

Projet de révision du Plan local d'urbanisme
de la commune de La Chevrolière
Enquête publique du 06 septembre au 06 octobre 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



REFERENCES :

Arrêté n°TARR2023-R144 du 5 juillet 2023 portant révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chevrolière;

Décision n°E 23000071/44 du 30 mai 2023, du Tribunal administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur.

PIECES JOINTES :

Deux annexes :

- Récapitulatif des changements apportés au projet de PLU de la Chevrolière entre le 1^{er} arrêt du 27 janvier 2022 et le 2^{ème} arrêt du 30 mars 2023;
- Procès verbal de synthèse des observations du public avec mémoire en réponse de la commune de La Chevrolière.

SOMMAIRE

I. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête.....	2
2. Organisation de l'enquête.....	2
3. Textes régissant l'enquête.....	2
4. Publicité.....	3
5. Composition du dossier d'enquête.....	3
6. Déroulement de l'enquête.....	4

II. LE CONTEXTE DU PROJET DE RÉVISION DE PLU.....6

III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

1. Observations des personnes publiques associées (PPA).....	9
2. Observations du public et réponses de la commune.....	10

IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Les évolutions du projet de PLU entre janvier 2022 et mars 2023.....	11
2. Orientation d'aménagement de programmation (OAP) de La Chaussée Ouest.....	12
3. Zone d'activité commerciale de l'Enclose.....	14
4. Loi Littoral.....	15
5. Environnement - Zones humides.....	16
6. OAP Village de Passay.....	16
7. Préservation de la ressource en eau.....	17
8. Installations agrivoltaïques.....	18

V - SYNTHÈSE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....20

ANNEXES

- Annexe 1: Changements apportés projet de PLU entre janvier 2022 et mars 2023.
- Annexe 2: Procès verbal de synthèse des observations du public avec les réponses de la commune.

I. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'enquête.

Cette enquête publique qui s'est tenue à la mairie de La Chevrolière (44118), siège de l'enquête, a duré **trente et un jours** consécutifs, du mercredi 6 septembre 2023 (9h00) au vendredi 6 octobre 2023 (17h00).

Elle concerne le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Cet projet vise notamment à satisfaire les objectifs suivants :

- poursuivre une urbanisation raisonnée de la commune dans un cadre de vie préservé ;
- développer une économie locale dynamique ;
- identifier, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- intégrer les évolutions réglementaires survenues depuis les dernières modifications du PLU actuel dont l'approbation date du 31 janvier 2007¹.

2. Organisation de l'enquête.

Le mercredi 23 août 2023 s'est tenue, en mairie de La Chevrolière, la réunion préparatoire de l'enquête à laquelle assistaient le maire de la commune, le maire adjoint à l'urbanisme, la responsable du service de l'urbanisme foncier et moi-même.

C'est à cette occasion que le dossier d'enquête m'a été présenté et commenté.

Puis, nous avons fixé le nombre, les dates et les lieux des permanences, ainsi que les modalités :

- de publicité de l'Avis d'enquête (*affichage, insertion dans la presse, sites internet*),
- de recueil des observations du public (*registre dématérialisé, registres papiers, adresse courriel dédiée, lettres*).

A l'issue de la réunion, le maire adjoint à l'urbanisme et la responsable du service de l'urbanisme foncier m'ont fait visiter la commune et les principaux lieux concernés par le projet de révision du PLU.

3. Textes régissant l'enquête.

Cette enquête est régie par:

- le Code de l'Environnement, notamment les Art. L122-4, L123-1 à L123-19 et les Art R123-1 à R 123-27 ;
- le Code de l'Urbanisme, notamment les Art. L151-1 à L154-4 et les Art R153-1 à R 153-22.

1. Le PLU de La Chevrolière a été modifié sept fois : en 2010, 2011, 2013, 2015, 2016 (2 fois) et 2017.

4. Publicité.

Conformément à la réglementation, l'**avis d'enquête publique**, d'une part, a fait l'objet de publications dans deux journaux d'annonces légales et, d'autre part, a été diffusé sous forme de 26 affiches disposées, chacune, sur des emplacements choisis en fonction de la fréquentation des lieux par le public.

