



Commune de la Chevrolière



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis des personnes publiques associées





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

Nantes, Le 15 juin 2023



Nos réf. : PLU/23.011

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.

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU de La Chevrolière, qui été amendé suite au rapport d'enquête publique.

Les modifications apportées par rapport au premier projet de PLU vont dans le bon sens, et correspondent, de notre point de vue, plus à la voie que doivent prendre les documents d'urbanisme dans une trajectoire ZAN. Nous notons ainsi les efforts supplémentaires en matière de réduction de la consommation d'espace passant de 33 ha à 29 ha.

S'agissant du développement économique, de manière générale, nous soutenons vos choix d'inscrire des potentiels d'extension de vos deux parcs d'activités Bois Fleuri et Tournebride, tout en sachant que ces réserves devront être aménagées au regard des exigences de sobriété foncière: en optimisant au maximum le foncier afin de préserver les capacités d'accueil et de développement des entreprises à terme. Cette optimisation s'entend en termes de potentiel constructible et en termes de type d'implantation (réserver ces zones à des activités qui ne peuvent aller ailleurs). En ce sens, nous saluons votre décision de ne pas autoriser la sous-destination « cinéma » sur la zone de Tournebride et nous réinsistons sur l'importance de circonscrire et réduire au maximum le pôle de services nécessaire à l'animation de la zone d'activités (restauration...), de façon à garder le foncier disponible pour les activités économiques de type production, industrie, artisanat...

S'agissant de la zone du Bois Fleuri, vous avez rajouté la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises (petites et moyennes industries) en plus de l'extension des activités déjà présentes. Cela est une bonne chose puisqu'avec l'exigence de sobriété foncière, il faudra davantage optimiser et densifier les zones d'activités, en permettant notamment l'installation de nouveaux établissements dans les gisements fonciers identifiés.

S'agissant du **secteur de l'Enclose**, le projet et le zonage 1AUz initialement prévu a été revu et un classement 2AU a été ainsi privilégié. Nous saluons ce choix. Comme évoqué dans notre précédent avis du 11 mai 2022, aménager un pôle commercial sur ce secteur nous semble très discutable, et un classement en 2AU est ainsi beaucoup plus approprié et permettra de réinterroger la vocation de la zone lors de la révision du SCOT du Pays de Retz.

Concernant l'implantation d'activités économiques au sein du tissu urbain (Ua, Ub), vous avez réintroduit la possibilité d'installer des constructions relevant de la sous-destination « industrie » (qui, nous le rappelons, intègre l'artisanat de production). Une clarification peut néanmoins être apportée :

→ Page 43: la disposition admettant sous conditions « 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'entraine pas de nuisance conséquente pour la population ou l'environnement » doit bien être intégrée au paragraphe de la sous-destination « industrie » / « entrepôt » et non celui de l'« artisanat et commerce de détail » car c'est bien de la catégorie « industrie » que dépend l'artisanat du bâtiment et de la construction (ex. plombier, peintre, couvreur etc...).

Quoiqu'il en soit, il est important, via le PLU, d'encourager cette mixité fonctionnelle au sein des bourgs (logements, services, activités économiques...) afin d'intensifier les usages et rendre les centres des communes dynamiques.

En conclusion, la CCI salue les modifications apportées et émet un avis favorable sur le projet de PLU de la Chevrolière.

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

Yann TRICHARD
Président



Liberté Égalité Fraternité

Affaire suivie par : Laetitia MARTIN Bureau des politiques publiques et de l'appui territorial

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

Nantes, le 0 2 ABUT 2023

Le préfet de la Loire-Atlantique



Monsieur le maire
Hôtel de Ville – 2 place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

En communication à M. le président de Grandlieu Communauté

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le projet de PLU arrêté de la commune de la Chevrolière

PJ: Rapport de synthèse de la Direction Départementales des Territoires et de la Mer

Vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le classement en espaces boisés au plan local d'urbanisme des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de la Loire-Atlantique s'est réunie le 11 juillet 2023. Après examen des propositions de classement des espaces boisés (EBC), la commission émet un avis favorable à la majorité de ses membres sous réserve de prendre en compte les élargissements ou ajustements de périmètre figurant au rapport concernant les secteurs Nord et Nord-Ouest et d'apporter des justifications complémentaires à la non prise en compte de la demande spécifique de la CDNPS concernant le secteur Sud.

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

Le préfet, Pour le préfet et par délégation, Le sec énéral,

Pascal O H GUY

Tél: 02 55 58 49 08

Mél : laetitia.martin@loire-atlantique.gouv.fr

6 quai Ceineray - BP 33515 - 44035 NANTES Cedex 1

)a)

Direction départementale des territoires et de la mer

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

Séance du 11 juillet 2023

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 des territoires et de la mer,

Mathieu BATARD

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 où du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » Par délibération du 28 janvier 2022, le Conseil municipal a « arrêté » le projet de PLU. Dans ce cadre, la CDNPS a émis, en séance du 3 mai 2022, un avis favorable a la majorité au projet de classement présenté, accompagné des réserves suivantes :

- doivent être intégrés au classement les bois désignés dans le rapport de la DDTM ;
- doivent être intégrées au classement les parcelles 0457, 0458, 0459, 0460, 0461, 0467, 0468 de la section OE.

Suite à l'enquête publique et à l'avis défavorable du commissaire enquêteur le 4 novembre 2022, le Conseil municipal a décidé d'amender son projet.

Par délibération du 30 mars 2023 et à la suite d'un nouveau débat sur le PADD, le projet de PLU a été « arrêté » pour la seconde fois.

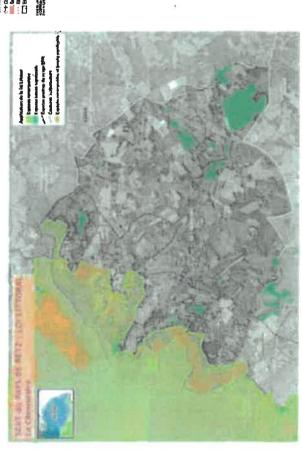
La CDNPS est par conséquent appelée à émettre un avis sur le classement des espaces boisés significatifs (EBS) reconnus par les documents de rang Le champ d'intervention de la CDNPS est inchangé. Aussi, la nouvelle saisine de la Commission est justifiée au titre des dispositions sus-mentionnées. supérieur (cf. pages suivantes) et délimités par le PLU à son échelle.

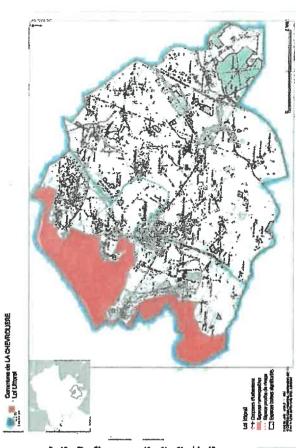
Le dossier de PLU arrêté sera par la suite mis à l'enquête publique, ainsi que l'avis de la CDNPS.

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 coupure d'urbanisation et les espaces boisés considérés comme significatifs dits EBS (cf. cartographie à droite).

Le 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 (cf. cartographie ci-dessous).





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

Régime juridique des Espaces boisés classés (EBC):

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 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 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 ler du titre IV du livre III du code forestier [...]

Méthodologie suivie dans le projet de PLU arrêté ..

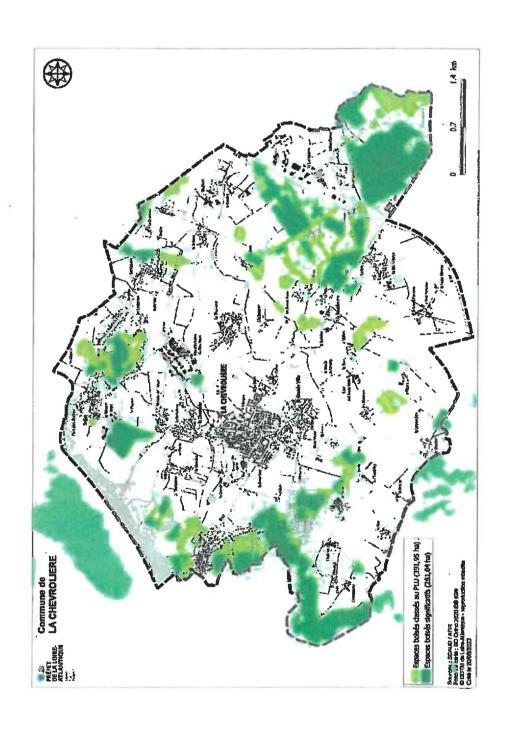
Le projet de PLU « arrêté » prévoit de classer 392 ha de boisements et de haies. Cela représente une augmentation de plus de 116 ha d'espaces boisés par rapport au projet initial de PLU arrêté, établissant un classement de 276 ha.

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 ;
- de la prise en compte des réserves émises par la CDNPS le 3 mai 2022.

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

Les espaces boisés classés reprennent globalement bien les espaces boisés significatifs identifiés par la DTA et repris par le SCoT Pays-de-Retz.



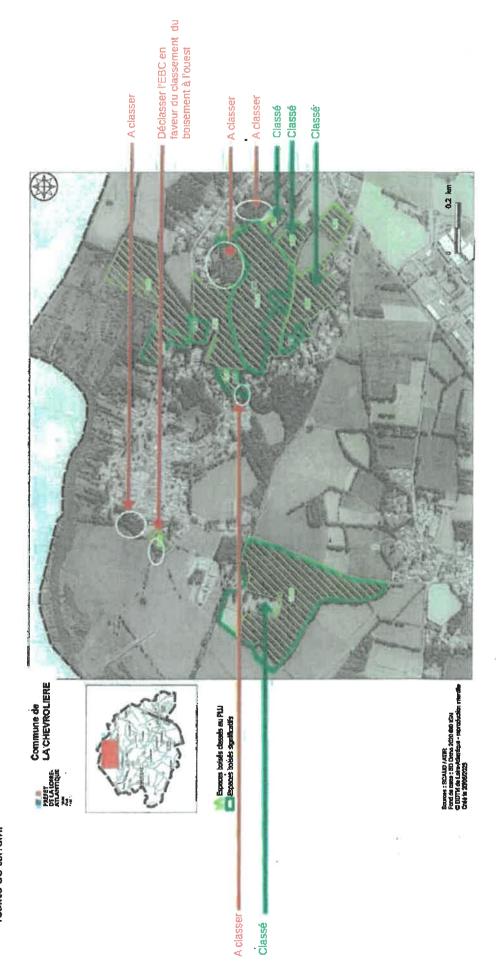
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Nord-Est

La surface couverte en EBC a été ajustée conformément à la demande de la CDNPS du 3 mai 2022 qui consistait en l'extension du périmètre EBC audelà des EBS vers l'est au regard de la présence de boisements pour déterminer un périmètre de classement correspondant à un ensemble boisé d'un seul tenant.



