des espaces commerciaux.
- Le P.L.U devra prévoir des espaces à vocation économique de type « zones d'activités » suffisants pour l'accueil d'entreprises artisanales. Dans ces secteurs définis, nous souhaitons que ne soient pas autorisées les constructions de commerce alimentaire de détail (commerce de grande distribution ouvert à une clientèle de particuliers).

Ainsi, il semble essentiel de mettre en place des règlements d'urbanisme relativement adaptés aux activités et aux contraintes des entreprises artisanales afin de ne pas compromettre leur installation et leur développement sur votre commune.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

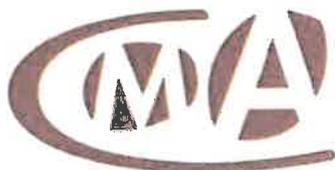
Liberté - Égalité - Fraternité

Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex – ☎ 02 51 13 83 00 – 📠 02 51 13 83 79

www.artisanatpaysdelaloire.fr – contact44@artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029



PAYS DE LA LOIRE
LOIRE-ATLANTIQUE

Pour les secteurs urbains, nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserve que leur nature ou leur importance soit compatible avec le caractère urbain de la zone,
- Le maintien, voire le développement sous conditions, d'établissements artisanaux en zone urbaine pour tout bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette activité n'entraîne pas de nuisance conséquente pour la population ou l'environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que les pressings,
- L'implantation de nouveaux commerces en zone urbaine dense, en ne fixant pas de normes de stationnement, notamment pour ceux inférieurs à 150 m² de surface de vente. En cas de réaménagement du bourg, il est primordial de maintenir au mieux les possibilités de stationnements existants à proximité des commerces afin d'en préserver l'accès et donc l'activité.

Pour les secteurs naturels (correspondant aux écarts), nous souhaitons que les dispositions réglementaires permettent l'aménagement et l'extension des activités artisanales existantes à condition qu'il n'en découle pas de gênes ou de nuisances supplémentaires. Les entreprises, situées dans ces zones, peuvent se voir contraintes dans leurs projets de développement en raison d'un règlement ne prenant pas en compte leur présence. Celui-ci peut les conduire à déplacer leur activité, ce qui n'est pas sans conséquence financière et humaine pour l'entreprise. Nous préconisons donc un recensement des activités dans ces écarts. Si leur présence est confirmée, elles doivent pouvoir s'y maintenir.

Dans le prolongement, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire ne comprend pas pourquoi l'artisanat non commercial est exclu, dans le règlement écrit, des zones de Tournebride et du Bois Fleuri, alors que certaines y sont déjà installées. Cette disposition exclue de fait, à l'avenir, les secteurs du bâtiment et la production artisanale. Il nous semblerait plus judicieux de permettre l'implantation d'activités artisanales et d'exclure toute activité commerciale (dont certaines activités artisanales avec vitrine).

Concernant la zone 1AUz à proximité du Bois Fleuri, les destinations autorisées ne nous semblent pas assez restrictives, en permettant l'implantation de tout type de commerce en périphérie du centre-ville. Cela laisse craindre l'implantation d'activités directement en concurrence avec l'offre de proximité existante, notamment des franchises de grande distribution sur les secteurs de la boulangerie-pâtisserie, de la boucherie-charcuterie. Sur ce secteur de l'enclose nous aurions souhaité que soient exclues tout le commerce alimentaire.

Par conséquent, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire émet une réserve au projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Nous sommes bien entendu ouverts à tout échange et restons à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président de la Chambre de Métiers et
de l'Artisanat de niveau départemental
de Loire-Atlantique,

Frédéric BRANGEON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

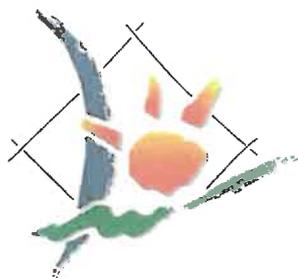
Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire – Loire-Atlantique

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex – ☎ 02 51 13 83 00 – 📠 02 51 13 83 79

www.artisanatpaysdelaloire.fr – contact44@artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029

LE BIGNON



Porte Verte... Espace Sud

Réf. v/ Mickaëla MADOUCHE
n/ SH/FB
Objet **Avis sur projet PLU**

Le Bignon, le 5 mai 2022

Le Maire du Bignon,

Λ

Mairie de LA CHEVROLIERE
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2 Place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE



Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17/02/2022, vous m'avez fait part de votre délibération en date du 28/01/2022 arrêtant le projet d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme et m'avez transmis ce dernier à l'aide d'une clé USB.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, je vous transmets un avis favorable sur votre projet, ce dernier n'appelant aucune observation de notre part. J'ai pu noter que le règlement sur les zones d'activités prend en considération certaines orientations que la Commune du Bignon a mises en œuvre dernièrement au travers de son propre document d'urbanisme, ce qui apparaît cohérent pour assurer une réelle dynamique économique faite de complémentarités sur le territoire.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire

Serge HEGRON





L'an deux mille vingt-deux, le 12 mai, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Bernadette GRATON, Monsieur Christian CHIRON, Madame Marie-Anne DAVID, Madame Isabelle YVON, Madame Lucie PELLETIER, Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Madame Corine PHILIPPE, Monsieur Simon AUDINEAU, Madame Emmanuelle DESCHAMPS, Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Claude-François BARRE, Monsieur Michel BARRE.

Pouvoirs : Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Nicolas BERTET donne procuration à Monsieur Christian CHIRON, Monsieur Fabien GODARD donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Madame Lucie PELLETIER, Madame Eléonore GERO donne procuration à Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Steve LANDAIS donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Monsieur Guillaume GAUTREAU donne procuration à Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Monsieur Yann BORGNIC donne procuration à Madame Bernadette GRATON, Madame Manéva POGU donne procuration à Madame Isabelle YVON.

Absent : Madame Sonia JAOUEN

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 6 mai 2022

Présents : 19
Pouvoirs : 9
Absent : 1
Votants : 28

25 – Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de la Chevrolière

Monsieur le Maire expose :

La commune de la Chevrolière, par délibération en date du 28 Janvier 2022, a arrêté son projet d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet de PLU a été transmis à la commune de Pont Saint Martin le 17 février 2022. A compter de cette date, la commune a 3 mois pour formuler un avis si elle le souhaite. Si aucun avis n'est transmis à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Accusé de réception en préfecture
044-214401309-20220512-CM-2022-05-25-DE
Date de télétransmission : 16/05/2022
Date de réception préfecture : 16/05/2022

Les objectifs de la révision générale du PLU de la Chevrolière inscrits dans la délibération de lancement du 28 Mars 2019 sont les suivants :

- Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservée :
 - 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.

- 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

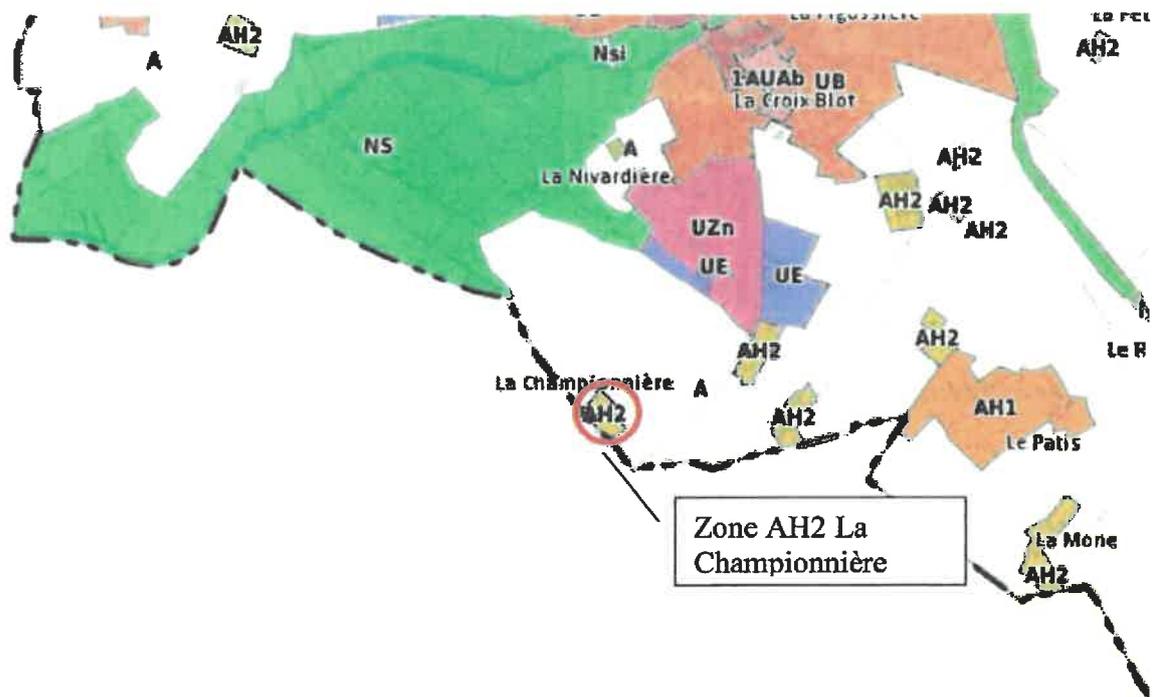
- Identifier, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles
 - Préserver et mettre en valeur le lac de Grand Lieu et ses abords
 - Identifier, mettre en valeur et assurer une protection renforcée du maillage naturel structurant et des continuités écologiques (révéler la trame verte et bleue)
 - Identifier et mettre en valeur les boisements
 - Préserver et renforcer la structuration bocagère du paysage de la commune issue de l'activité agricole traditionnelle

Après étude du PLU arrêté au regard des objectifs énoncés ci-dessus, les éléments suivants sont relevés :

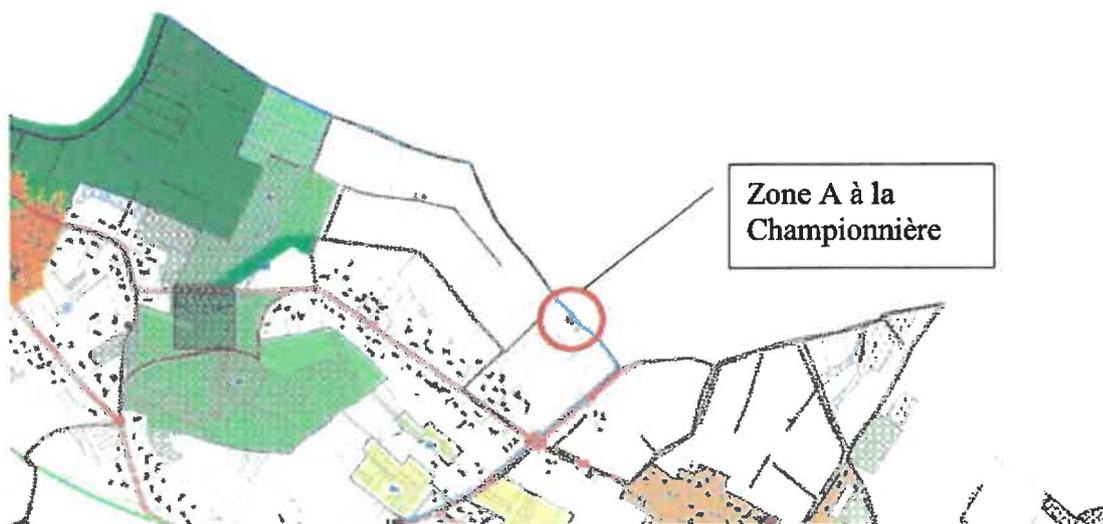
- Maintenir la coupure d'urbanisation avec la métropole Nantaise et les communes limitrophes pour préserver l'identité rurale de la commune :

Le site de la Championnière, situé à cheval sur les communes de la Chevrolière et de Pont Saint Martin, est zoné en A au PLU arrêté et en AH2 au PLU de Pont Saint Martin comme le montrent les cartographies ci-dessous :

PLU de Pont Saint Martin



PLU arrêté de la Chevrolière



La commune de La Chevrolière souhaite maintenir une coupure d'urbanisation avec les communes limitrophes, pour conserver sa ruralité et notamment vis-à-vis de la commune de Pont Saint Martin. Pour autant, nous notons qu'il serait intéressant d'harmoniser les zonages entre les deux territoires dans le cadre d'un projet touristique sur le site de la Championnière qui s'inscrit dans le contexte de mise en tourisme des abords du LAC portée par les communes riveraines et le Département.

Le zonage en A de ce secteur peut effectivement s'apprécier, la Championnière constituant un hameau. Pour autant ce zonage peut altérer l'optimisation du développement d'un projet touristique sur cet ancien site agricole aujourd'hui abandonné, idéalement situé au bord des GR du tour du Lac.

Un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) ou au moins un repérage des bâtis y permettant un changement de destination, aurait peut-être pu être envisagé ?

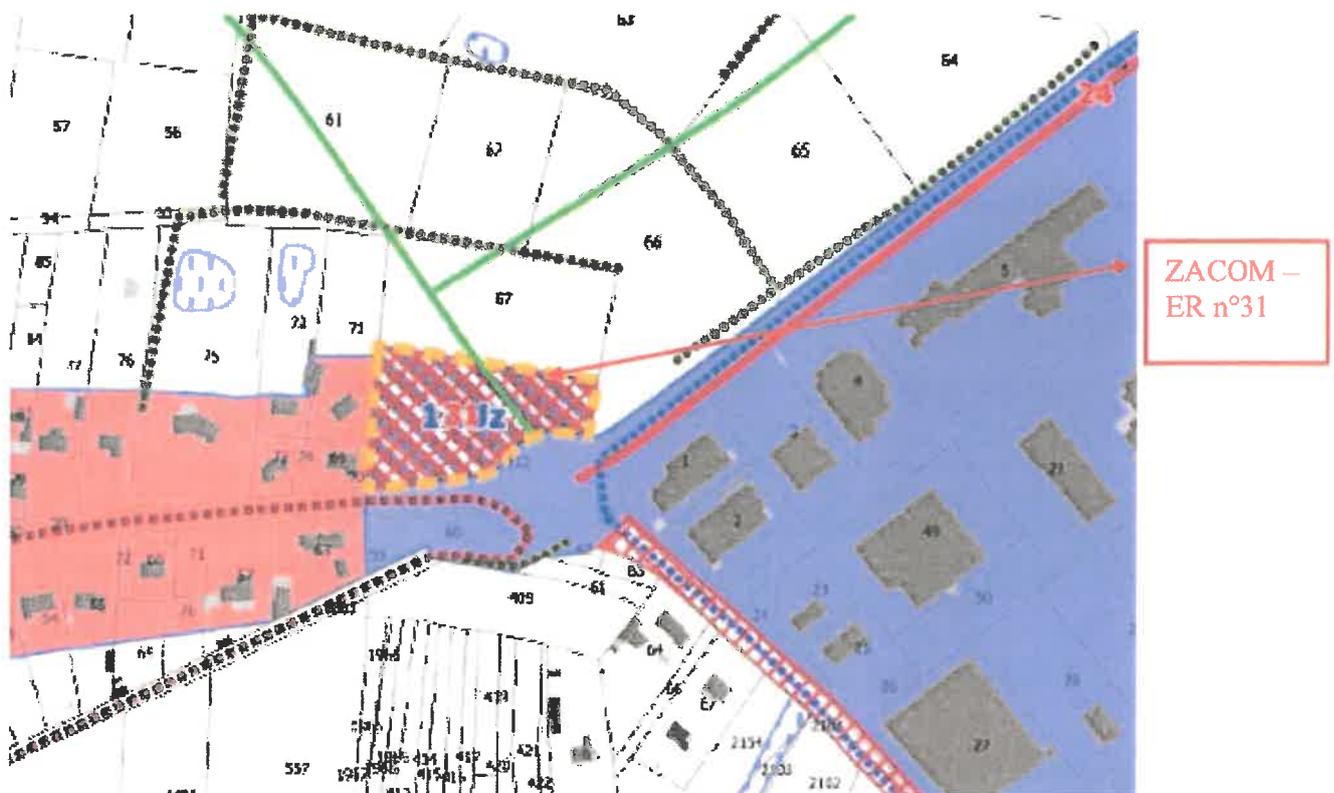
- Relier les quartiers au Bourg, entre eux et avec les communes limitrophes par un maillage d'axes de circulation dédiés aux modes de déplacement doux.

Il est à noter que le cheminement de circulation dédié au mode de déplacements doux le long de la RD 65 est effectivement bien repéré entre la commune de la Chevrolière et de Pont Saint Martin par l'ER n°8.

Il en est de même pour le GRP du tour du Lac de Grand Lieu également matérialisé au PADD (p.10).

- Favoriser le développement et l'installation des commerces et services de proximité en centralité

Il est noté au rapport de présentation (Cf p.279) la volonté d'accueillir des activités de type tertiaires (type cabinet d'expertise, assurance avocat, pompes funèbres etc ...) sur le projet de ZACOM situé sur le secteur de l'enclose, le long de la RD 65 en face de la zone artisanale du Bois Fleuri.



S'il est de la légitimité de la commune de la Chevrolière d'afficher sa volonté dans ces documents de planification, nous notons cependant que le règlement de la zone 1AUz associé à la ZACOM autorise sous condition, les salles d'art et de spectacles.

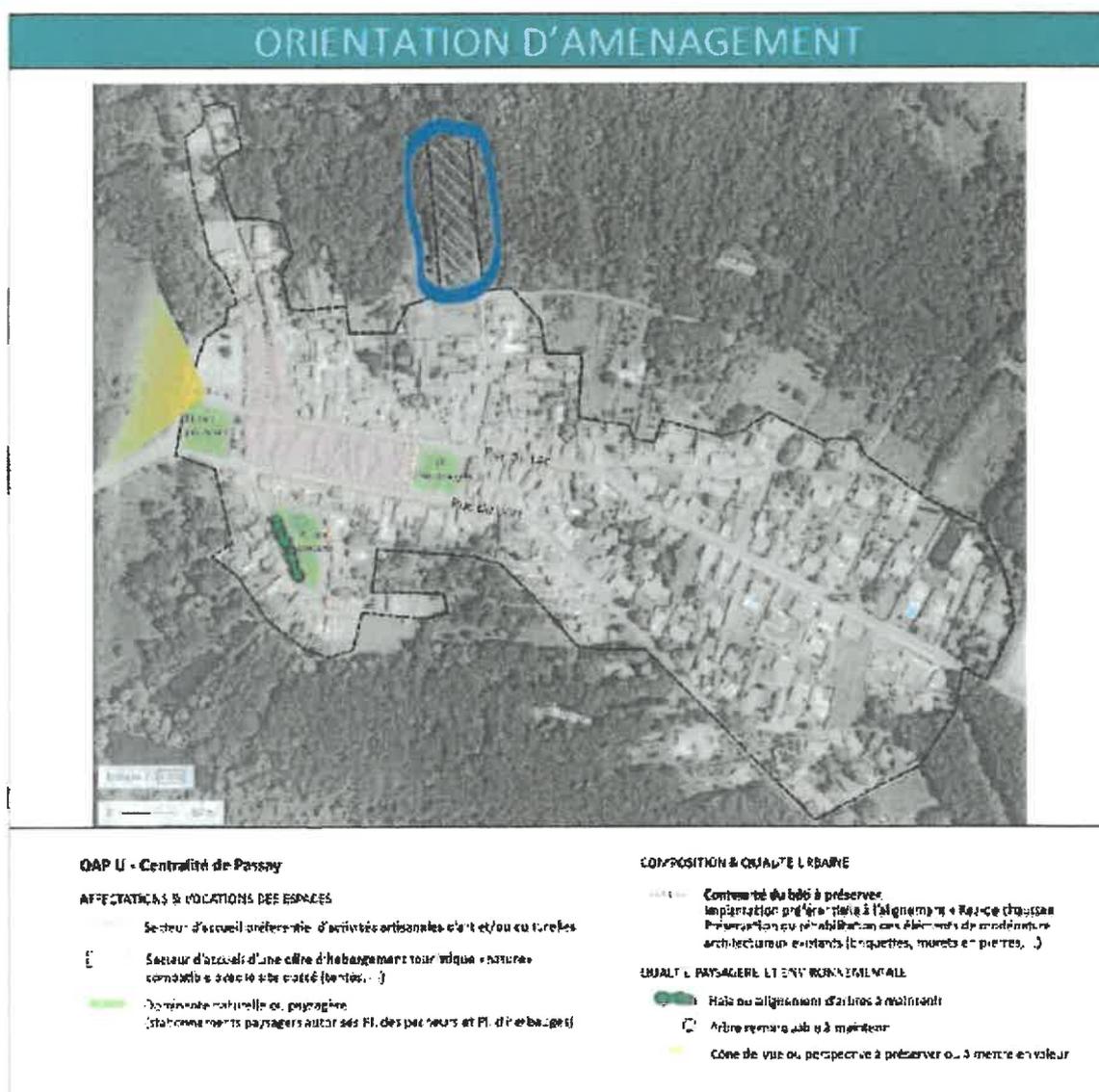
Cette destination interroge les élus de Pont Saint Martin compte-tenu de l'existence d'un espace culturel de Grand Lieu sur la commune de la Chevrolière et de l'Espace Culturel et événementiel de

Service de réception en préfecture
Date de télétransmission : 16/05/2022
Canton de Pont Saint Martin

l'Origami nouvellement construite sur la commune de Pont Saint Martin, les deux équipements proposant une offre locale diversifiée et de qualité à l'ensemble des habitants des deux communes et d'un vaste territoire alentour.

- Favoriser l'activité touristique autour du Lac de Grand Lieu dans le respect de la vocation naturelle du site

La mise en œuvre d'un secteur d'accueil d'une offre d'hébergement touristique « nature » compatible avec le site classé est prévue sur le secteur de Passay, comme le montre la cartographie ci-dessous dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Passay :

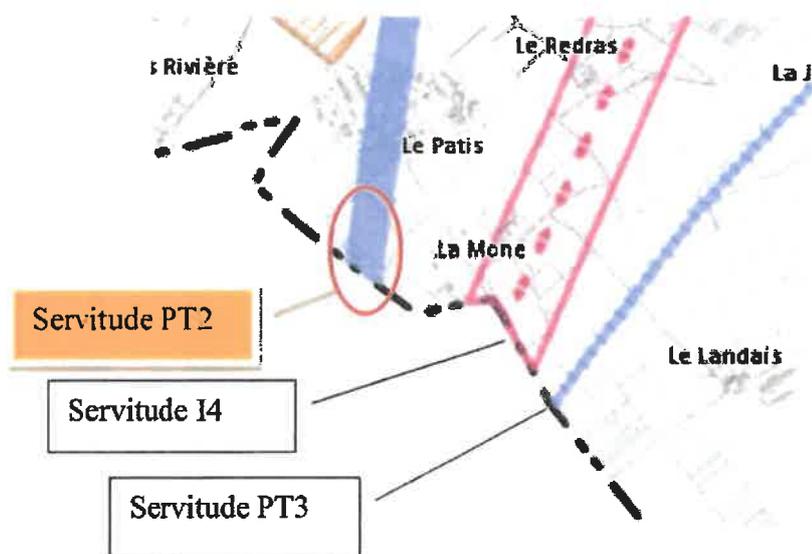


La mise en Tourisme du Lac de Grand Lieu est un enjeu fort pour les communes alentour. Ainsi, un secteur d'accueil permettant un hébergement touristique dans un espace remarquable, permettrait effectivement une proposition différente et complémentaire aux hébergements déjà existants sur le secteur (Gîtes notamment), déjà très engagé en faveur du développement du tourisme autour de Grand Lieu.

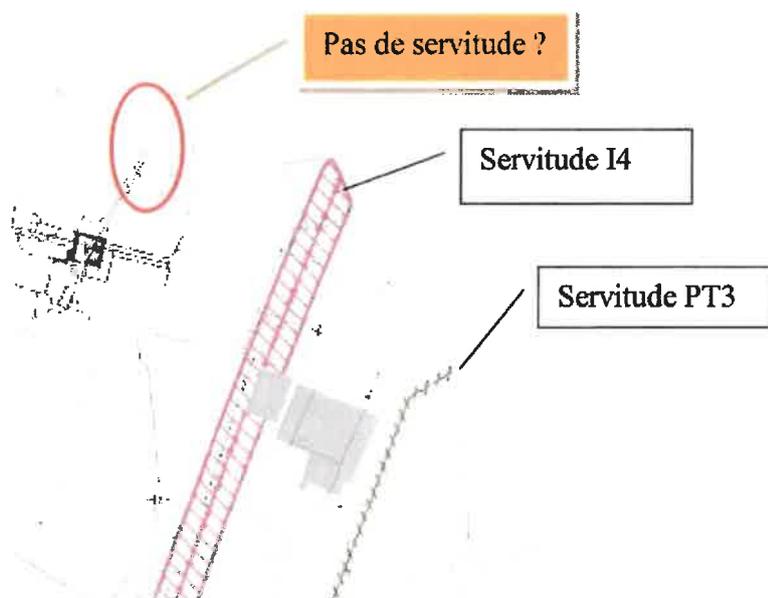
Servitudes d'utilité publique :

A la lecture de l'annexe des servitudes d'utilité publique, nous relevons une discontinuité de la servitude PT2 qui apparaît sur les cartographies du PLU de Pont Saint Martin, mais qu'on ne retrouve plus ensuite sur les cartographies du PLU arrêté de la Chevrolière (Cf cartographies ci-dessous) :

PLU de Pont Saint Martin :



PLU arrêté de la Chevrolière :



Les Servitudes PT3 (réseau de télécommunication) et I4 (ligne Haute tension électrique) sont bien repérées sur les cartographies.

A contrario, il semble qu'il n'y ait plus de continuité concernant la servitude PT2 entre les deux communes.

044-214401309-20220512-CM-2022-05-25-DE
Date de télétransmission : 16/05/2022
Date de réception préfecture : 16/05/2022

S'agissant d'une servitude d'utilité publique, une information de la part du concessionnaire concerné a dû être transmise à la commune de la Chevrolière sur ce sujet.

Si effectivement la servitude n'existe plus, alors cette donnée sera prise en compte et intégrée également lors de la révision générale du PLU de Pont Saint Martin (Délibération de lancement prise en date du 3 février 2022).

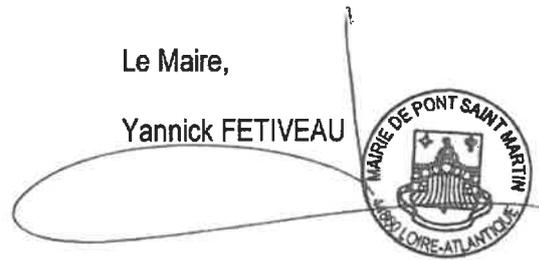
Si tel n'était pas le cas, et que la servitude existe bien, alors il sera nécessaire de réintégrer cette servitude PT2 sur les cartographies du PLU de la Chevrolière pour conserver une continuité des servitudes avec la commune de Pont Saint Martin.

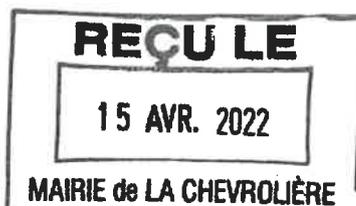
Après analyse du PLU arrêté de la commune de la Chevrolière, et sous réserves des ajustements faisant suite aux éléments relevés ci-dessus, Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- émettent un avis favorable sur le PLU arrêté de la Chevrolière,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Yannick FETIVEAU





Le 14 avril 2022

Monsieur Johann Boblin
Mairie de La Chevrolière
2 place de l'Hôtel de Ville
44 118 LA CHEVROLIERE

Objet : Révision du PLU / Consultation pour avis

Dossier suivi par :
Direction Générale
02 40 26 44 44

Élu référent :
Jean-Claude LEMASSON

LETTRE / DOSSIER N° 2022-139
Destinataire original : M. Lemasson
Destinataires copies : - M. le Maire - DGS J. Olivier

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme validé par votre Conseil Municipal.

Par le présent courrier je prends acte de ce projet pour lequel je formule un avis favorable.

Je note notamment l'orientation de préservation et de valorisation des éléments d'intérêt paysager qui participent au respect de l'identité et de l'attractivité du territoire.
A ce titre, nos communes pourront poursuivre le travail de collaboration autour des rives de l'Ognon.

Mes services vous retournant bien l'exemplaire transmis pour éviter tout risque de confusion avec le projet définitif qui sera approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

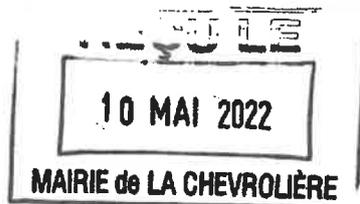
Le Maire,
Vice-président de Nantes Métropole

Jean-Claude L.





Direction Générale des Services
Affaire suivie par : Mélina LE DEAN
Tél. : 02.40.78.09.13
Courriel : secretariat.general@stphilbert.fr
Référence : DG/SB/MLD/MR-2022.063



Saint Philbert de Grand Lieu, le 3 mai 2022

MAIRIE DE LA CHEVROLIERE
2, Place de l'Hôtel de Ville
44 118 LA CHEVROLIERE

A l'attention de Monsieur le Maire,

LETTRE / DOSSIER N° 2022 101
Destinataire original : Habitation
Destinataires copies : - M. le Maire - DGS - D. Rivier

Objet : Révision du PLU – Avis PPA

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la **révision du PLU de la Chevrolière** qui a été approuvée lors de la séance de Conseil Municipal en date du 28 janvier 2022; vous avez sollicité la ville de Saint Philbert de Grand Lieu le 17 février dernier et je vous en remercie. En application de l'article L123-19 du code de l'urbanisme, je vous transmets donc l'avis de la commune de Saint Philbert de Grand Lieu.