Enfin, l'ouverture de l'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune et dans les bulletins municipaux de février puis de juillet 2023.

Avis du commissaire-enquêteur:

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les formes et dans les délais requis, en utilisant les supports classiques (*journaux d'annonces légales, affichage*), ainsi que sur les supports numériques (*portails internet de la commune*).

De plus, il convient de signaler que, depuis septembre 2020, la révision du PLU a fait l'objet de neuf articles dédiés dans le bulletin municipal.

J'estime que la publicité de l'enquête et, plus généralement, que l'information du public n'appellent pas de remarque. Elles ont été réalisées à proportion de l'enjeu de l'enquête. Pour les détails relatifs à la publicité de l'enquête, il convient de se reporter au Procès-verbal de synthèse des observations, en annexe 2.

5. Composition du dossier d'enquête.

La composition du dossier d'enquête était la suivante :

Note de présentation (au titre de l'Art. R 123-8 du code de l'environnement)

1. Rapport de présentation

1.1. Rapport

1.2. Annexe (*Fiches de changements de destination, patrimoine bâti remarquable, patrimoine naturel remarquable, petit patrimoine*)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Règlement :

3.1. Règlement graphique - (*2 plans : Bourg 1 / 5 000ème, commune 1 / 10 000ème*)

3.2. Règlement écrit

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5. Annexes :

5.1. Servitudes d'utilité publique : Liste/fiches et plan 1 / 10 000ème

5.2. Annexes sanitaires :

o Notice annexes sanitaires

o Eaux usées : Rapport assainissement non collectif 2020, Rapport assainissement collectif 2020, plan de zonage eaux usées

o Schéma directeur des eaux pluviales : Zonage Eaux Pluviales

o Eau potable : Rapport sur le service de l'eau potable 2020

o Déchets : rapport d'activités 2020

- 5.3. Inventaire des zones humides
- 5.4. Zones de sensibilité archéologique
- 5.5. Nuisances sonores (*aéroport de Nantes-Atlantique et réseau routier*)
- 5.6. Zones d'aménagement concerté : Beau Soleil et Laiterie
- 5.7. Fiscalité
- 5.8. Étude patrimoniale sur le village de Passay
- 5.9. Inventaire bocager

Avis des personnes publiques associées (PPA):

Préfecture de Loire-Atlantique
Département de Loire-Atlantique
Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE)
Pôle d'«équilibre territorial et rural (PETR) du pays de Retz
Communauté de communes Grand Lieu Communauté
Communes du Bignon et de Pont-Saint-Martin
Chambre de commerce et d'industrie
Commission départementale nature, paysages et sites (CDNPS)
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
Chambre d'agriculture
Centre national de la propriété forestière (CNPFF)
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Comptes rendus et bilans des réunions de concertation:

Soit huit documents et notamment ceux concernant la réunion publique du 2 mars 2023, la réunion avec les PPA du 6 mars 2023 et le bilan des dernières concertations annexé à la délibération du conseil municipal du 30 mars 2023.

Pendant l'enquête qui a duré **trente et un jours** consécutifs, le public a pu consulter le dossier,

- en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de La Chevrolière;
- en version numérique (et le télécharger), depuis le site internet de la commune www.mairie-lachevroliere.com et/ou depuis la plateforme numérique dédiée <https://www.registredemat.fr/revisionplu-lachevroliere>

6. Déroulement de l'enquête.

Le public a pu communiquer ses **observations et propositions** :

- sur les registres papier, ouverts à la mairie de La Chevrolière;
- sur la plateforme <https://www.registredemat.fr/revisionplu-lachevroliere> ;
- par courriel, à l'adresse : plu-lachevroliere@registredemat.fr;
- par courrier postal, adressé « à l'attention du commissaire enquêteur, enquête publique PLU », 2 place de l'Hôtel de Ville 44118 La Chevrolière

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au Procès-verbal de synthèse des observations, qui est en annexe 2.

Avis du commissaire-enquêteur:

Le contenu du dossier présenté à l'enquête était conforme à la réglementation. Il était exhaustif et suffisamment détaillé. Il constituait une bonne information du public sur le projet

En dépit du volume de certains fascicules, l'organisation du dossier permettait au public d'accéder aisément aux informations recherchées.