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

Pour la partie Est et Nord, le classement des boisements n'a pas été modifié. Un élargissement apparaît toutefois nécessaire pour tenir compte de la La surface couverte en EBC a été ajustée partiellement au regard de la demande de la CDNPS du 3 mai 2022. Le massif Ouest a bien été étendu en EBC. réalité de terrain.



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

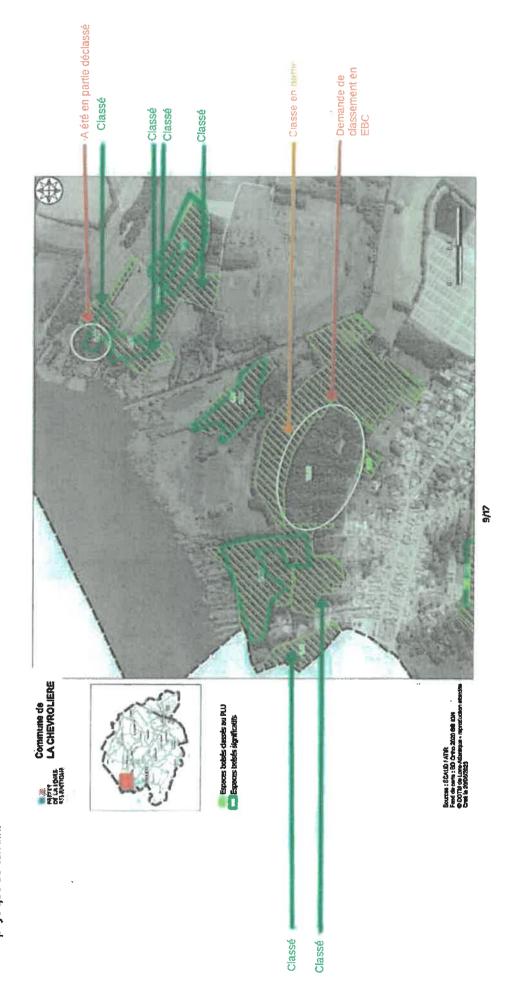
Cet espace boisé significatif est bien repris en tenant compte de la réalité de terrain dans la proposition de classement en EBC.



8/17

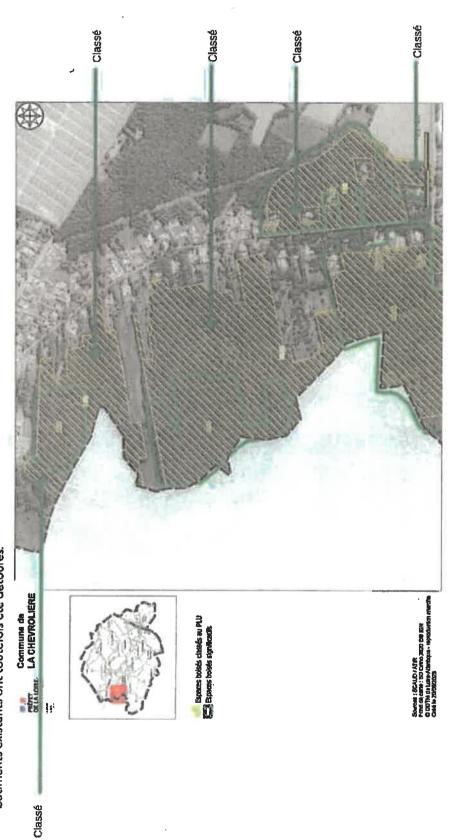
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Nord-Ouest

déclassée. À cet endroit, il convient en particulier de respecter la délimitation des espaces boisés significatifs lorsqu'elle est en cohérence avec la réalité avait demandé de le classer dans son entièreté. Les demandes pour les boisements au nord-est ont globalement été reprises ; toutefois une partie a été Les espaces boisés à l'ouest ont été classés, conformément à la demande de la CDNPS. L'espace boisé au centre-sud a été classé en partie. La CDNPS physique du terrain.



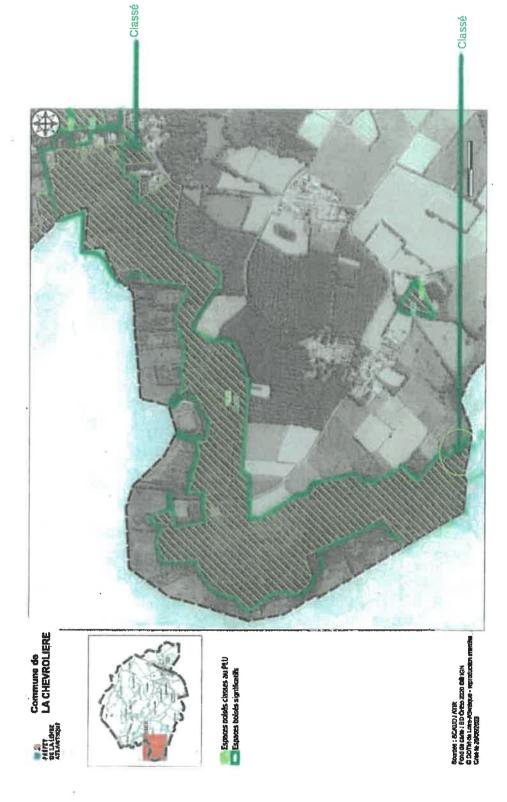
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Ouest

Les évolutions de classement à la hausse ont été opérées conformément aux demandes CDNPS, soit les extensions vers l'est des deux massifs les plus au nord ainsi qu'en partie Est pour le massif septentrional, et pour le massif au sud-est, une extension dans sa partie Nord-Ouest et Sud. Pour ce massif, les bâtiments existants ont toutefois été détourés.



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

Le périmètre de classement a été correctement corrigé en partie Nord-Est et Sud-Ouest.



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

Le périmètre de classement proposé par la commune intègre toutefois espace non boisé au sud-est. Les demandes de la CDNPS ont été prises en compte.



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

Les surfaces couvertes en EBC sont similaires à celles des EBS du SCoT et contribuent à une prise en compte satisfaisante des boisements. C'était déjà le cas lors du 1" passage en Commission ; c'est pourquoi la CDNPS n'avait émis aucune remarque.



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

Les espaces boisés pointés lors du précédent examen ont été ajoutés conformément aux demandes de la CDNPS.



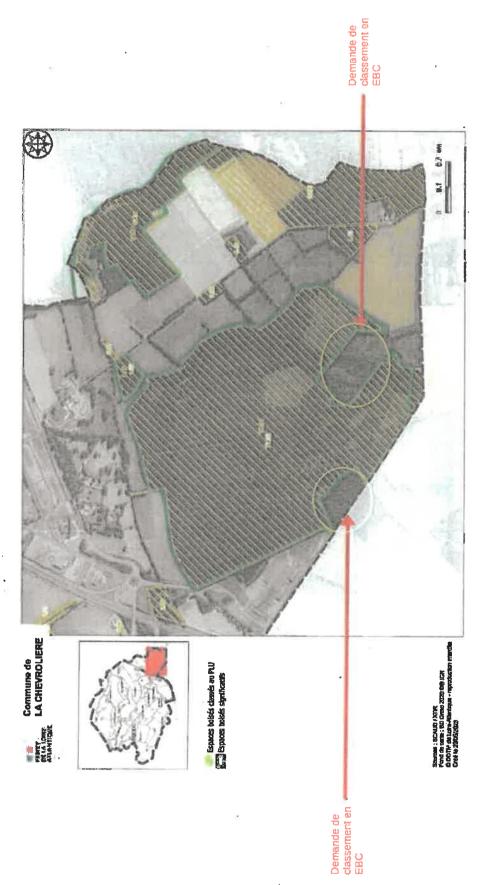
Analyse des propositions de classement des espaces boisés significatifs Zoom secteur Sud-Est

Les espaces boisés pointés lors du précédent examen ont été ajoutés conformément aux demandes de la CDNPS.



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

La demande précise du classement des parcelles 045, 0548, 0459, 0460, 0461, 0467, 0468 de la section E, exprimée par la CDNPS, n'a pas été prise en compte par la commune. Il est précisé au dossier que ces parcelles font l'objet d'un plan simple de gestion.



CONCLUSION

En prenant en appui sur les demandes de compléments de la CDNPS, le nouveau projet de PLU « arrêté » de La Chevrolière amélione le classement des espaces boisés significatifs par une prise en compte accrue des réalités de terrain. Au vu de ces éléments, j'émets un avis favorable au classement des espaces boisés du présent 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 concernant les secteurs Nord et Nord-Ouest ;
- -d'apporter des justifications complémentaires à la non prise en compte de la demande spécifique de la CDNPS concernant le secteur Sud.



Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

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

Nantes, le 2 1 JUL 2023

Monsieur le Maire Hôtel de Ville 44118 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 Maire,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 04 juillet 2023.

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 dé la temental

Mathieu BATAPO

Mél: ddtm-cdpenaf@loire-atlantique.gouv.fr



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 20 JUIL, 2023

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 04 juillet 2023 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 l'unanimité 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 et naturelles 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. La matérialisation de cette zone tampon sur le plan de zonage ne devra pas être traduite comme "espace à planter » à mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ces espaces ne correspondant pas à une continuité écologique à préserver au sens dudit article.

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

Le directeur mental

Mathieu RA

Plan Joint



Espace à planter à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du CU

Prescription à supprimer







Mairie de La Chevrolière 2 place de l'Hôtel de Ville 44118 LA CHEVROLIERE

A l'attention de Monsieur le Maire

Nantes, le 31 juillet 2023

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

Objet : Révision du PLU de votre commune Réf. PC/SL/SJ/421M23018

Monsieur le Maire,

Par notre avis en date du 23 mai 2022 sur votre PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 2 janvier 2022, nous avions formulé un avis défavorable.

Cette phase de révision n'a pas abouti à l'approbation du PLU. La commune de la Chevrolière a souhaité relancer la concertation et la révision du PLU.

L'avis défavorable de la chambre d'agriculture était motivé par les points suivants :

- Interdiction de construction d'équipement maraicher de type serre à une hauteur supérieure à 3 mètres en zone Agricole.
- Consommation foncière liée au développement de l'habitat fixée audelà des objectifs du Plan Local de l'Habitat.
- Interdiction de tous les affouillements et exhaussements en zone agricole
- Bâtiments agricoles en zone Nf au lieu-dit Motois
- Extension de la STEP en zone A.