Située au sud du département de la Loire Atlantique, à 20 minutes de Nantes, la commune de la **Chevrolière**, intégrée au périmètre de Grand Lieu Communauté connaît un **dynamisme démographique** certain. Si la commune appartient au bassin de vie de Nantes, sa localisation à proximité du pôle d'équilibre de Saint Philbert de Grand Lieu appelle à avoir la plus grande vigilance sur la nature du **projet d'aménagement et de développement** défini pour les années à venir, notamment dans le cadre des évolutions réglementaires récentes et de l'engagement du territoire de Grand Lieu communauté dans le cadre de l'**Opération de Revitalisation des Territoires** et de l'engagement de la **ville de Saint Philbert de Grand Lieu** au titre du dispositif **Petites Villes de Demain**. Tout d'abord, je tiens à souligner le travail important de diagnostic et de définition des enjeux sur tous les items du PADD qui permettent d'avoir une **vision lisible du développement de la commune** de la Chevrolière.

Sur le volet habitat, vous avez ainsi retenu une hypothèse d'accueil d'une centaine d'habitants par an (évolution moyenne annuelle de + 2%) en identifiant les possibilités de densification de l'habitat dans l'enveloppe urbaine ou d'extension de zones urbaines. Le projet de zonage et le calibrage des zones ont été déterminés en zone U et Au pour permettre la production de 210 logements en densification et 415 logements en extension, les zones en extension bénéficiant toutes d'OAP guidant la densité de logements et la forme urbaine de chaque secteur.

Bien que le nombre de logements prévus soit significativement plus élevé que celui inscrit au PLU, l'accueil de nouveaux habitants est une **réelle opportunité pour votre commune** et je vous en félicite. Néanmoins, et pour éviter d'accentuer le phénomène de ville-dortoir de nos communes, il serait opportun de **corrélés les objectifs du PLH communautaire** avec ceux qui pourraient émaner d'un **plan local de développement économique**. Ce n'est qu'en développant une stratégie économique et en concevant un projet cohérent à l'échelle communautaire que Grand Lieu communauté pourra offrir un nombre d'emploi suffisant pour permettre aux habitants de travailler sur le territoire.

Un diagnostic précis a également été réalisé sur le **volet économique** avec l'identification des activités existantes dans le tissu urbain, notamment une trentaine de commerces localisés essentiellement dans le centre bourg, et le recensement des parcs d'activités présents (Parc d'activités du Bois Fleuri, PA de Tournebride). De même, les capacités de densification et de mutation des espaces économiques ont été abordées.

Favorable au développement économique de la commune de la Chevrolière et plus globalement du territoire de Grand Lieu communauté, je considère que **l'extension du parc d'activités du Bois Fleuri** est un projet à même de conforter l'accueil de nouvelles entreprises et le développement de l'emploi sur le territoire.

Néanmoins, je tiens également à soulever quelques interrogations et **émettre des réserves** sur votre volonté **d'implanter des activités de commerces et de de loisirs sur le PA de Tournebride.**

Ce choix est justifié par le fait que « *la population, lors des ateliers de travail réalisés dans le cadre du PLU, a exprimé le déficit d'offre de loisirs et de services en restauration sur le parc d'activités de Tournebride. En effet, aujourd'hui, les nombreux employés du parc se rabattent sur les communes voisines pour déjeuner et profiter d'une offre de loisirs* ».

Le parc d'activités de Tournebride est identifié dans le SCoT comme zone d'équilibre. Les zones d'équilibres sont destinées à accueillir des PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche, et des services associés.

Elles ne peuvent accueillir du commerce que lorsqu'elles s'inscrivent dans les enveloppes urbaines des pôles d'équilibre du SCoT ou sont identifiées comme ZACom dans le document d'aménagement commercial. Or, Tournebride n'est pas identifiée comme ZACom dans le SCoT à ma connaissance.

Dès lors, **comment justifier juridiquement ce changement de destination**, alors que Tournebride n'est pas identifiée comme ZACom dans le SCoT actuellement en vigueur ?

Si une offre de restauration peut apparaître opportune, une offre de loisirs est-elle réellement nécessaire pour satisfaire les besoins d'employés dans le cadre de leur secteur de travail ?

S'il devait être approuvé, le projet ne risque-t-il pas de compromettre l'équilibre du territoire en termes d'activité économique ?

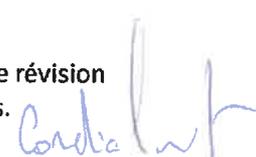
Dans le cadre de la réflexion engagée, se pose également la question de la préservation des commerces de Saint Philbert de Grand Lieu, pôle d'équilibre du territoire et *Petite Ville de demain*, si des activités comme un cinéma, un bowling (ou autre loisir) ou de la restauration venaient à s'implanter à Tournebride ?

Il peut enfin paraître étonnant que l'OAP relative à Tournebride soit qualifiée de « renouvellement urbain » sur un secteur aussi faiblement urbanisé (2 bâtiments existants). Ce secteur est en effet qualifié de « délaissé sans usage » par l'étude AURAN « *Densification des ZAE* » rédigée en 2021.

D'un point de vue général, il est indispensable que les règles d'urbanisme et les projets de développement économique dans les EPCI du Pays de Retz conduisent à **identifier formellement la vocation des zones d'activités** et tendent à une **répartition équitable des activités** aussi bien entre les EPCI qu'à l'intérieur de chacun.

Au regard de ces éléments et afin d'assurer au territoire de Grand Lieu un **développement équilibré** ainsi qu'une complémentarité des fonctions en cohérence avec les orientations du SCoT, j'émetts un **avis favorable** sur le projet présenté, avec cependant une réserve sur le volet économique tel qu'il est envisagé et en l'absence de précisions sur les règles futures qui seront validées par l'Etat à l'issue de la procédure de révision du SCOT du Pays de Retz.

En vous remerciant une nouvelle fois pour le travail engagé pour l'élaboration de ce projet de révision du PLU, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Le Maire,
Stéphane BEAUGÉ





Nantes, le **12 MAI 2022**

Direction générale territoires

Délégation pays de Retz

Service développement local

Référence S2022-05-1383

Affaire suivie par :
Sarah-Magali PARMENTIER

Tél. 02 44 48 11 08

Monsieur Johann BOBLIN
Maire
2 place de l'hôtel de ville
44118 LA CHEVROLIERE



Objet : **Avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chevrolière**

Monsieur le Maire, *cher Jean*.

Par courrier reçu le 18 février 2022, vous avez adressé, pour avis, au Conseil départemental un exemplaire de votre « projet arrêté » de PLU, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

I. Rapport de présentation

A. Réseau routier départemental

En page 116, un paragraphe est dédié à la mobilité. Concernant le réseau routier départemental, sont mentionnées les données de trafic et les dispositions d'urbanisme applicables aux différentes routes départementales en termes de marges de recul et de restrictions d'accès, ce qui est satisfaisant. Ce paragraphe pourrait être complété par la présentation du schéma routier départemental, afin d'appuyer la justification de l'intérêt de prendre en compte ces dispositions d'urbanisme dans le PLU.

Voici une proposition de rédaction qui pourrait être ajoutée dans ce paragraphe :

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Département de Loire-Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf doit être limitée. En matière de déplacements, le Département est donc amené à prioriser ses actions :

- *sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes) ;*
- *meilleure utilisation des routes existantes ;*

- *lutte contre l'urbanisation linéaire.*

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme. Le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage.

En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le schéma routier départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

En complément, il serait nécessaire de faire apparaître sur une carte les différentes routes départementales et leur hiérarchisation au schéma routier.

En page 117, il est bien fait référence au projet routier départemental de doublement de la RD 178 entre l'A83 et l'échangeur de Tournebride et des dispositions d'urbanisme applicables à ce projet (marges de recul et restrictions d'accès). Toutefois les échéances mentionnées doivent être mises à jour. En effet, pour promouvoir les mobilités alternatives, le Département donne priorité à l'aménagement de la section nord de cet axe, entre l'échangeur de Viais et l'A83, qui comporte la réalisation d'une voie en direction de Nantes dédiée aux transports en communs et aux covoitureurs (VR2+). Les travaux d'aménagement du tronçon sud seront envisagés dans un second temps. Le hameau de Thubert et celui de La Beillerie sont desservis par une voie communale qui débouche sur la RD 178. A ce débouché le carrefour est dangereux. En effet, la RD 178 est classé route prioritaire de catégorie 1 et, à ce titre, elle est très circulée ce qui rend difficile voire dangereuse la manœuvre de tourne-à-gauche (plusieurs accidents recensés). Ce carrefour a vocation à être fermé dans le cadre de la future mise à 2X2 voies de la RD 178. En attendant sa fermeture, il conviendra de veiller à ce que l'urbanisation des hameaux ne se développe pas.

En pages 177 et 295 (§ F) dans les paragraphes relatifs aux nuisances sonores et plus particulièrement celles générées par les infrastructures routières, il pourrait être précisé que la prise en compte des marges de recul préconisées par le schéma routier départemental dans le règlement vise notamment à préserver cet enjeu.

Il avait été suggéré dans le PAC de 2019 que le hameau de La Bûchetière soit classé en agglomération car le débouché des voies communales, sur la RD 262, dans ce hameau, ne présente pas des distances de visibilité satisfaisantes.

Il avait été également évoqué le fait que, dans cette zone, la section de la RD 262 comprise entre la RD 178 et la RD 117 a vocation à être déclassée dans le domaine communal. Pour cela, l'obtention de l'accord des communes de La Chevrolière et de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu est nécessaire. Des échanges sont en cours entre Département et Commune à ce sujet.

Enfin, il n'a pas été constaté de servitude de visibilité indiquées (ni dans le plan de zonage). Or ces servitudes souhaitables avaient été précisées dans le porter à connaissance et ont été reprises dans le rapport de présentation pour les lieux suivants :

- RD 65 : La Boulaie ;

- RD 62 : L'Aubinière ;
- RD 262 : Saint-Pierre et Le Grand Panvreau.

B. Co-voiturage

En page 121 du rapport de présentation, il est bien fait référence aux deux aires de covoiturage existantes sur la commune.

Marc LETOURNEUX, chargé de mission covoiturage au Département (02 40 99 19 32), se tient à votre disposition si vous souhaitez développer de nouveaux projets.

C. Liaisons douces

En page 121 du rapport de présentation, il est fait référence aux différentes liaisons cyclables qui traversent le territoire. Actuellement, ces liaisons semblent essentiellement orientées vers une pratique de loisirs plus qu'un usage utilitaire. Le manque d'aménagements sécurisés semble constituer un frein à la pratique du vélo, et notamment celle des jeunes.

Les perspectives envisagées, visant à mailler le territoire communal avec un réseau de pistes cyclables adaptées aux déplacements du quotidien et touristiques, favorisant l'accès aux commerces, équipements, services et pôles générateurs de déplacements, permettront d'apporter une réponse alternative satisfaisante à l'usage individuel de la voiture et à la mobilité des jeunes.

Cette ambition s'inscrit parfaitement dans l'objectif départemental de favoriser les mobilités actives. En effet, une réflexion est actuellement en cours à l'échelle départementale afin de relier toutes les communes de Loire-Atlantique entre elles afin de favoriser la pratique quotidienne du vélo.

En complément, la desserte des arrêts de transports en commun et des aires de covoiturage du territoire par des aménagements sécurisés (avec des dispositifs de stationnements adaptés), notamment entre le centre-bourg et Tournebride, contribuera à favoriser l'intermodalité et limiter l'usage individuel de la voiture sur des trajets de courte distance.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait référence au manque de visibilité des aménagements cyclables ou dédiés aux modes doux. Plusieurs solutions peuvent être proposées à la commune pour remédier à cette difficulté :

L'élaboration d'un plan communal faisant apparaître les aménagements dédiés aux modes actifs en couleur (en y incluant notamment les venelles) permettra de communiquer sur ces aménagements existants. Ce plan pourrait indiquer les temps de marche/vélo pour se rendre vers les différents pôles de déplacement de la commune.

Cette carte pourrait être complétée par des aménagements sur le terrain, tels que :

- La réalisation d'un revêtement d'une couleur différente au débouché de ces différents passages ;
- Marquage au sol avec des logos piétons / vélo aux débouchés des venelles, en réalisant un abaissement de la bordure de trottoir si nécessaire ;
- Marquage au sol avec une ligne de peinture colorée. Cette solution a le mérite d'être facile à mettre en œuvre et peu coûteuse ;
- Priorisation du débouché des venelles sur les voitures, en créant un plateau dans leur continuité et en ajoutant un aplat au sol (peinture, résine) pour marquer le débouché et colorer la bordure.

Cette différenciation permettrait d'interpeler l'usager, d'éveiller son attention et le guider. Ces solutions apportent une information à moindre coût (contrairement à la pose de panneaux ou de travaux de voirie)

En complément, il faut veiller à dégager une visibilité au droit de ces débouchés, en interdisant notamment le stationnement à proximité. Cela peut être complété par la pose de mobilier urbain tel que des jardinières sur la chaussée.

Si les solutions techniques ne manquent pas, l'idée directrice est de veiller à harmoniser la solution retenue de sorte que cela devienne une évidence pour les habitants.

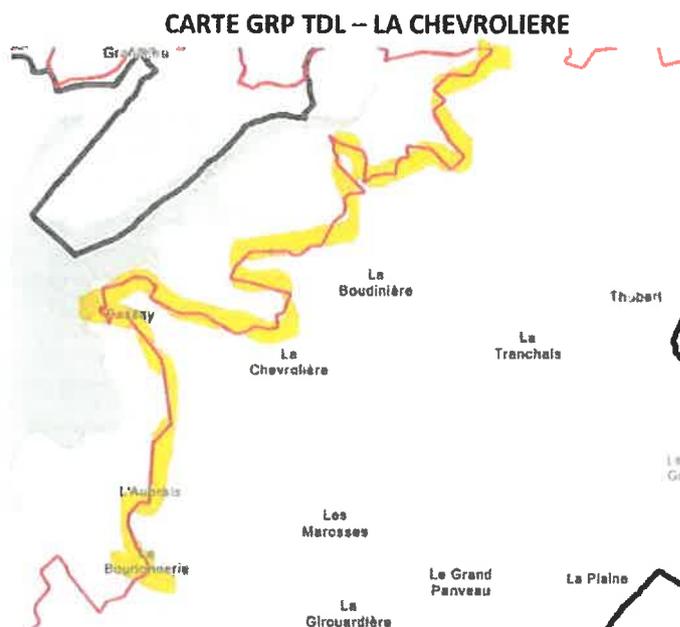
En lien avec ces réflexions, il faut inciter la commune à prévoir des stationnements sécurisés au niveau des différents pôles générateurs de déplacements. En ce sens, il aurait été intéressant de recenser et caractériser les dispositifs de stationnements vélos existants sur la commune (mentionnés en page 121 mais sans localisation) afin d'identifier les lieux sur lesquels il serait opportun d'en développer ou compléter l'offre, dans une logique de mobilité quotidienne et d'intermodalité.

Une attention particulière doit être portée aux types d'aménagements à privilégier, au respect des préconisations techniques du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), notamment en termes de largeur des aménagements.

D. Promenade et randonnée

Les circuits de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR), sont mentionnés dans le rapport de présentation page 58-59.

J'attire votre attention concernant le sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP) Tour du Lac de Grand Lieu : il ne semble pas être représenté cartographiquement ni dans le règlement graphique, ni dans la carte du rapport de présentation qui illustre pourtant les PR.



Le texte du rapport de présentation p59 est erroné. Il est écrit : « Le circuit du Tour du Lac de Grand Lieu (73 km – 4 jours). Ce circuit de Grande Randonnée de Pays (GRP) propose de faire le tour du lac à pied ou à vélo. » La promotion de la pratique du vélo sur le GRP (marque déposée par la FFRandonnée pédestre) n'est pas autorisée. Cette mention est donc à supprimer.

II. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD n'appelle pas de remarque particulière. Les enjeux de renouvellement urbain, de densification au sein des enveloppes urbaines, la volonté de fluidifier les pratiques de déplacements avec notamment le déploiement d'itinéraires cyclables en tant que support de déplacements quotidiens et touristiques s'inscrivent dans les orientations portées par le Département.

III. Plan de zonage

Le plan de zonage retranscrit bien la volonté communale de limiter l'urbanisation en dehors de l'agglomération. Le zonage n'appelle pas de remarque particulière de la part de la direction des infrastructures, dans la mesure où les zones U sont bien situées dans les limites de l'agglomération (à l'exception d'une partie de la zone UB située au sud du Bourg, en sortie d'agglomération le long de la RD 65).

Le plan de zonage liste 32 emplacements réservés, sans que n'en soient précisés les bénéficiaires. Le Département ne sollicite aucun emplacement réservé à son bénéfice.

12 emplacements réservés sont inscrits pour permettre la réalisation de liaisons douces / aménagements cyclables, ce qui traduit bien la volonté communale de développer cette mobilité. Concernant plus particulièrement les emplacements réservés inscrits le long des RD 62 et 65, je vous encourage à associer le service aménagement de la Délégation aux réflexions relatives à la réalisation de ces projets.

Enfin dans l'annexe au rapport de présentation, le changement de destination du bâtiment situé sur la route de Pont Saint-Martin a été validé et le Département ne s'y oppose pas. Cependant, je vous rappelle qu'il est très proche de la RD65 et le Département ne donnera aucune suite à toute demande d'aménagement liée au bruit occasionné par la proximité de la route.

IV. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Trois OAP sont limitrophes de routes départementales :

- OAP n°9 - Beau Soleil : il sera nécessaire de déplacer l'accès au lotissement ou de modifier l'écluse d'entrée d'agglomération.
- OAP n°6 – Tournebride : le site est limitrophe de la RD 178. Il est bien fait référence à la prise en compte de la marge de recul de 50 mètres applicable par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités. Par ailleurs, aucun accès n'est prévu sur la RD 178 et l'AOP fait référence à un traitement soigné des façades, ce qui est satisfaisant.
- OAP n°12 – Bois Fleuri : le site est limitrophe de la RD 65 sur une section qui n'est pas classée en agglomération. Une marge de recul est inscrite sur le document graphique de l'OAP. Le texte doit évoquer que cette marge de recul est de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie (et non 20 mètres tels que mentionnée dans les dispositions réglementaires de la zone). Par ailleurs, aucun accès direct n'est envisagé sur la route départementale. Il est précisé qu'un traitement soigné des façades est prévu, ce qui est satisfaisant.

V. Règlement écrit

- Dispositions générales applicables à toutes les zones

En page 7 du règlement, la notion d'agglomération aurait pu être précisée, en rappelant notamment que l'agglomération, telle que définie par le Code de la route est comprise entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération. C'est cette notion qui conditionne l'application des dispositions d'urbanisme du schéma routier (marges de recul et restrictions d'accès).

En pages 24 et 25, il est bien fait référence au classement des routes départementales, aux dispositions d'urbanisme applicables ainsi qu'aux éventuels cas de dérogation, ce qui est satisfaisant.

En page 38, le règlement prévoit des dispositions relatives au stationnement des cycles, ce qui est satisfaisant. Cet article pourrait toutefois être complété par une mention indiquant que les locaux doivent être équipés d'arceaux permettant le stationnement sécurisé des vélos (avec accroche du cadre).

En page 38, dans le paragraphe relatif aux conditions d'accès aux voies, il faut préciser qu'hors agglomération tout nouvel accès sur les RD 178 et 117 est interdit. Sur les autres routes départementales, il peut être indiqué que « *tout projet prenant accès sur les RD 62, 65 et 262 peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic* ».

Enfin dans le paragraphe relatif aux clôtures en page 35, la commune est invitée à préciser : « *Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits* ».

- **Dispositions applicables aux zones Ub et Uc**

Comme mentionné précédemment, une partie de la zone Ub, au sud de l'agglomération, est limitrophe de la RD 65 sur une section qui n'est pas classée en agglomération. Aussi, il convient de reprendre en page 44 les dispositions applicables par rapport à la marge de recul, soit le respect d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 65 sur la section hors agglomération.

Les dispositions de la zone Uc sont également à ajuster car le secteur de la Buchetière est limitrophe de la RD 262 sur une section qui n'est pas classée en agglomération. Une marge de recul de 25 mètres s'applique également par rapport à l'axe de cette voie.

- **Dispositions applicables à la zone Ue1 et Ue2**

En page 56 du règlement de la zone Ue il est bien fait référence aux marges de recul applicables par rapport aux RD 178 et RD 117.

En revanche, une zone Ue1 est limitrophe de la RD 62 et une zone Ue2 limitrophe de la RD 65. Il faut donc ajouter dans le paragraphe de la page 56 la marge de recul de 25 mètres applicable par rapport à l'axe des RD 62 et 65.

- **Dispositions applicables aux zones A et N**

En page 70 du règlement de ces zones il est bien fait référence aux marges de recul applicables le long des routes départementales. Toutefois la rédaction est erronée. **En effet, les marges de recul ont vocation à s'appliquer sur les sections de routes départementales classées « hors agglomération ». Toute référence à la notion « hors espaces urbanisés » doit donc être supprimée. Comme indiqué précédemment, l'espace aggloméré s'étend entre les panneaux EB 10 et EB 20 d'entrée et de sortie d'agglomération.**

Par ailleurs, le long du réseau de desserte locale, la marge de recul est de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et non de 20 mètres tel qu'indiqué. Cet élément erroné est contradictoire avec les dispositions générales mentionnées en pages 24 et 25 et doit être corrigé.

Enfin, concernant les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, le règlement précise bien que **l'accès à ce bâtiment ne doit pas être réalisé directement depuis une route départementale**, ce qui est satisfaisant. Par

ailleurs, cette mention peut être complétée par une phrase indiquant, que pour les bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul, aucune suite favorable ne sera donnée aux éventuelles requêtes relatives au bruit de la part des futur.es occupant-es.

2. ECONOMIE D'ESPACE ET DENSITE

I. Économie de l'espace

L'objectif de préservation et de conservation des espaces est une nécessité en Loire-Atlantique au regard des enjeux de développement durable des territoires, et de la pression qu'elle subit sur les territoires agricoles et naturels. Devant ce constat et face à l'urgence climatique et au déclin de la biodiversité, le Département s'est d'ailleurs fixé comme perspective la « zéro artificialisation nette ». Le législateur « invite » lui aussi les collectivités à plus de sobriété (loi climat et résilience...).

L'orientation d'économie d'espace est clairement affichée dans votre PADD :

- En matière d'habitat, les efforts de la commune sont à encourager avec une volonté de votre commune de recentrer l'urbanisation sur le bourg. Pour autant, votre PADD affiche une densité minimum de 16 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'habitat. Même si cela est conforme au SCOT actuel un objectif plus ambitieux aurait pu être affiché. Malgré tout, pour les opérations de centre-bourg, une densité plus importante a été recherchée et est à souligner (jusqu'à 35 logements/ha min).
- En matière économique, deux zones AUE, à vocation économique, sont identifiées pour un projet d'extension : Tournebride (72 ha) et le Bois Fleuri (10 ha). Leur superficie interpelle fortement au regard des objectifs actuels de limitation de consommation foncière et d'artificialisation. La question du développement économique de votre commune doit s'inscrire dans une réflexion globale avec l'intercommunalité. Tout nouveau projet d'extension doit s'assurer que les zones existantes soient complètes, sans friche et avec des tailles de parcelles adaptées aux besoins. La question de la densification des zones existantes doit également être soulevée. J'invite votre commune à faire un travail d'optimisation des tissus économiques existants notamment à l'échelle intercommunale. Vous retrouverez un développement plus précis en point 2. Tourisme et développement économique ci-dessous.

A noter, en page 15 du rapport de représentation, dans le paragraphe consacré à la loi climat et résilience, il est fait référence au SCOT du Pays de Ploërmel au lieu du SCOT du Pays de Retz.

II. L'habitat et la mixité sociale

Votre rapport de présentation pourrait mentionner le Plan Départemental de l'Habitat en complément du Plan Local de l'Habitat approuvé en 2017 pour 6 ans.

Dans le PADD vous indiquez une production de 600 logements environ à 10 ans. C'est bien au-delà des objectifs chiffrés fixés par le PLH pour votre commune (45 log/an).

La part de logements sociaux sur votre commune est relativement faible (5.3% en 2021). En matière de logement social, le SCOT préconise la réalisation de 10% de logements locatifs sociaux dans les « bourgs et pôles communaux ». Les objectifs chiffrés fixés par le PLH pour la commune de La Chevrolière définissent une production de logements à hauteur de 45 logements par an dont 21% de logements sociaux. Cette mixité sociale aurait pu davantage être retranscrite dans les OAP. L'objectif de production de logements sociaux n'est pas précisé dans le PADD et leur localisation peu précise. Il est mentionné, au sein de 4 OAP seulement, « l'intégration d'une part de logements sociaux ». Je vous encourage vivement à développer davantage et préciser l'offre en logements sociaux sur votre commune.

2. TOURISME ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

I. Rapport de présentation

A. Tourisme

La commune fonde son attractivité touristique sur la présence du lac de Grand-Lieu et du village de pêcheurs de Passay, socle d'une stratégie de tourisme vert.

Le rapport mentionne une fréquentation touristique due au lac estimée à 100 000 visiteurs par an à l'échelle du lac, sans que la source de cette estimation soit précisée.

De même l'installation « massive » de camping-cars à Passay en période estivale mériterait d'être étayée de chiffres, afin de mesurer l'impact réel sur les espaces d'accueil situés en bordure du lac. La commune envisage la création d'une aire d'accueil des camping-cars et/ou d'un camping à Passay, afin de canaliser ces flux touristiques tout en préservant les vues sur le lac. Cette initiative est intéressante mais doit s'inscrire dans une démarche de non-artificialisation des sols afin de ne pas dénaturer les milieux présents en bordure du lac, dans le respect des obligations réglementaires liées au site classé et à la Loi Littoral notamment. Si un tel projet permettrait de répondre à une demande touristique existante, le Département attire l'attention de la commune sur le lieu d'implantation, qui doit être compatible avec les exigences de préservation des bords du lac. Une implantation en retrait de ces espaces serait ainsi préférable.

Le rapport cite, à juste titre, la Maison des pêcheurs du lac de Grand-Lieu comme un lieu de visite essentiel, dédié à l'histoire du village de Passay et de ses habitant-es. Le rapport indique que le site a accueilli 12 000 visiteur-euses en 2014-2015. Des chiffres de fréquentation plus récents (hors période Covid) permettraient de mesurer le flux de visiteurs généré dans le village de Passay et de le mettre en regard de l'objectif de préservation des bords du lac. Le rapport rappelle en effet la nécessité d'encadrer la fréquentation touristique sur un site naturel sensible comme le lac de Grand-Lieu, objectif partagé par le Département dans une optique de valorisation raisonnée des espaces naturels.

Annexe au rapport de présentation :

Concernant le changement de destination de deux anciennes granges traditionnelles au lieu-dit L'Aubrais, un usage touristique semble être envisagé par la commune. Le Département invite la commune à inscrire ce projet dans une optique de tourisme durable et à rattacher la réflexion menée depuis 2016 avec les autres communes et EPCI sur la mise en tourisme autour du lac de Grand-Lieu. Cela permettrait l'intégration de ce lieu dans une logique touristique globale, permettant de créer des liens avec d'autres lieux et services touristiques autour du lac.

B. Développement économique

La stratégie locale de développement économique se déploie à l'échelle de la Communauté de communes Grand-Lieu communauté sur une quinzaine de parcs d'activités, La Chevrière représentant le premier pôle économique avec deux parcs d'activités parmi les plus attractifs et pourvoyeurs d'emplois de l'intercommunalité.

Les secteurs économiques de la commune sont complémentaires et permettent d'accueillir une gamme élargie d'entreprises. La zone d'activités de Tournebride, pôle d'équilibre de 90 ha, est remplie à 83% et dispose déjà d'une extension de 30 ha au sud du site réalisée en 2019. Une OAP est créée permettant d'organiser les nouvelles implantations le long de la RD 178.

En revanche, la zone d'activités de Bois Fleuri, parc de proximité de 22 ha, a atteint ses limites et ne dispose plus de capacités de développement. Elle accueille en particulier l'entreprise grand compte ARMOR, industriel nantais n°1 mondial de la technologie transfert thermique, en pleine évolution, qui dispose déjà visiblement de foncier limitrophe pouvant accueillir une extension future. Le PADD prévoit une extension du parc de Bois Fleuri de 10 ha en continuité d'urbanisation au nord de la zone d'activités, sur deux temporalités différentes : 3,86 ha en zonage 1AUe2 et 6,46 ha en 2AUe2. Cette extension vient servir plus largement la stratégie intercommunale d'accueil des entreprises, au

regard de la capacité résiduelle des autres parcs d'activités de l'intercommunalité (excepté la zone d'activités de la Bayonne à Montbert qui n'est remplie qu'à 28% de ses capacités). Le PADD prend en compte l'exigence de baisser de façon significative la consommation foncière naturelle et agricole puisqu'il propose une baisse de consommation foncière de 35% (le SCOT du Pays de Retz fixe un objectif de 10%).

Il est en effet important pour une commune périurbaine de l'agglomération nantaise de pouvoir poursuivre l'accueil d'entreprises, permettre leur développement et ainsi fixer l'emploi sur le territoire (83% des actifs travaillent hors de la commune). Néanmoins, afin de répondre complètement à la sobriété foncière nécessaire à la transition écologique, les opérations d'extension doivent pouvoir s'accompagner d'un travail fin de recensement des gisements fonciers et d'examen des possibilités de densification au sein même des zones d'activités et des parcelles privées qui les composent, dans le cadre de l'instauration d'un dialogue avec les entreprises occupantes et/ou les propriétaires.