En outre, une note rappelait de manière détaillée le processus de révision du PLU, ainsi que son contexte juridique. Toutefois, le paragraphe relatif à l'objet de l'enquête aurait gagné à être développé, afin de permettre au public d'appréhender plus aisément cette révision, dans sa globalité.

Enfin, un récapitulatif (cf annexe 1) des changements apportés à cette version du projet par rapport à la précédente présentée en 2022 était joint au dossier. Celui-ci s'est révélé utile et a été apprécié par le public.

Toutefois une amélioration me paraît devoir être apportée au Règlement graphique dans sa version définitive à savoir,

- indiquer le nom des différents villages et des hameaux,
- modifier l'échelle des tirages papier pour en faciliter la consultation².

De plus des mises à jour, voire des corrections de certains documents du dossier auraient dû être réalisées. Ces défauts ont été notés par les services de l'État et ceux du Département de Loire-Atlantique, et pour certains de manière réitérée³.

Au plan pratique, il ne m'a pas été signalé et je n'ai pas relevé de dysfonctionnements relatifs à l'accessibilité des documents, dans leur version papier, comme dans leur version numérique.

Enfin, j'estime que le nombre de permanences était adapté à l'objet de l'enquête et à son enjeu. De plus, la fréquentation du public, ainsi que le nombre de consultations du dossier sur la plateforme numérique, n'appellent pas de remarque, sachant qu'il s'agissait d'une présentation du projet de PLU, après modifications, suite à l'enquête publique de 2022.

En conclusion, je n'ai pas de remarque à formuler sur le déroulement et les moyens mis à disposition du public pour cette enquête, exception faite des imperfections signalées qui trahissent une certaine hâte dans le processus d'élaboration du dossier et par quelques défaillances dans le contrôle du travail, réalisé par le cabinet chargé de la constitution du dossier.

Je recommande de corriger ces imperfections dans la version finale du dossier de PLU qui sera soumise à la délibération du conseil municipal.

Je considère toutefois que celles-ci n'ont pas été de nature à dégrader l'information du public, au point d'en altérer la bonne connaissance du dossier.

2. Je suggère un découpage, à plus grande échelle, de la commune en quatre secteurs, en sus de la feuille dédiée au centre bourg.

3. Par exemple,

- la Note de présentation, page 3, la date de délibération du CM de La Chevrolière n'a pas été mise à jour.

- le Rapport de présentation fait toujours référence au SDAGE 2016-2022 (remarque de la MRAE) et au SRCEA qui est intégré au SRADDET des Pays de Loire (février 2022).

- une coquille de copier/coller, subsiste au Rapport de présentation, page 14, (rayer SCoT Pays de de Ploermel) (signalé par deux fois par les services du Département de Loire-Atlantique).

- les Annexes Sanitaires-Eaux usées présentent en pj. les rapports 2020 sur les services d'assainissement (RPQS ANC et AC), alors qu'il existe des versions plus récentes.

II. LE CONTEXTE DU PROJET DE RÉVISION DE PLU

1. La Chevrolière est une commune de la Loire-Atlantique, située au sud de l'agglomération nantaise, à 35 kms environ du centre de Nantes, via la RD65.

Elle est bordée à l'ouest par le Lac de Grand Lieu.

Sa superficie est de 3.256 ha pour une population de près de 6.000 habitants.

L'environnement agréable et la proximité de Nantes Métropole, associés aux dessertes routières et autoroutières proches, font que La Chevrolière est une commune attractive qui a vu sa population augmenter régulièrement⁴ au fil des ans.

2. L'organisation territoriale de la commune, telle que décrite dans le rapport de présentation, selon les définitions du SCoT du Pays de Retz, est la suivante :

- à l'ouest, la façade lacustre du Lac de Grand Lieu .
- deux « centralités » : d'une part bourg de La Chevrolière avec l'espace de la Michellerie et le parc d'activités du Bois Fleuri et d'autre part Passay .
- deux « villages » : Tréjet et La Thuillère .
- deux « secteurs déjà urbanisés » (SDU) : Fablou/La Landaiserie ; La Buchetière ;
- cinquante lieux dits avec habitations.
- deux parcs d'activités : PA Bois Fleuri ; PA de Tournebride.
- trois « axes majeurs de déplacements » : RD 65 (vers Nantes) ; RD 178 (Nantes-Vendée) en bordure Est de la commune) ; axe Bourg vers Passay.