Dans le nouveau projet de PLU, nous constatons les évolutions suivantes :

- À la suite de plusieurs séances de concertation avec la profession agricole le règlement écrit supprime l'interdiction visant les serres maraichères. Une OAP agricole à été mise en place, cette OAP reprend les préconisations inscrites dans la charte maraichère de Loire-Atlantique.
- Le précédent projet de PLU prévoyaient la mise en place de zones 1AU et 2AU « habitat » pour une surface de 20 ha, pour répondre à un objectif de croissance démographique supérieur de 30% aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de Grand-Lieu. Le PLU arrêté prévoit 14 ha de zones 1 et 2AU, soit une diminution de 30% des surfaces par rapport au précédent projet de PLU.

Siège Social

Rue Pierre-Adolphe-Bobierre
La Géraudière

44939 NANTES Cedex 9

Tél. +33 (0)2 53 46 60 00

accueli@loire-atlantique.chambagri.fr



Dans le projet de PLU, les affouillements et exhaussements sont interdits dès 0 m réalisés sur une surface supérieure ou égale à 100 m², exceptés ceux réalisés pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'activité agricole.

- Sur le lieu-dit le Motois, les bâtiments d'élevage ont été intégrés en zone Agricole.
- L'extension de la STEP est maintenue en zone A, mais la surface est intégrée au bilan de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers.

Nous constatons que l'ensemble des points qui avaient fondé notre position défavorable sur le précédent projet de PLU ont été pris en compte et traités d'une manière qui répond à nos attentes.

Ainsi, compte tenu de ces évolutions, nous émettons <u>un avis</u> <u>favorable</u> sur le PLU arrêté.

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



Égalité Fraternité

Centre National de la Propriété Forestière

Bretagne-Pays de la Loire



Mairie de La Chevrolière 2. place de l'Hôtel de Ville 44118 LA CHEVROLIERE

A l'attention de M Le Maire Johann BOBLIN.

N/Réf: 2023_PLU_049

Dossier suivi par Nicolas DUVAL

nicolas.duval@cnpf.fr - Tel: 02 40 76 93 04

Objet : PLU de La Chevrolière – Consultation des personnes publiques associées

Vos références : JB/DO/JBJ/YB - 2023

Saint Herblain, le 19 juin 2023

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance du projet de Plan local d'urbanisme de la commune de La Chevrolière que vous m'avez transmis le 31 mars 2023 pour avis et m'amène à formuler les remarques suivantes :

Je prends note de la réalisation d'un diagnostic forestier dans le cadre de l'élaboration de votre document mais regrette le fait que celui-ci soit réduit à sa plus simple expression. Les données forestières que nous vous avons transmises en date du 19/01/2023 auraient permis d'étoffer davantage cette description et d'identifier plus nettement les enjeux sylvicoles de votre territoire. Ceci est d'autant plus regrettable, qu'avec un taux de boisement de 18% (taux supérieur à la moyenne départementale), votre territoire possède un réel potentiel.

Je regrette également que l'ensemble des parcelles sous document de gestion durable ne soient pas classées en zonage Nf sur lequel l'activité sylvicole est reconnue. Certaines de ces parcelles qui devraient être en zonage Nf sont ainsi classées en zonage Nr sur lequel « l'exploitation forestière » au sens du code de l'urbanisme est interdite. Si cela signifie « seulement » que la construction de bâtiments pouvant servir au stockage de bois ou de matériels forestiers est interdite, ces éléments n'en restent pas moins importants pour la gestion forestière durable de ces espaces.

Pour ces raisons, j'émets un avis favorable sous conditions de la prise en compte des éléments suivants dans le projet de PLU:

- Intégration des données forestières du CRPF transmise le 19/01/2023 pour compléter le diagnostic · forestier
- Classement en zonage Nf de l'ensemble des parcelles sous document de gestion durable au règlement
- Préciser dans le règlement que les coupes et travaux nécessaires à la gestion durable des forêts classées en zone Nr ne sont pas interdits.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

LETTRE / DOSSIER

Destinataire original: Us bones one Destinataires copies :

Nº 2023-159

M. le Maire

DGS

Le Président du CRPF Bretagne - Pays de la Loire

Guy de COURVILLE P/O le Directeur

Arnaud GUYON

Centre National de la Propriété

Foreviers | Bretagns - Pays de la Loire 36 avenue de la Bouvardière - 44 90 Saint-Herblain Tél: +33 (0)2 40 76 84 35

paysdeloire@cnpf.fr

https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes Tél: + 33 (0)2 99 30-00 30 bretagne@cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500023 - APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

LE BIGNON





Le Bignon, le 10 juillet 2023

Le Maire du Bignon,

Λ

Réf. v/ Mickatla MADOUCHE 11/ SH/FB

Objet Avis sur projet PLU

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 reçu le 13 avril dernier, vous m'avez fait part de votre délibération en date du 30/03/2023 arrêtant le projet de votre Plan Local d'Urbanisme.

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.

Vous en souhaitant bonne réception,

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

Le Maire

Serge HEGRON.

Destinataire original:

Destinataires copies:

M. le Maire

DGS

DUIVER





Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le

ID: 044-214401309-20230707-CM 2023 06 14-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



LETTRE / DOSSIER

Destinataire original: Urtignisme

Destinataires copies :

M. le Maire

Divier

- DGS

L'an deux mille vingt-trois, le 29 juin, 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 DUC, Monsieur Nicolas BERTET, Madame Lucie PELLETIER, Monsieur Fabien GODARD, Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU. Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Madame Corine PHILIPPE, Madame Emmanuelle DESCHAMPS, Monsieur Guillaume GAUTREAU, Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Yann BORGNIC, Monsieur Claude-François BARRE, Monsieur Michel BARRE.

Pouvoirs: Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Sonia JAOUEN donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Madame Murielle CHAUVET donne procuration à Madame Sylvie DUBOIS, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Monsieur Simon AUDINEAU donne pouvoir à Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Éléonore GERO donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Steve LANDAIS donne procuration à Monsieur Christian CHIRON.

Absente: Madame Manéva POGU

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Présents: 21 Pouvoirs: 7 Absente: 1 Votants: 29

Date de convocation : 23 juin 2023

14 - Avis sur 2ème arrêt du PLU de la commune de La Chevrolière en date du 30 mars 2023.

Christophe LEGLAND expose:

La commune de la Chevrolière, par délibération en date du 27 Janvier 2022, a arrêté son projet d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Un premier avis avait été mis par le conseil municipal de la commune de Pont Saint Martin en date du 12 Mai 2022;

Suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur le 4 novembre 2022, la commune de la Chevrolière a souhaité amender son projet de PLU afin de tenir compte des observations qui ont pu être portées à sa connaissance dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, ou lors de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le

ID: 044-214401309-20230707-CM_2023_06_14-DE

Ce projet de PLU a été transmis à la commune de Pont Saint Martin le 13 avril 2023. 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.

Ainsi, un nouvel avis est proposé.

Pour rappel, 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 de ce second arrêt du PLU de la Chevrolière et au regard du premier avis émis, les éléments suivants peuvent être énoncés :

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

Concernant le site de la Championnière, situé à cheval sur les communes de la Chevrolière et de Pont Saint Martin, il avait été indiqué 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.

Il avait été soumis la proposition soit de créer un STECAL (Secteur de taille et de capacité limité) ou au moins d'effectuer un repérage des bâtis pour y permettre un changement de destination.

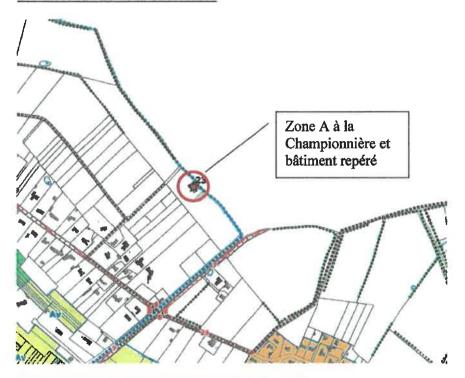
Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023 520

ID: 044-214401309-20230707-CM_2023_06_14-DE

Dans ce nouveau PLU arrêté, un repérage du bâti de l'ancienne grange a bien a été réalisé. Cependant, celui-ci permet un changement de destination « Habitat » sans faire mention de la destination « Tourisme » comme cela aurait pu être le cas au vu de sa possible intégration dans le contexte de mise en tourisme du Lac comme évoqué précédemment. Peut-être que cela sera-t-il limitant dans le cadre d'un développement touristique potentiel?

2ème arrêt du PLU de la Chevrolière



Type de bâtiment : ancienne grange Classement DGFIP: local non renseigné Intérêt : historique et architectural Environmement : dans les EPR

Réseaux : OK Destination: habitat



Décision COPIL ✓ Oui D Non. Observetions:

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

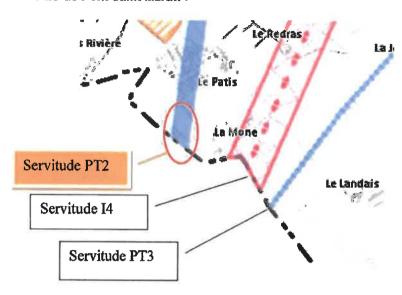
Publié le

ID : 044-214401309-20230707-CM_2023_06_14-DE

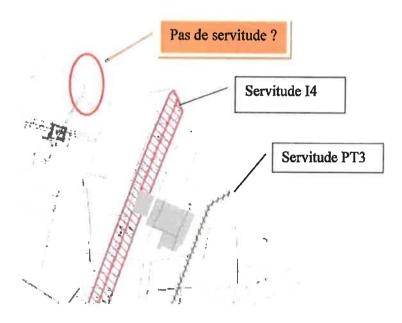
Servitudes d'Utilité Publique :

La discontinuité de la servitude PT2, relevée lors du premier avis entre nos deux communes est toujours présente.

PLU de Pont Saint Martin:



PLU arrêté de la Chevrolière :



Nous prenons acte de ce maintien dans le PLU arrêté, nous serons attentifs lors de nos propres études de révision générale de PLU à ce que cette servitude n'apparaisse plus si tel doit être le cas.

Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023 5 LO

Publié le

ID: 044-214401309-20230707-CM_2023_06_14-DE

Ainsi, après analyse de ce deuxième arrêt de PLU de la commune de la Chevrolière, et sous réserve des remarques 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 tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Martine CHABIRAND

Secrétaire de séance







Direction générale territoires
Délégation pays de Retz
Service développement local
Référence : S2023-06-2190

Affaire suivie par : Quentin D'HERVE Tél.02 44 48 11 05 REÇU LE

- 4 JUIL, 2023

MAIRIE de LA CHEVROLIÈRE

Nantes, le 2 6 JUIN 2023

Monsieur Johann BOBLIN Maire de la Chevrolière Hôtel de Ville 2 rue Alfred Lemaître 44118 LA CHEVROLIERE

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

LETTRE / DOSSIER

Destinataire original:

Destinataires copies :
- M. le Maire
- DGS

Asivice.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 avril 2023, 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 routières

a. Rapport de présentation

En page 24, il est indiqué que « le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT ne donne pas de définition de la notion d'agglomération ». Bien que cela soit indiqué, il est souhaitable que la notion d'agglomération soit précisée dans le rapport de présentation.

En page 120, le rapport de présentation mériterait d'être complété et mis à jour en prenant en compte les informations suivantes :

« Le Département porte le projet de doublement de la route départementale 178, entre l'autoroute A83, sur la commune des Sorinières et l'échangeur de Tournebride, sur la commune de La Chevrolière. L'assemblée départementale a approuvé le 12 décembre 2022 un programme d'aménagement routier pour les dix années à venir. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'un engagement en faveur de la transition écologique et de la sobriété foncière. Ainsi, à la nécessité de phaser ce projet d'importance qu'est le doublement de la RD 178 et celle de mettre à jour les dossiers réglementaires environnementaux sur son ensemble, s'est ajoutée l'opportunité de réaliser une voie réservée entre le récent échangeur de Viais et l'A83.

Il a en conséquence été décidé de confirmer l'engagement des travaux de mise à 2x2 voies depuis Vials en direction de Nantes dans le courant de ce mandat. Ces derniers comprendront la mise en place d'une voie réservée transport en commun et covoiturage dans le sens vers Nantes. Le périmètre de l'opération qui sera soumise à une nouvelle déclaration d'utilité publique intègre bien le doublement de la RD 178 sur sa partie sud, entre l'échangeur de Viais et celui de Tournebride, qui concerne plus particulièrement la commune de La Chevrolière. La programmation

M. Destinataire original:
Destinataire copies:
- M. le Maire
- DGS

Adresse postale:
Hötel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr

des travaix de ce tronçon sera étudiée lors de la déclaration d'utilité publique du projet global, en 2025. »

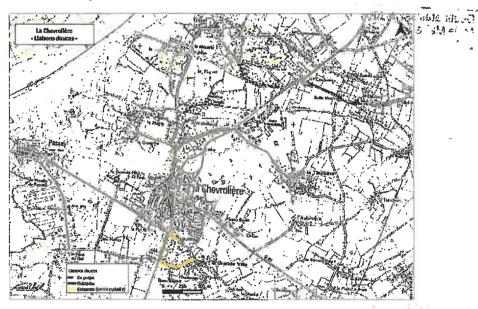
En page 120, concernant les « projets routiers départementaux », il conviendrait de remplacer la phrase « Les travaux sont démarrés et devraient s'achever en 2024 » par : « La date d'achèvement de l'ensemble de la section n'est pas connue ».

En page 121, la phrase « Il serait souhaitable de pérenniser cette situation par la mise en place d'une servitude de visibilité » est à supprimer pour les paragraphes « RD65 La Boulaie » et « RD62 : L'Aubinière ».

Le hameau de Thubert (et celui de La Beillerie) sont desservis par une voie communale qui débouche sur la RD178, il conviendra de veiller à ce que l'urbanisation des hameaux ne se développe pas. Il convient d'ajouter le paragraphe sujvant :

« Ces hameaux sont desservis par une voie communale qui débouche sur la RD178. À ce débouché le carrefour est dangereux. En effet, la RD 178 est classée route prioritaire de catégorie 1 et à ce titre, elle est très circulée. De plus, le mouvement de tourne-à-gauche est interdit. Malgré cette interdiction, des automobilistes entreprennent parfois la manœuvre. 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 page 126, la liaison douce (voie verte) qui relie les deux agglomérations (de la Chevrolière au bourg de Pont-Saint-Martin) n'est pas identifiée sur la carte il conviendrait de mettre cette carte à jour.



En page 203, partie III. L'aménagement de l'espace-A.L'évolution urbaine, il conviendrait de remplacer « RD117 » par : « RD117 et 118 » et de remplacer « nouvel échangeur » par « échangeur de Tournebride ».

En page 205, concernant « la mobilité, les déplacements et la communication », il conviendrait de remplacer le paragraphe :

« Menaces :

3 carrefours dangereux le long des RD65, 62 et 262. »,

Par le paragraphe suivant :

« Menaces :

- 4 carrefours « dangereux » le long des RD 65 (La Thibaudière), 62 (La Bourdinière), 262 (La Bûchtière) et 178 (Thubert) ».

En page 257, « emplacements réservés », les <u>bénéficiaires des emplacements réservés</u> doivent apparaitre obligatoirement dans le PLU. Or, ils ne sont pas indiqués (ni dans le rapport de présentation, ni dans les règlements écrit et graphique).

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, comme vous l'avez fait pour l'emplacement réservé n°4. Pour l'emplacement n°9, correspondant à un carrefour actuellement fermé, s'il devait être réouvert, sa destination devra être un carrefour giratoire.

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

Le PADD n'appelle pas de remarque particulière concernant les infrastructures routières. 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'inscrit dans les orientations portées par le Département.

c. Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)

En page 6, au « volet activité agricole », les précisions apportées à l'implantation de bâti agricole sont satisfaisantes. Concernant les marges de recul aux abords des RD, une mention « Se référer au schéma routier départemental pour les constructions qui borderont les RD » est néanmoins souhaitable.

En page 14, à la fin du paragraphe « e) volumétrie et extension », il convient d'ajouter : « il est nécessaire de vérifier que les extensions respectent les dispositions de recul des routes départementales hors agglomération ».

En page 24, concernant l'OAP Beausoleil et pour rappel, l'accès au lotissement est à déplacer ou bien une modification de l'écluse d'entrée d'agglomération actuelle sera nécessaire.

d. Règlement écrit

En page 23, concernant le recul des constructions et créations d'accès vis-à-vis des routes départementales : la carte n'est pas à jour, il manque le déclassement dans le domaine communal de la section de la RD62 comprise entre Passay et le bourg de La Chevrolière. Ainsi, vous trouverez en pièce jointe la carte actualisée à annexer au PLU, en remplacement de la carte de juillet 2019. De plus, je vous invite à faire figurer cette carte dans le rapport de présentation.

En page 24, dans le paragraphe « cas de dérogations », il conviendrait de rajouter un troisième cas de dérogation rédigé comme suit : « -Lorsque le projet concerne un bâtiment existant présentant une valeur patrimoniale ».

En page 77, concernant l'implantation et la volumétrie des constructions en zone A (zone agricole), il conviendrait de remplacer le paragraphe suivant :

- « RD 117 et RD 178 (au nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie :
- · Hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
 - o RD 117: 100m
 - o RD 178 (au Nord de la RD62): 75 m »

Par la rédaction suivante : « - RD 117 et RD 178 (au nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain : 100m pour les constructions à vocation d'habitations et 50m pour les constructions à vocation d'activités ».

En page 85, concernant l'implantation et la volumétrie des constructions en zone N (zone naturelle), tout comme pour les zones A, il conviendrait de remplacer le paragraphe suivant :

- « RD 117 et RD 178 (au nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie :
- Hors agglomération ou en l'absence de projet urbain :
 - o RD 117: 100m
 - o RD 178 (au Nord de la RD62): 75 m »

Par la rédaction suivante :

«- RD 117 et RD 178 (au nord de la RD 62), par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain : 100m pour les constructions à vocation d'habitations et 50m pour les constructions à vocation d'activités ».

Les marges de recul applicables à ces différentes voies sont bien reprises dans le règlement écrit du PLU arrêté, ce qui peut être souligné.

2. Économie d'espace et densité

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

En page 10, le taux de croissance démographique moyen a été modifié pour correspondre au taux d'évolution moyen sur la période de 2013-2019, passant ainsi de 2% à 1,7%, ce qui est satisfaisant.

L'objectif de production de logements sur 10 ans n'est plus chiffré, alors qu'il a été présenté lors de la réunion publique du 02.03.2023 : objectif de 500 logements sur 10 ans. Ainsi, comme présenté dans le tableau « Synthèse OAP », le nombre de nouveaux logements sur 10 ans s'élève dorénavant à 366, soit 134 logements de moins que l'objectif présenté à la réunion du 02.03.2023. Cet objectif de production de logements sur 10 ans mériterait d'être précisé et confirmé au PADD.

L'objectif de consommation foncière prévue au PADD a été augmenté, afin de correspondre à la consommation foncière figurant aux OAP et passe ainsi de 20 ha à 29 ha. La modification de l'objectif plutôt que le périmètre des OAP (dans le but de respecter l'objectif fixé initialement) pose question. L'augmentation de 9 ha de l'enveloppe foncière en extension semble en effet incohérente vis-à-vis des prévisions de croissance démographique revues à la baisse et de la volonté de sobriété foncière que vous affirmez.

La densité minimum de logements (lgts) à l'hectare (ha) a été revue à la hausse, passant de 16lgts/ha à 18lgts/ha. De plus, il apparait dans les OAP que la densité moyenne de logements à l'hectare, pour les zones d'habitat (17,5 ha sur les 35 ha prévus en aménagement au total) s'élève à 21 lgts/ha (366 logements répartis sur 17,5 ha). Seule une OAP Habitat sur les huit présente une densité de 18lgts/ha, ce qui est satisfaisant. Cependant, sur les 17,5 ha prévus pour l'habitat, 14,2 ha le sont en extension, ce qui interroge en termes de neutralité foncière.

La volonté de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est mentionnée et les données chiffrées les concernant sont précisées pour certaines OAP, ce qui peut être souligné, mais ces intentions restent faibles au regard de la situation de la commune (cf. commentaires sur les OAP).

Pour répondre à l'avis préfectoral et à la loi littoral, les OAP de « la Petite Noé Les Perrières » et de « l'Enclose » ont été supprimées, réduisant la consommation foncière totale de 6 ha (De 41,2 à 35 hectares), ce qui est à souligner.

b. Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)

Concernant les OAP Habitat en U (zone urbaine) et en AU (zone à urbaniser) (pages 19 à 25), la part de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est précisée pour quatre OAP sur huit. Néanmoins, d'après les calculs, la part de LLS dans la production de nouveaux logements

à 10 ans n'est que de 18,8%, ce qui est inférieur à l'objectif de 21% fixé par le PLH de Grand Lieu Communauté pour la commune de La Chevrolière. De plus, les 69 nouveaux LLS augmenteraient la part totale de LLS de la commune de seulement 2 points en 10 ans, pour atteindre un taux de 7% (5% en 2019), ce qui est faible au regard des enjeux d'habitat sur le territoire. Il est donc souhaitable d'augmenter le taux de LLS minimum et d'appliquer ce taux à plus que ces quatre OAP.