En matière de commerce, le taux d'équipement de la commune est de 5,4 commerces pour 1000 habitants (une trentaine de commerces) et le rapport de présentation met en avant la fragilité des commerces du centre bourg, face notamment à l'offre commerciale proche constituée du Super U de Pont-Saint-Martin et de l'Hyper U présent à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. La commune témoigne d'une politique active pour relancer l'attractivité de son bourg, elle a ainsi acquis plusieurs locaux, identifié des linéaires commerciaux à préserver et défini un potentiel de création de cellules commerciales dans le bourg. Elle bénéficie à ce titre du soutien départemental aux territoires sur l'acquisition de locaux commerciaux.

Aussi, le projet de mise en œuvre de la ZACom de l'Enclose en entrée de ville sur la RD65, en tant que future zone commerciale, semble aller à l'encontre de ces efforts pour concentrer l'offre sur le centre bourg, d'autant que ce secteur est aujourd'hui un secteur agricole, situé en Espace Proche du Rivage et dans la coupure d'urbanisation. Malgré l'objectif assigné d'accueillir un nouvel appareil commercial en complément de l'offre du bourg sans venir concurrencer les commerces existants, la création de nouvelles surfaces commerciales hors du centre bourg porte bien le risque d'attirer des porteurs de projets commerciaux au détriment du cœur de bourg. De plus, la garantie de l'objectif sur le long terme peut s'avérer difficilement tenable.

En outre, ce secteur de l'Enclose n'est pas identifié avec la même terminologie dans tout le document, ce qui peut prêter à confusion. La partie « Traduction réglementaire du PADD » précise que la zone 1AUz de l'Enclose prévoit d'accueillir des activités tertiaires de type cabinet d'expertise (assurances, avocats...), pompes funèbres etc. et que l'emprise foncière (4 800 m²) sera de maîtrise communale (création de l'emplacement réservé n°31 pour secteur tertiaire). Malgré tout, les activités tertiaires de type services aux particuliers restent des générateurs de flux, utiles aux commerces de proximité, qu'il serait dommage d'éloigner de la centralité.

Enfin, le village de Passay a vocation à accueillir des activités spécialisées autour du tourisme et de la pêche, de nature à renforcer son identité. Tout changement d'orientation avec l'implantation notamment d'activité de commerce de détail entrainerait le risque de déstabiliser l'offre commerciale de proximité du centre bourg.

C. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La commune se projette dans le déploiement d'aménagements permettant un accueil touristique centré sur le lac et les espaces naturels. L'enjeu de préservation du lac et des boisements naturels y est bien identifié. Le choix d'une stratégie touristique « vert » et de proximité, valorisant l'itinérance douce (sentiers pédestres, coulée verte, voies cyclables) semble ainsi particulièrement adapté. Passay restera la centralité touristique, avec une attention portée au respect des dispositions réglementaires sur ce site pour tout projet d'aménagement touristique futur.

La volonté de la commune de canaliser les flux de camping-cars à Passay répond à cette même logique, afin de permettre un développement touristique en accord avec la capacité d'accueil du territoire, objectif partagé par le Département.

3. CLIMAT ET ENERGIE

I. Rapport de présentation

Le projet de PLU ne fait pas référence au Plan Climat Energie territorial Départemental de Loire-Atlantique (PCED 44) adopté par le Département en décembre 2012.

Néanmoins, le PLU fait bien référence au SRCAE et Plan Climat Air Energie Territorial de Grand-Lieu communauté et intègre même une estimation en matière de stockage carbone. Ainsi, quelques pages sont dédiées au sujet énergétique dans le rapport de présentation (consommation et production d'énergie renouvelable, gaz à effets de serre,) (p184 à 191).

Un chapitre entier est dédié aux questions des mobilités (Rapport de présentation – p116 à 121). Celui-ci est peu éloquent sur les infrastructures cyclables existantes et sur les connexions nécessaires pour relier la Chevrolière aux communes voisines et à la métropole nantaise.

II. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Seules deux orientations semblent répondre aux enjeux énergie/climat au sein du PADD : L'orientation C- 3 « Fluidifier les pratiques de déplacement ». Cette orientation engage la commune à la réalisation de nouveaux sentiers piétons ou pistes cyclables, une carte aurait pu cibler et hiérarchiser les axes à aménager pour faciliter ces flux.

L'orientation E-4 « Faciliter le déploiement des énergies renouvelables non éoliennes » : ce point n'est absolument pas explicité, il aurait pu être indiqué que le potentiel éolien est nul pour la commune.

L'orientation E-5 « Inciter à l'implantation bioclimatique des habitations et entreprises ». Aucune explication de la méthode ou des mesures pour y parvenir ne figure dans le PADD.

Au-delà des objectifs généraux, le PADD doit (article L151-5 du code de l'urbanisme) définir « 2° Les orientations générales concernant (...) les réseaux d'énergie ». Or le PADD ne traite pas ce sujet.

III. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP thématique sur les déplacements et les stationnements développe une partie sur les déplacements doux en imposant le principe de continuité des itinéraires doux et la prévision de parking pour vélos.

Il aurait été intéressant d'indiquer dans les OAP sectorielles une orientation préférentielle des façades pour tirer au mieux parti des apports solaires et pour se protéger des vents froids, dans une optique d'économies d'énergies.

IV. Règlement écrit

Le règlement stipule que, pour toutes les zones, « en fonction des caractéristiques de la parcelle, il est recommandé de privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire. »

Cette recommandation est à saluer, ouvrant la possibilité à tout projet d'installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Il pourrait être encore plus utile de préciser par l'ajout d'une mention, l'autorisation de ce type d'installation, comme suit : « les systèmes de production d'énergie électrique ou thermique d'origine solaire sont autorisés, y compris en surimposition, à condition qu'ils soient harmonieusement placés dans le dessin de la toiture ou façade si ces dernières sont visibles depuis le domaine public. Les autres dispositifs permettant d'améliorer l'impact environnemental, (récupération d'eau de pluie par exemple.) sont autorisés et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère harmonieuse ».

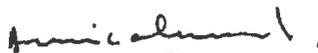
Compte tenu des points évoqués dans ce courrier, notamment eu égard au réseau routier, le Département émet un avis réservé sur votre projet de PLU.

Le service développement local de la délégation pays de Retz (02 44 48 11 05), ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis.

Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires



Jean CHARRIER



Monsieur Johann BOBLIN
MAIRIE DE LA CHEVROLIERE
2 place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

La Chevrolière, le 12 mai 2022,

Pôle Aménagement
Affaire suivie par Aude CHASSERIAU
achasseriau@grandlieu.fr

Objet : Révision du PLU / Avis de Grand Lieu Communauté

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de La Chevrolière, vous nous avez transmis, le 17 février 2022, au titre des personnes publiques associées, le projet de PLU arrêté. **Grand Lieu Communauté émet un avis favorable au projet.**

Le projet d'aménagement envisagé par la commune de La Chevrolière est en cohérence avec les enjeux du territoire et notamment la forte dimension environnementale. Un travail important a été fait pour limiter l'urbanisation des zones agricoles et naturelles, comme le fait de ne plus autoriser de constructions neuves dans les villages. Les zones à urbaniser ont également été réduites, allant au-delà des préconisations de l'Etat dans le cadre de la trajectoire ZAN. L'encadrement de l'activité du maraîchage pour permettre la préservation des paysages bocagers, de même que la protection forte de près de 100 kilomètres de haies, répondent aux actions mises en avant par Grand Lieu Communauté dans le cadre de sa labellisation Territoire Engagé pour la Nature, obtenue en 2022.

Compatibilité avec le PLH de Grand Lieu Communauté

Le projet de PLU de La Chevrolière prend en compte de manière pertinente les évolutions démographiques et économiques de la dernière décennie. Le territoire très attractif connaît un fort afflux de population pour laquelle il est nécessaire de créer de nouveaux logements.

Le PLH, adopté par Grand Lieu Communauté en mai 2017, s'est basé sur des projections très prudentes de croissance démographique, avec un taux annuel envisagé de 1,38%. Cela a impliqué de fixer un objectif minimum de construction de 295 logements par an sur l'ensemble du territoire. Cet objectif était compatible avec le SCOT de 2013 qui lui aussi envisageait une croissance démographique réduite. Cette croissance s'est avérée beaucoup plus forte que prévue et les objectifs de construction de logements ont rapidement été dépassés. Dès 2018, l'objectif minimum du PLH a été dépassé, pour atteindre une moyenne de 400 à 450 nouveaux logements par an. Le bilan à mi-parcours du PLH en 2020 a confirmé la croissance démographique beaucoup plus forte du territoire et la nécessité, lors du renouvellement du PLH en 2023, de mettre en avant des chiffres beaucoup plus ambitieux en termes de construction de logements. Par ailleurs, les nouveaux logements ont été créés en partie par des changements de destination ou des réhabilitations, limitant ainsi la consommation foncière, et l'objectif minimum

de densité de 16 logements à l'hectare a été également dépassé pour atteindre 22 logements à l'hectare en 2020.

Au regard de cette analyse, les objectifs mis en avant par le projet de PLU de La Chevrolière sont tout à fait cohérent avec la dynamique constatée dans le suivi du PLH de Grand Lieu et anticipe à juste titre les corrections à réaliser dans le nouveau document à venir dès 2023. Le projet est donc compatible avec le PLH de Grand Lieu Communauté.

Activités économiques

Au regard de la compétence développement économique de Grand Lieu Communauté, le projet de PLU tel que proposé répond aux besoins du territoire. Le PLU actuel de la commune, daté de 2007, est devenu obsolète et nécessite une évolution pour répondre aux enjeux de densification et de diversification des parcs d'activités. Les parcs concentrent aujourd'hui un grand nombre d'emplois et continuent leur développement. A ce titre, le parc de Tournebride, éloigné du centre bourg, sera diversifié pour accueillir des services et de la restauration nécessaires aux salariés et entreprises de la zone.

Le développement économique est bien organisé et les outils permettant la mise en œuvre de la compétence de Grand Lieu en la matière sont bien définis. A ce titre toutefois, l'OAP prévue sur le secteur de l'Enclose interroge quant à la sécurité de l'accès. Si le positionnement en avant du rond-point permet d'imaginer un aménagement plus dense et plus sobre, permettre un accès sur le rond-point existant, sous réserve de maintenir la qualité de l'aménagement, pourrait sécuriser le trafic en évitant le tourne-à-gauche. Sur le même sujet de la sécurité des accès, Grand Lieu prévoit la requalification de la voie communale n°9, classée d'intérêt communautaire, pour sécuriser l'accès au parc d'activités du Bois Fleuri. A cet effet, bien que le scénario de rénovation ne soit pas encore connu, un élargissement pourrait s'avérer nécessaire sur tout ou partie de la voie. Afin de faciliter son déploiement, il serait pertinent d'élargir l'emplacement réservé n°22 de part et d'autre des limites de la voie.

Le règlement du PLU présente d'une part les dispositions générales comprenant les règles qui s'appliquent à toutes les zones, et d'autre part les règles particulières qui s'appliquent uniquement dans les zonages concernés. Concernant ce règlement, et plus spécifiquement les destinations et sous-destinations autorisées, la rédaction pourrait être complétée pour une meilleure cohérence avec les zonages. En effet, dans le zonage UE, seules sont autorisées les activités de commerce de détail et services accueillant de la clientèle liées à une activité présente sur la zone (showroom ou magasin d'usine). Or les grands parcs d'activités du territoire de Grand Lieu accueillent un très grand nombre de salariés pour lesquels, sans développer de nouvelles polarités commerciales, quelques commerces et services sont nécessaires, de manière à limiter les déplacements. Il serait donc pertinent d'élargir l'autorisation de ces activités à celles permettant de répondre aux besoins des actifs du parc d'activités. A contrario, dans les zones A et N, l'activité de commerce de détail autorisé pour les changements de destination ne paraît pas pertinente, d'autant que la vente directe sur les exploitations agricoles n'entre généralement pas dans cette catégorie. De même, l'autorisation de la restauration ou des commerces sans conditions particulières dans les zones AU, qui sont dédiées au développement de l'habitat, pourrait être restreinte afin de limiter les nuisances dans le futur quartier et ne pas concurrencer la dynamique commerciale du centre-bourg. Enfin, concernant le parc d'activités du Bois Fleuri et son extension vers le nord, le règlement limite l'implantation de l'industrie à l'extension des activités existantes, afin d'être en compatibilité avec la définition de zone de proximité du SCOT. Afin de ne pas compromettre le développement des industries présentes sur le parc existant, il paraît nécessaire d'autoriser l'extension sur le nouveau parc des activités existantes sur l'ancien. De même, certaines productions artisanales sont référencées en industrie tout en restant de taille

modeste. Il pourrait par conséquent être pertinent d'autoriser la destination industrielle en la limitant aux entreprises de type PME-PMI.

Règlement écrit du PLU

Afin de faciliter la lecture du document et la compréhension des règles, des corrections et modifications pourraient être apportées sur les différents documents constituant le PLU.

Pour la partie qui relève des surfaces et emprise au sol autorisées, l'application de la même emprise au sol à 25 ou 35% dans les zones U et AU interroge. Si ce pourcentage paraît pertinent dans les secteurs déjà construits pour maintenir un tissu urbain aéré, caractéristique de la commune, il paraît par contre limité au regard des densités et surfaces d'espaces verts imposées dans les futurs quartiers, au risque de rendre certaines parcelles inconstructibles. Une rédaction spécifique pourrait donc être envisagée pour les secteurs 1AU à vocation d'habitat, en lien avec les dispositions des OAP. En parallèle, les zones agricoles et naturelles semblent bien préservées par le règlement avec la volonté d'y limiter les constructions. Toutefois, il sera nécessaire de revoir la rédaction des surfaces autorisées pour les extensions et annexes, en préférant réglementer emprise au sol et surface de plancher pour éviter la démultiplication d'extension non constitutives de surface de plancher.

Le PLU présente un grand nombre de dispositions réglementant les implantations des constructions, afin de maîtriser la forme et la composition urbaine de la commune. La référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales est un outil intéressant pour permettre aux opérations d'ensemble d'envisager de nouvelles formes urbaines. Toutefois, cet article s'appliquant également aux lotissements déclarés de petite taille sans règlement intérieur, il pourrait être utile d'ajouter des conditions ou précautions pour préserver le tissu existant. Cette disposition devra prendre en compte également les lotissements existants dont les règlements, aujourd'hui, font souvent référence au PLU. Afin de préserver les possibilités de règles alternatives à l'intérieur des lotissements, une articulation sera à trouver entre la rédaction des règles d'implantation dans les dispositions générales et la référence à l'article R.151-21. Le règlement du PLU manque aussi de clarté dans sa rédaction. Les articles intitulés « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » ne réglementent souvent que les implantations par rapport aux voies, ce qui laisse un grand nombre de limites avec d'autres parcelles publiques sans règle. De même, les règles relatives aux limites séparatives ne prévoient pas de dispositions pour les limites de fond de parcelles. Enfin, dans les zones UE et 1AUE, le règlement impose un retrait de 10m par rapport aux autres voies, dont les voies internes aux parcs. Cette disposition peut s'avérer très contraignante pour d'une part inciter à l'économie du foncier dans les nouveaux projets et d'autre part favoriser le renouvellement et la densification des parcs existants. La rédaction pourrait donc être revue en prenant en compte cet objectif de sobriété foncière.

Le document réglemente également la hauteur des constructions. Dans les dispositions générales, les règles alternatives nécessitent une clarification, notamment au niveau des termes (hauteur maximale, surélévation, extension...) qui paraissent imposer des normes contradictoires. Dans les zones U, des précisions pourraient être apportées sur l'intégration ou non des attiques dans la hauteur maximale, et la possibilité de réaliser des toits terrasses en extensions pour conserver une harmonie avec les bâtiments concernés (zonage UAP notamment).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions permettent de mettre en valeur et de préserver l'identité architecturale de la commune. A cet effet, les couleurs vives ne sont pas autorisées mais cette interdiction peut poser problème pour la pose de menuiseries ou pour les locaux d'activités qui doivent parfois respecter des chartes graphiques liées à leur marque. L'utilisation d'un nuancier pourrait faciliter la compréhension du public. De même, la teinte des

toitures prévoit de respecter l'architecture traditionnelle du secteur. Toutefois, afin que la règle soit claire, il pourrait être pertinent d'interdire les tuiles de couleur noire ou anthracite. A contrario, l'interdiction des toits terrasses dans certaines zones, quelle que soit la construction, peut s'avérer contraignante pour certains projets de type carport. Enfin, une clarification serait pertinente sur le sujet des clôtures, où le règlement impose d'enduire tous les murs, ce qui ne permettrait pas de préserver des murs en pierres sèches par exemple.

Pour conclure, quelques modifications et clarifications pourraient être apportées aux dispositions concernant les installations techniques. Le règlement sur le raccordement aux réseaux d'eaux usées pourrait être plus précis afin de se référer aux modalités définies par le gestionnaire du réseau et interdire tout rejet dans les réseaux d'eaux pluviales, la commune étant entièrement équipée d'un système séparatif. De même, pour le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales, les règles paraissent moins contraignantes que celles du schéma directeur. Sur la question du stationnement des véhicules, il pourrait être intéressant de faire évoluer la règle, pour les locaux d'activités notamment, vers des règles plus qualitatives. Avec le développement des solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle, les normes chiffrées en matière de stationnement peuvent ne plus correspondre aux besoins des entreprises et entraîner une surconsommation inutile de foncier. Enfin, le règlement comprend des dispositions sur les enseignes et sur la pose de murs coupe-feu qui ne relèvent pas du droit de l'urbanisme. Il serait sans doute préférable de les retirer.

Les remarques listées ci-dessus pourraient permettre de clarifier les règles envisagées dans le PLU et rendre ainsi sa compréhension par les habitants plus aisée. Elles ne remettent aucunement en cause le projet de PLU de La Chevrotière et ses orientations pour lesquels Grand Lieu Communauté réitère son avis favorable.

Cordialement,

Le Vice-Président,

Jean-Jacques MIRALLI





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Frédéric LAVALETTE

Tél. : 02 41 87 33 36

Mail : f.lavalette@inao.gouv.fr

N/Réf : AVI-PLU44_LaChevrolière-220218

V/Réf : Affaire suivie par Mikaëla Madouche

Monsieur le Maire
Mairie de La Chevrolière
2 Place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

Angers, le 18 mars 2022



Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 février 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir pour examen et avis le projet arrêté du PLU de votre commune.

La commune de La Chevrolière fait partie de l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées « Gros Plant du Pays nantais », « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu », ainsi que de l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées « Bœuf du Maine », « Bœuf de Vendée », « Jambon de Vendée », « Pâté de campagne Breton », « Porc de Vendée », « Farine de blé noir de Bretagne », « Mâche nantaise », « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne », « Val de Loire », « Volailles d'Ancenis », « Volailles de Challans », « Volailles de Vendée », .

Après une étude attentive de ce dossier, l'INAO n'émet aucune objection.

Je vous prie de croire Monsieur le Maire à l'expression de ma haute considération.

Pour la directrice de l'INAO,
Et par délégation,
Pascal CELLIER

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire

SITE D'ANGERS
16 rue du Clon
49000 ANGERS
TEL 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire



**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Pays de la Loire
sur le projet de révision générale
du plan local d'urbanisme (PLU)
de La Chevrolière (44)**

n° : PDL-2022-6177

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays-de-la-Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 21 juillet 2022 pour l'avis sur la révision générale du plan local d'urbanisme de La Chevrolière (44).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Bernard Abrial, Audrey Joly et en qualité de membre associé, Paul Fattal.

* *

La MRAe a été saisie par le maire de La Chevrolière pour avis, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire ayant reçu l'ensemble des pièces constitutives du dossier le 18 mai 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19 mai 2022 l'agence régionale de santé de la région Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 8 juin 2022.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 19 mai 2022 le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 20 mai 2022.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chevrolière qui organise son développement urbain pour la période 2022 à 2032.

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de Nantes, La Chevrolière compte 5 782 habitants (INSEE 2019). Bordant le lac de Grand-Lieu (6 300 hectares en hiver et 3 000 hectares en été), la superficie communale est de 3 256 hectares. Outre la présence de deux sites Natura 2000 et d'une réserve naturelle nationale, cette mitoyenneté avec le lac de Grand-Lieu soumet la commune à la loi Littoral. Sa proximité avec l'agglomération nantaise en fait une commune attractive pour les fonctions résidentielles et économiques. Commune agricole, elle accueille de plus en plus d'installations de maraîchage industriel sous serres.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir 1 000 nouveaux habitants entre 2022 et 2032 soit une centaine d'habitants par an. Pour répondre à ce besoin, 600 logements sont estimés nécessaires : 210 logements en densification des zones U et 415 logements en extension sur les zones AU pour une surface totale de près de 19 ha. Dix hectares supplémentaires seront consommés en extension pour les activités économiques. La consommation foncière du projet en zone AU du PLU est de 29 hectares sur les dix prochaines années.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent :

- la limitation de la consommation d'espaces ;
- la protection de la biodiversité et des corridors écologiques ;
- la protection des zones humides ;
- la prise en compte des enjeux énergie-climat dans le développement urbain ;
- la préservation des paysages et de l'identité rurale du territoire.

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 concernées.

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).

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le PLU en vigueur sur la commune de La Chevrolière a été approuvé le 31 janvier 2007. Par délibération du 28 mars 2019, la commune a décidé de lancer une révision générale de son PLU afin, notamment, d'intégrer des évolutions réglementaires intervenues depuis son approbation : lois Grenelle 1 du 3 août 2009 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. La démarche de révision générale du PLU vise également à le mettre en conformité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et avec le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2022 approuvé par la communauté de communes du lac de Grand-Lieu le 30 mai 2017. Le projet de PLU, objet du présent avis, a été arrêté par délibération du 27 janvier 2022.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision générale du PLU de La Chevrolière conformément aux dispositions de l'article R104-11 du code de l'urbanisme.

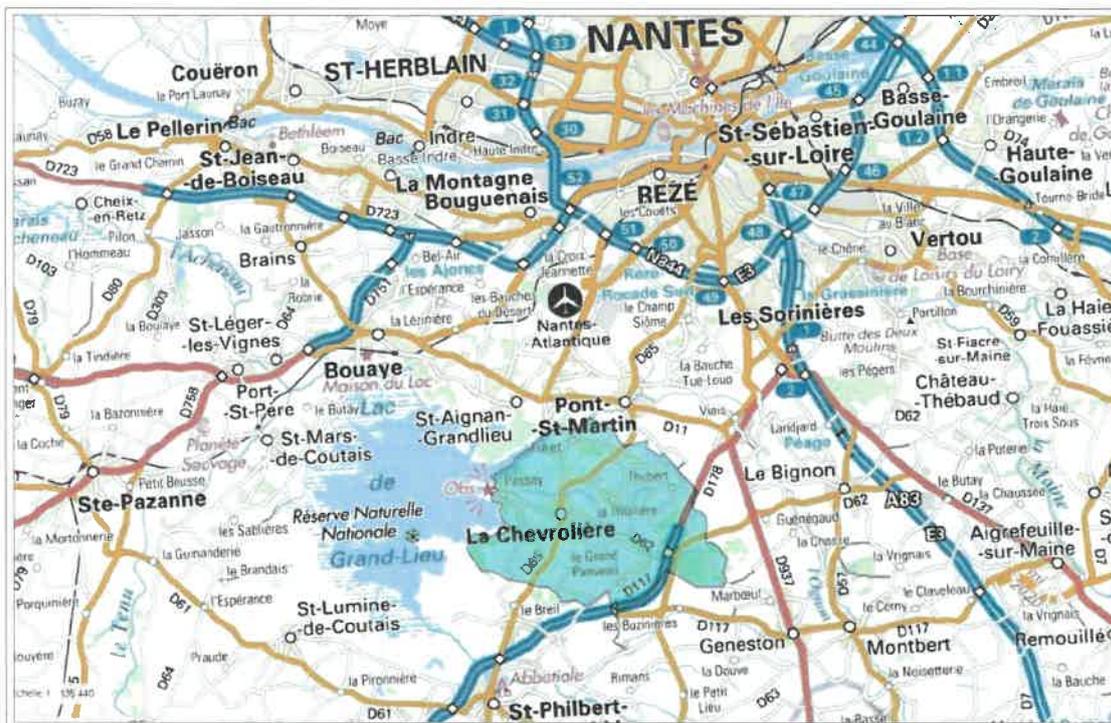
Les principaux documents constitutifs du dossier examiné par la MRAe, tels le rapport de présentation, le résumé non-technique, le règlement écrit, le règlement graphique, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les annexes ne sont pas datés en tant que tels. Seule figure sur la page de garde du rapport de présentation la mention « Vue pour être annexé à la délibération du 27 janvier 2022 ».

1. Contexte, présentation du territoire du projet de révision générale du PLU de La Chevrolière et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de Nantes à l'est du lac de Grand-Lieu, La Chevrolière compte 5 782 habitants en 2019 et occupe une superficie de 3 256 hectares. La commune est traversée par la RD 178-117 (2 x 2 voies) reliant Nantes à la Côte Vendéenne qui dessert le sud-ouest de la Loire-Atlantique en direction de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Machecoul - Saint-Même avant de desservir Challans, les marais bretons et l'Île de Noirmoutier. La Chevrolière fait

partie de la Communauté de communes de Grand-Lieu qui comprend également Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Geneston, Le Bignon, Montbert, Pont-Saint-Martin, Saint-Colomban, La Limouzinière et Saint-Lumine-de-Coutais pour un total de 40 000 habitants environ.



Localisation de La Chevrolière – Source : Rapport de présentation, page 116

Comprise dans l'aire d'emploi de l'agglomération nantaise, la commune héberge des activités concentrées notamment dans des parcs d'activités comme ceux de Tournebride² (90 ha, 1 500 emplois) et du Bois Fleuri (22 ha, 890 emplois). Avec un marché de 2 694 emplois en 2018, elle affiche un bon dynamisme économique lié à sa proximité avec Nantes et aux infrastructures routières desservant la façade atlantique vers le sud comme l'A83 qui relie Nantes à Niort, Bordeaux ou la Roche-sur-Yon (via la D763). D'autres parcs d'activités se situent à proximité dans des communes voisines comme Le Bignon ou Montbert. La Chevrolière possède une trentaine de commerces et des services répondants aux principaux besoins de la vie quotidienne.

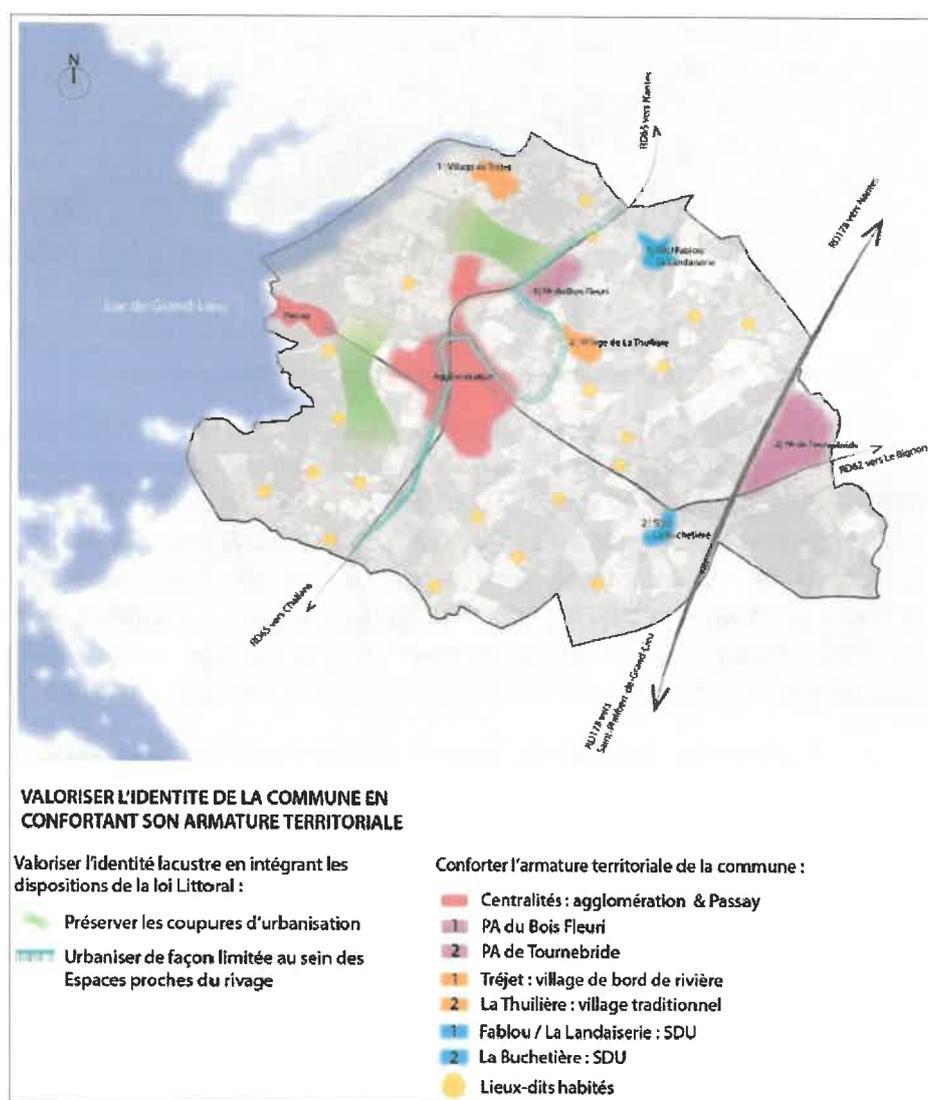
Sur ce territoire rural marqué par une activité agricole associant culture et élevage, le maraîchage connaît un développement important depuis une vingtaine d'années (+ 50 % d'augmentation des surfaces maraîchères depuis 2007) à l'est et au sud du Lac de Grand-Lieu³. Cette évolution influe fortement sur le paysage agricole : de vastes serres viennent remplacer les haies et les prairies, modifiant l'identité rurale de la commune. Un des enjeux est ainsi de maintenir une activité agricole traditionnelle, notamment dans le cadre des cessations d'activités. Classée en appellation d'origine contrôlée « Muscadet Côtes de Grand-Lieu », les surfaces consacrées à la viticulture sont en diminution depuis 2014 et sont remplacées par une activité de maraîchage ou deviennent des friches. Le territoire communal est traversé par le ruisseau de La Chaussée, qui avec ses affluents, totalise 17 km de linéaire de cours d'eau. La Chaussée est entourée d'une coulée verte (entre le bourg et le lac) qui remplit une fonction de corridor écologique (doté d'un plan de gestion).