3. La Chevrolière fait partie de la communauté de communes du Lac de Grand Lieu, « Grand Lieu Communauté » créé le 1^{er} janvier 1994. Elle se compose de neuf communes⁵.

Comme celles-ci ont choisi de conserver chacune la maîtrise de l'urbanisme foncier, c'est sur ce fondement que la commune de La Chevrolière a décidé d'engager la révision du PLU qui date de janvier 2007.

Au delà d'une mise à jour des documents du PLU intégrant des évolutions légales et réglementaires, cette révision vise, notamment, à poursuivre une urbanisation raisonnée de la commune, à pérenniser le développement de l'économie locale et à protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles , ainsi que le cadre de vie.

Enfin, il convient de préciser que La Chevrolière relève du « Schéma de cohérence territoriale » (SCoT) du Pays de Retz

4. Du fait de sa proximité immédiate du Lac de Grand Lieu, la commune de La Chevrolière est située dans un **environnement sensible**. Considéré comme la deuxième étendue d'eau intérieure en France, ce lac est réputé pour sa biodiversité exceptionnelle. Il est classé comme réserve naturelle.

Pour cette raison, La Chevrolière s'inscrit dans un cadre réglementaire fort, destiné à protéger ce milieu naturel sensible sachant que 40 % du territoire de la commune est classé en Espaces proches du rivage (EPR).

4. La population a presque triplé en 55 ans (1968: 2.132; 2023: 5.913)

5. Grand Lieu Communauté: Geneston, Le Bignon, La Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Luminé de Coutais, Saint Philbert de Grand Lieu et La Chevrolière.

Soumise à la Loi Littoral, cette commune est, de plus, concernée par deux sites Natura 2000 :

- une zone spéciale de conservation (ZICO) (au titre de la directive habitats, faune et flore) ;
- une zone de protection spéciale (au titre de la directive oiseaux).

Enfin, le territoire de la commune comprend une zone naturelle d'intérêt écologique et floristique (ZNIEFF) de type I (Lac de Grand lieu).

5. Par ailleurs, cette commune se situe dans un **contexte physique complexe**.

La Chevrolière est située dans la plaine du Lac de Grand Lieu. Du fait de ce positionnement, le sol peut être saturé en eau une grande partie de l'année.

Au plan géologique, le sol de ce territoire est constitué en majeure partie de colluvions, d'alluvions ou d'argiles affleurants, peu perméables. De plus, la commune est positionnée sur l'aquifère sableux du bassin de Grand Lieu.

Cette situation induit un aléa de remontées de nappes d'eau lors de fortes précipitations, auquel s'ajoute, selon les circonstances, un aléa de retrait ou de gonflement des argiles.

Pour être complet, au plan hydrologique, bordé au nord par l'« Ognon », le territoire de La Chevrolière est parcouru par deux cours d'eau : la « Chaussée », petit affluent du Lac de Grand Lieu, et un ruisseau non permanent la « Haie ».

6. C'est dans ce contexte particulièrement contraint que la commune doit dégager de la ressource foncière :

- d'une part, pour satisfaire les besoins de logements, car cette commune, plutôt attractive, est considérée comme faisant partie du « bassin de vie de Nantes » ;
- d'autre part, pour assurer le développement économique pérenne de La Chevrolière.

A ces contraintes s'ajoutent, désormais, celles liées à la limitation de l'artificialisation des terres (Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050) prescrite par la loi 2021-1104 du 22 août 2021 (Climat et Résilience).

Enfin, selon les données figurant au dossier, on retiendra que l'occupation des sols se répartit comme suit :

- surfaces artificialisées : 15 %
- surfaces dédiées à l'agriculture : 62 %
- espaces naturels et boisés : 17 %
- surfaces en eaux et zones humides : 6 %

Pour mémoire, le lac de Grand Lieu relève du périmètre de la commune de Saint Philbert de Grand Lieu. La Chevrolière est simplement une commune riveraine du lac.