3. Autres remarques générales

a. Rapport de présentation

En page 14, il est mentionné le « SCOT du pays de Ploërmel – Cœur Bretagne », il conviendrait de remplacer par « SCOT du pays de Retz », comme cela avait été suggéré dans le courrier du 12 mai 2022.

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

L'orientation intitulée « Assurer un développement durable du territoire » est dorénavant la première orientation, soulignant l'intérêt de la commune pour ce volet et est plus détaillée que dans le précédent projet de PLU, ce qui est satisfaisant. Néanmoins, la « prise en compte des risques et nuisances connues sur le territoire » (page 7) ne semble pas se retrouver ni dans les OAP, ni dans le règlement.

En page 12, concernant l'orientation intitulée «maintenir une économie locale dynamique», l'ajout d'une volonté de « favoriser l'accueil de structures agricoles privilégiant le circuit court et la vente direct », est satisfaisant, mais cette volonté n'est pas reprise dans les OAP.

c. Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP)

En page 7, les nouvelles dispositions concernant les « respirations paysagères entre les blocs de GAP (Grand Abri Plastique) » sont plus précises, mais la taille maximum de ces blocs de GAP n'est pas mentionnée. Apporter cette précision permettrait de parfaire les orientations d'implantation des GAP.

Comme mentionné plus haut, aucune référence n'est faite dans l'OAP thématique « Volet activité agricole », à la volonté de « favoriser l'implantation de structures agricoles privilégiant le circuit court et la vente direct ». Or, cette OAP peuf-être l'occasion de préciser et d'orienter cette volonté. Au paragraphe entourant l'implantation du bâti (page 6), il pourrait par exemple être suggérer de « prévoir un espace pour la vente directe et un accès pour les consommateurs ».

Concernant les OAP Activités, l'ajout de la « préservation des haies identifiées » (voir carte OAP) pour l'OAP Tournebride (page 26), ainsi que la précision de la marge de recul de 25m par rapport à la RD65 pour l'OAP Bois Fleuri (page 27), répondent aux remarques départementales du 12 mai 2022, ce qui est satisfaisant.

Enfin, concernant les OAP Habitat en AU et les OAP Activités, l'ajout de la mention « Une orientation préférentielle des bâtiments en fonction des apports solaires et des vents froids, dans une optique d'économie d'énergie est à rechercher » est à souligner. Néanmoins, cette mention reste générale et pourrait être plus prescriptive. Il peut être suggéré de se rapprocher du CAUE 44, qui a travaillé sur les maisons économes (notamment les « maisons passives ») en 2017.

d. Règlement écrit

En page 6 du règlement écrit, paragraphe « 3. Affouillement et exhaussement du sol », l'ajout d'un tableau décrivant les actions d'affouillement et d'exhaussement, ainsi que les règles d'urbanisme qui y sont liées est à souligner.

La création de zones Acu (secteur agricole à l'intérieur des coupures d'urbanisation) au règlement graphique, pour mieux délimiter les coupures d'urbanisation, est satisfaisante.

Compte tenu des points évoqués dans ce courrier, notamment eu égard au réseau routier, le Département émet un avis favorable sous réserve des modifications attendues 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



Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par Carole Alfon Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable **Bureau Planification & Commissions**

2 4 JUIL. 2023 Nantes, le

Le Préfet de la 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 nouveau projet de PLU arrêté

PJ: 1 annexe technique

Par délibération du 30 mars 2023, le conseil municipal a arrêté, pour la seconde fois, le projet de PLU de la commune de La Chevrolière. Cette décision d'amender le projet initial témoigne de votre volonté de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur rendues le 4 novembre 2022 áinsi que les avis des personnes publiques associées, dont celui de l'État notifié le 12 mai 2022.

Cet avis relevait un niveau élevé de production de logements en comparaison du PLH et des densités peu ambitieuses en particulier en extension de l'urbanisation, générant 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 et/ou interrogeant la compatibilité avec le SCoT du Pays-de-Retz.

Au regard de ces éléments, mon avis favorable était conditionné à la levée des réserves suivantes :

- 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 susceptible de préfigurer un futur programme local de l'habitat;
- d'intégrer des objectifs précis de production de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le PLH;

Tél: 02 40 67 24 91

- 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 2AU 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 demandais 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 du parc d'activités du *Bois Fleuri*.

J'ai reçu le 25 avril 2023 le nouveau dossier d'arrêt pour avis, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après mes observations en lien avec les points exposés dans mon avis initial du 12 mai 2022.

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

Le taux de croissance projeté de la population sur la durée de vie du PLU a été abaissé de 2 % à 1,7 %, prenant ainsi la mesure de la tendance observée par l'INSEE sur la période 2013-2018. Ce réajustement se traduit par une diminution de la production de logements de 625 à 520 logements sur 10 ans, soit 52 logements par an. Cet objectif de construction de logements demeure supérieur de 10 % à celui fixé dans le PLH en vigueur (45 logements/an) et exécutoire jusqu'au 21 septembre 2023. Ce choix peut s'expliquer par les dynamiques récentes observées sur la commune et sur les territoires proches.

Cette diminution de la production de logements s'explique, mécaniquement, par la suppression des zones à urbaniser des *Perrières* et de *la Petite Noé* au profit d'un reclassement en zone agricole. Cette évolution, qui inscrit le PLU révisé dans une trajectoire plus favorable à la sobriété foncière, a également pour effet de rééquilibrer la production de logements en faveur de la densification et en renouvellement urbain, atteignant ainsi 40 % du programme constructif total (contre 33 % initialement).

La révision du PLH constituera une opportunité de travailler à une analyse fine des marchés fonciers, de l'offre à son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements pour définir une stratégie foncière. Je vous encourage, dans le cadre des réflexions à venir sur ce document, à examiner l'ensemble des outils juridiques et financiers visant à renforcer l'ingénierie et les moyens d'intervention en faveur de la densification et du renouvellement urbain et rendre ainsi pleinement effective la production des 140 logements prévus au sein des gisements fonciers repérés dans le bourg ou par résorption de la vacance.

Par ailleurs, la programmation déclinée dans les OAP a été précisée pour assurer une meilleure prise en compte des enjeux et exigences liées à la sobriété foncière, à la diversité de l'offre de logements et à la mixité sociale :

- Les densités ont été rehaussées sur deux secteurs permettant d'accueillir 23 logements supplémentaires à surface aménageable constante. Bien que compatibles avec le SCoT, les

densités retenues, en particulier sur les secteurs en extension, restent globalement bien endeça de celles caractérisant le tissu de centre-bourg, lesquelles atteignent 50 logements/ha d'après les principales conclusions et enjeux issus du diagnostic figurant dans votre document. Ce constat plaide pour accentuer l'effort au stade opérationnel, en lien avec une réflexion urbanistique prenant davantage en compte les formes urbaines traditionnelles et rompant ainsi avec le modèle pavillonnaire caractérisant les opérations achevées dernièrement sur la commune ;

- Les typologies de logements ont été complétées sur le secteur de Beau Soleil Grand Ville pour favoriser une diversité de l'offre. Dans un contexte de diminution de la taille des ménages et de résidences principales composées très majoritairement de 4 pièces et plus, des objectifs plus précis de répartition voire de taille de logements gagneraient à être définis dans la plupart des OAP, à partir d'une analyse fine des besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population pour être en mesure de garantir une offre adaptée aux publics assignés à un logement trop grand ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier au bénéfice des jeunes ménages;
- Des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) ont été introduits sur certains secteurs. Il en résulte un total de 69 LLS inscrits sur la durée du PLU, soit 13 % du programme constructif total. Dans le contexte de sobriété foncière, l'urbanisation projetée sur les OAP présentées doit refléter votre volonté de définir, dans la durée, des conditions favorables à la production d'une offre de logements économiquement accessible aux ménages les plus modestes. Ces secteurs constituent une opportunité majeure pour produire des logements et notamment du logement locatif social. À cet effet, l'inscription dans les OAP d'un nombre de LLS correspondant à l'objectif de 21 % de la production neuve défini par le PLH en vigueur, soit 110 logements sociaux sur 10 ans, constituerait une réponse satisfaisante dans l'attente d'un nouveau PLH.

Enfin, sur la comptabilisation des projections de consommation foncière, j'observe que les terrains classés en appellation d'origine contrôlée (AOC) englobés dans la zone Ub du secteur de la Chaussée ont été intégrés conformément à ma demande. Ce n'est en revanche pas le cas des espaces couverts par l'OAP sur le parc d'activités de Tournebride, restés pour moitié à l'état naturel. Des justifications apparaissent nécessaires pour consolider d'une part votre approche méthodologique et la compatibilité avec le SCoT et asseoir d'autre part l'affirmation exposée dans le rapport de présentation selon laquelle le PLU révisé traduit une réduction globale de l'ordre de 60 % de la consommation d'espaces pour la période 2021-2031.

Activités économiques

En matière économique, vous reconduisez 10,3 ha de surfaces à consommer pour l'extension du parc d'activités du *Bois Fleuri* ainsi que 0,5 ha pour la création d'un espace commercial sur le site de *l'Enclose*.

Le bien-fondé de ces surfaces et leur dimensionnement auraient pu utilement s'appuyer sur l'inventaire des zones d'activités économiques devant être conduit par Grand-Lieu Communauté et achevé au plus tard le 24 août 2023, conformément à la disposition instaurée par l'article 220 de la loi Climat & Résilience et codifiée à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme.

Je note également que les zones humides identifiées en extension du parc d'activités du *Bois Fleuri* à la suite de relevés pédologiques ne sont toujours pas prises en compte dans l'OAP sectorielle. Il est par conséquent attendu des précisions sur le parti d'aménagement retenu, actuel ou le cas échéant modifié, résultant d'une démarche d'évitement des impacts.

Pour les secteurs à vocation commerciale, le reclassement en zone 2AUz du site de *l'Enclose* offre des conditions propices à la poursuite des réflexions sur son devenir, dans le contexte de révision du SCoT et de la définition d'orientations dans ce document de rang supérieur soucieuses de la préservation ou de la revitalisation des tissus commerciaux de centre-bourg. Dans ce cadre, le PETR, en liaison avec Grand-Lieu Communauté, devra prendre la mesure des constats, enjeux et actions inscrits dans les ORT établies sur votre commune et celles de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, de Pont-Saint-Martin et du Bignon.