2 Dont une petite partie est sur la commune du Bignon.

3 Les communes de Saint-Philbert, de Geneston et de Machecoul accueillent aussi un nombre croissant d'exploitations maraîchères de grandes tailles.

Le territoire communal s'organise autour d'une centralité principale composée du bourg avec au nord le secteur urbanisé de La Chaussée/La Michellerie et d'une seconde centralité autour du village de Passay au bord du lac de Grand-Lieu. Le territoire communal est constitué de plusieurs villages et hameaux comportant entre 20 et 90 logements : Tréjet tout au nord de la commune avec son port au bord de la rivière Ognon, La Thuilière à l'est du bourg et, plus éloignés à l'est du territoire communal, les hameaux de Fablou, La Landaiserie et de La Buchetière. Le reste du territoire comporte une cinquantaine de lieux-dits dont certains forment des hameaux de taille conséquente.

Le SCoT du Pays de Retz identifie le bourg de la Chevrolière et le village de Passay comme « bourgs et pôles communaux » où le développement urbain (logements, commerces, services et équipements) doit être privilégié. Les autres villages et hameaux ne peuvent pas faire l'objet de projet de développement urbain, sauf pour les deux « Secteurs déjà urbanisés ».



Armature territoriale - Source : PADD, page 8

Malgré un accès difficile et des contraintes liées aux protections environnementales mise en place, le lac de Grand-Lieu est encore exploité par cinq pêcheurs professionnels ce qui participe à l'identité du village de Passay et en fait un site touristique avec ses maisons basses, son port, son

observatoire et sa maison des pêcheurs. Avec une surface de 6 300 hectares en hiver et 3 000 hectares en été, le lac de Grand-Lieu est le plus grand lac naturel de plaine français. Il est alimenté par les rivières Boulogne et l'Ognon. Constituant une vaste zone humide d'intérêt majeur au niveau européen, il accueille une faune et une flore diverses et remarquables ainsi que des habitats spécifiques. Il abrite 305 espèces d'oiseaux dont des espèces protégées au niveau international, national et régional (Spatule blanche, Grande Aigrette, Guifette moustac, Guifette noire, Fuligule milouin, Grèbe huppé, Crabier chevelu, Bihoreau gris...). Il constitue une étape migratoire essentielle sur l'axe atlantique européen.

Le lac de Grand-Lieu bénéficie de plusieurs dispositifs de protection :

- deux sites Natura 2000 (14 % du territoire de La Chevrolière) : la Zone Spéciale de Conservation (« Directive Habitats, Faune et Flore ») du Lac de Grand-Lieu (FR5200625) sur 6 292 ha dont 300 ha sur La Chevrolière et la Zone de Protection Spéciale (« Directive Oiseaux ») du lac de Grand-Lieu (FR5210008) sur 15 714 ha dont 204 ha sur La Chevrolière,
- 2 695 hectares classés en Réserve naturelle nationale complétés par 656 hectares en réserve naturelle régionale ⁴,
- une ZNIEFF de type I (n°520006647) « Lac de Grand-Lieu » d'une superficie de 6 270 hectares couvre la totalité du lac dont 269,58 ha sur La Chevrolière,
- zone humide d'importance internationale au titre de la convention de RAMSAR.

Bordant le lac de Grand-Lieu, La Chevrolière est soumise à la loi Littoral qui vise à encadrer et limiter, l'extension de l'urbanisation aux seules zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité de constructions significatives c'est-à-dire les principales agglomérations et villages. La loi Littoral ne permet pas l'urbanisation dans les secteurs diffus éloignés de ces centralités. Le SCoT du Pays de Retz précise les modalités d'application de la loi Littoral sur le territoire et identifie dans l'armature urbaine de la commune, les secteurs où peut s'effectuer le développement urbain selon des critères précis (notion d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages).

Possibilité offerte par la Loi ELAN dans les communes soumises à la loi Littoral, deux hameaux ont bénéficié de l'appellation de « Secteurs Déjà Urbanisés » ⁵ qui permet une urbanisation par densification des espaces disponibles (ou dents creuses) au sein de leur enveloppe bâtie, il s'agit de Fablou-La landaierie et La Buchetière. Ces deux secteurs sont situés en dehors de l'Espace Proche du Rivage (EPR). En outre, certaines dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur le territoire communal, telles que la limitation de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, la prise en compte de deux coupures d'urbanisation et la préservation des espaces naturels remarquables et des boisements significatifs.

4 Les Réserves naturelles nationale et régionale permettent de protéger l'intégralité du lac dans sa configuration hivernale.

5 Une modification simplifiée du SCoT a été lancée le 4 décembre 2020 et approuvée le 21 février 2022 pour intégrer ces nouvelles dispositions qui concernent 16 communes sur le territoire du SCoT du Pays de Retz dont La Chevrolière.

- 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.

Il prévoit d'accueillir 1 000 habitants sur cette période soit une centaine d'habitants par an. Pour répondre à ce besoin, 600 logements sont nécessaires répartis comme suit : 210 logements, dont 50 logements vacants mobilisables, en densification des zones U (bourg et villages/SDU) et 415 logements en extension sur les zones AU pour une surface totale de près de 19 ha. De plus, 10 ha seront consommés en extension pour les activités économiques, ce qui porte la consommation foncière du projet de PLU à 29 hectares pour les 10 prochaines années.

Le PLU prévoit 15 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont neuf d'habitat (cinq en zone U et quatre en zone Au), trois sur des secteurs dédiés aux activités économiques, commerciales et de service et trois OAP Villages. Une OAP thématique déplacement et stationnement est par ailleurs prévue. Un échéancier prévisionnel de réalisation de ces opérations est détaillé pour des échéances d'urbanisation immédiate, à court terme (0-5 ans) et moyen-long terme (5-10 ans).

Dans le projet de PLU, les zones agricoles occupent une surface de 2 127 ha et les zones naturelles 760 ha.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision générale du PLU de La Chevrolière identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de la révision générale du plan local d'urbanisme de La Chevrolière identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espaces ;
- la protection de la biodiversité et des corridors écologiques ;
- la protection des zones humides ;
- la prise en compte de l'énergie et du climat dans le développement urbain ;
- la préservation des paysages et de l'identité rurale du territoire.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Les différents documents fournis pour constituer le dossier arrêté du PLU sont présentés et rédigés de manière claire. Le rapport de présentation est illustré par des cartes, photos, graphismes et tableaux de bonnes qualités qui facilitent la lecture du document. Le PADD permet de s'approprier le projet et ses orientations dans leurs grandes lignes. Le règlement graphique (ou plan de zonage) fait l'objet de 2 cartes, l'une à l'échelle de la commune entière et l'autre à l'échelle du bourg, cette dernière donnant une vue assez détaillée du projet sur les secteurs urbanisés et leurs pourtours. Le rapport de présentation est complété de ses annexes et d'un document sur les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1 Diagnostics socio-économique et urbain du territoire et analyse de l'état initial de l'environnement

Les aspects socio-économiques, urbains et environnementaux font chacun l'objet d'un chapitre. Utilisant des données issues de sources multiples, ils fournissent des repères relativement détaillés sur les grands enjeux du territoire.

Illustrée de photos, une partie consacrée à la morphologie du tissu urbain dans les principaux secteurs du territoire permet d'appréhender les ambiances et les formes urbaines rencontrées sur la commune. Dans la partie consacrée à l'analyse de la consommation d'espace du PLU en vigueur, un tableau, page 109 (et repris page 265), affiche une synthèse à partir d'une part, des données de la consommation foncière (fichiers fonciers Majic) des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'habitat, les activités économiques et les équipements entre 2009 et 2018 et d'autre part, de l'artificialisation des sols pour les mêmes thématiques entre 2009 et 2019 à partir de données produites par le CEREMA. Ces chiffres montrent une consommation foncière de 49 ha entre 2009 et 2018 alors que l'artificialisation s'élèverait à 97 ha sur la période 2009 – 2019. Sur ce doublement, aucune explication n'est apportée pour éclairer le lecteur. Aucune définition des notions de consommation foncière et d'artificialisation, aucun élément méthodologique concernant les données, les calculs et la nature des phénomènes mesurés, n'est fournie.

Une analyse des capacités de densification et de mutation est présentée. Elle se base sur un inventaire des possibilités de mobilisation d'espaces dans le tissu urbain selon quatre types : les espaces bâtis vacants, les espaces bâtis pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, les dents creuses et les parcelles pouvant faire l'objet d'une densification. Cette analyse aboutit à un potentiel de 145 logements dont 100 logements dans le bourg et 45 logements dans les villages et secteur déjà urbanisés.

Le rapport table sur un besoin de 600 logements pour accueillir les 1 000 nouveaux habitants attendus d'ici 2032. Cependant, avec une taille des ménages de 2,5 personnes en moyenne sur la commune (chiffre stable depuis 2013), 400 logements suffiraient à satisfaire cette demande. Le phénomène de desserrement des ménages et de renouvellement du parc ne semble pas suffisant pour expliquer ce besoin de 200 logements supplémentaires.

La MRAe recommande :

- ***d'apporter 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 ;***
- ***de préciser comment se répartit le besoin de 600 nouveaux logements entre l'accueil de nouveaux habitants, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc.***

L'état initial de l'environnement est présenté de façon claire voire pédagogique notamment quand il s'agit d'évoquer les zonages d'inventaires comme les ZNIEFF, les zonages de protection environnementale (réserve naturelle, Natura 2000), les principes de la loi Littoral, la trame verte et bleue (TVB). Les nombreuses cartes permettent de visualiser la répartition des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur le territoire. On relèvera qu'un développement est consacré à la question de la préservation des trames noires avec quelques données concernant le croisement entre la TVB et l'éclairage public et l'identification de deux secteurs à enjeux sur ce sujet. La majeure partie des données de la TVB sont issues du SCOT, d'un inventaire des haies réalisé en 2017 par la chambre d'agriculture et de l'inventaire communal des zones humides

réalisé en 2016. Cependant, dans ses parties écrites, l'état initial de l'environnement reste relativement théorique et général sans entrer, ou rarement, dans les spécificités du territoire de La Chevrolière. On reste à un niveau d'observation global schématisé par des cartes à l'échelle communale sans que soient présentés sur des secteurs précis les espèces floristiques et faunistiques qui incarnent la biodiversité communale ainsi que les milieux et habitats majeurs qui sont les supports de celle-ci.

La MRAe recommande qu'une actualisation des inventaires concernant les haies et les zones humides soit effectuée sur l'ensemble du territoire communal.

2.2 Articulation du projet de révision générale du PLU de la Chevrolière avec les autres plans et programmes

Approuvé le 28 juin 2013, le SCoT du pays de Retz est considéré comme intégrateur des documents cadres supérieurs qui s'appliquent sur le territoire communal. La composition de l'armature urbaine et de l'armature économique sont notamment précisées par le SCOT qui identifie les entités (le bourg de la Chevrolière et le village de Passay) où doit s'effectuer prioritairement le développement urbain ainsi qu'une Zone d'équilibre (ZEQ) à vocation intercommunale – la ZA de Tournebride – et une Zone d'activités de proximité (ZAP), la ZA du Bois Fleuri. Le PLU reprend également les différentes dispositions du SCOT relatives à la loi Littoral.

Le document expose par ailleurs son articulation avec différents documents comme le PLH de la communauté de communes de Grand-Lieu (approuvé le 30 mai 2017), le plan climat air-énergie territorial de la communauté de communes de Grand-Lieu (voté le 17 avril 2014), le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCEA), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 et le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu sont également évoqués. Cependant, le rapport ne prend pas en compte les dernières évolutions de certains documents comme le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 18 mars 2022.

La MRAe indique que le plan régional de prévention et de gestion des déchets de la région Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le conseil régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document a été intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dont l'arrêté d'approbation a été signé par le préfet de région le 7 février 2022. Il aurait été pertinent que les objectifs et les règles générales qui ne pouvaient être ignorés lors de la finalisation du projet de PLU puissent être anticipés.

La MRAe recommande de compléter 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.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le PLU prévoit 19 ha en extension pour l'habitat et environ 10 ha pour les activités économiques. Sur ces 29 ha classés en zone AU, 21 ha sont identifiés en zone A dans le document actuellement opposable. Une présentation détaillée et illustrée par des plans et des photos aériennes pour

l'ensemble des secteurs U et AU (bourg principal, Passay et villages) du PLU est donnée. Plusieurs secteurs AU du PLU en vigueur qui ont été urbanisés depuis (ZAC Beausoleil et ZAC de La Laiterie) sont classés en secteur U dans le projet 2022 – 2032. Les scénarios d'urbanisation viennent ainsi prolonger les opérations en cours ou démarrées depuis plusieurs années comme le secteur Beausoleil (habitat individuel) qui comprend près de 9 ha de zone AU. Il en est de même pour la zone d'activités de Bois Fleuri qui devrait s'étendre sur 10 ha supplémentaires. Le rapport évoque page 291, qu'en raison d'enjeux environnementaux identifiés lors de prospections de terrain préalables à l'élaboration du nouveau zonage, 25 ha ont été retirés des zones initialement destinées à être urbanisées soit par réduction des surfaces (Perrières et La Petite Noë) ou suppression complète (secteur Nord Thuillière, Grand'Ville, la Clé des Champs) du zonage AU pour être reclassées en A. Le dossier précise que la zone A augmente de 69 ha par rapport à la version actuellement opposable. Cette évolution est notamment due au passage en zone A des hameaux classés en Nh dans le document encore en vigueur mais n'apporte pas de réelles disponibilités pour les activités agricoles.

2.4 Incidences notables probables de la révision générale du PLU de La Chevrolière et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de celui-ci

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLU, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation.

Les effets négatifs de la consommation foncière liée aux extensions sont identifiés. Cependant, ces impacts sont relativisés voire minimisés en avançant, sans éclairage chiffré ni méthodologique, une réduction de l'artificialisation de 65 % par rapport à la période 2009 – 2019 (pages 314 – 315). Comme déjà évoqué, le rapport devrait définir la notion d'artificialisation qu'il mobilise de manière à pouvoir la distinguer avec celle de la consommation foncière. Il conviendrait par ailleurs de préciser de quelle manière l'artificialisation liée au projet 2022-2032 de PLU a pu être estimée pour pouvoir calculer cette réduction. Si on se réfère à la notion de consommation foncière ou aux surfaces AU, la comparaison entre les deux PLU, même si elle met en évidence une réduction des surfaces de 60,5 %, doit tenir compte que les surfaces consommées (entre 2009 et 2018) étaient très conséquentes (près de 50 ha contre 29 ha pour le futur PLU). Même avec une réduction, les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le futur PLU demeurent importantes.

Le projet de PLU poursuit ainsi le mode de développement urbain fortement consommateur d'espace naturel et agricole engagé sur la commune depuis plusieurs dizaines d'années. Les incidences sur l'augmentation de l'étalement urbain sur plusieurs secteurs et les effets notables sur l'environnement que cela produira par des déplacements, par la consommation d'énergie et par les émissions de gaz à effet de serre, ne sont que sommairement abordés dans le document.

La MRAe souligne que cette poursuite de l'artificialisation des terres ne peut pas être considérée comme soutenable car elle contribue à la disparition de la faune et de la flore sauvages ainsi qu'au dérèglement climatique.

La MRAe recommande que le rapport prenne en compte de manière détaillée les 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.

2.5 Évaluation des incidences Natura 2000

Les enjeux de préservation associés aux sites Natura 2000 « Lac de Grand-Lieu » sont rappelés. Plus de 99 % du site Natura 2000 est classé en zone Nr dans le projet de PLU. Le volet d'évaluation d'incidences Natura 2000 conclut à une absence d'incidence avérée, directe ou indirecte, du projet de PLU sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

La MRAe considère toutefois que, dans un contexte territorial où les terres agricoles sont de plus en plus artificialisées par l'installation de serres, l'artificialisation par l'urbanisation de dizaines d'hectares à proximité d'écosystèmes sensibles ne peut être sans incidence.

2.6 Dispositif de suivi

Des indicateurs quantitatifs et qualitatifs sont proposés pour suivre la mise en œuvre du PLU. Des valeurs de références sont fournies pour certains indicateurs sans que des valeurs cibles soient établies.

Des indicateurs sur les aménagements réalisés en espaces remarquables pourraient renseigner les pressions spécifiques à ces espaces. Il serait également pertinent de renseigner le nombre de permis de construire délivrés dans les zones soumises au risque inondation et aux nuisances sonores liées aux infrastructures routières. Un indicateur sur les surfaces couvertes par les serres maraîchères apparaît nécessaire pour mesurer les efforts de la commune afin de réguler leur développement.

Au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU, afin d'une part, de suivre leur mise en œuvre par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'être en capacité d'apporter les mesures correctives.

La MRAe recommande de préciser et compléter 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.

2.7 Méthode

A plusieurs reprises le rapport évoque l'organisation de visites et d'ateliers pour réaliser les diagnostics environnementaux (faune - zones humides). Un court rappel méthodologique sur une page (page 346) présente très succinctement la démarche qui a été menée dont les prospections de terrain sur les enjeux environnementaux des secteurs destinés à être urbanisés (AU) et les secteurs des OAP dans le projet de PLU. Les grandes lignes de ces investigations sont fournies dans la partie consacrée aux OAP et servent de base à la présentation des mesures Éviter-Réduire-Compenser.

Sauf à indiquer que ces prospections ont eu lieu en avril et juin 2021, le document ne contient pas de partie spécifique (dans le corps du rapport ou en annexe) détaillant le nombre, les dates précises, la durée, les objectifs des visites de terrain ainsi que les méthodes et techniques mobilisées. Par ailleurs, des visites de terrain sur d'autres périodes de l'année qu'avril et juin, comme l'automne et l'hiver auraient été souhaitables.

Concernant les zones humides, le document mentionne que les investigations ont été faites sur la

seule base de relevés pédologiques afin de mettre en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zone humide du 24 juin 2008. Or dans tous les cas, la délimitation des zones humides dont la présence peut être attestée de manière alternative par les critères pédologiques ou botaniques⁶, implique que les deux critères soient recherchés. En l'occurrence, la recherche des zones humides dans les zones Au du projet de PLU de La Chevrolière n'est pas appuyée sur la recherche des deux critères.

La MRAe recommande :

- **que la délimitation des zones humides soit appuyée sur la recherche des critères pédologiques et floristiques ;**
- **que les prospections de terrain sur les enjeux environnementaux soient complétées par des visites sur l'ensemble des périodes de l'année, notamment en automne et en hiver ;**
- **qu'une annexe méthodologique décrivant précisément le dispositif d'investigation pour identifier les enjeux environnementaux dans les secteurs à urbaniser soit fournie.**

2.8 Résumé non technique

De taille réduite (10 pages), le résumé non-technique est placé dans le document au sein du chapitre sur l'Évaluation environnementale. Il aurait été préférable de le placer de manière distincte au début du rapport de manière à en faciliter le repérage et de permettre d'en prendre connaissance avant d'entrer dans le détail du rapport.

Bien illustré, le résumé non-technique permet de prendre connaissance succinctement des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet de PLU. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont fournies avec un niveau de généralité qui les rend peu informatives.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision générale du PLU de La Chevrolière

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette », inscrit désormais dans la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de « désartificialisation » parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

Approuvé en 2007, le précédent PLU a permis l'urbanisation en extension de près de 58 ha (classés en U dans le futur PLU), notamment à travers la réalisation d'opérations d'aménagement de grandes ampleurs comme la ZAC de La Laiterie et la ZAC Beau Soleil avec chacune 170 logements. Cette consommation est aussi liée au développement des activités économiques. Même si les périodes ne se recoupent pas exactement, les chiffres détaillant la consommation

6 La MRAe rappelle qu'en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) doivent être pris en compte de manière alternative.

d'espaces entre 2009 et 2018 sont de 33 ha pour l'habitat et 16 ha pour les activités économiques, soit un total de 49 ha. Avec une moyenne de 67 logements construits par an entre 2011 et 2020, le projet de PLU 2022-2032 poursuit ce rythme soutenu avec une moyenne annuelle de 60 logements produits. 19 ha en extension seront ainsi nécessaires pour construire 415 nouveaux logements alors que le parc d'activités de Bois Fleuri s'étendra sur 10 ha supplémentaires pour accueillir de nouvelles entreprises. Le projet de PLU prévoit ainsi de consommer en zone AU 29 ha pour les 10 prochaines années. Si le rapport revendique une réduction des besoins fonciers entre les deux documents, on soulignera d'une part l'importance des projets d'extension sur la période 2007 - 2020 avec une enveloppe de 74 ha. D'autre part, le PLU en vigueur couvre une période de 13 années. Le SCoT fixe un objectif de réduction de 30 % de la consommation d'espace pour l'habitat. En tenant compte des réserves énoncées ci-dessus, la consommation d'espace du projet de PLU permettrait de respecter l'objectif de réduction visée par le SCoT.

Le PLH 2016 – 2022 prévoit sur le secteur de La Chevrolière la production de 45 logements par an avec une densité dans les nouvelles opérations de 15 logements/ha soit une consommation maximale de 3 ha/an et le SCoT fixe un objectif de densité moyenne minimale de 15 logements/ha. Avec un objectif de densité minimale de 16 logements/ha pour les nouvelles opérations d'habitat, le PLU ambitionne une densité allant de 18 à 35 logements/ha dans les OAP. Reprenant le PLH, le SCoT du Pays de Retz vise un objectif de 450 logements d'ici 2030 sur la commune. Avec 635 nouveaux logements, le PLU se situe donc au-dessus (+ 33 %) des objectifs fixés par le PLH et repris par le SCoT avec lesquels il doit se rendre compatible. La justification de ce besoin supplémentaire n'est pas argumentée dans le rapport de présentation.

La cohérence du projet de PLU avec les objectifs de la loi climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets demande à être démontrée. La MRAe rappelle, en effet, les objectifs de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols tels que prescrits par la loi qui fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

De plus, dans une recherche de sobriété foncière, les OAP pourraient être plus ambitieuses en matière de densité et introduire des dispositions en faveur de formes urbaines associant densité et qualité urbaine. Par ailleurs, parmi les deux OAP portant sur les secteurs d'activités, seule celle de Tournebride comporte des indications allant dans le sens d'une optimisation de l'usage du foncier et de la mutualisation des espaces (stationnement, gestion des eaux pluviales). La question des possibilités d'évolution de l'usage de ces espaces n'est pas évoquée, y compris en cas d'abandon des activités.

Le développement urbain de La Chevrolière depuis les 30 dernières années s'est effectué au niveau du bourg principal mais aussi dans et autour des hameaux et villages qui composent l'armature urbaine du territoire communal dont notamment Passay, Tréjet, La Thuillère, La Chaussée/La Michellerie ou encore les secteurs de Fablou/La Landaiserie, La Buchetière. Ce processus a contribué à éparpiller l'urbanisation sur de nombreux secteurs où, à partir d'un noyau d'habitations anciennes relativement dense, s'est greffé un tissu pavillonnaire qui a modifié de manière importante l'identité rurale de ces hameaux. En outre, ce processus a été accentué dans un second temps par une urbanisation linéaire le long des axes reliant ces villages comme l'illustre ci-après l'extrait du plan de zonage du projet de PLU.



[Urbanisation linéaire entre les villages de Tréjet et de Fablou-La Landaiserie, Source règlement graphique du PLU de La Chevrolière]

Outre les conséquences sur la consommation d'espaces et la modification des paysages par un processus de mitage, ce type d'urbanisation pose également des questions concernant les déplacements et l'augmentation de la dépendance à la voiture qu'il induit. Cela questionne également sur l'adaptation des capacités d'assainissement des eaux usées, qu'elles soient collectives ou individuelles dans un territoire où 48 % des installations des logements disposant d'un assainissement individuel sont non conformes. Or le projet de PLU poursuit cette tendance en permettant la réalisation de 45 logements dans les villages et secteurs déjà urbanisés et 14 autres par changement de destination.

La MRAe rappelle que l'accueil de population dans les écarts bâtis ne correspond pas aux politiques de développement durable territorial qui incitent à limiter l'étalement urbain et préconisent un accueil des nouveaux habitants au plus près des équipements et services afin de limiter les déplacements.

Aucun Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'est en revanche prévu dans le document. Totalisant 21 ha, 32 emplacements réservés sont en revanche identifiés dont une majorité visent à réaliser des aménagements routiers de sécurité (12) ou développer des sentiers piétons et cyclables (11). Les emplacements réservés restant relèvent d'accès à des zones d'habitat, des communs de village ou 3 zones de stationnement à l'entrée du secteur de Passay afin de contenir le stationnement des véhicules des visiteurs. Un emplacement de 2,87 ha à l'ouest du bourg est dédié au projet d'extension de la station de traitement des eaux usées alors qu'un autre de 0,48 ha en sortie de bourg à proximité de la zone d'activités du Bois-Fleuri est prévu pour la ZACom de l'Enclose pour accueillir des activités tertiaires (assurance, avocat...), pompes funèbres, etc. Le rapport conclut à l'absence d'incidence environnementale de ces emplacements. Cependant, avec un total de 21 ha la consommation d'espace induite par ces 32 emplacements vient s'ajouter à celle des zones AU pour atteindre une enveloppe globale d'une cinquantaine d'hectares.

La MRAe recommande :

- **de justifier la hausse des besoins en logements par rapport au PLH en vigueur ;**
- **d'apporter des 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 ;**
- **de justifier et optimiser 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 ;**
- **d'intégrer dans les orientations d'aménagement et de programmation sur tous les secteurs d'activités des mesures de densification et d'optimisation de la consommation d'espace comme la mutualisation du stationnement.**

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Sols et zones humides

L'insuffisance des éléments présentés dans la partie consacrée à l'évaluation des incidences sur les secteurs Au et dans les OAP (cf. 2.7 Méthodes) ne permet pas d'apprécier la bonne prise en compte des zones humides par le projet de PLU.

Plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation contiennent des zones humides qui ont été identifiées sur la base unique du critère pédologique effectué lors des prospections préalables conduites en avril et mai 2021 sur les aires d'études des futures OAP. Comme vu précédemment, un certain nombre de secteurs ont été réduits pour éviter ces zones humides. Les secteurs concernés sont classés en zone A. Cette démarche préalable d'évitement et de réduction a abouti à la délimitation de quatre OAP sur des secteurs habitats et de deux OAP sur des secteurs d'activités économiques. Cependant, l'OAP de la Michellerie (5,1 ha en zone 1AU, OAP de 4,69 ha, 100 logements) et celle concernant Les Coutumes - Bois Fleuri (3,8 ha en zone 1AUe, OAP de 10,3 ha dont 3,8 ha en 1AUe et 6,5 ha en 2AUe) contiennent des zones humides qui seront impactées par les projets. Pour ces deux secteurs, le rapport précise que la présence « potentielle » des zones humides « devra être affinée (délimitation précise des zones) lors des phases opérationnelles du projet pour une prise en compte optimale ». Cependant, les OAP ne reprennent pas la présence de ces zones humides. Cette absence de prise en compte est d'autant plus étonnante que la zone humide relevée sur le secteur de La Petite Noë- Les Perrières est bien représentée sur l'OAP et bénéficie d'une protection au PLU (L151-23). Dans le cas de La Michellerie et du secteur Les Coutumes – Bois Fleuri l'absence de données précises sur la délimitation des zones humides et non-matérialisées sur les OAP laissent présager une prise en compte très partielle voire nulle de leur présence lors de la phase opérationnelle.

La MRAe recommande 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.

Biodiversité

Le projet de PLU reconduit la protection d'un certain nombre d'éléments du patrimoine naturel. Ainsi, 19 arbres sont protégés pour leur valeur paysagère et écologique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 272 ha d'espaces boisés classés au titre de l'article L112-1 du code de

l'urbanisme, 5 ha d'espaces paysagés dans les espaces urbanisés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et 312 ha de zones humides.

Constituant un progrès du futur PLU, 98 kilomètres de haies inventoriées en 2017 par la chambre d'agriculture bénéficient dorénavant d'une protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Outre ces mesures, on peut aussi signaler la coulée verte dotée d'un classement en NL qui protège une partie du ruisseau de La Chaussée.

Pour certains secteurs faisant l'objet d'OAP comme celui de La Michellerie, les haies identifiées ne bénéficient pas de protection. Si le secteur du Bois Fleuri prévoit quant à lui de protéger les arbres à cavité et les haies en limite du site dans l'OAP, la prairie de la zone 2AUe fréquentée par le Cisticole des joncs (vulnérable dans la liste rouge des espèces nicheuses en France) n'est pas visée par une démarche d'évitement ou de réduction.

Plusieurs OAP prévoient par ailleurs de créer des haies et/ou des alignements d'arbres. Ces ensembles pourraient bénéficier de mesures de protection au règlement du PLU.