7. Par ailleurs, il convient de préciser que le projet de révision du PLU présenté est la version amendée du projet de PLU, antérieurement soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 20 juin au 20 juillet 2022. Cette enquête avait débouché sur les conclusions et l'avis défavorables du commissaire enquêteur.

A la suite de quoi, la commune de La Chevrolière a décidé de présenter un nouveau projet de PLU amendé, afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées (PPA), les observations du public, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur.

Enfin, cette nouvelle enquête sur le projet de PLU devait être réalisée conjointement à une enquête relative à l'élaboration du « Schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales ».

Toutefois, en raison des délais d'analyse du dossier par la MRAe (« *procédure d'examen au cas par cas* »), son avis n'aurait pu être joint au dossier avant l'ouverture de l'enquête le 06 septembre 2023.

Par conséquent, la commune a décidé, à raison, de disjoindre les deux enquêtes.

III. EXAMENS DES OBSERVATIONS

1. Observations des personnes publiques associées (PPA).

Avant les saisines formelles des PPA, une réunion d'information/ concertation a été organisée, le 6 mars 2023, par la commune de La Chevrolière au profit des PPA afin de présenter le nouveau projet de PLU et les amendements apportés au projet sur la base des avis 2022 des PPA et les conclusions, en 2022, du commissaire-enquêteur. afin de présenter le projet amendé.

A cette réunion, sept PPA étaient représentées.

La présentation faite par la commune était jointe au dossier d'enquête, ainsi que le compte rendu avec relevé de conclusions, dont les éléments seront repris quelques mois plus tard par les PPA dans leurs avis.

Avant l'enquête du 6 septembre au 6 octobre 2023, la commune a saisi **vingt et une** PPA (services de l'État et du Département, communes voisines et chambres consulaires) pour demander leur avis sur le projet amendé.

Les saisines qui se sont étalées entre le 12 et le 21 avril 2023, ont permis aux PPA de répondre dans les délais (3mois) et en tous cas avant le début de l'enquête.

Treize PPA sur les vingt-six ont donné un avis. Parmi celles qui n'ont pas répondu figurent la Région des Pays de Loire et Nantes Métropole.

Tous les avis des PPA, dans leur intégralité, figuraient dans le dossier présenté au public.

Avis du commissaire enquêteur:

Après analyse des nouveaux avis des PPA, je n'ai pas noté de remarque qui soit de nature à justifier la remise en cause du projet ainsi modifié.

Du fait des amendements du projet dans le sens souhaité par ces PPA, la totalité des avis rendus sont « **favorables** ».

Néanmoins, la majorité de ces avis favorables sont assortis de « **réserves** » plus ou moins importantes.

En particulier, sans qu'il soit nécessaire de les détailler dans ce rapport, je relève que celles émises par les services de l'État et par les services du Département restent encore nombreuses.

Ainsi, tout en donnant un avis favorable, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) estime dans ses conclusions:

- que « *Ce second projet apporte des réponses globalement satisfaisantes aux principales remarques et demandes notifiées en mai 2022* » et
- que « *le document demeure perfectible... dans la prise en compte du PLH en vigueur, de l'état initial de l'environnement et de certaines dispositions de la loi Littoral* ».

Quant à la MRAe, après avoir noté les évolutions du projet, elle observe que « *ses recommandations n'ont pas été systématiquement prises en compte* »⁶.

Pour cette raison, lors de sa délibération du 17 juillet 2023, la MRAe réitère ses recommandations précédentes en joignant, à titre de rappel, son avis du 2 août 2022. De plus, elle complète son courrier de quatre autres recommandations dont l'une demande, à l'intention du public, la production d'une note spécifique⁷.

En conséquence, sur la base actualisée du Récapitulatif dressé par la commune (cf annexe1), je **recommande** d'établir une « **Note de prise en compte (ou non) des avis des PPA** » indiquant la PPA à l'origine de l'observation et fléchant précisément le document impacté.