De la même manière, la possibilité offerte par le règlement des zones Ue1 (parc d'activités de *Tournebride*) et Ue2 (parc d'activités du *Bois Fleuri*) d'autoriser des constructions à vocation de restauration, des hôtels, des salles d'art et de spectacles ne doit pas avoir pour effet de constituer des points d'ancrage pour le développement d'espaces de loisirs susceptibles de porter préjudice à la vitalité des centres-bourgs. Dans le contexte de rareté du foncier et du dynamisme économique du territoire, ces deux parcs d'activités ont naturellement vocation à rester durablement des secteurs d'implantation d'activités économiques et industrielles.

Loi Littoral

Commune riveraine du lac de Grand-Lieu, 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.

Le nouveau projet de PLU n'a toujours pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination des zonages et le règlement littéral. 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 d'infrastructures et de 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 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, bien qu'ayant fait l'objet d'un règlement adhoc via le secteur Acu, 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 constructions existantes étant admises. Le détourage d'une exploitation agricole classée en zone A nécessite également d'être justifié, en

- 1 cf. notamment arrêt CE, 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissements, nº 392186
- 2 cf. notamment arrêt CE, 11 juin 2021, n°449840.

démontrant que cette décision n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de coupure d'urbanisation à cet endroit, notamment du point de vue paysager.

Enfin, vous avez accédé à ma demande de réinterroger le nombre d'opérations projetées en extension de l'urbanisation situées dans les espaces proches du rivage (EPR). Avec le reclassement en zone agricole des secteurs des Perrières et de la Petite Noé, pour une surface cumulée de 4,5 ha, l'ampleur des extensions de l'urbanisation est ramenée à 5 ha, soit 35 % de l'ensemble des zones AUb inscrites au règlement graphique et non plus 63 % comme annoncé dans le projet initial de PLU arrêté.

Je note également un resserrement des périmètres des deux SDU identifiés sur la commune, plus conforme au cadrage établi à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme selon lequel les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Sur le SDU du Fablou – La Landaiserie, le maintien en secteur Uc2 des parcelles cadastrées BK 043, 142 et 144 interroge malgré tout de ce point de vue, compte tenu de leur localisation en extension de l'enveloppe bâtie. Pour rappel, les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises pour avis à la CDNPS.

* * * *

Ce second projet de PLU apporte des réponses globalement satisfaisantes aux principales remarques et demandes notifiées dans mon avis du 12 mai 2022. Le document demeure sur certains aspects perfectibles, en particulier dans la prise en compte du PLH en vigueur, de l'état initial de l'environnement et de certaines dispositions de la loi Littoral.

Dans la mesure où les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État, j'émets un avis favorable sur le nouveau projet de PLU arrêté le 30 mars 2023 par votre conseil municipal, sous réserve :

- de rehausser le niveau de production de logements locatifs sociaux à hauteur de l'objectif établi dans le PLH :
- de définir une OAP sectorielle en extension du parc d'activités du Bois Fleuri tenant compte des zones humides identifiées, et ce dans une démarche d'évitement des impacts sur les milieux :
- de prendre en compte les remarques de portée réglementaire attachées aux dispositions de la loi Littoral.

Je reste ainsi que les services de la direction départementale des territoires et de la mer 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 et par délégation,

Le secrétaire général,

Pascal OTHEGUY

4	
9	ė.





PLU « arrêté » de La Chevrolière

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

Enveloppe urbaine et calcul de la consommation d'espaces projetée (rapport de présentation p. 272)

La prise en compte de la délimitation de l'enveloppe urbaine en page 115 du rapport de présentation se pose dans le cadre de la zone Ue1 de *Tournebride* (parcelles BS97 à 101) et de la zone Ue2 du *Bois Fleuri* (AZ33 et 34 cf. carte ci-contre) non comptabilisées dans la consommation d'espaces projetée.



Risques naturels

Le rapport de présentation fait état de manière satisfaisante du risque potentiel de radon et du risque sismique qui restent modérés sur la commune.

Par ailleurs, les abords de l'Ognon et du lac de Grand-Lieu étant recensés comme espaces remarquables, les possibilités d'urbanisation sont particulièrement limitées et permettent de prévenir l'exposition de nouveaux enjeux au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

En revanche, deux risques présents sur la commune sont trop peu explicités :

- Le risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles s'avère important en termes d'emprise sur l'ensemble de la commune. Or, hormis dans le rapport de présentation, aucune information ne vient préciser ce risque. Il apparaît, au regard des épisodes potentiels de sécheresse à venir, de réaffirmer la présence de ce risque pour informer sur les recommandations et obligations en termes de construction, notamment au regard de l'article 68 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018. Par ailleurs, la cartographie du risque retrait-gonflement des argiles pourrait être reprise dans les annexes et un résumé ou un renvoi au guide ministériel « comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » mériterait utilement d'être inclus au rapport de présentation ou en annexe.
- En ce qui concerne le phénomène de ruissellement par remontées de nappes, le dossier est assez lacunaire. Le

rapport de présentation évoque ce phénomène sans toutefois le traduire dans la partie réglementaire. Le bourg secondaire de *Passay* et le village de *Tréjet* en bordure de l'Ognon et du lac de Grandlieu semblent particulièrement soumis à ce risque. Or, le dossier ne propose aucune analyse sur ce sujet. Pourtant, le phénomène de remontées de nappes peut créer des désordres importants aux habitations par dissolution, affaissement, voire fontis de sol, tassement différentiel, diminution de la capacité de portance des fondations voire soulèvement de certains bâtis. Il conviendra donc de proposer une analyse plus poussée pour réglementer les constructions nouvelles en interdisant, en premier lieu, tout sous-sol sur ces secteurs.

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

Rapport de présentation - PCAET / mobilités / énergie

PCAET de Grand-Lieu : des dates différentes sont indiquées :

- le paragraphe dans le chapitre XII. PCAET page 40 : « Le plan climat-air-énergie territoire (PCAET) 2014-2019, voté le 17 avril 2014 [...) 34 actions à réaliser d'ici 2019 » est à modifier ;
- la phrase « PCAET en cours de finalisation » dans les opportunités pages 196 et 211 est à modifier. Le PCAET a été approuvé le 3 mars 2020;
- Page 321 il est indiqué « Arrêté le 25 juin 2019, le PCAET de la communauté de communes de Grand-lieu... » ; selon nos informations, il a été approuvé le 3 mars 2020.

Mobilité

Le rapport de présentation ne fait aucune mention du schéma directeur des modes actifs intercommunal (SDMA) ainsi que de plan global de déplacements approuvés en 2019. Les itinéraires 88 et 91 du SDMA intercommunal sont pourtant identifiés comme emplacements réservés et au règlement graphique. À noter qu'il est indiqué page 127 : « Les jeunes de la commune se sont détournées de l'usage de vélos pour se tourner vers l'espace jeune. Le recul de l'usage des vélos semble lié à l'insécurité des pistes cyclables. »

Les documents de mobilités intercommunaux ne sont pas mentionnés; il est tout de même souligné les efforts faits en faveur des modes actifs avec l'intention écrite de raccordement des pistes à l'existant et sur les principales de stationnement des vélos.

Énergie

À noter qu'un schéma directeur des énergies renouvelables est en cours de réalisation. Le PLU n'en fait pas mention, mais il ne doit pas empêcher sa réalisation. Le PCAET dans son action « Développer les énergies renouvelables » demande aux PLU d'intégrer les prescriptions dans les documents d'urbanisme lors de leur révision.

Les données indiquées dans le document datent de 2016 alors que les données 2021 ont été publiées.

Le rapport de présentation évoque un plan climat européen de 2008 avec des objectifs uniquement pour 2020. Or le conseil européen a fixé en 2014 des objectifs pour 2030. Il n'est pas non plus indiqué la PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie) 2019-2028 qui inscrit la France dans une trajectoire permettant d'atteindre la neutralité carbone en 2050, et fixe le cap pour toutes les filières énergétiques.

OAP

OAP village de Passay

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

À rebours de certaines idées reçues, les constructions anciennes datées d'avant 1949 disposent, la plupart du temps, de propriétés thermiques plus intéressantes que des constructions des années 1960 ou 1970. Ces constructions bénéficient souvent d'une grande inertie thermique, qui garantit un bon confort d'été et un comportement thermique satisfaisant en hiver. Une étude sur le bâti ancien menée conjointement par la DREAL et la DRAC Alsace en 2015 a même constaté, pour les logements antérieurs à 1948, des étiquettes-énergies « proches de celles de la moyenne nationale des logements ».

Les bâtiments anciens sont souvent bien adaptés à leur environnement (ensoleillement, direction du vent, humidité), dépourvus de ponts thermiques entre façades et planchers, construits avec des espaces tampons (cave, arrière-cuisine, combles, etc.) limitant les transferts de chaleur avec l'extérieur, et dans des matériaux ayant une forte inertie. L'ADEME appelle d'ailleurs à ne pas dégrader ces qualités du bâti ancien lors d'opérations de rénovation, notant que les propriétés de respiration des parois sont particulièrement importantes.

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.

Dans le rapport de présentation, volet V. Énergie et GES, il est indiqué que le PLU intègre une OAP thématique (p.196). Celleci n'est pas présente.

Une OAP thématique sur la mobilité est en revanche présente. Il est dommage qu'une carte ne soit pas intégrée, permettant d'illustrer les liaisons douces existantes et celles futures.

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. Les « fiches immeubles » gagneraient à être complétées d'informations sur les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions (dont l'encadrement des accès et de stationnement) permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Pour rappel, la demande de changement de destination sera soumise, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des bâtiments dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site ;

Annexes - servitudes

Servitude aéronautique T5 - DGAC

Il convient de supprimer dans le tableau de la liste des servitudes la désignation de l'aérodrome de Nantes – Château-Bougon.

Servitude 14 relative aux réseaux publics de transport – Rte Ci-joint copie du courrier RTE du 26 avril 2023





Commune de La Chevrolière VOS RÉF.

Consultation des services externes

NOS RÉF.