La MRAe recommande :

- **de reporter précisément dans l'OAP du Bois Fleuri la présence des enjeux environnementaux connus ;**
- **de protéger dans le PLU les haies et alignements créés dans les OAP.**

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Le porteur de projet devra donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Incidences Natura 2000

Le projet de PLU semble être mis en œuvre de manière à avoir le moins d'incidences sur les deux sites Natura 2000 présents sur la commune (classés NR et Ar au PLU) et liés à la présence du Lac de Grand-Lieu. Par ailleurs, la protection dont bénéficie le ruisseau de la Chaussée devrait contribuer à améliorer sa fonctionnalité en liaison avec le lac et ses abords.

Mer et littoral

Trois secteurs 1AUB et un secteur 2AUB sont inclus dans les espaces proches du rivage (EPR) délimités dans le SCoT. Or le SCoT du Pays de Retz n'identifie aucun secteur justifiant d'une extension de l'urbanisation dans les EPR. Il convient de vérifier et rectifier la conformité du PLU avec le SCoT concernant l'application des modalités de la loi Littoral.

Sites, paysages et patrimoine

L'extension pavillonnaire du bourg et des villages depuis plusieurs décennies a conduit à une banalisation et une homogénéisation des franges urbaines au détriment de l'identité du tissu bâti

rural. Avec une urbanisation linéaire le long des axes, certains écarts bâtis ont été intégrés dans l'enveloppe du bourg et des gros villages. Ajoutée au recul du maillage bocager et à l'augmentation importante des serres pour le maraîchage industriel, la dégradation de la qualité paysagère est un enjeu de premier plan. Conformément aux orientations du SCoT et du PADD, l'urbanisation doit se concentrer sur les parties les plus denses afin de conserver l'aménité environnementale de ce territoire.

Sans toutefois remettre en question le modèle d'urbanisation, le PLU prévoit d'encadrer plus fortement au niveau du règlement écrit l'installation des serres industrielles sur le territoire : implantations de haies toutes les trois serres et le long de l'espace public, interdiction d'exhaussement et affouillements en zones A et N dès 0 m pour les projets de plus de 100 m², limitation de la hauteur à 3 m.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Une pression de plus en plus forte est exercée sur la ressource en eau en lien avec l'activité maraîchère industrielle. Le projet de PLU tente de se saisir de la question en prévoyant dans le règlement les dispositions (évoquées ci-dessus) visant à limiter le développement des grandes structures fortement consommatrices d'eau.

L'assainissement collectif est assuré par deux stations de traitement des eaux : celle de La Grande Noë (boue activée) a traité en 2021 une charge de 4 000 EH soit 50 % de sa capacité nominale établie à 8 000 EH ; celle de Viais située sur la commune voisine de Pont-Saint-Martin, a traité en 2021 une charge totale de 1 200 EH soit 50 % de sa capacité nominale (2 400 EH).

En relation avec les prévisions du PLU, le zonage d'assainissement des eaux usées est en révision. La station d'assainissement de la Grande Noë devra recevoir 1 137 EH supplémentaires portant sa charge à 5 137 EH alors que la station de Viais recevrait 130 EH supplémentaires (liés au développement de la zone d'activité de Tournebride) portant sa charge à 1 330 EH⁷.

Récepteur des rejets de la STEP de La Chevrolière, le ruisseau de la Chaussée et ses ramifications traversent la commune et se jette dans le lac de Grand-Lieu, il constitue à ce titre un milieu récepteur particulièrement sensible. Le réseau de type séparatifs connaît régulièrement des surcharges hydrauliques liées aux eaux parasites qui nécessite d'augmenter la capacité de la STEP de La Grande Noë. La commune a approuvé un schéma directeur d'assainissement des eaux usées en 2021 qui prévoit ainsi un programme de travaux au niveau de la station de la Grande Noë (avec mise en place d'un emplacement réservé) qui devrait être réalisé entre 2022 et 2025 permettant d'atteindre des capacités de traitement suffisantes à court, moyen et long termes.

Concernant les installations individuelles pour traiter les eaux usées, une attention forte est requise pour réduire la part d'installations individuelles non conformes qui était de 48 % en 2018. Afin d'éviter que ce phénomène continue voire s'amplifie, l'urbanisation sur les parties du territoire ne pouvant être raccordées au réseau d'assainissement collectif devrait être évitée.

7 Ces prévisions pour la station de Viais sont toutefois établies sans prendre en compte les évolutions de charge provenant des autres secteurs raccordés à cette station sur la commune de Pont-Saint-Martin.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risque inondation

Un risque inondation existe au niveau des villages de Passay et Tréjet. Le PLU ne contribue pas à augmenter la population exposée à ce risque. Aucune zone 1AU n'est concernée.

Déchets, sites et sols pollués

Au lieu-dit La Grande Noë, l'existence d'une ancienne décharge de déchets est connue des services de l'État. Cette existence est à garder en mémoire afin de prévenir tous usages du terrain susceptibles d'exposer à un risque sanitaire.

Bruit

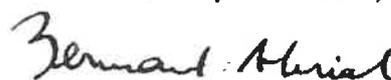
L'exposition au bruit des infrastructures routières est prise en compte notamment à travers l'application de marges de recul : 100 m pour les habitations et 25 m pour les activités le long des RD 117 et 178 (partie nord de la commune) et 25 m pour les constructions aux abords des RD 62, 65, 262 et 178 (partie sud de la commune). Aucune nouvelle urbanisation n'est prévue dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Nantes-Atlantique qui est classée intégralement en N et A.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

La collectivité ne s'est pas pleinement saisie, notamment dans les OAP, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles, pour les projets de réhabilitation ou d'extension, par exemple le label bâtiment basse consommation (BBC), le label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en introduisant des exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens devraient être introduites dans des OAP sectorielles.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent 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 PCAET.

Nantes, le 2 août 2022
Pour la MRAe Pays de la-Loire,



Bernard ABRIAL



Sainte-Pazanne, le 4 mai 2022

REÇU LE
06 MAI 2022
MAIRIE de LA CHEVROLIERE

Monsieur le Maire
2 Place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

Hugues BAUDRY 02.40.02.10.72
h.baudry@petr-paysderetz.fr

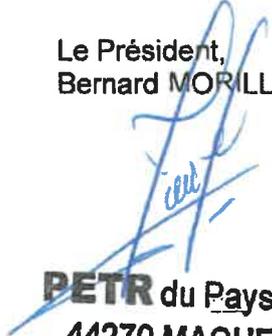
Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser la délibération prise lors du Bureau syndical du 3 mai dernier, relative à l'avis du PETR du Pays de Retz sur le projet de PLU arrêté de la commune de La Chevrolière.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.

Le Président,
Bernard MORILLEAU


PETR du Pays de Retz
44270 MACHECOUL

LETTRE / DOSSIER
N° 2022-155
Destinataire original : M. Baudry
Destinataires copies :
- M. le Maire
- DGS
- D. JUVIER
-
-
-

PETR DU PAYS DE RETZ

DELIBERATION

Séance du 3 mai 2022

Date de la convocation du Comité syndical: 26 avril 2022
Nombre de membres en exercice : 12
Nombre de membres présents : 8
Nombre de votants : 7

L'an deux mil vingt-deux, le 3 mai à quatorze heures, les membres du bureau syndical du PETR du Pays de Retz se sont rassemblés, salle de l'Acheneau, antenne de Pornic Agglomération Pays de Retz à Sainte-Pazanne, sous la présidence de M. MORILLEAU, Président.

Etaient présents Mme Séverine MARCHAND, M. Bernard MORILLEAU de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, Mme Marie Line BOUSSEAU, M. MOREZ de la Communauté de Communs de Sud Estuaire, M. Laurent ROBIN, M. Claude NAUD de la Communauté de Communes de Sud Retz Atlantique, Mme Karine PAVIZA, M. Johann BOBLIN de la Communauté de Commune de Grand-Lieu.

Etaient excusés : Mme Pascale BRIAND, M. Jean Michel BRARD de la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz.

XXXXXXXXXX

OBJET : AVIS SUR LE PLU ARRETE DE LA CHEVROLIERE

Monsieur le Président informe le Comité de la notification au syndicat mixte du PETR du Pays de Retz du PLU arrêté par la commune de La Chevrolière le 28 janvier 2022, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Le dossier a été reçu le 7 février dernier.

Il est rappelé que le syndicat mixte dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur les PLU arrêtés sur son territoire, à défaut son avis est réputé favorable.

Entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme et de l'habitat,

Sur proposition de la commission Urbanisme et Habitat,

Après en avoir délibéré, M. BOBLIN ne prenant part au vote, le bureau syndical, à l'unanimité

- **DONNE un avis favorable** au plan local d'urbanisme arrêté le 28 janvier 2022 par le conseil municipal de la Chevrolière **et formule les remarques suivantes :**

- ✓ Comme le précise le SCOT du Pays de Retz, le PLU doit pouvoir identifier Passay comme bourg et non comme « village au sens de la loi littoral ». De plus, la nouvelle définition des « villages au sens de la loi littoral » suite à la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz approuvée le 21 février 2022 doit être prise en compte pour La Thuillière et Tréjet.
- ✓ Le PLU doit pouvoir mettre en cohérence les éléments de calcul de la consommation foncière qui figurent dans le rapport de présentation (pages 127 et 265) ainsi que page 8 du dossier OAP afin de clarifier la méthode utilisée.
- ✓ Le PLU affiche des objectifs de production de logement supérieurs à ceux du PLH de Grand Lieu Communauté en application du SCOT en vigueur et ne précise pas les modalités d'atteinte de l'objectif de 10% de production de logement social tel que prévu dans le SCOT du Pays de Retz.

- ✓ Le règlement associé aux zones d'activités économiques du Bois Fleuri et de Tournebride prévoit une diversification des activités autorisées dans les parcs dans un souci de mixité fonctionnelle en cohérence avec les besoins actuels et futurs des actifs travaillant sur le site. En revanche, l'implantation d'activités commerciales interroge la vocation de ces zones, en particulier Tournebride, non identifiée comme ZACOM dans le SCOT en vigueur.
- ✓ Sur l'aménagement numérique, le PLU aurait utilement pu définir des secteurs à enjeux pour la desserte en haut débit. De même les OAP ne prévoient pas la desserte et le raccordement des zones urbanisées ou à urbaniser dans ces secteurs à enjeux.

➤ **AUTORISE Monsieur le Président** à signer toute pièce relative à ce dossier,

Publication effectuée le :
Le Président,
Bernard MORILLEAU



PETR du Pays de Retz
44270 MACHECOUL

Affaire suivie par Nicolas Parpaite
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Nantes, le **12 MAI 2022**



Le Préfet de Loire-Atlantique

à

Monsieur le Maire
2 place de l'Hôtel-de-Ville
44118 La Chevrolière

**Objet : révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de La Chevrolière
avis des services de l'État sur le projet de PLU « arrêté »**

PJ : 1 annexe technique + 1 dossier de pièces jointes

Par-délibération du 28 janvier 2022, reçue en Préfecture le 15 février 2022, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU de la commune de La Chevrolière.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après les observations relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Propos liminaires

Située aux portes de la métropole nantaise, la commune de La Chevrolière présente une mosaïque de paysages hérités de la formation à l'ouest d'un vaste espace lacustre qu'est le lac de Grand-Lieu et d'un plateau viticole dont les versants renferment un bocage faisant office d'espace tampon avec la plaine et dont la reconquête via notamment la création du maillage disparu constitue un des enjeux majeurs relevés dans l'état initial de l'environnement de votre document.

La topographie peu marquée du territoire communal offre une ouverture visuelle sur des paysages sujets à des mutations liées notamment au développement de l'activité maraîchère et de l'urbanisation au sein des écarts, hameaux et dans le village de Tréjet ainsi qu'en extension du parc d'activités de Tournebride. Ces évolutions ont eu des répercussions sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'espace rural.

Tél : 02 40 87 24 91

Mél : nicolas.parpaite@loire-atlantique.gouv.fr

10 boulevard Gaston Serpette - BP 53606 - 44036 NANTES Cedex 1

La zone agglomérée du bourg, située à 30 % dans les espaces proches du rivage (EPR) délimités au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays-de-Retz en application de la loi Littoral, est structurée par deux infrastructures routières selon un axe Nord/Sud (RD65) et Est/Ouest (RD62). Son tissu ancien présente trame resserrée, une densité culminant à 50 logements/ha (Grand Rue) et une forme concentrique autour de l'église Saint-Martin. Cette centralité est renforcée dans sa morphologie par l'implantation des constructions à l'alignement produisant un front bâti à étage le plus souvent.

À cette configuration historique s'ajoute la réponse classique à l'essor démographique exercé depuis plusieurs décennies sur un tissu ancien resserré : étendre en proposant des parcelles de plus grandes dimensions avec une implantation de la maison au milieu du jardin. Elle a conduit à un étirement de l'enveloppe urbaine, générant une consommation importante d'espaces et conduisant au sud et à l'est à l'intégration de plusieurs écarts ainsi qu'une altération de la qualité paysagère en frange du bourg.

Aussi, les choix opérés dans le PLU révisé revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci et des opérations s'attachant à proposer un cadre de vie agréable assorti d'une empreinte foncière limitée.

Parti d'aménagement retenu et consommation d'espaces pour l'habitat

D'après les données de l'INSEE, la commune de La Chevrolière a enregistré, entre 2013 et 2018, une croissance démographique annuelle moyenne de 1,7 %. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) repose sur une augmentation de la population de 2 % par an avec l'ambition d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années. Ce niveau de croissance témoigne d'une volonté d'accélérer le développement démographique sur votre commune.

Le programme constructif à vocation d'habitat inscrit dans votre document repose ainsi sur la création de 60 logements/an, soit 600 logements sur 10 ans, en hausse de 33 % par rapport au programme local de l'habitat (PLH) de Grandlieu Communauté en vigueur et exécutoire jusqu'au 21 septembre 2023, avec lequel le PLU doit se rendre compatible. Aussi, la réévaluation des besoins en logement sur votre commune en lien avec la CCGL, évoquée dans le rapport de présentation pour justifier la déconnexion opérée avec le PLH, nécessite d'être d'une part étayée par des éléments à visée stratégique intercommunale susceptibles de préfigurer un futur PLH et d'autre part davantage mise en perspective avec la capacité d'accueil de la commune, notamment dans la prise en compte de la préservation des espaces naturels et de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.

Pour inscrire en particulier cette production dans une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liés à la sobriété foncière, je vous invite à consolider plusieurs leviers mobilisés dans votre document :

- à l'appui d'un recensement des potentiels de mutation du tissu existant faisant état d'un potentiel théorique de 216 espaces (bâties vacants, dents creuses, renouvellement urbain), le PLU porte un objectif de production de 210 logements en densification et renouvellement

urbain, soit 33 % du programme constructif total ; des garanties sur la mobilisation effective de ces gisements nécessitent toutefois d'être apportées à l'aune d'une stratégie d'intervention foncière adaptée, non présentée au dossier ;

- les densités retenues sur les secteurs de projet couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de l'ordre de 27 logements/ha en densification et de 19 logements/ha en extension, gagneraient à être rehaussées, en lien avec une réflexion urbanistique prenant davantage en compte les densités et formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien et rompant ainsi avec le modèle pavillonnaire caractérisant les opérations achevées dernièrement sur la commune.

Ces évolutions inscriraient le PLU révisé dans une trajectoire plus favorable à la sobriété foncière et aux exigences de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, laquelle fixe une ambition claire de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur ce point et tel que présenté au rapport de présentation, la consommation observée des espaces agricoles, naturels et forestiers et celle planifiée dans le projet de PLU « arrêté » ne sont pas comparables. Les projections de consommation foncière ne peuvent se résumer aux seules surfaces classées en zones AU ou concernées par un emplacement réservé. Les surfaces classées dans les zones U et correspondant à des parcelles non construites – dents creuses et constructions en 1^{er} rideau notamment – doivent également être comptabilisées, dans le droit fil de la méthodologie retenue dans le SCoT du Pays-de-Retz. A titre d'exemples, les terrains classés en appellation d'origine contrôlée (AOC) englobés dans la zone Ub du secteur de la Chaussée sont à intégrer dans la consommation d'espaces projetée, de même que les espaces couverts par l'OAP sur le secteur de Tournebride.

Je vous demande en conséquence de revoir l'approche méthodologique exposée au dossier pour consolider la compatibilité du PLU avec le SCoT et asseoir la démonstration selon laquelle le PLU révisé s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière fixée par le législateur.

Typologies de logements et mixité sociale

Les évolutions relevées sur la commune dans la pyramide des âges et la composition des ménages plaident pour une diversité de l'offre de logements. Votre document ne traite pas suffisamment de cet enjeu, lequel figure pourtant parmi les orientations du PADD.

Aussi, il est attendu des objectifs de répartition par typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels, sociaux) dans les OAP sectoriels. Ils doivent vous permettre, sur le plan opérationnel, d'encadrer les projets de manière à veiller à une programmation de logements en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population, en particulier les jeunes ménages et les seniors.

Une mixité des logements apparaît en effet nécessaire sur votre commune afin d'insuffler une mobilité résidentielle pour les publics assignés à un logement trop grand, trop vétuste ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier au bénéfice des jeunes et primo-accédants.

La programmation déclinée dans les OAP pour la production de logements locatifs sociaux (LLS) s'avère trop peu précise et constitue un défaut du document dans l'obligation de compatibilité avec le PLH, lequel fixe une production de 21 % de LLS sur les 45 logements annuels. Par conséquent, je vous saurai gré de clarifier la déclinaison du volet LLS de votre PLU en introduisant des objectifs de production spécifiques dans les OAP à la hauteur de la dynamique fixée par le PLH et en réponse à une offre locative jugée faible dans le rapport de présentation.

Activités économiques

En matière économique, vous provisionnez 10,3 ha de surfaces à consommer pour l'extension de la zone d'activités du *Bois Fleuri*, 0,5 ha pour la création d'un espace commercial sur le site de *l'Enclose* et 7,2 ha pour l'extension et le renouvellement urbain d'une partie du parc de *Tournebride* à l'ouest de la rue de la *Guillauderie*.

Le volet consacré dans le rapport de présentation à la capacité d'accueil des parcs d'activités de Grandlieu Communauté et aux développements projetés est informatif et indicatif. Le bien-fondé des surfaces économiques projetées doit reposer sur un document stratégique de l'autorité compétente en matière de gestion des parcs d'activités intégrant les exigences renforcées de sobriété foncière, assorti d'un engagement des communes qui seraient concernées par des reclassements en zone A ou N de surfaces vouées initialement à la création ou l'extension de parcs d'activités à faire évoluer les PLU en conséquence.

Je note de surcroît que les études réalisées sur le secteur du *Bois Fleuri* ont mis en évidence la présence de zones humides sur l'ensemble du périmètre d'extension. Or, ces zones humides ne sont pas prises en compte dans le parti d'aménagement figurant dans l'OAP sectorielle.

Compte tenu de l'absence de diagnostic fin des capacités résiduelles des parcs d'activités maillant le territoire intercommunal, de l'absence de justifications d'une programmation de cette extension s'appuyant sur le document stratégique pré-cité et d'enjeux environnementaux propres à cette zone qui, s'ils sont quantifiés, ne sont pas intégrés au parti d'aménagement proposé dans l'OAP, il vous appartient de consolider votre document au vu de ces observations et, à défaut, de reclasser en zone 2AU les surfaces couvertes par l'OAP pré-citée ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'inscription d'une zone 1AUz au niveau du rond-point de *l'Enclose* permise par le document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT du Pays-de-Retz approuvé en 2013 correspond à une parcelle vierge de constructions. Le dossier n'apporte pas d'éléments relatifs à la réalisation d'études de terrain permettant d'identifier finement les enjeux environnementaux sur le site et d'anticiper au mieux l'application d'une séquence « éviter, réduire, compenser » d'un projet d'aménagement afin de préserver les fonctionnalités écologiques.

En outre, pour les zones à vocation commerciale, il est attendu au stade du document d'urbanisme une pré-analyse des critères énumérés à l'article L. 752-6 du code de commerce, parmi lesquels la contribution d'un développement de cette zone périphérique à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-bourg de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'intercommunalité.

Au vu de ces différents éléments, dans le contexte de révision en cours du SCoT et dans l'attente de la finalisation des opérations de revitalisation de territoire (ORT) engagées tant sur votre commune et que sur celles de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, de Pont-Saint-Martin et du Bignon, je vous

demande d'une part de reclasser le secteur de projet de l'Enclose en zone ZAU et d'autre part de supprimer la possibilité offerte dans le règlement de la zone Ue1 et l'OAP sectorielle de Tournebride d'admettre l'implantation d'un espace de loisirs couplé potentiellement d'un cinéma.

Plus généralement, j'appelle également votre attention sur les conséquences induites par l'inscription au document d'urbanisme de surfaces et de vocations susceptibles de grever à l'avenir les possibilités d'inscription de développement économique dans les documents d'urbanisme des autres communes du territoire intercommunal.

La loi Climat & Résilience pré-citée est en effet d'application immédiate pour ce qui relève de la comptabilisation des espaces consommés, indépendamment de la territorialisation que les collectivités territoriales devront traduire respectivement dans le Schéma régional d'aménagement et de développement durable des territoires (SRADDET) puis dans le SCoT d'ici 2026. Aussi, chaque m² consommé sera à décompter des projections de consommation foncière fixées au SCoT par le SRADDET et au PLU par le SCoT.

En conclusion, au regard de ces différentes observations, il est attendu du PLU révisé une approche plus qualitative dans la manière de concevoir le développement économique et commercial, dans un contexte où les exigences portées par la lutte contre l'artificialisation au niveau national, aussi bien que les enjeux urbains mis en lumière par la crise sanitaire, interrogent tous les projets actuels sous l'angle de leur sobriété foncière, mais également de leur insertion et de leur qualité urbaines ou encore des usages (mobilités notamment) sur lesquels ils reposent.

Loi Littoral

Commune riveraine du lac de Grand-Lieu, La Chevrollère entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral codifiée sous les articles L. 121-1 à L. 121-51 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU « arrêté » n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination des zonages et le règlement littoral. Dès lors, il convient d'opérer les modifications nécessaires pour sécuriser le futur document et les autorisations d'urbanisme qui en découleront¹. Certains aspects de votre document méritent une attention particulière.

La règle de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants s'applique à toutes les constructions en dehors des rares cas dérogatoires prévus par le code de l'urbanisme. Aussi, la réalisation d'ouvrages liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est possible uniquement pour les constructions ou installations non constitutives d'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire de très faible ampleur. Une centrale photovoltaïque au sol ou encore une infrastructure de téléphonie mobile (antennes-relais...) ne peut, par exemple, être autorisée en discontinuité d'une agglomération ou d'un village existant².

Le règlement appliqué aux coupures d'urbanisation s'avère trop permissif, les constructions et installations admises étant de nature à altérer leur caractère naturel. Dans ces espaces, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, seules les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée occupation à trois mois et l'extension limitée des

1 cf. notamment arrêt CE, 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissements, n° 392185

2 cf. notamment arrêt CE, 11 juin 2021, n°449840.

constructions existantes étant admises. Je vous recommande de classer les deux coupures d'urbanisation présentes sur la commune via un sous-zonage et un règlement ad-hoc (Ncu.et/ou Acu) afin de clarifier le régime juridique applicable à ce type d'espace dans votre document.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne rentrent pas dans le champ dérogatoire édictée à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc être autorisées en discontinuité des agglomérations et villages existants.

En zones A et N, les règlements associés autorisent les annexes à une distance d'implantation de 20 mètres de l'habitation principale. Toute implantation de ce type de construction en dehors des agglomérations et villages existants peut être considérée comme une extension de l'urbanisation. Par conséquent, cette disposition s'avère fragile sur le plan juridique.

Enfin, le projet de PLU arrêté prévoit quatre opérations à vocation d'habitat en extension de la zone agglomérée du bourg, situées dans les espaces proches du rivage (EPR), pour une surface cumulée de 11,76 ha, soit 63 % de l'ensemble des zones AUB inscrites au règlement graphique.

Le SCoT, document cadre pour préciser les modalités d'application de la loi Littoral sur le territoire du Pays-de-Retz, identifie les secteurs justifiant d'une extension de l'urbanisation dans les EPR. Il apparaît qu'aucun d'eux ne figure sur la commune de La Chevrolière. Par conséquent et considérant l'ampleur des surfaces concernées à l'échelle communale ainsi que l'appréciation du Juge administratif sur le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT dans une décision récente³, je vous demande de reclasser en zones A ou N les secteurs de projets situés en EPR classés en zone AUB.

Secteurs déjà urbanisés (SDU)

Le 2^e alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ÉLAN, crée les secteurs déjà urbanisés, nouvelle forme urbaine entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein desquels une certaine constructibilité est permise, par densification et sans extension du périmètre bâti existant.

Le SCoT du Pays-de-Retz a identifié deux SDU sur le territoire communal, classés en zone UC2 dans votre document. Les périmètres de ces zones englobent quelques parcelles en extension de l'enveloppe urbaine. Il convient dès lors de délimiter plus finement ces secteurs en cohérence avec le cadrage posé à l'article L. 121-8 pré-cité selon lequel les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Préservation des paysages

Le rapport de présentation souligne l'enjeu de préservation du paysage bocager chevrolin, dans un contexte d'augmentation de 50 % des surfaces maraîchères depuis 2007 au détriment des surfaces viticoles et des prairies.

La recréation du maillage bocager disparu et l'encadrement de l'activité maraîchère figurent ainsi parmi les orientations que vous avez souhaitées inscrire dans le PLU révisé pour favoriser une insertion plus qualitative des serres dans le paysage de bocage. Cette ambition est louable et mérite d'être soulignée.

³ arrêt TA Nantes, 28 février 2022, n°1913645.

La préservation de 98 km² de haies bocagères au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique, assortie de conditions de protection et de mesures compensatoires spécifiques, constitue un parti pris favorable au maintien du bocage et, en corollaire, à une insertion des futures constructions/installations dans l'espace rural.

L'étude de valorisation des paysages maraîchers en Loire-Atlantique et le volet maraîcher de la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire contiennent des préconisations et des principes qui pourraient être intégrés dans votre document en vue de leur conférer une valeur réglementaire.

Je vous invite en particulier à étudier l'opportunité de créer une OAP thématique sur l'intégration qualitative des constructions agricoles et structures maraîchères, en accord avec les dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. Cette OAP, définie en dehors de toute spatialisation, permettrait de fixer les grandes orientations sur la thématique de l'aménagement dans le contexte bocager. Elle peut être prescriptive ou édicter des recommandations. Cet outil, qui s'adresserait aux exploitants agricoles et aux maîtres d'œuvre, compléterait les dispositions du règlement écrit en précisant et en encadrant notamment les intentions de la commune sur l'intégration qualitative des structures maraîchères.

Qualité architecturale

Les bâtis traditionnels sur le territoire communal de La Chevrollère sont généralement surmontés de toit à deux pans en tuile. Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art.

L'annexe technique jointe propose en particulier d'enrichir le PLU de dispositions réglementaires dans une perspective de valorisation du tissu historique, d'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et de préservation des éléments vernaculaires disséminés dans l'espace rural.

Patrimoine bâti vernaculaire

À l'instar de l'étude patrimoniale réalisée sur le village de Passay, les fronts bâtis structurant les abords de l'église Saint-Martin gagneraient à faire l'objet d'un diagnostic architectural afin de préserver les composantes vernaculaires, de déterminer des prescriptions relatives aux types d'intervention (volumétries et modénatures) et de matérialiser les plus à même de les mettre en valeur en tirant profit de leurs caractéristiques en cas de travaux.

Pour les bâtiments situés dans l'espace agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le PLU arrêté ne précise pas les critères ayant présidé à la sélection des 14 bâtiments. Or, ces justifications sont importantes pour s'assurer de la faisabilité opérationnelle d'une mutation de ces bâtiments, tant sur le plan sanitaire dans le contexte d'activité agricole (périmètre de réciprocité au sens de l'article L. 111-3 du code rural) que technique (raccordement aux réseaux, sécurité des accès, possibilité d'installation d'un assainissement individuel...).

Je vous recommande également de compléter la liste des bâtiments figurant au règlement littéral d'une fiche plus détaillée par édifice, présentant les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Il serait également nécessaire d'encadrer les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

La demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF, laquelle peut être amenée à émettre un avis défavorable pour des bâtiments dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. 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 agricole et naturel importantes, pour certaines non comptabilisées dans la démonstration relative à la réduction de consommation d'espaces.

Par conséquent, au regard de ces éléments, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 28 février 2022 par votre Conseil municipal, sous réserve :

- d'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 ;
- de garantir la compatibilité du PLU avec le PLH en abaissant le rythme de production de logements ou en apportant des justifications relevant d'une stratégie intercommunale de l'habitat susceptible de préfigurer un futur programme local de l'habitat ;
- d'intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH ;
- de prendre en compte les remarques et demandes attachées aux dispositions de la loi Littoral, particulièrement celles relatives à la règle de l'extension limitée dans les espaces proches du rivage dans le droit fil des modalités d'application définies au SCoT ;
- de reclasser en zone ZAU le secteur de l'Enclose ;
- de reconsidérer l'orientation figurant dans l'OAP sur le secteur de Tournebride de création d'un espace de loisirs, dans le contexte d'élaboration de plusieurs ORT sur le territoire intercommunal et d'un parc d'activités destiné selon le SCoT à accueillir les PMI-PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche.

Je vous demande par ailleurs de renforcer l'évaluation des impacts du parti d'aménagement sur les milieux par une prise en compte plus fine des enjeux environnementaux propres aux zones d'aménagement et, sur le volet économique, d'apporter les justifications demandées concernant l'extension de la zone du Bois Fleuri.

