

Rappel des modifications proposées pour le nouvel arrêt :

RECAPITULATIF DES CHANGEMENTS A APPORTER AU PROJET DE PLU DE LA CHEVROLIERE :

RAPPORT DE PRESENTATION

- Actualiser les données diagnostic
- Actualiser les données relatives à la consommation foncière
- Actualiser l'étude des gisements fonciers
- Remplir la partie relative aux capacités de mutualisation des stationnements
- Actualiser les justifications du projet et l'évaluation environnementale
- Intégrer les photos des nouveaux bâtiment changeant de destination

PADD

- **Scénario démographique cohérent à +1,7% par an + nombre d'habitants à indiquer dans le PADD (environ 1100 habitants)**
- *Objectif de production d'environ 500 logements à ne pas indiquer dans le PADD.*
 - ✓ Environ 210 logements dans l'étude PAF.
 - ✓ Environ 300 logements en extension pour les zones AU suivantes qui seraient conservées : La Michellerie, Beau Soleil, Chaussée Ouest
- **Indiquer 18 logements/ha** en densité dans le PADD au lieu de 16 logements/ha.
- **Consommation foncière en Extension à inscrire dans le PADD toutes destinations confondues : 29 ha :**
 - ✓ 15 ha pour l'habitat (plus vertueux que le besoin en extension exprimé théoriquement dans le tableau du scénario à +1,7%),
 - ✓ 11 ha pour l'économie,
 - ✓ 3 ha pour les emplacements réservés
- Retirer « Encadrer le développement du maraichage »
- Indiquer « Intégrer harmonieusement dans le paysage, depuis l'espace public, les installations et constructions **agricoles et maraichères** ».

Fermement de la tâche urbaine pour les extensions de La Michellerie et de la Chaussée Ouest dans le PADD et le rapport de présentation

OAP

- Actualiser **carte de localisation des OAP sectorielles:**
- Actualiser **tableau des OAP et échéancier prévisionnel**
- **Inscription d'objectifs de production de LLS** dans les OAP Habitat les plus importantes
- **Actualiser OAP Rue de Nantes avec projet transmis par la commune**
- **Retirer OAP Des perrières de la Petite Noé**
- **Retirer OAP Enclose**
- Intégration d'une **OAP thématique Agricole**
- **OAP de Beau Soleil** : retirer l'emprise réservée aux équipements publics et ajuster le nouveau périmètre
- **OAP Tournebride** : faire correspondre les haies préservées dans le zonage et dans les OAP

ZONAGE

- **Ajustement des limites des zones U** en marge (avis INAO + Préfet)
- La demande de la famille de LASSAT relative aux **EBC** (communiqué à la CDNPS) sera prise en compte.
- Veiller à **préserver les EBS du SCOT** (voir avis CDNPS)
- **La suppression des zones AU des Perrières et de la Petite Noé (environ 4,5 ha)**
- **Passage de l'Enclose en 2AUz et donc suppression 1AUz :**
- **Nouveaux changements de destination**
- **Identification des 2 coupures d'urbanisation au sein d'un zonage dédié Acu**
- **Diminution de la zone Ub au profit de Av à La Chaussée pour prendre en compte avis INAO**
- **Actualisation périmètres OAP**
- **Modification zonages 1AUb/2AUb Beau Soleil à la marge**
- **Ajustements de zonage à la marge** (voir Rapport enquête)

REGLEMENT ECRIT

- **Création zone Acu pour les 2 coupures d'urbanisation**
- **Passage de l'Enclose en 2AUz et donc suppression 1AUz,**
- **Dossier règlements 1AUb et 1AUe2 des zones Ub et Ue2.**
- **Suppression de la destination « cinéma » à Tournebride.**
- Supprimer en partie les règles d'encadrement de la **profession maraîchère** et lui préférer une **OAP thématique** à la place.
- Demandes des avis PPA

ANNEXES

- Intégration zonage **EU actualisé (commune)**
- Intégration des **SUP supplémentaires** mentionnées par le Préfet dans le tableau des SUP

Synthèse des échanges :

La commune rappelle que le PLU a été arrêté en janvier 2022. L'avis des PPA et les résultats de l'enquête publique (près de 120 contributions) ont eu pour conséquence de revoir le projet de PLU.

Le SM du SCOT a envoyé son avis par courrier à la commune fin février concernant le PADD débattu le 26/01/2023. L'on note 3 observations majeures du SCOT. Le courrier indique que :

1. « L'urbanisation du secteur de la Chaussée en extension de l'agglomération de La Chevrolière constituerait une opportunité de circonscrire une enveloppe urbaine cohérente, en particulier en entrée Nord de l'agglomération aujourd'hui mitée. A ce titre, le SCOT en cours de révision envisage de revoir de manière marginale et moyennant justifications la limite des EPR ».
2. « Dans le cadre de sa révision, le SCOT devra territorialiser la trajectoire ZAN selon ses propres critères et indiquer des taux de réduction de consommation d'espace NAF pour la période 2020-2031 aux polarités du Pays de Retz. Dans l'attente de la publication de l'ensemble des décrets de la loi Climat et Résilience d'une part et de la modification du SRADDET d'autre part, il est conseillé que les PLU anticipent et s'appliquent un taux théorique et hypothétique de 50% de réduction de la consommation NAF par rapport à la période 2011-2020 ».