TER-PAC-2023-44041-CAS-

183133-S3B309

INTERLOCUTEUR:

Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU

TÉLÉPHONE: 06 99 02 24 06

E-MAIL: rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

A l'attention de Madame Alfon

10, boulevard Gaston-Serpette

DDTM Loire-Atlantique

BP 53606

44036 Nantes

carole.alfon@loire-atlantique.gouv.fr

OBJET: PAC - PLU - La Chevrolière

La Chapelle sur Erdre, le 26/04/2023

Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique,

Nous accusons réception du courrier relatif au porter à connaissance concernant le projet de révision générale du PLU de la commune La Chevrolière transmis par vos services pour avis le 17/04/2023.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension 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 de la règlementation, notamment 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 des lignes suivantes :

Liaison aérienne 90 000 Volts :

Ligne aérienne 90kV NO 1 GRAND LIEU-SORINIERES

ISO 14001

Page 1 sur 4

6 rue Kepler - ZAC GESVRINE BP 4105

RTE Réseau de transport d'électricité de Nantes

44240 La chapelle sur Erdre

05-09-00-COUR



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 l'attention des services sur les observations ci-dessous :

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

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons d'insérer en annexe du 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 l'emplacement 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/

Pour information, il est possible de télécharger les données en vous y connectant.

Par ailleurs, 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.

Enfin, 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 mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de votre PLU, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la commune de La Chevrolière :

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

2/ Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :



Pour les lignes HTB

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques;
- Que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris;
- 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 peuvent être 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 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'élagage 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 portée 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 :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.



Enfin, nous vous précisions qu'il est important que vous nous transmettiez un dossier complet du projet d'arrêt du PLU afin que nous soyons en mesure d'émettre un avis. De préférence, nous souhaiterions recevoir ce dossier du projet arrêté sous la forme de fichiers téléchargeables directement via un lien Internet.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint, Centre Développement Ingénierie Nantes, P/o

> Signature numérique de ESTARELLAS Sandrine

Date: 2023.04.26 09:33:10 +02'00'

David PIVOT

Copie : Mairie de La Chevrolière <u>commune@mairie-lachevroliere.fr</u> Annexes :

- Note d'information relative à la servitude I4
- Plaquette « PREVENIR pour mieux construire »



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PRÉSENTE SUR LA ZONE DU CHANTIER ÉTUDIÉ ? EST-ELLE





des projets de construction à proximité à haute et très haute tension des lignes électriques



PREVENEZ RIE

pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurez de électríques existants.

déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE 14"

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS!

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

Tous les projets situes à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE:

OUELS SONT

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...)
- Les « porter-à-connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...). Quels que soient les travaux effectués, la présence à proximité d'une ligne

GES ELECTRIOUES RTE? Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune

(PLU, cartes communales).

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, haute et très haute tension,

+ de 105 000 km

que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique. la solidarité entre les régions afin de lignes en France pour assurer

- * Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.
- ** Servitude 14 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

ES GARANTIES

- Projet compatible: début des travaux.
- Projet à adapter au stade du permis de construire:
- début des travaux retardé, et au final compatible. mais chantier serein

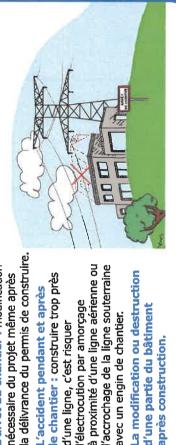


SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE.

.ES RISOUES

- L'arrêt du chantier : modification nécessaire du projet même après
- à proximité d'une ligne aérienne ou 'accrochage de la ligne souterraine le chantier : construire trop près L'accident pendant et après 'électrocution par amorçage d'une ligne, c'est risquer
- La modification ou destruction d'une partie du bâtiment

avec un engin de chantier.







NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS **ELECTRIOUES**

Ouvrages du réseau d'alimentation générale

SERVITUDES 14

Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

REFERENCES:

- Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi nº 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret nº 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches 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 (article L.323-4 du Code de l'énergie).

B-LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir



prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

SERVICES RESPONSABLES

NATIONAL : Ministère en charge de l'énergie

REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX:

Pour les tensions supérieures à 50 000 volts

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- · Distributeurs Enedis et /ou Régies.





Destinataire original:

Destinataires copies:

M. le Maire

DGS

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

La Chevrolière, le 5 juillet 2023,

Pôle Aménagement
Affaire suivie par Aude CHASSERIAU

achasseriau parandlieu.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 12 avril 2023, au titre des personnes publiques associées, le nouveau projet de PLU arrêté en date du 30 mars 2023. **Grand Lieu Communauté émet un avis favorable au projet**.

Le projet d'aménagement envisagé par la commune de La Chevrolière et les modifications apportées par rapport au premier projet arrêté en 2022 sont 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. Le travail réalisé pour mieux intégrer l'activité du maraîchage dans le paysage et 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 minium 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 qui va être élaboré en 2023-2024. 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.

Dans le cadre de la loi littoral, de manière à ne pas bloquer les possibilités de construction et de développement des parcs d'activités, ceux situés en discontinuité de l'agglomération principale pourraient faire l'objet d'une caractérisation spécifique en village ou en agglomération. En l'occurrence, le parc d'activités du Bois Fleuri s'implante en continuité directe de l'agglomération via le quartier de la Chaussée et le rond-point de l'Enclose, ce qui ne nécessite pas de caractérisation particulière. Le parc d'activités de Tournebride quant à lui est suffisamment distant pour nécessiter un classement, qui pourrait être celui de l'agglomération au vu de la taille du parc, du nombre d'entreprises et d'emplois sur le parc et de la densité des constructions.

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.

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 les destinations et sous-destinations, la possibilité d'accueillir dans les parcs d'activités des activités de commerce et de services, sous réserve qu'elles soient liées à des activités existantes sur la zone ou répondent aux besoins des salariés parait tout à fait pertinent. 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. Ces activités viennent en complément de ce qui existe en centre-bourg et ne remettent pas en cause sa dynamique de revitalisation.

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.

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. Toutefois, dans les zones UE et 1AUE, le règlement impose des retraits assez importants par rapport aux voies, dont les voies internes aux parcs, et aux limites séparatives. 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, même si le règlement prévoit la possibilité de recourir à d'autres implantations. La rédaction pourrait donc être revue en prenant en compte cet objectif de sobriété foncière.

Les remarques listées ci-dessus pourraient permettre de clarifier les règles envisagées dans le PLU. Elles ne remettent aucunement en cause le projet de PLU de La Chevrolière et ses orientations pour lesquels Grand Lieu Communauté réitère son avis favorable.

Cordialement,

Le Vice-Président,

Jean-Jacques MIRALLIE





La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET

Tél.: 04.67.82.16.36 Mail: g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf: JB/DO/JBJ/YB - 2023

LRAR 1A 195 456 7710 3

N/Réf: GF/ED/LY/72/23 Obiet: Proiet de PLU

Commune de La Chevrolière

Monsieur le Maire Mairie de la Chevrolière 2 place de l'Hôtel de Ville 44118 LA CHEVROLIERE

Montreuil, le 31 mai 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 14 avril 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le nouveau projet de PLU arrêté de votre commune.

La commune de La Chevrolière fait partie de l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Gros Plant du Pays nantais », « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu », ainsi que de l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « 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 ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Ce nouveau projet de PLU prévoit de soustraire 0,47 ha de terres situées dans l'aire délimitée des AOC « Muscadet », « Muscadet Côtes de Grandlieu » et « Gros Plant du Pays nantais ».

Ces espaces sont situés au nord-est du bourg, aux abords de la rue de La Clé des Champs et ne sont plus plantées en vigne aujourd'hui (parties des parcelles 33, 34 et 49 du plan cidessous). Ils s'insèrent au sein d'une bande déjà urbanisée.

Sur proposition de l'INAO, la CDPENAF du mois de mai 2022 avait rendu un avis favorable à ce prélèvement de terrain classé en aire AOC, sous réserve 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.

Sur le projet de zonage transmis, la prescription d'implantation d'une zone-tampon entre les nouveaux secteurs constructibles et le secteur AOC zoné Av a bien été prise en compte, à travers un zonage « Espace à planter à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du CU ».

INAO

www.inao.gouv.fr

12, RUE HENRI ROL-TANGUY TSA 30003 93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE TEL: 01 73 30 38 00 Ce zonage semble inapproprié selon l'Institut et pourrait fragiliser le PLU car l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme est sensé identifier des secteurs pour des motifs écologiques, notamment la préservation de continuités écologiques. Or, il n'y a pas de continuité écologique à préserver entre les maisons existantes et, dans le cas présent, la zone-tampon vise avant tout à prévenir les conflit d'usage entre la viticulture et l'habitat. De plus, la demande de planter entièrement la zone-tampon pourrait apparaître excessive aux futurs destinataires des parcelles constructibles.

Sous réserve de redéfinir le zonage de la zone-tampon dans le respect de la prescription validée en CDPENAF, l'INAO ne s'opposera pas à ce nouveau projet.

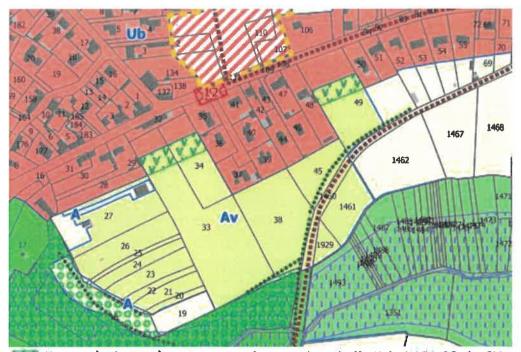
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Directrice

Carole LY

Copie: DDTM 44

Plan de situation des parties des parcelles 33, 34 et 49



Espace à planter à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du CU

12, RUE HENRI ROL-TANGUY TSA 30003 93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE TEL: 01 73 30 38 00 www.inao.gouv.fr



Liberté Égalité Fraternité





Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Service connaissance des territoires et évaluation Division évaluation environnementale

Réf.: PDL-2023-6957 Révision du PLU de la Chevrolière (44)

Nantes, le 17 juillet 2023

Le président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Pays de la Loire

Monsieur le maire de La Chevrolière

à

Par courrier du 31 mars 2023, vous avez saisi la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire pour avis sur l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, conformément aux dispositions de l'article R122-25 du code de l'urbanisme.

La MRAe a déjà été saisie pour avis sur un précédent projet de révision générale du PLU. L'évaluation environnementale correspondante a fait l'objet d'un avis de sa part en date du 2 août 2022 (avis n° 2022APDL29/2022-6177).

Vous avez souhaité faire évoluer votre projet pour tenir compte des résultats de l'enquête publique qui s'est tenue à l'automne 2022 sur votre premier projet de révision.