Le contenu de l'annexe jointe à cet avis est destiné à améliorer la qualité technique et juridique du document.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet

Pour le préfet, en délégation,
le secrétaire général

Pascal OTHÉGUY

12 MAI 2022

PLU « arrêté » de La Chevrollère

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État

Enveloppe urbaine et calcul de la consommation d'espaces projetée

La définition des limites de l'enveloppe urbaine n'est pas véritablement abordée dans le projet de PLU. Ce travail préalable et important permet d'analyser le potentiel de densification et de mutation du foncier. Or, le rapport de présentation ne développe pas la méthode utilisée pour établir l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, le mode opératoire classique pour dresser les limites de l'enveloppe urbaine se présente comme suit :

- Lorsque le terrain jouxte les espaces naturels et agricoles :
 - si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine,
 - sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine ;
- Lorsque le terrain est inclus dans le tissu urbain :
 - si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine,
 - si sa taille est comprise entre 1 et 3 ha, il est considéré hors enveloppe urbaine, sauf absence d'espace agricole ou naturel et d'intérêt paysager,
 - si sa taille est supérieure à 3 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

La traduction de cette méthodologie permettra de répondre à certaines interrogations soulevées par l'exclusion de plusieurs terrains dans la comptabilisation des projections de consommation d'espaces en extension. Par exemple : le nord des parcelles cadastrées AX33-34 et AX49 et YV349 ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces. Des questions similaires se posent dans le cadre de la zone Ue1 de *Tournebride* avec l'inclusion des parcelles BS97 à 101 en zone urbanisée et de la zone Ue2 du *Bois Fleuri* avec l'inclusion des parcelles AZ33 et 34 (carte ci-contre) non comptabilisées dans la consommation d'espaces projetée.



Bilan de la consommation d'espaces (page 109 du rapport de présentation)

◆ Remarques générales sur les sources de données

Constat

Les données Cerema 2009-2019 (lignes jaunes du tableau) sont extraites de l'observatoire national de l'artificialisation des sols. Les grandeurs indiquées ne mesurent pas une artificialisation des sols, mais une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Les deux notions ne sont pas identiques : l'artificialisation renvoie à l'altération durable des fonctions écologiques, et le cas échéant, des fonctions agronomiques du sol, tandis que la consommation d'espaces est une mesure surfacique du changement d'usage et d'occupation ; elle s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés.

Préconisation d'amélioration

Il convient de compléter les indicateurs de consommation des espaces naturel, agricole et forestier par l'évaluation de l'artificialisation des sols, à l'aide des sources BD MOS ou OCS GE0. En dépit de l'absence d'un référentiel national de mesure de l'artificialisation, la BD MOS permet de donner une première évaluation en stock et en flux des espaces artificialisés. La base de données est disponible pour les années 2009, 2012 et 2016. Les tendances récentes ne peuvent cependant être analysées si ce n'est par le biais d'une extrapolation.

La commune est également couverte par le référentiel à grande échelle OCS GE0, méthode et source plus précises, dont l'exploitation pour mesurer l'artificialisation est rendue possible via l'application d'une nomenclature régionale (AURAN, ADDRN, AURA). Là encore, son exploitation est limitée temporellement aux millésimes 2013 et 2016. Faut d'une disponibilité d'OCS GE0 recouvrant la période 2009-2013, il est recommandé d'utiliser la BD MOS pour caractériser l'artificialisation des sols (chiffres données en annexe).

◆ Remarque sur l'utilisation des données Majic

Constat

Dans le bilan, les données foncières Majic brutes sont utilisées pour calculer un flux de consommation des espaces NAF. Or, en raison de l'absence de données contenant la filiation des parcelles et de leur usage (i.e. le devenir des parcelles et leur reconfiguration dans le temps), le suivi annuel de la consommation des espaces NAF reste trop imprécis à l'échelle communale. Il ne peut servir de référence pour mesurer une consommation.

Préconisation d'amélioration

L'observatoire national de l'artificialisation est dérivé des données foncières Majic, qu'il retrace plus finement notamment en travaillant à une maille plus resserrée (lot/parcelle). Il est recommandé d'utiliser uniquement cette source pour caractériser la consommation des espaces NAF, laquelle représente 74,6 ha sur la période 2009-2020¹.

◆ En complément

Il apparaît judicieux de mobiliser les données issues de la base SITADEL, informant sur les constructions en extension, hors et dans l'enveloppe urbaine, leur emprise foncière, la surface des terrains utilisées pour les constructions de logement individuel (ainsi que l'ensemble des logements confondus), la part des constructions en logement individuel, ou bien la taille des logements par rapport à la taille des ménages ... Ces informations peuvent enrichir le diagnostic préalable à la définition des enjeux.

Il est ensuite utile de déterminer l'efficacité de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier notamment en identifiant combien d'habitants l'artificialisation résidentielle a-t-elle permis d'accueillir, ou encore combien d'emplois l'artificialisation pour l'activité a-t-elle permis de créer ?

¹ C'est-à-dire entre le 1^{er} janvier 2009 et le 1^{er} janvier 2021

Assainissement

La commune de La Chevrolière est desservie par l'assainissement collectif, avec une station d'épuration des eaux usées de type boues activées sise *la Grande Nœe*, classée en zone A. La station est conforme en performance. Toutefois, l'ouvrage est très sensible à l'intrusion des eaux claires parasites.

Ainsi, les volumes déversés en 2019 et 2020 s'avèrent excessifs et ne participent pas à la protection du milieu récepteur. Il convient par conséquent de poursuivre activement et selon le calendrier pluriannuel établi à la fin du 1^{er} semestre 2021 les travaux de réhabilitation du réseau de collecte, les travaux de remise en conformité des branchements domiciliaires ainsi que l'engagement des travaux d'amélioration hydraulique de la station de traitement des eaux usées dès 2022.

Pour conclure, la station dispose d'une capacité organique résiduelle suffisante pour absorber les effluents supplémentaires générés par l'augmentation d'environ 1000 habitants prévue au projet de PLU arrêté. Il est toutefois impératif que les travaux pré-cités soient réalisés afin de lutter contre les intrusions d'eaux claires parasites dans le réseau de collecte.

L'ouverture des zones ZAU (habitat et activité) sera en effet conditionnée à ce que la station d'épuration soit en capacité de traiter les effluents engendrés dans des conditions favorables à la protection du milieu récepteur.

Trame verte et bleue (TVB)

En complément de la définition de la TVB communale et de mesures en faveur de sa prise en compte réglementaire, la mise en place d'une OAP thématique « nature en ville » pourrait être étudiée, abordant les sujets de la réduction de l'artificialisation et de l'imperméabilisation du sol, de la végétalisation de la ville, des perméabilités faunistiques des clôtures et de la trame noire.

Gestion des eaux pluviales

La commune dispose d'un réseau séparatif des eaux pluviales. Cependant, des dysfonctionnements ont été constatés et ne sont pas résolus. Les solutions pour réparer les anomalies se sont pas présentées dans le projet de PLU arrêté. Elles pourraient être précisées dans le dossier afin de régulariser le processus de rejet des eaux pluviales au titre de la « loi sur l'eau ».

Énergies renouvelables

Le rapport de présentation dresse un timide état des lieux de la production d'énergies renouvelables (ENR) sur la commune. Celui-ci se cantonne principalement aux objectifs nationaux sans réelle déclinaison territoriale. Une identification des sites et sols pollués a toutefois été réalisée.

Le PADD aborde les énergies renouvelables au travers d'un axe intitulé « faciliter le déploiement des énergies renouvelables non éoliennes ». Il convient de ne pas être aussi catégorique. En effet, l'éolien domestique (inférieur à 12 mètres) pourrait être autorisé, sous réserve d'effectuer les consultations idoines.

Risques

La commune de La Chevrolière est globalement peu concernée par les risques et la prise en compte de ceux-ci par le projet de PLU n'appelle pas d'objections de ma part. L'évocation, dans le rapport de présentation, des risques sismique et de retrait-gonflement des sols argileux (RGA) pourrait néanmoins être utilement complétée par les éléments suivants :

- risque sismique : préciser que le classement de la commune en zone de sismicité modérée impose notamment que les constructions nouvelles ultérieures à usages d'habitation et

- d'ERP de 4^e et de 5^e catégories fassent l'objet de mesures constructives parasismiques ;
- risque RGA : faire état du fait qu'en cas de vente d'un terrain non bâti constructible dont l'exposition au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est identifiée comme moyenne ou forte, il appartient au vendeur de fournir une étude géotechnique préalable qui a vocation à être annexée à la promesse de vente.

Les archives conservées dans les services de l'ARS font mention d'une ancienne décharge au lieu-dit *la Grande Nôe*. Cette existence est à garder en mémoire afin de prévenir tous usages du terrain susceptibles d'exposer à un risque sanitaire.

Loi Littoral

- ◆ Régime juridique applicable dans les espaces remarquables : les cheminements piétonniers et/ou cyclables ainsi que les stationnements ne doivent être ni cimentés, ni bitumés ; il convient d'apporter cette précision dans le règlement des zones Ar et Nr.
- ◆ Coupure d'urbanisation et zone 1AUz de *l'Enclose* : le périmètre de la zone 1AUz et l'emplacement réservé n°31 qui lui est associée génèrent la réduction d'une des deux coupures d'urbanisation identifiées sur la commune et délimitées par le SCoT ; il convient de réduire le périmètre de la zone 1AUz de manière à préserver la coupure d'urbanisation, au sein de laquelle aucune urbanisation nouvelle ne peut être autorisée.
- ◆ Espaces boisés significatifs (EBS) : en prenant appui uniquement sur les espaces boisés classés du PLU de 2007 sans les confronter aux périmètres du SCoT et à la réalité de terrain, le projet de PLU arrêté de La Chevrolière n'a pas suffisamment pris en compte à son échelle les EBS (cf. document d'analyse joint).

Rapport de présentation – état initial de l'environnement

p. 11, 39 et 283 : Le diagnostic indique une population de « 5688 habitants (INSEE 2018 en vigueur en 2021) » (p. 11 et 39) et 5775 habitants en 2018 (p. 283). Il convient d'harmoniser ces chiffres.

p. 60-66 : Le document présente un diagnostic agricole qui s'avère incomplet, puisqu'il manque de données chiffrées, telles que la SAU et son évolution ou une carte des sièges d'exploitation.

p. 115 : Le tableau sur les capacités de densification et de mutation des espaces à vocation économique n'est pas daté ; il est donc difficile de déterminer les surfaces réellement disponibles à ce jour. Ce tableau mériterait d'être complété par une cartographie afin de mettre en évidence l'ensemble des espaces non bâtis des zones d'activités sans prendre appui sur le zonage des PLU en vigueur.

p. 121 : Le rapport de présentation inclut un paragraphe intitulé : « Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation ». Pourtant celui-ci est particulièrement succinct, puisqu'il ne présente aucune donnée. Il convient d'identifier précisément le nombre de places de stationnement disponibles sur la commune, mais aussi d'identifier l'offre de stationnement vélo et les besoins adossés, en lien avec l'objectif de développement des déplacements doux et la perspective démographique.

p. 167 : Les arrêtés préfectoraux d'autorisation de prélèvement ou de DUP datent du 2 avril 2019 et non de 2018 comme indiqué dans le document. Il est par ailleurs fait mention de syndicats dissous :

- Syndicat mixte d'AEP des collectivités du sud-est,
- SIAEP Sud Estuaire

p. 200 : Le document indique l'enjeu « d'identifier les enveloppes urbaines qui permettront de mobiliser les gisements fonciers en densification ». Il conviendrait alors de détailler la méthode de constitution de l'enveloppe urbaine, car les chiffres de surfaces consommées, hors et dans l'enveloppe urbaine, dépendent fortement de sa qualité. Si l'enveloppe urbaine est trop lâche, la capacité

de densification est plus élevée donc les surfaces consommées dans l'enveloppe urbaine seront plus importantes.

p. 209 et 216 : Le document évoque « une enveloppe foncière maximale d'environ 20 ha en extension », sans toutefois présenter de carte ni de superficie de l'enveloppe foncière actuelle. De plus, à la page 216, il est précisé que cette enveloppe foncière de 20 ha en extension est à vocation d'habitat. Le PLU arrêté prévoit également une extension de la zone d'activités du *Bois Fleuri* et la création de la ZACOM de *l'Enclose*. Il convient donc de préciser la superficie envisagée en extension de l'enveloppe foncière à vocation d'activités économiques.

p. 215 : Le rapport de présentation indique un total de 210 logements mobilisables en densification et renouvellement urbain. Les 45 logements au sein des villages et SDU ne sont pas déclinés, notamment dans les secteurs couverts par une OAP. Il semble que les 17 logements en changements de destination soient une erreur, puisque en annexe, il est indiqué 14 bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

p. 266 : Dans le tableau des surfaces (avant/après), il manque la zone 1AUz correspondant à la ZACOM de *l'Enclose*.

p. 283 : Le document présente une carte de l'occupation des sols en 2018. Il aurait été intéressant de présenter également le même type de carte pour l'année 2007, date d'approbation du PLU en vigueur, afin de pouvoir mesurer l'évolution de l'urbanisation et de la consommation des sols sur la période couverte par le document d'urbanisme en vigueur.

p. 297 : Le document indique que 98,44 km de haies sont protégés au titre de l'article L. 551-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit en fait de l'article L. 151-23.

p. 333 : L'analyse des incidences sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques fait ressortir « une unique zone de friction, le secteur de *la Michellerie* », qui est détaillé plus loin : « La zone 1AU intègre un réservoir de biodiversité de la TVB, un boisement constitué de vieux arbres » ainsi que la « présence potentielle d'une zone humide » (p. 357). Le dossier ne semble pas indiquer les leviers identifiés pour prendre en compte cette friction et permettre, au-delà du maintien des milieux à protéger, les continuités à recréer.

p. 354 : Le document indique que le projet « propose 4 zones 1AU, toutes intégrées dans des OAP ». Pourtant, il y a 5 OAP concernant des zones 1AU à vocation d'habitat.

Le PADD

p. 9 : Le PADD fixe comme objectif de « favoriser le renouvellement urbain et la densification au sein des enveloppes urbaines des centralités et des villages » et de « favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines des deux secteurs déjà urbanisés ». Pourtant le projet de PLU arrêté ne contient pas délimitation de l'enveloppe urbaine de la zone agglomérée du bourg et des entités bâties dans l'espace rural. Le document évoque aussi « une enveloppe foncière maximale de 20 ha en extension », sans que celle-ci ne soit clairement spatialisée dans le rapport de présentation.

p. 9 : Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces en vertu des dispositions édictées à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

OAP

OAP village de *Passay*

L'OAP matérialise une trame hachurée au nord pour un « secteur d'accueil d'une offre d'hébergement touristique « nature » compatible avec le site classé (tentes...). ». Cette trame est située dans les espaces remarquables de la loi Littoral, classée en zone Nr au PLU arrêté. Il conviendrait de compléter la phrase comme suit : « compatible avec le site classé et le règlement

de la zone Nr en application des dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces remarquables ».

Une étude patrimoniale sur le village de Passay figure en annexe du PLU arrêté. Elle contient notamment un cahier de recommandations afin de préserver et mettre en valeur l'architecture vernaculaire de ce village de pêcheurs. Il conviendrait d'en faire référence dans l'OAP sectorielle.

SDU Fablou – la Landaiserie et la Buchetière

Ces deux secteurs gagneraient à faire l'objet, chacun, d'une OAP sectorielle visant à encadrer les possibilités de densification du tissu urbanisé. Pour rappel, en vertu des dispositions édictées à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Les autorisations d'urbanisme sont soumises, dans ces secteurs, pour avis à la CDNPS. Elles sont refusées lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Plans de zonage

Une zone humide à préserver figure dans l'OAP *la Petite Née-les Perrières* mais ne figure pas sur les plans de zonage. Il convient de la reporter sur le plan via la trame « zone humide » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Une étiquette Ub apparaît mal placée, puisqu'elle figure sur la zone N située en cœur de bourg.

Règlement écrit : préservation, restauration et valorisation du patrimoine

Le PLU identifie (notamment en annexe) des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de réaliser un logement. Ces éléments bâtis, représentatifs du patrimoine vernaculaire de la commune, devraient faire l'objet, en matière de restauration et d'adaptation à leur nouvel usage, des mêmes soins et des mêmes règles que ceux portés aux éléments patrimoniaux repérés spécifiquement par le document d'urbanisme. Il serait également nécessaire d'encadrer réglementairement les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement le changement de destination de ces bâtiments en raison de leur impact sur le paysage rural. Il serait également souhaitable d'agrémenter les fiches de repérage de préconisations permettant d'orienter concrètement le futur pétitionnaire sur les modifications envisageables. Cela permettrait de protéger correctement les bâtiments repérés et d'être en mesure de préserver l'aspect patrimonial des constructions sélectionnées.

La partie du règlement relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pourrait également être précisée, typologie par typologie (article 5, p.34 et suivantes).

1) Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : les prescriptions afférentes mériteraient d'être étoffées et accompagnées d'orientations de réhabilitation spécifique.

En effet, s'agissant d'édifices représentatifs de l'identité de la commune, un soin devra être porté tant sur la composition de l'architecture (conservation de l'ensemble des percements, des modénatures et des détails architecturaux), que sur la qualité de mise en œuvre de matériaux traditionnels. Ainsi, une réflexion globale doit être menée sur ces éléments de patrimoine repérés de manière à préserver leurs caractéristiques architecturales et ne pas les dénaturer.

Les édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront donc :

- proscrire la mise en place d'éléments techniques type climatisation, panneaux photovoltaïques,
- être restaurés dans les règles de l'art.

De la même manière, les murs et murets repérés présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdit s'il s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions

mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

Le petit patrimoine repéré, issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires qui participe à l'embellissement de la commune, est à mettre en valeur et faire l'objet d'un inventaire détaillé. En ce sens, un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.

2) zone Ua_tissu historique du bourg

Les bâtis traditionnels en pierre doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant des rejointolements à l'aide de mortier de chaux teinté avec un mélange de sable et en reconduisant une toiture à deux pans en tuile canal, caractéristique identitaire du territoire communal.

Ponctuellement, certaines habitations traditionnelles sont pourvues d'un enduit de teinte claire, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique. Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique, sont à employer exclusivement sur des habitations récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de l'habitation, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage...) et l'emploi de baguette d'angle. La remise en peinture peut être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en privilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les modifications apportées à ces constructions traditionnelles du centre bourg doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire la pose dite en rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît important de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions qui, sous un effet de mode, contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement en s'éloignant des caractéristiques du bâti traditionnel. En ce sens, il conviendra de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie architecturale. À défaut, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronnerie anciens servant de garde-corps sont à conserver et à restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité de la commune. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes, et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs disposés ponctuellement en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur du centre bourg.

Un soin doit être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public au risque de porter atteinte au bâti et au paysage urbain.

Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur, cette dernière gommant toutes les caractéristiques de l'immeuble. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non perspirants de type plaque de polystyrène, est à proscrire sur des bâtis traditionnels conçus en pierre.

Les châssis de toit de format maximum 78*98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans sailli dans l'épaisseur de la toiture, sont à privilégier. La pose de store extérieur est à proscrire.

L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises) et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et être non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Les extensions doivent s'intégrer à la construction existante et ne pas porter atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires à l'habitation principale ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal ; il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elle sera possible sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

S'agissant d'une zone urbanisée, les extensions sur les bâtis traditionnels et récents seront principalement implantées en continuité du volume principale et/ou en façade secondaire. Toute forme d'excroissance en façade principale est à proscrire.

De la même manière, les constructions traditionnelles anciennes sont des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en tuile. En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discrétion dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires à l'habitation principale pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bols sous réserve de rester naturel ou peints dans un ton neutre local (gris, marron...).

3) zone Ub_tissu résidentiel

Souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle, ces formes d'habitat doivent faire l'objet d'un règlement adapté pour favoriser leur intégration dans le contexte urbain et paysager. Outre leur

contribution aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de cette zone, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité préalable. Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin à réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrain en présentant une trame orthogonale en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg. Ces aménagements extérieurs doivent contribuer à la qualité de l'espace public et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyée dans une haie ;
- d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin doit être apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret avec mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune, répertoriés comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultant et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature...).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications au coup par coup sans cohérence avec les dispositions d'origine qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Un soin doit également être apporté aux éléments susceptibles d'être visibles depuis l'espace public et de porter atteinte au bâti. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel et garantir une insertion qualitative dans l'environnement, les abris jardin vendus préfabriqués en commerce dépourvus des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (pente de toiture, aspect du bardage en façade) doivent laisser le bardage en bois naturel, sans vernis, ni lasure d'aspect trop brillant, pour obtenir une teinte grisée par vieillissement naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron) afin d'améliorer leur intégration paysagère. Ces abris devront être non visibles depuis l'espace public.

4) zones AU

Dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il est nécessaire de renforcer et de modifier la partie réglementaire des zones AU.

Ainsi, sur la base réglementaire énoncée pour la zone résidentielle UB ci-dessus, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail /portillon, d'abris de jardin, et de compléter le règlement en apportant un soin au traitement des volumes. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à deux pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional. La démultiplication d'excroissance est à proscrire et les extensions doivent principalement être situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon, ou sur les façades secondaires.

De la même manière, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions de percement plus hautes que larges. Il est important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement peu vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries ont vocation à être en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui, par leur utilisation excessive, tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier.

Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera à traiter en tuile munie de descentes d'eaux pluviales et de gouttières en zinc. La mise en œuvre de toitures terrasses est à proscrire sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète et une meilleure intégration à son environnement, les toitures-terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère sont attendues par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravillons de teinte grisée.

De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition gratté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisant.

En raison de leur surface trop réfléchissante, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers doivent plutôt être réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur.

Le traitement de l'espace public, du sol, du mobilier urbain, des plantations doit être issu d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers.

Les aménagements extérieurs seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité.

Le stationnement devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.

Règlement écrit

p. 65-66 et 74-75 : La notion « d'ouvrages ponctuels », non définie réglementairement, pose des difficultés d'application lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il convient

de clarifier la rédaction, en tenant compte de la règle de continuité de l'urbanisation édictée à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Annexes – servitudes

Servitudes aéronautiques T4 et T7 – DGAC

Ci-joint copie du courrier DGAC référencé n°2022/71

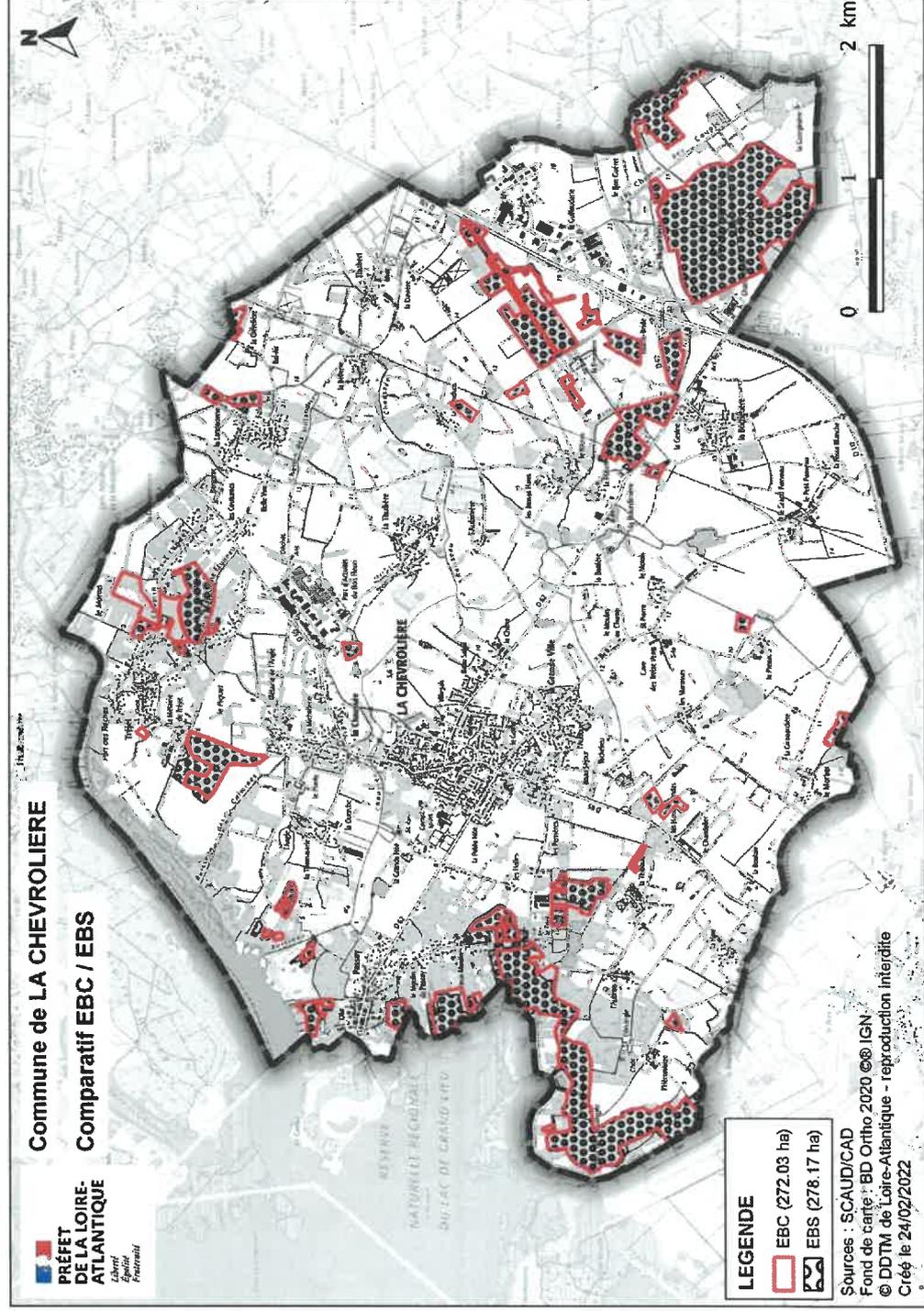
Servitude I4 relative aux réseaux publics de transport – RTE

Ci-joint copie du courrier RTE du 14 janvier 2022

**Analyse des propositions de
classement des espaces boisés
significatifs
dans le plan local d'urbanisme
de La Chevrolière
(article L. 121-27 du code de
l'urbanisme)**

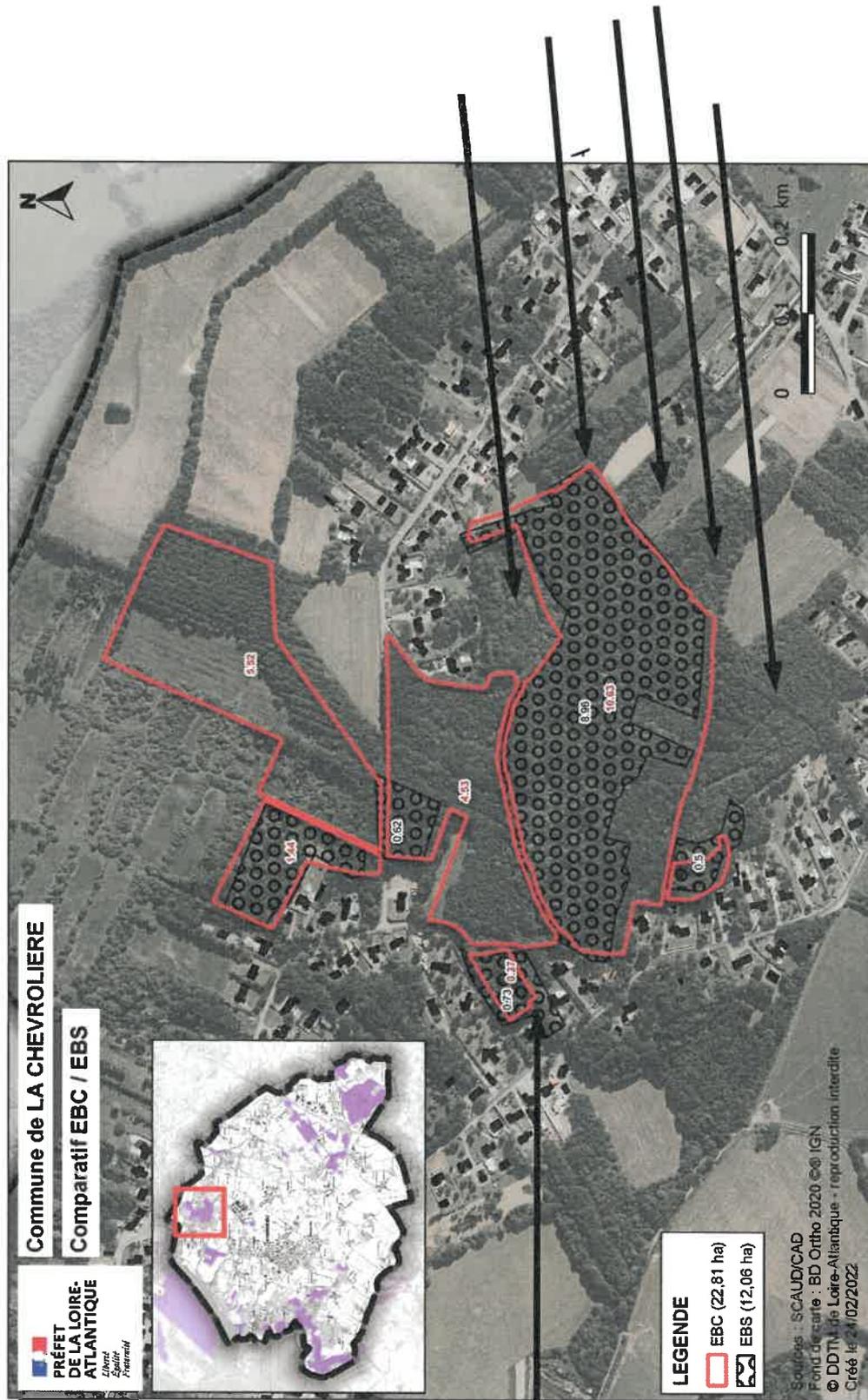
**Carte générale de comparaison
des EBS du SCoT et de leur
classement au PLU « arrêté »**

Il est observé des différences de
périmètre importantes sur
certains EBS, en particulier au
nord de la commune.