3. « Concernant le développement de l'offre commerciale et de services et l'accueil d'un nouvel appareil commercial complémentaire du centre-bourg : pour rappel, le SCOT en vigueur n'identifie que la zone de l'Enclose comme ZACOM de projet ; Dans le cadre de la révision du SCOT, et suite à l'atelier PAS de juin 2022, il attendu des EPCI une contribution sur la stratégie commerciale communautaire interrogeant l'avenir de chaque zone commerciale au regard des dispositifs par ailleurs mis en place comme les ORT. En outre, si la mixité fonctionnelle dans les zones commerciales ou d'activités économiques est envisagé, il conviendrait de porter un regard particulier sur l'installation de commerces de détail et/ou d'ensemble commerciaux comprenant du commerce de détail ».

Observations des PPA présentes à la réunion :

FRANSYLVA :

- La Michellerie : un boisement a toujours été effacé. Qu'en est-il ?

Réponse : Le boisement mentionné dans l'OAP de la Michellerie sera bien protégé dans l'OAP et classé en N dans le PLU

- SDU Fablou La Landaiserie – CDNPS . Qu'en est-il des boisements préservés ?

Réponse : l'ensemble des EBS demandé par la CDNPS est repris en EBC dans le projet de PLU

- Secteur Nf : qu'en est-il ?

Réponse : la zone Nf a été réduite d'environ 3 ha car les secteurs concernés sont passés en EBC.

- Concernant l'OAP Activité agricole

Favorable à un système de compensation afin d'introduire des haies et des boisements dans le cadre de projets de construction liés au maraichage.

Concernant la création d'un secteur accueillant des tentes à Passay : Se pose la question de la pollution.

- Demande le transfert en zone N des EBC identifiés en A des 2 secteurs suivants :

Ci-dessous pour assurer la continuité de la TVB du ruisseau de La Chaussée :



Réponse commune : oui ces 2 secteurs peuvent être transférés en N. La Chambre d'Agriculture ne verrait pas d'objection à ce que toute zone agricole, concernée par un EBC avéré (boisement existant), soit reclassée en zone N.

DDTM : observations :

- Salue l'effort de la commune via la suppression des zones AU des Perrières – La Petit Noe. Sera attentif à la production de la mixité sociale dans les OAP.
- Salue l'effort de réduction du taux démographique dans une continuité de ce qu'a connu la commune entre 2013 et 2019.
- Aura une attention particulière à la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) pour le Bois Fleuri
- Emplacements réservés (ER) : veiller à la prise en compte des ER qui consomment de l'espace NAF
- Pertinent de mentionner le nb de logements locatifs sociaux qui sera produit grâce au projet de PLU.

Réponse : la commune propose de l'indiquer dans le tableau récapitulatif de la production de logements en préambule des OAP. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et n'a donc pas introduit d'autres règles de production de LLS dans le règlement écrit.

Toutes les observations de l'avis Préfet émises sur le dossier restent valables.

CHAMBRE AGRICULTURE :

- D'où proviennent les 12 changements de destination supplémentaires ?

Réponse : des demandes de l'enquête publique. Les changements de destination initialement identifiés l'ont été depuis l'espace public. Les bâtiments supplémentaires sont ceux qui n'avaient finalement pas pu être identifiés par l'équipe municipale depuis l'espace public.

- Est-ce que le périmètre Ax exclu de la zone Acu est pertinent ?

Réponse commune: la commune questionnera l'agriculteur concerné afin de s'en assurer.

- Concernant l'OAP Activité agricole : la commune a-t-elle eu des échanges avec la CA et la fédération des maraichers ?

La fédération va regarder de près les implantations de serres et de tunnels. Il y aura probablement une attention particulière portée à l'implantation de haies en entrée de GAP, ce qui peut générer des nuisances pour les exploitants.

Réponse commune : Le projet va leur être transmis pour obtenir leur avis. La modification du projet de PLU a pris en compte la loi et les avis PPA mais reste très en deçà de ce qu'aurait souhaité la commune. Elle est loin de satisfaire ses ambitions. Le souhait porté par la commune est notamment la reconstitution d'un maillage bocager de qualité. Or les exploitations actuellement en place échapperont aux recommandations posées par l'OAP. Fransylva confirme par ailleurs qu'il existe une réelle problématique de disparition des haies sur la commune, et qu'il devrait être instauré un système de compensation.

CC GRAND LIEU :

- Concernant la ZACOM, n'y a-t-il pas de risque d'incompatibilité avec le SCOT ?

Réponse commune: le PLU prend en compte cette ZACOM et son périmètre mais l'identifie en 2AUz afin de prendre en compte l'avis Préfet. Le 2AU est à ce stade maintenu de manière artificielle, étant entendu que la commune n'a pas de velléité d'urbaniser ce secteur. La ZACOM sera requestionnée dans le cadre de la révision du SCOT, et le 2AU ne résistera probablement pas aux prochaines modifications du PLU.

CCI :

- N'est pas favorable à la destination « Cinéma » à Tournebride.

Réponse commune : le nouveau projet de PLU n'autorisera pas de cinéma à Tournebride.

- Souhait d'accueillir des nouvelles activités de petite industrie sur le Bois Fleuri (actuellement, ne sont autorisées que les extension d'activités existantes).=> ambition de permettre la densification de la zone.

COMMUNE PONT SAINT MARTIN :

- Le nouveau projet référencera-t-il la Championnière pour un changement de destination ?

Réponse commune : Oui. Mais la commune étant soumise à la loi Littoral, pas de possibilité de créer un STECAL Loisirs comme le souhaitait le propriétaire.

AUTRES OBSERVATIONS

Il est demandé par plusieurs PPA la transmission des pièces (OAP, règlement écrit, PADD) avec en rouge les modifications réalisées. Un envoi sera fait avant l'arrêt le 30.03.

CALENDRIER

- ✓ Arrêt du PLU 30 mars 2023
- ✓ Enquête publique en septembre 2023
- ✓ Approbation en décembre 2023.