Les évolutions constatées concernent notamment :

- l'ajustement des perspectives de croissance démographique en cohérence avec les évolutions observées ces dernières années et la réduction correspondante des objectifs de nouveaux logements. La croissance ainsi retenue est de 1,7 % contre 2 % initialement, le nombre de logements nouveaux identifiés au PADD limité à 500 contre 600 dans la première version :
- la densité minimale de logements est fixée à 18 logements / ha pour les nouvelles opérations d'habitat contre 16 logements / ha antérieurement;

la suppression de zones à urbaniser (zones des Perrières et de La petite Noé) ou le report d'urbanisation (passage de zonage 1AU à 2AU : zone de l'Enclose) ;

l'identification d'une consommation d'espace maximale au PADD de 29 ha (15 ha pour l'habitat, 11 ha pour les activités et 3 ha pour les équipements) en cohérence avec une réduction de 50 % de la consommation observée au cours de la période 2011-2020 (69,6 ha selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols). La MRAe observe néanmoins que :

 sur la décennie précédente, 32,4 ha ont été consommés pour la seule année 2020 à destination des activités ;

Destinataire original:

Destinataires copies:

- M. le Maire
- DGS

- o la taille des ménages prise en compte pour la définition du besoin en logements (2,1: non mentionnée explicitement dans le dossier) apparaît sensiblement inférieure à celle observée et mentionnée comme stable à l'échelle communale (2,5), impliquant une surestimation des besoins en logements et une planification accrue de consommation d'espaces à l'échelle du PLU;
- l'augmentation de la surface d'espaces boisés classés.

La MRAe observe que ses recommandations n'ont pas été systématiquement prises en compte par la collectivité. À titre d'illustration, des compléments restent attendus concernant les zones humides, les prospections de terrain pour l'identification des enjeux environnementaux, le dispositif de suivi, la présentation détaillée des méthodologies mises en œuvre dans une annexe spécifique,... Le rapport de présentation continue de faire référence au SDAGE 2016-2021 dont la version 2022-2027 est en vigueur depuis le 4 avril 2022, au SRCAE intégrée au SRADDET des Pays de la Loire depuis le 7 février 2022.

En complément des recommandations produites dans le cadre du premier projet de révision, la MRAe après délibération collégiale en séance du 17 juillet 2023 recommande :

- afin de permettre au public d'identifier facilement les évolutions entre les deux versions de la révision du PLU, de produire une note détaillée de la façon dont a été prise en compte à la fois les conclusions de l'enquête publique et des diverses consultations réalisées. Concernant spécifiquement l'avis de l'autorité environnementale, la note devra présenter non seulement les modifications apportées au document de planification mais également à l'évaluation environnementale produite à la suite des recommandations de son avis du 2 août 2022;
- de préciser dans le rapport de présentation l'objet de la consommation exceptionnelle d'espace observée en 2020 pour les activités et de justifier en quoi cette consommation exceptionnelle peut être considérée comme représentative d'une consommation normale de la collectivité;
- d'assurer la cohérence tout au long du document modifié. À titre d'illustration, il demeure plusieurs références à l'objectif de création de 600 logements sur la durée du PLU, objectif ramené à 500 logements dans la nouvelle version;
- de joindre au dossier d'enquête publique qui sera organisée pour ce second projet de révision générale du PLU: l'avis 2022APDL29/2022-6177 du 2 août 2022, la note présentant les évolutions apportées entre les deux versions de la révision du PLU et le présent courrier.

Ce dernier sera mis en ligne sur le site de la MRAe.

Pour le président de la MRAe,

Dermand Abriel

Bernard Abrial



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 délibérés 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 n'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 ».

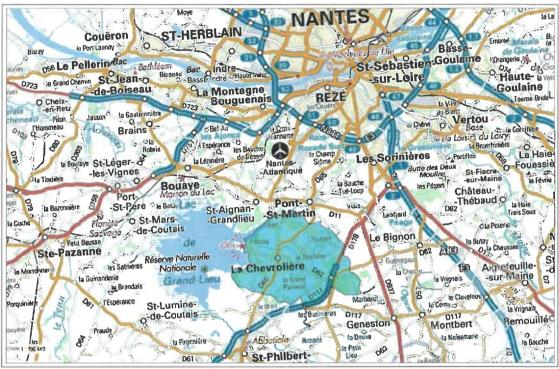
Contexte, présentation du territoire du projet de révision générale du PLU de La Chevrolière et de ses principaux enjeux environnementaux

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 sudouest 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).

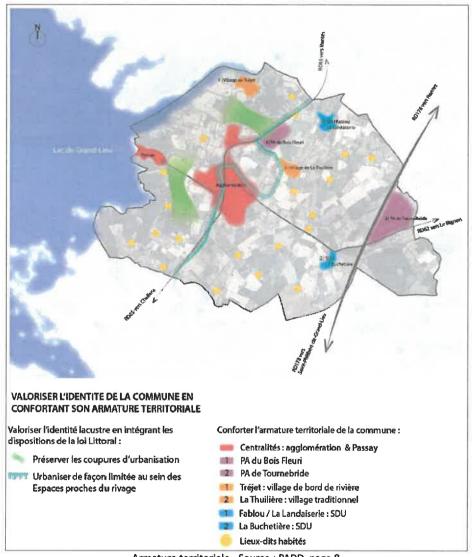
³ Les communes de Saint-Philbert, de Geneston et de Machecoul accueillent aussi un nombre croissant d'exploitations maraîchères de grandes tailles.



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

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.

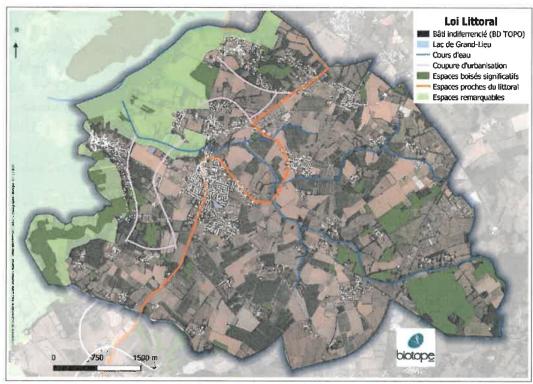
Bordant le lac de Grand-Lieu, La Chevrolière est soumise à la loi Littoral qui vise à encadrer et limiter, l'extension de l'urbanisation aux seules zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité de constructions significatives c'est-à-dire les principales agglomérations et villages. 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 landaiserie 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.

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.



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



Loi Littoral - Source : Rapport de présentation, page 142

Comme de nombreuses communes des premières et secondes couronnes de l'agglomération nantaise, La Chevrolière a vu sa population fortement croître entre 1970 et 2000, passant de 2 139 habitants en 1968 à 4 851 habitants en 1999. Elle compte 5 782 habitants en 2019 (Insee). Avec des taux de variation annuelle atteignant 4,7 % entre 1975 et 1982 et 3 % entre 1982 et 1990, la croissance de la population reste encore dynamique avec un taux annuel de 1,7 % entre 2013 et 2019. Cette dynamique se traduit par une forte demande de logements et a donc eu des effets importants sur le développement urbain de la commune. Avec une part importante d'habitants ayant entre 30 et 59 ans (43 %) et entre 0 et 29 ans (36 %), la commune accueille principalement des ménages actifs avec des enfants scolarisés (2,5 personnes par foyer en moyenne). L'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages sont les deux raisons justifiant le besoin en logement. En cinquante ans, le parc de logements de La Chevrolière a été multiplié par 3,3 passant de 718 logements en 1968 à 2 407 logements en 2018, soit 32 logements par an sur cette période, presqu'exclusivement des maisons individuelles (97 %). La construction a connu une accélération entre 2011 et 2020 avec 67 logements autorisés par an dont près de 80 % étaient des maisons individuelles. La commercialisation récente de deux opérations d'habitat importantes – la ZAC de la Laiterie (170 logements sur 6,5 ha) et la ZAC Beau Soleil (170 logements sur 14 ha) explique les 386 logements autorisés entre 2016 et 2019, dont 295 maisons, 39 en habitat collectif, le reste étant réparti en individuel groupé et en résidence. Ces opérations ont permis d'augmenter l'offre de logements sociaux qui, avec 133 unités, représente un peu plus de 5 % du parc.

1.2 Présentation du projet de révision générale du PLU de La Chevrolière

Le projet de PLU sur lequel porte cet avis engage le développement urbain de la commune pour la période 2022-2032. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) organise la stratégie communale autour de cinq grandes orientations :

valoriser l'identité de la commune en confortant son armature territoriale;



- poursuivre la croissance démographique à 10 ans dans un cadre de vie préservé ;
- anticiper les besoins de la population à 10 ans ;
- maintenir une économie locale dynamique ;
- assurer un développement durable du territoire.

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 ignorées 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 Thuilière, 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 EH.

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,

Demand Abrial

Bernard ABRIAL







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

& H. Baudry 02.40.02.10.72

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 31 mars 2023, reçu le 3 avril dernier, vous avez transmis le projet de PLU arrêté de La Chevrolière au PETR du Pays de Retz au titre des articles L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Au regard de l'examen de votre projet, et sous réserve d'une délibération concordante du comité syndical du 7 juillet prochain, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la commission urbanisme du PETR réunie le 19 juin 2023 propose un <u>avis favorable</u> sur ce projet <u>et formule les remarques suivantes</u>:

- ✓ Le rapport de présentation (page 24) doit intégrer la nouvelle définition des « villages au sens de la loi littoral » du DOO suite à la modification simplifiée n°1 du SCOT du Pays de Retz approuvée le 21 février 2022,
- ✓ Eu égard à la révision du SCOT en cours étudiant la possibilité de revoir de manière marginale et moyennant justifications la limite des EPR, le PETR souhaite rappeler ce qu'il a préalablement indiqué dans son courrier du 22 février dernier concernant le secteur de la Chausée, à savoir que seront attendus les éléments permettant d'apprécier la distance par rapport aux rivages des secteurs d'extension, les caractéristiques de ces secteurs, et l'absence de covisibilité des aménagements pressentis entre les secteurs et les rives du lac,
- ✓ Eu égard à la révision du SCOT en cours, il est souhaité de diversifier les fonctions des zones à vocation économique. L'opportunité d'accueil d'activités commerciales dans les zones d'activités majeures du territoire communautaire éloignées des centralités devra donc être intégrée à la stratégie commerciale et économique de Grand Lieu Communauté en cours de finalisation. Dans ce cadre, il est attendu que cette dernière conforte évidemment les centralités commerciales existantes comme le prévoit l'ORT et porte donc une attention particulière aux typologies de commerces qu'autorisent les PLU dans ces zones.

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

LETTRE / DOSSIER
N° 1023-155

Destinataire original:

Destinataires copies:
- M. le Maire
- DGS
- J. puvièl

Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz
60, impasse du Vigneau
44880 SAINTE-PAZANNE
www.petr-paysderetz.fr