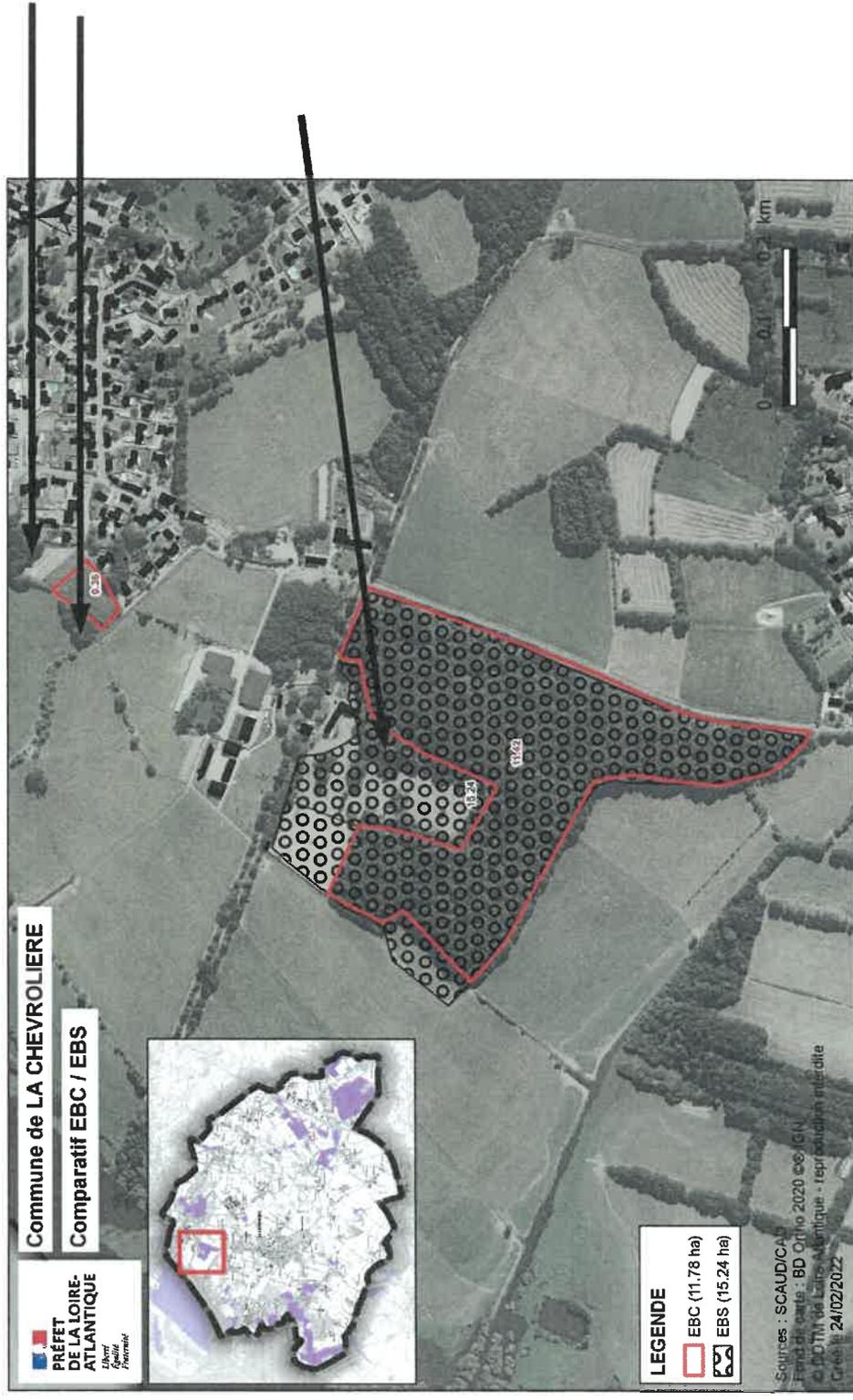
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord

La surface couverte en EBC est bien supérieure à celle des EBS du SCoT, contribuant à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent toutefois nécessaires pour tenir compte de la réalité de terrain (cf. flèches).



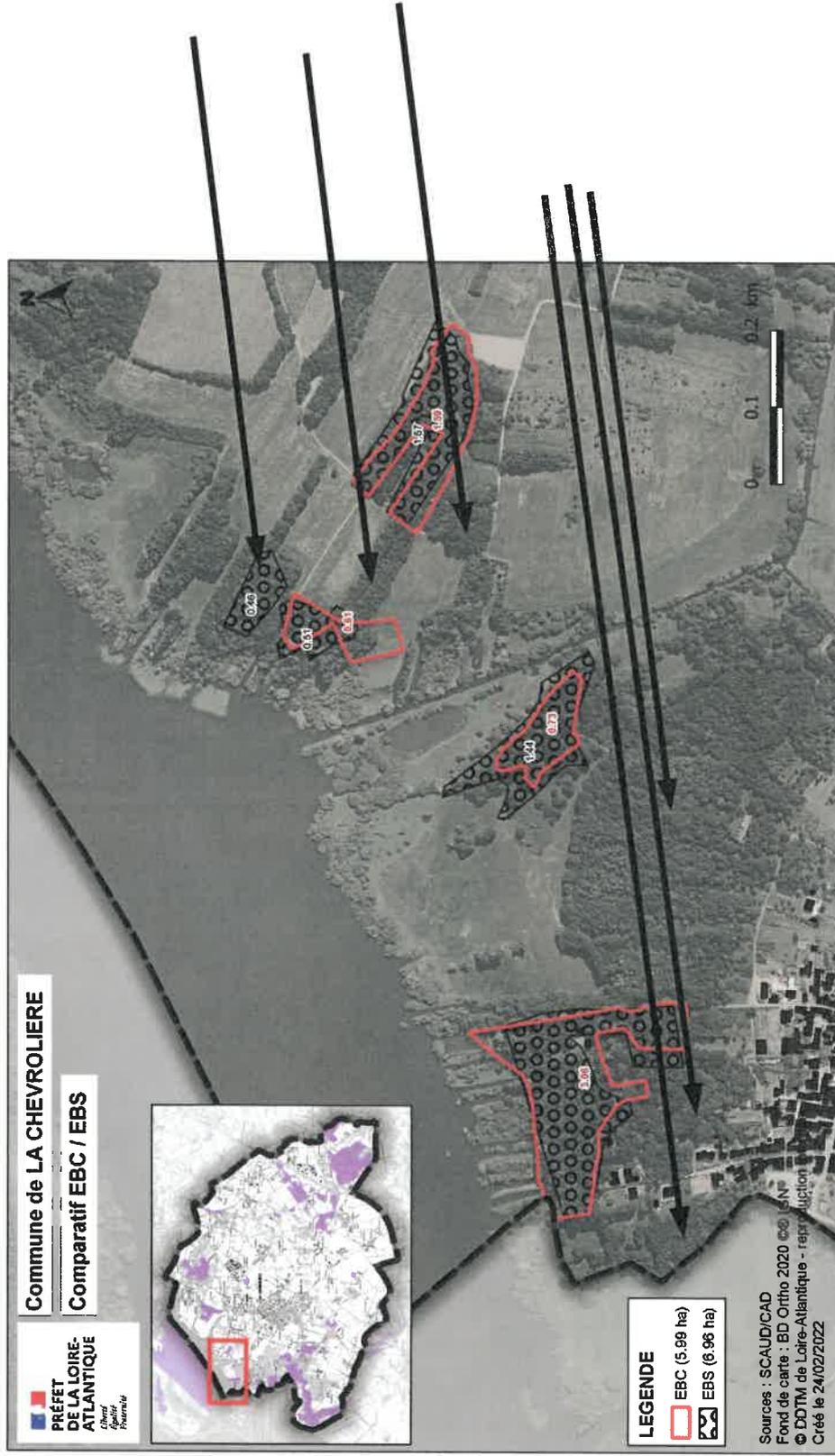
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT mais contribue à une meilleure prise en compte des boisements. Un ajustement de périmètre apparaît toutefois nécessaire pour parfaire la prise en compte de la réalité de terrain (cf. flèche). Le petit périmètre au nord ne correspond pas à un EBS et n'est pas boisé. Son classement interroge. Il aurait davantage vocation à reprendre les petits boisements à l'ouest et au nord (cf. flèches).



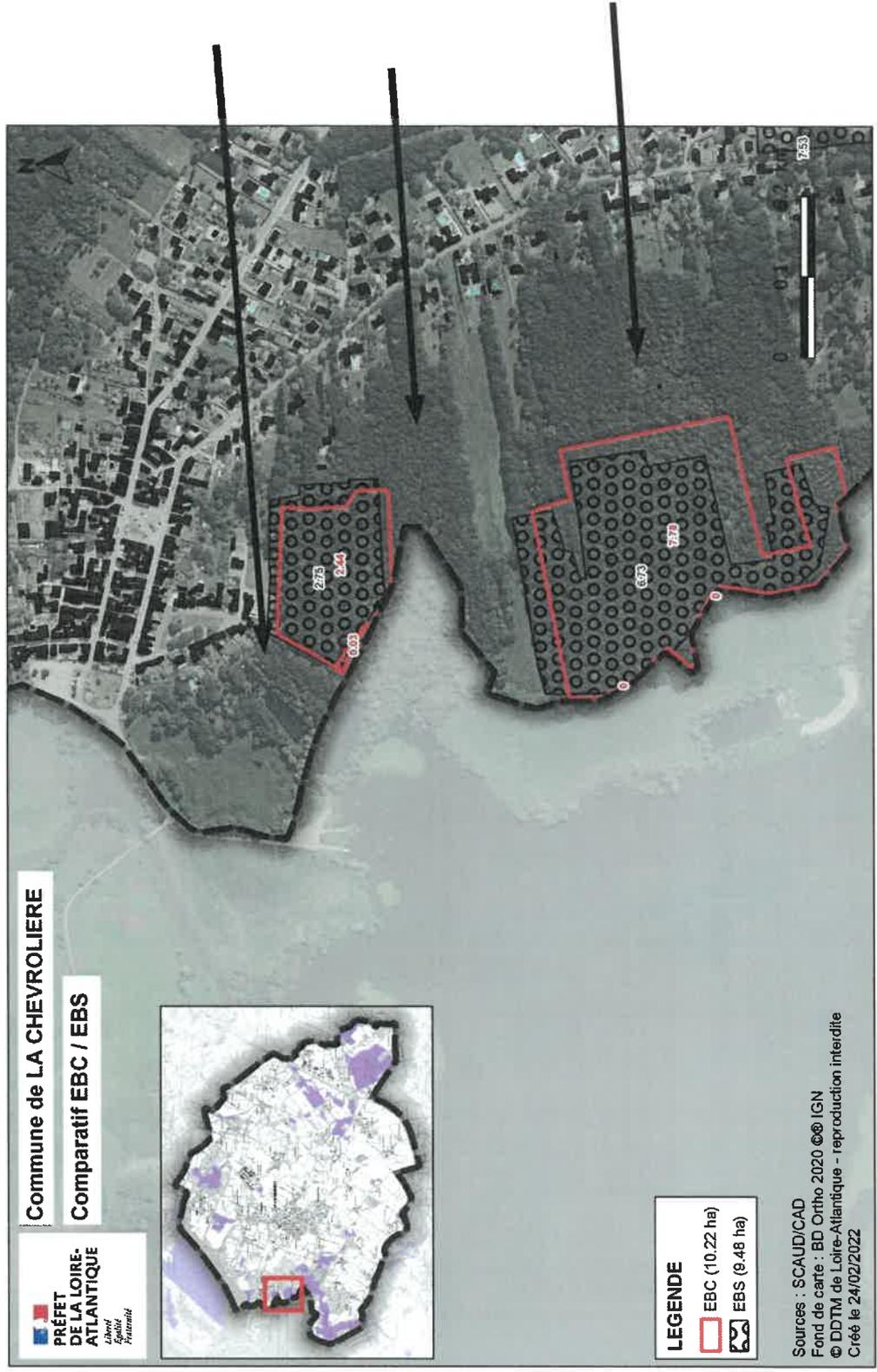
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Nord-Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches). Un EBS au nord n'a pas été repris, il convient de l'identifier en EBC en tenant compte de la réalité du boisement (cf. flèche).



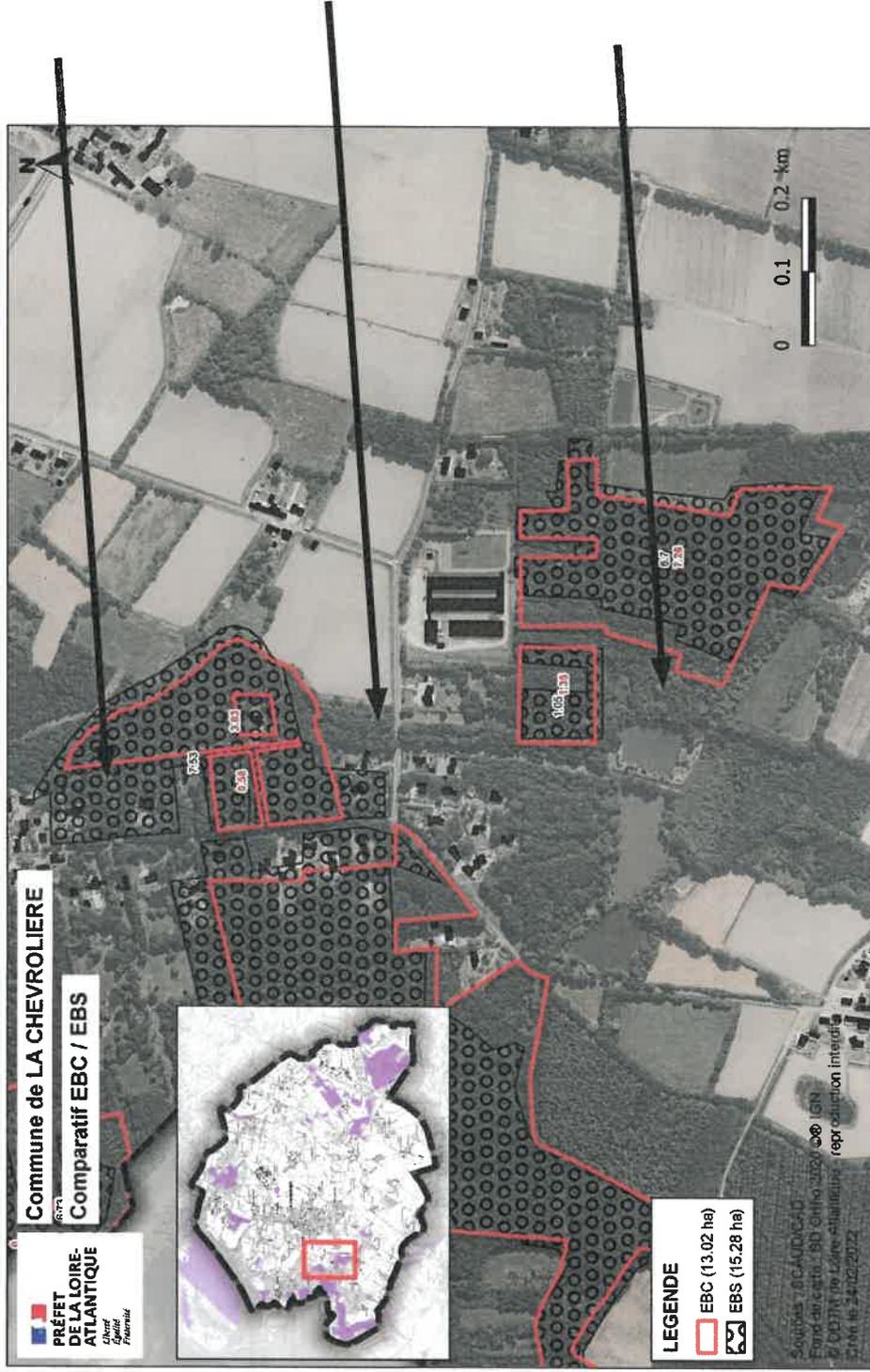
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Nord-Ouest

La surface couverte en EBC est supérieure à celle des EBS du SCoT mais ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer deux EBC correspondant à des ensembles d'un seul tenant (cf. flèches).



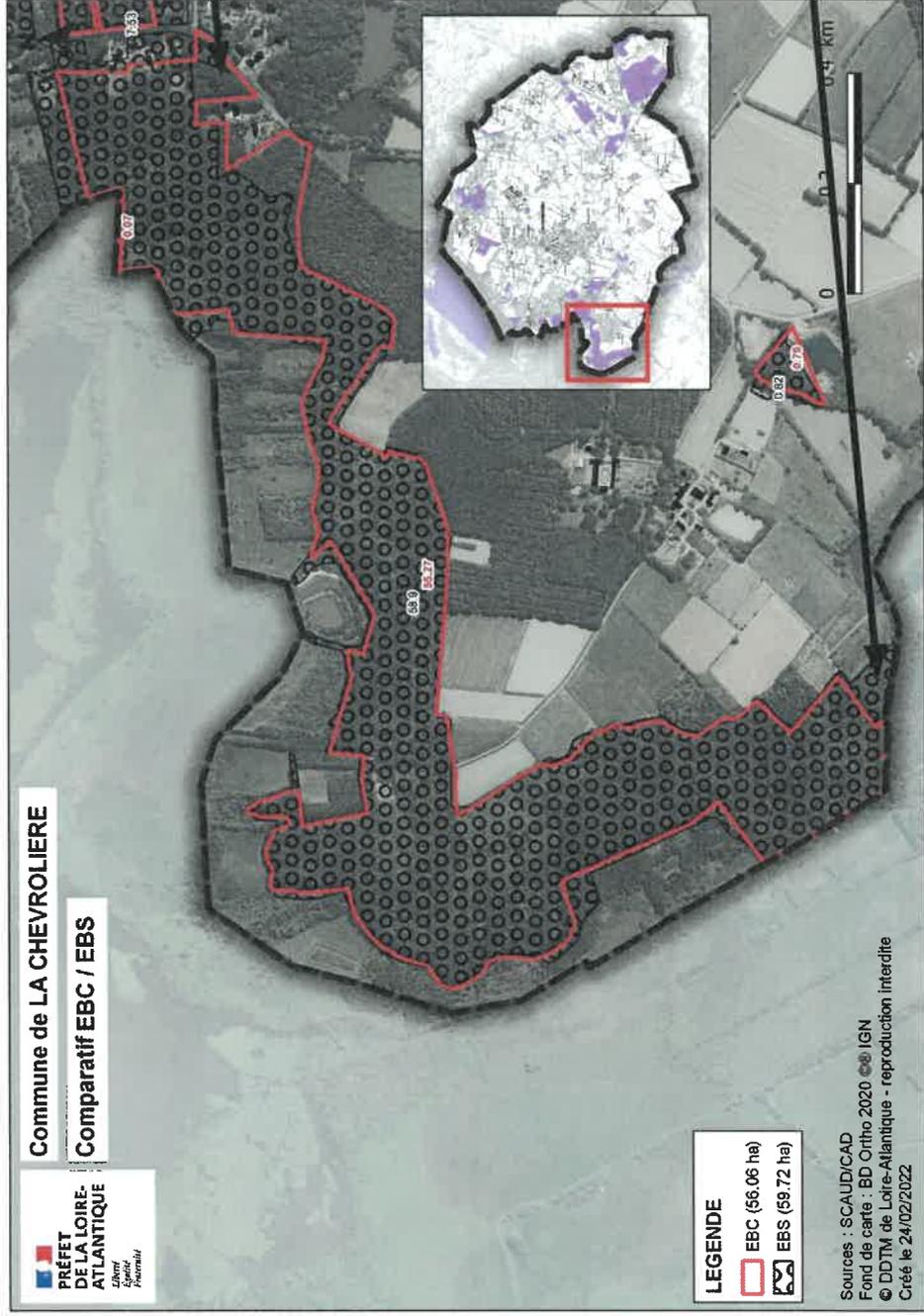
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches), en conservant le principe de détournage des espaces bâties et de leurs abords non boisés.



Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Sud-Ouest

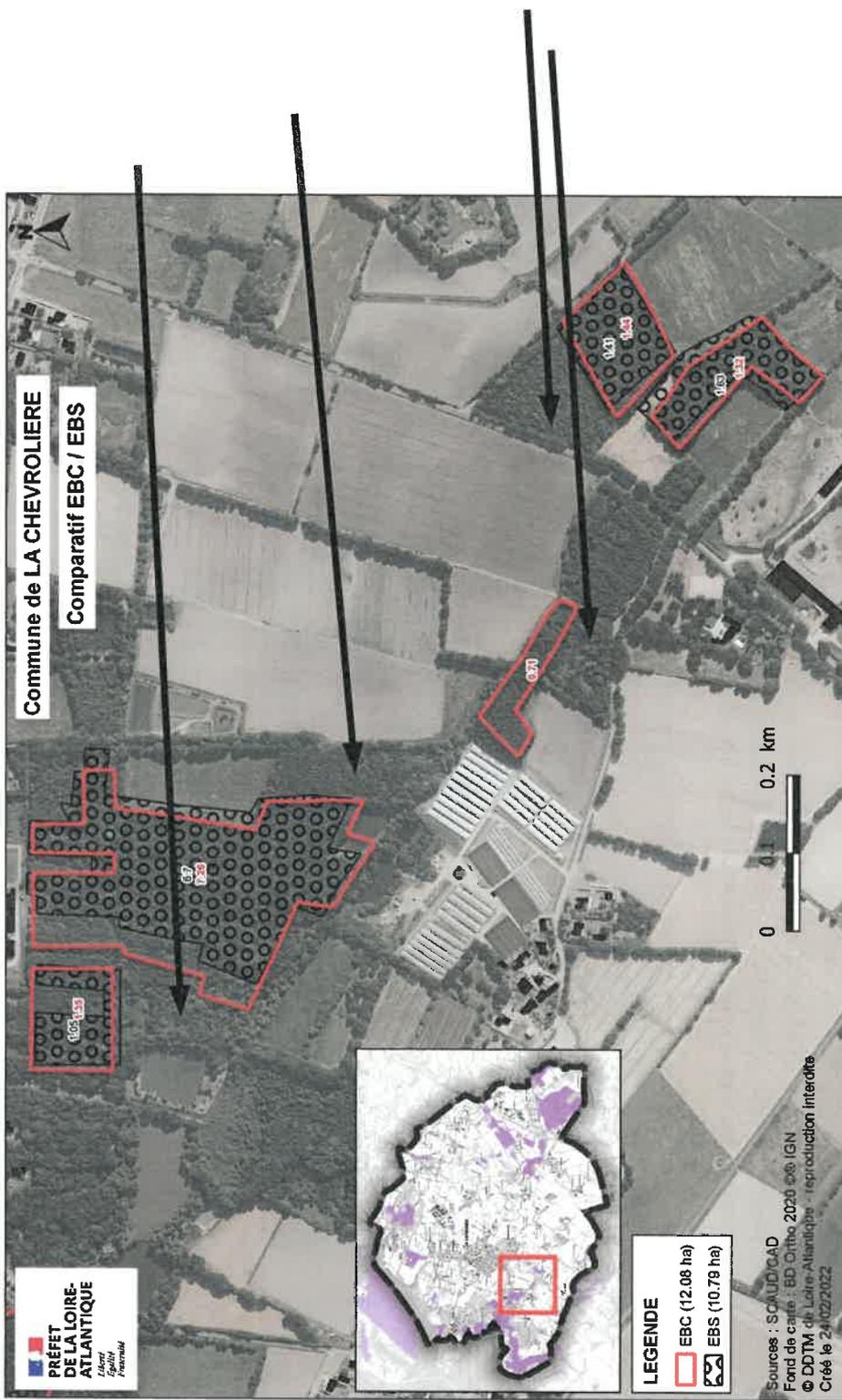
La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas complètement à une meilleure prise en compte des boisements. Des ajustements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches), en conservant le principe de détournage des espaces bâtis et de leurs abords non boisés.



DTA

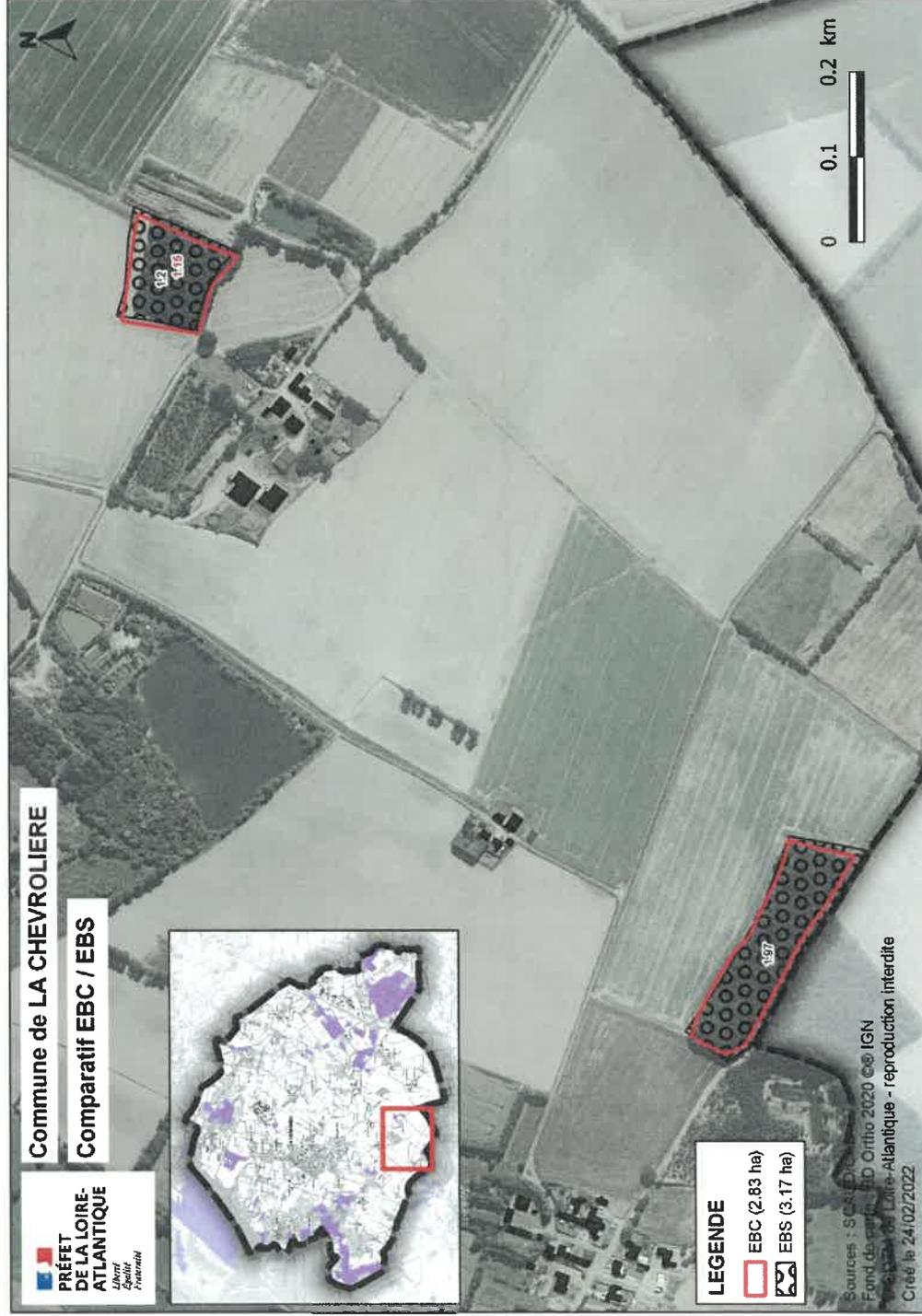
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Sud-Ouest

La surface couverte en EBC est supérieure à celle des EBS du SCoT mais ne contribue pas suffisamment à une meilleure prise en compte des boisements. Des élargissements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches).



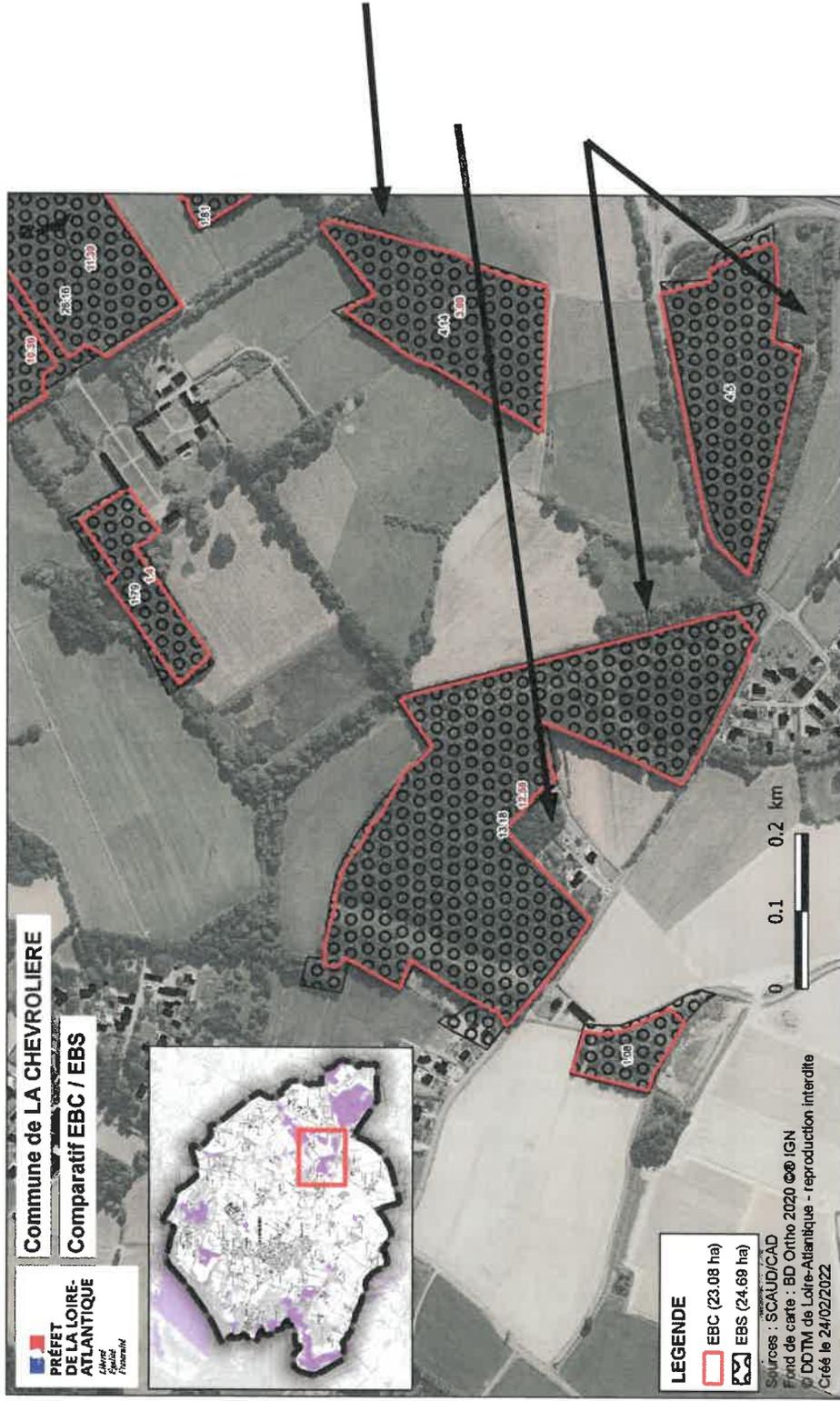
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud

La surface couverte en EBC est similaire à celle des EBS du SCoT et contribue à une prise en compte satisfaisante des boisements.



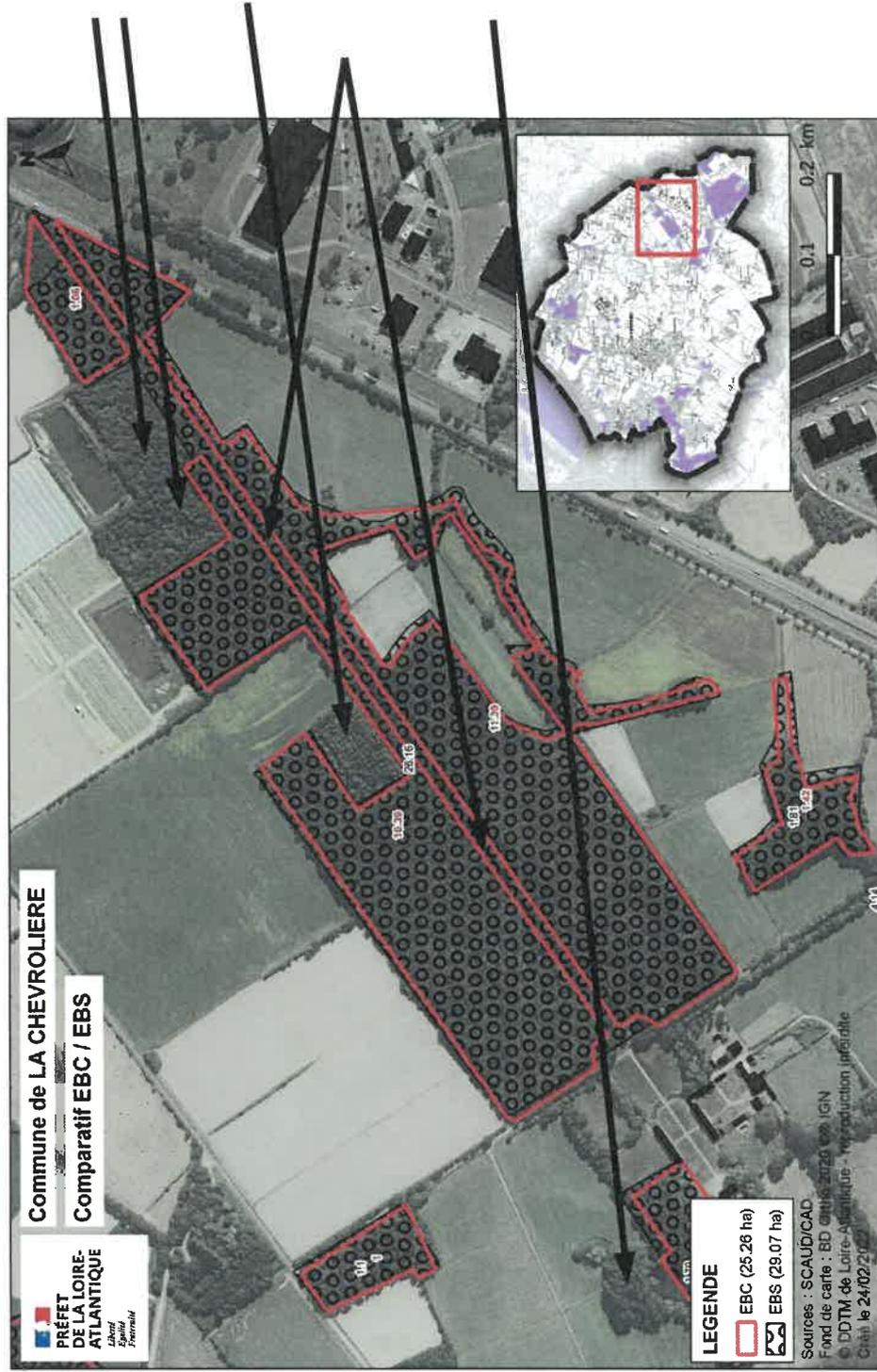
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Ouest

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas complètement à une meilleure prise en compte des boisements. Des ajustements de périmètre apparaissent donc nécessaires pour constituer des EBC correspondant à des ensembles boisés d'un seul tenant (cf. flèches).



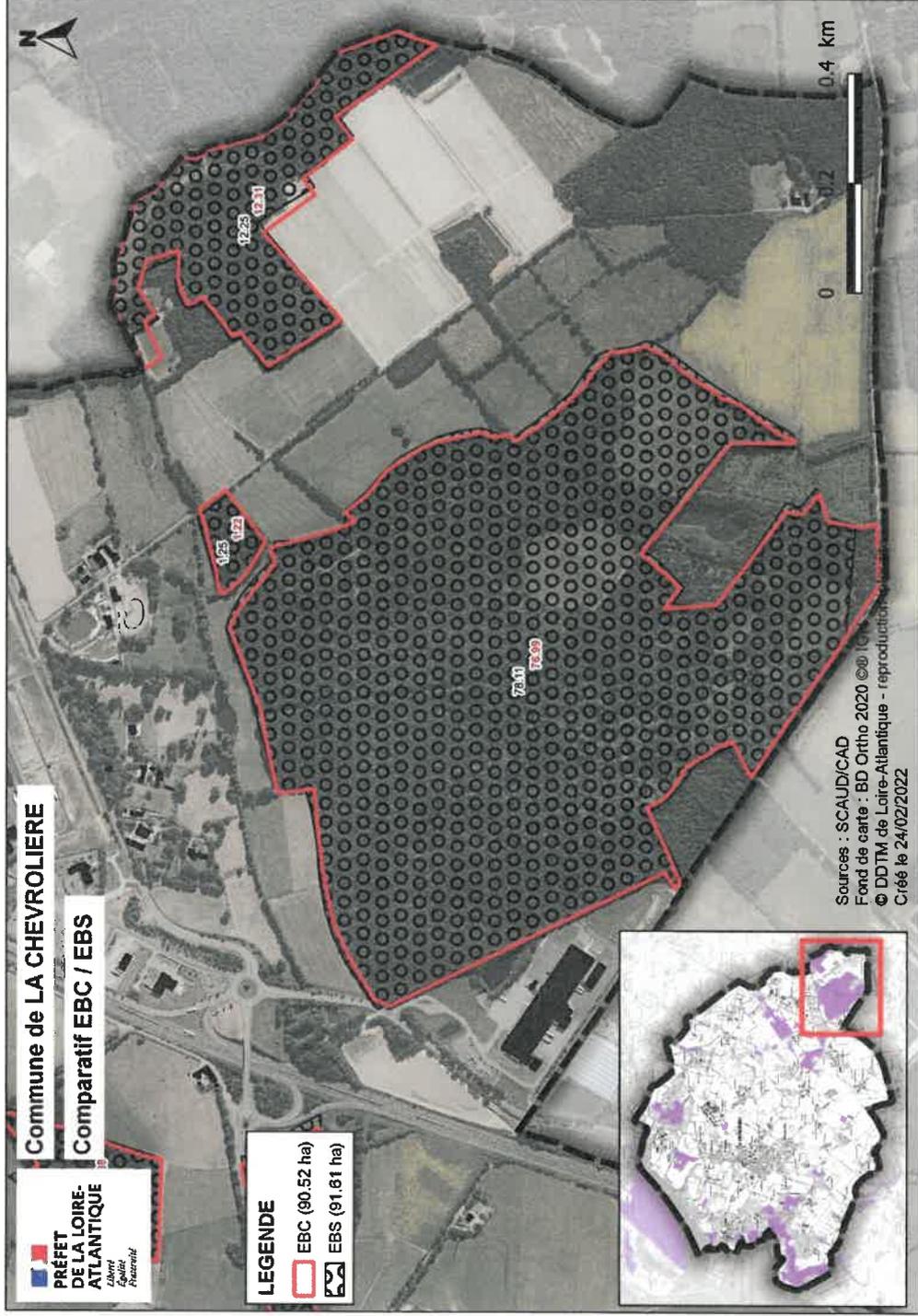
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Est

La surface couverte en EBC est inférieure à celle des EBS du SCoT et ne contribue pas complètement à une meilleure prise en compte des boisements. Un élargissement de périmètre apparaît en particulier nécessaire pour constituer un EBC correspondant à un ensemble boisé d'un seul tenant (cf. flèches).



**Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs
Zoom secteur Sud-Est**

La surface couverte en EBC est similaire à celle des EBS du SCoT et contribue à une prise en compte satisfaisante des boisements.





**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Service national d'Ingénierie aéroportuaire

« Construire ensemble, durablement »

Département SNIA-Ouest

Unité instruction servitudes aéronautiques

Nos réf. : N° 2022/71

Vos réf. : Votre courriel du 16/02/2021

Affaire suivie par : Muriel TESSON

snia-ouest-ads-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 02 28 09 27 10

D.D.T.M. 44

Monsieur PARPAITE Nicolas

Objet : PLU – LA CHEVROLIERE (44)

Par courriel cité en référence, vous nous informez que le conseil municipal de la commune de La Chevrolière a arrêté son projet de PLU, par délibération en date du 28 janvier 2022.

Dans le cadre de la procédure et préalablement à la mise à l'enquête publique, vous nous avez transmis, pour avis, un dossier de PLU sous forme numérique.

Conformément à notre avis n° 2019/1294 du 06/06/2019, dans le cadre de la procédure de « porter à la connaissance » (en réponse à votre courrier du 22/05/2019), l'étude des fichiers transmis m'amène à vous demander les modifications suivantes :

Dans le tableau et sur le plan des servitudes d'utilité publique, les servitudes T4 et T7 n'ont pas été indiquées :

- Pour la servitude T7 vous trouverez joint à ce courrier l'arrêté et la circulaire du 25 juillet 1990.

- Les servitudes T4 et T5 se situent sous le Plan des Servitudes Aéronautiques de l'aérodrome de Nantes-Atlantique.

- Je vous rappelle également que le gestionnaire de ces servitudes est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

**Le Chef du Département SNIA-Ouest par intérim
Nicolas Pichon**

Christophe
PERROQUIN
christophe.p
erroquin.dga
c

Signature numérique
de Christophe
PERROQUIN
christophe.perroquin
.dga
Date : 2022.03.14
10:55:08 +01'00'

PJ : Arrêté et circulaire du 25/07/1990, plans et documents PSA

**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DU LOGEMENT, DES TRANSPORTS ET DE LA MER**

Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

NOR : EQUA9000474A

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13 ;

Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D. 244-1 ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques ;

Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. - Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Art. 2. - Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

b) 130 mètres, dans les agglomérations ;

c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;

- les zones montagneuses ;

- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

Art. 3. - L'arrêté du 31 juillet 1963 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées est abrogé.

Art. 4. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Art. 5. - Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont

chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 25 juillet 1990.

*Le ministre de l'équipement, du logement,
des transports et de la mer,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA*

Le ministre de la défense,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet civil et militaire,

D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur du cabinet,
C. VIGOUROUX*

*Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,
porte-parole du Gouvernement,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur des affaires économiques,
sociales et culturelles de l'outre-mer,*

G. BELORGEY

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur du cabinet,
D. CADOUX*

Arrêté du 15 novembre 1990 autorisant Aéroports de Paris à prendre une participation dans le capital d'une société

NOR : EQUA9000973A

Par arrêté du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer et du ministre délégué au budget en date du 15 novembre 1990, Aéroports de Paris est autorisé à prendre une participation au capital de la société A.D.P. Management. La participation d'Aéroports de Paris est fixée à 680 000 F correspondant à 34 p. 100 du capital de la société A.D.P. Management.

Circulaire du 25 juillet 1990 relative à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement

NOR : EQUA9000475C

Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur, à MM. les préfets de région, les délégués du Gouvernement dans les territoires d'outre-mer, les préfets (directions départementales de l'équipement), les directeurs régionaux de l'équipement, les directeurs régionaux et chefs de service d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer, les directeurs des aéroports principaux, les directeurs et chefs de service des travaux maritimes, le chef du service des bases aériennes, le chef du service technique des bases aériennes, les chefs des services spéciaux des bases aériennes, les directeurs des ports autonomes et services maritimes chargés des bases aériennes, le chef du service technique de la navigation aérienne, les chefs d'état-major des armées de terre, air, mer, le commandant de l'ALAT, le chef du service central de l'aéronautique navale, le directeur de la circulation

aérienne militaire, le directeur de l'infrastructure de l'air, les commandants des régions aériennes, les préfets maritimes et commandants d'arrondissement maritime, le commandant des forces aériennes de la zone Sud de l'Océan Indien, le commandant des forces aériennes aux Antilles et en Guyane, le commandant des forces aériennes en Polynésie française, le commandant des forces aériennes en Nouvelle-Calédonie, le délégué à l'espace aérien

La présente circulaire, prise en application de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation, a pour but de définir la procédure et les règles à appliquer pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

I. - Rappel des dispositions réglementaires

L'article R. 244-1 du code de l'aviation civile stipule :

« A l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées.

« Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation.

« L'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

« Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959 constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1.

« Les dispositions de l'article R. 242-3 ci-dessus sont dans ce cas applicables. »

Les installations visées par cet article R. 244-1 du code de l'aviation civile sont définies par les dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990 prévoyant une autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées lorsque leur hauteur est supérieure à 50 mètres en dehors des agglomérations et 100 mètres dans les agglomérations.

L'article R. 421-38-13 du code de l'urbanisme stipule :

« Lorsque la construction est susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne et qu'elle est soumise pour ce motif à l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, en vertu de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord des ministres intéressés ou de leurs délégués. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction. »

II. - Instruction des demandes d'autorisation

1. Installations soumises au permis de construire

La demande d'autorisation est constituée par le dossier de permis de construire.

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire transmet un exemplaire de la demande d'autorisation de construire à la direction régionale de l'aviation civile ou au service d'Etat de l'aviation civile ou à la direction générale d'Aéroports de Paris et à la région aérienne et, éventuellement, à la région maritime concernés, avec copie au chef du district aéronautique.

A cette demande, le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire doit :

- joindre un plan de situation de l'installation projetée à l'échelle 1/25 000 (ou 1/20 000) ;
- joindre un extrait du plan cadastral ;
- préciser la cote au pied de l'installation et sa hauteur.

2. Installations non soumises au permis de construire

Les déclarations adressées au directeur départemental de l'équipement, conformément aux dispositions de l'article D. 244-2 du code de l'aviation civile, sont transmises à la direction régionale de l'aviation civile ou au service d'Etat de l'aviation civile ou à la direction générale d'Aéroports de Paris et à la région aérienne et, éventuellement, à la région maritime concernés, avec copie au chef du district aéronautique.

A cette demande, le directeur départemental de l'équipement doit :

- joindre un plan de situation de l'installation projetée à l'échelle 1/25 000 (ou 1/20 000) ;
- joindre un extrait du plan cadastral ;
- préciser la cote au pied de l'installation et sa hauteur.

3. Instruction des demandes

a) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris recueille l'avis du chef du district aéronautique (lorsqu'il existe).

b) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris et le commandant de la région aérienne et le préfet maritime font procéder à une étude afin de faire apparaître comment se situe l'obstacle projeté par rapport aux zones de servitudes aéronautiques et aux zones d'évolution liées aux aérodromes existants ou projetés, ainsi qu'à l'ensemble des zones de l'espace aérien susceptibles d'être utilisées par les aéronefs.

c) L'autorisation est accordée sous réserve, le cas échéant, d'une ou des deux conditions suivantes :

- balisage de l'obstacle ;
- limitation de sa hauteur.

d) Le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris et le commandant de la région aérienne et le préfet maritime font parvenir leur décision au service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en respectant le délai d'un mois.

e) Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire prend en considération les avis formulés.

f) Dans tous les cas et conformément à l'instruction relative au service d'information aéronautique, lorsque l'autorisation a été donnée et les installations réalisées, le directeur régional de l'aviation civile ou le chef de service d'Etat de l'aviation civile ou le directeur général d'Aéroports de Paris demande au service d'information aéronautique :

- de porter à la connaissance des navigateurs aériens, par voie de NOTAM, l'existence (ou la suppression) de tout obstacle dépassant 50 mètres au-dessus du sol hors agglomération et 100 mètres au-dessus du sol en agglomération ;
- de faire figurer (ou de supprimer) cet obstacle artificiel dans (de) la liste des obstacles artificiels isolés de l'AIP.

Si l'obstacle dépasse 100 mètres au-dessus du sol, le service de l'information aéronautique prend, en outre, les dispositions pour les faire figurer sur les cartes aéronautiques au 1/500 000 OACI (ou la carte équivalente pour l'outre-mer).

h) Le propriétaire de l'installation doit aviser le directeur général d'Aéroports de Paris ou le chef de district aéronautique, lorsqu'il existe, de toute interruption de fonctionnement du balisage, afin que l'information soit portée à la connaissance des navigateurs aériens par voie de NOTAM.

III. - Règles à appliquer

1. Principe général

Le refus de délivrer l'autorisation de construire une installation de hauteur supérieure à celle qui rend cette autorisation obligatoire doit être exceptionnel.

2. Balisage des obstacles

Il est rappelé qu'un balisage ne peut être prescrit que pour les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;
- b) 130 mètres, dans les agglomérations ;
- c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :
 - les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
 - les zones montagneuses ;
 - les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs, il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

3. Zones d'évolution liées aux aérodromes

Une attention particulière doit être apportée à l'étude des dossiers relatifs aux projets d'installations situées dans les « zones d'évolution liées aux aérodromes » susceptibles d'être utilisées lors de l'exécution de procédures d'approche et de départ, et pouvant intéresser des zones hors servitudes de dégagement.

Dans ces zones, les obstacles peuvent être particulièrement contraignants et, dans certains cas, avoir une répercussion notable sur les minimums opérationnels de l'aérodrome entraînant, de ce fait, une réduction des taux de régularité.

**IV. - Instruction des demandes d'installation
des lignes électriques et des centres radioélectriques**

Les lignes électriques et les centres radioélectriques, en raison de leur nature, font l'objet de procédures particulières ; ces procédures ne sont pas modifiées par la présente circulaire.

Les dossiers des lignes électriques sont instruits conformément à la loi du 15 juin 1906 et aux textes qui l'ont modifiée.

Les demandes d'installation des stations radioélectriques sont soumises à la procédure dite de la « CORESTA » (Commission d'étude de la répartition géographique des stations radioélectriques).

**V. - Application de la circulaire dans les territoires
d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte**

Chaque territoire peut établir une circulaire d'application à partir du texte applicable en métropole, en tenant compte des dispositions particulières locales.

Demeurent toutefois applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte les dispositions de la présente circulaire dans le cas où une circulaire particulière n'a pas été établie.

VI. - Toutes les dispositions antérieures ayant le même objet sont abrogées.

VII. - Les directeurs régionaux de l'aviation civile ou les chefs de services d'Etat de l'aviation civile, le directeur général d'Aéroports de Paris, les préfets (D.D.E.), les directeurs des travaux publics des départements et territoires d'outre-mer, les commandants des régions aériennes et les préfets maritimes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente circulaire, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

*Le ministre de l'équipement, du logement,
des transports et de la mer,*

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA*

Le ministre de la défense,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet civil et militaire,

D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

C. VIGOUROUX

*Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,
porte-parole du Gouvernement,*

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

A. CHRISTNACHT

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

D. CADOUX

A N N E X E

LISTE DES NOMS ET ADRESSES DE (1)

- 1° Aéroports de Paris.
- 2° Directions régionales de l'aviation civile.
- 3° Services d'Etat et services de l'aviation civile outre-mer.
- 4° Districts aéronautiques.
- 5° Régions aériennes, régions maritimes et commandements des forces aériennes outre-mer.

(1) La liste des noms et adresses des correspondants civils et militaires peut être consultée au *Bulletin officiel* du ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer.

**MINISTÈRE DE LA CULTURE, DE LA COMMUNICATION
ET DES GRANDS TRAVAUX**

COMMUNICATION

**Arrêté du 8 novembre 1990 relatif
au Grand Prix national de la création audiovisuelle**

NOR : MICT9000708A

Le ministre de la culture, de la communication et des grands travaux et le ministre délégué à la communication,

Vu le décret n° 88-823 du 18 juillet 1988 relatif aux attributions du ministre de la culture, de la communication et des grands travaux ;

Vu le décret n° 88-835 du 20 juillet 1988 relatif aux attributions du ministre délégué auprès du ministre de la culture, de la communication et des grands travaux, chargé de la communication,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. - Il est institué un Grand Prix national de la création audiovisuelle destiné à consacrer chaque année les mérites d'un auteur, d'un réalisateur, d'un acteur, d'une personnalité ou d'un organisme dont l'œuvre, la carrière ou le travail ont particulièrement servi la création audiovisuelle française.

Art. 2. - Ce prix est décerné par le ministre chargé de la communication.

Il est attribué sur proposition d'un jury, présidé par le directeur général du Centre national de la cinématographie, composé de personnalités désignées pour un an, éventuellement renouvelable, par le ministre chargé de la communication.

Art. 3. - Le directeur général du Centre national de la cinématographie est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 8 novembre 1990.

Le ministre délégué à la communication,

CATHERINE TASCA

Le ministre de la culture, de la communication

et des grands travaux,

JACK LANG



VOS RÉF.	DDTM 44/SCAUD/PC	DDTM Loire-Atlantique
NOS RÉF.	TER-ART-2022-44041-CAS-168193-B2R5H9	10, boulevard Gaston-Serpette BP 53606 44036 Nantes
INTERLOCUTEUR	Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU	
TÉLÉPHONE	06.99.02.24.06	
E-MAIL	sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com	A L'attention de : Monsieur Nicolas PARPAITE nicolas.parpaite@loire-atlantique.gouv.fr
OBJET	PA - PLU LA CHEVROLIERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 14 MARS 2022

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de La Chevrolière arrêté par délibération en date du 27 janvier 2022 et transmis pour avis le 16/02/2022 par vos services.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- LIAISON 90kV N0 1 GRAND LIEU-SORINIERES

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

Centre Développement Ingénierie Nantes
6 rue Kepler - ZAC GESVRINE -Boite postale 4105 44241,
LA CHAPELLE SUR ERDRE CEDEX



www.rte-france.com

05-09-00-COUR



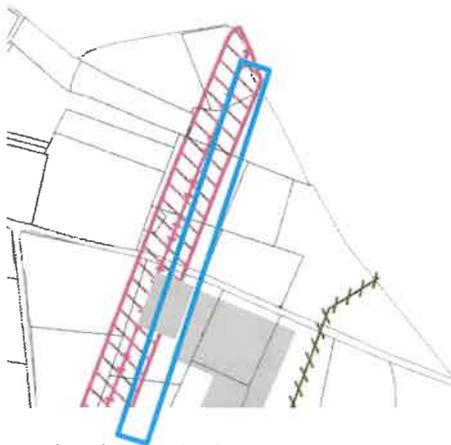
En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

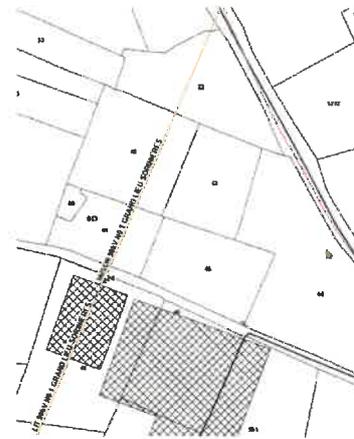
<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. Les servitudes d'utilités publiques de type i4 du Réseau Public de Transport ont été téléversées et sont désormais accessibles depuis le Géoportail de l'urbanisme.

Toutefois, après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés. Le report du tracé de la servitude i4 est inexact.



Source : plan des servitudes



Source : Cartographie RTE

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Atlantique - 4, rue du Bois Fleuri 44204, NANTES CEDEX 2.

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU de La Chevrolière.



2/ Le Règlement

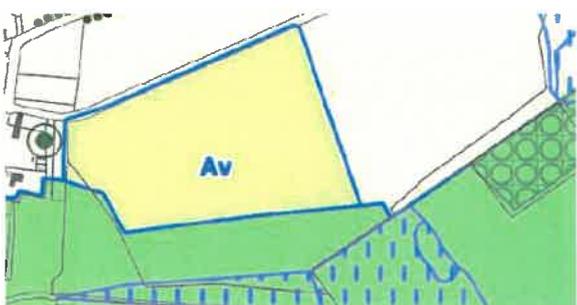
Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A, Av et N de la commune littorale La Chevrolière.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

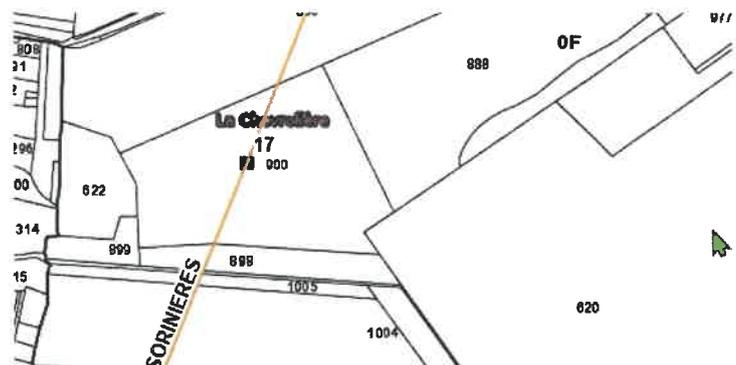
1. Dispositions particulières
 - a. Pour les lignes électriques HTB
 - **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

Au lieudit « le Râteau », la liaison traverse la zone Av. Nous sollicitons l'autorisation expresse.



Source : Plan graphique



Source : cartographie RTE

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.



Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

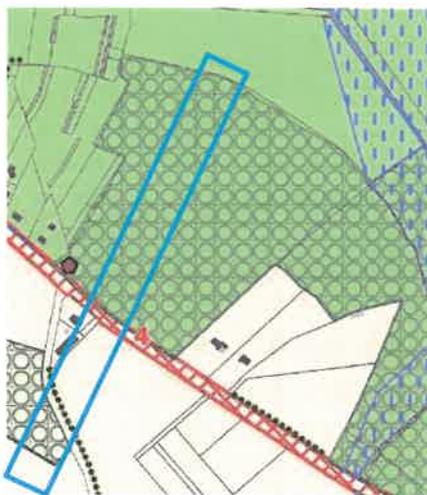
Dans le cadre des servitudes d'égagement et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

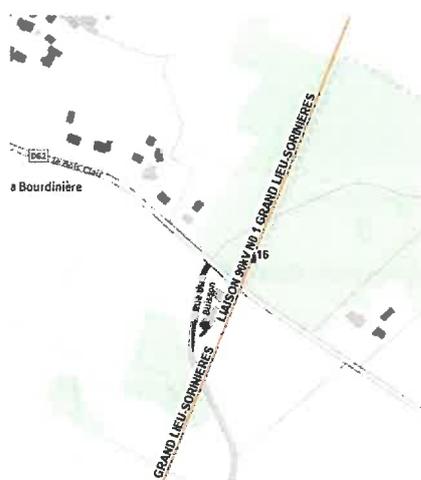
- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines simple circuit ;
- 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne ci-dessus :

Au lieudit « La Bourdinière »



Source : Plan Graphique



Source : Cartographie RTE



Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint
Centre Développement Ingénierie Nantes,
COLLET
Romain
Ext
Signature
numérique de
COLLET Romain
Ext
Date :
2022.03.14
10:22:45 +01'00'
David PIVOT

Copie : Service de la planification du territoire de LA CHEVROLIERE : commune@mairie-lachevroliere.fr