Ce document formalisé me paraît de nature à faciliter l'information de l'assemblée communale, avant approbation du PLU.

2. Observations du public et réponses de la commune.

Au préalable, il convient de rappeler que la commune de La Chevrolière a organisé une réunion publique le 2 mars 2023, afin de présenter aux habitants la reprise du projet de PLU et les amendements apportés au projet sur la base des avis des PPA et des conclusions du commissaire-enquêteur, émis en 2022.

Au cours de l'enquête publique, j'ai reçu au total **57 contributions** du public. Pour obtenir le nombre de contributions appelant une réponse de la commune, il convient de déduire les contributions complémentaires, les doublons, ainsi que 9 observations hors sujet⁸. Au final, la commune a donc répondu à **40 remarques** du public. Parmi elles, **13** ont reçu une réponse **positive** de la commune et **3** autres ont reçu un accord **partiel et/ou différé**.

Avis du commissaire enquêteur:

D'une manière générale, qu'elles soient positives ou négatives, les réponses apportées par la commune aux observations du public sont accompagnées, chacune, d'un court argumentaire. Celui-ci justifie la position de la commune et rappelle, notamment, la loi et les règlements applicables, les prescriptions des services de l'État ou du Département, ainsi que la réglementation supra communale et, en premier lieu, le ScoT du Pays de Retz.

S'agissant des demandes rejetées, notamment celles relatives au classement de zone de certaines parcelles, j'estime les motifs de refus suffisamment fondés et cohérents avec le projet, exception faites de celles évoquées dans la partie IV ci-après .

S'agissant des demandes du public accueillies favorablement, le règlement écrit et/ou le règlement graphique devront être modifiés ou corrigés, dans le sens des réponses données.

6. La MRAE souhaite des précisions sur les zones humides, l'identification des enjeux environnementaux, les dispositifs de suivi...

7. La MRAe recommande « *une note détaillée de la façon dont ont été prises en compte, à la fois les conclusions de l'enquête publique et les diverses consultations réalisées* ». « *Concernant spécifiquement l'avis de l'autorité environnementale, la note devra présenter...; les modifications apportées au document de planification mais également l'évaluation environnementale* » (cf avis du 2 août 2022).

8. Habitants de Passay mécontents de l'emplacement de conteneurs poubelles.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A l'issue de l'enquête publique les sujets suivants ont, plus particulièrement, retenu mon attention.

1. Les évolutions du projet de PLU entre janvier 2022 et mars 2023.

Un premier projet de révision du PLU de La Chevrolière a été arrêté le **27 janvier 2022** par le conseil municipal. Il a été suivi d'une enquête publique du 7 septembre au 7 octobre 2022.

Dans ses conclusions, remises le **4 novembre 2022**, le commissaire enquêteur a donné un avis défavorable sur ce projet de PLU en ce fondant sur les constats suivants :

- Une consommation foncière toutes destinations confondues de l'ordre de 33 ha alors que le PADD prévoit 20 hectares maximum pour l'habitat ;
- Une prise en compte insuffisante de la loi littoral avec une extension d'urbanisme de 12 ha en Espaces Proches du Rivage (EPR) ;
- L'absence d'engagement de la part de la commune pour tendre vers des taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) recommandés par le SCoT du Pays de Retz et du PLH de Grand Lieu ;
- L'utilisation du règlement écrit pour encadrer le développement de l'activité maraîchère à travers des contraintes de gabarit qui ne portent que sur un type de bâtiment agricole (les serres).

Prenant en considération « l'avis consultatif du commissaire enquêteur » et les avis des personnes publiques associées, la commune a décidé de modifier de manière substantielle le projet de PLU et, en premier lieu, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cette démarche a été menée à son terme le **30 mars 2023**, date à laquelle le conseil municipal a arrêté le projet modifié.

Préalablement à l'arrêt du projet, ces modifications ont été présentées lors de deux réunions organisées en mars 2023 :

- d'une part, au public qui sera consulté, ultérieurement, lors de l'enquête publique du 6 septembre au 6 octobre 2023 ;
- d'autre part, aux PPA qui ont été saisies, courant avril, afin de donner leur avis.

Les modifications qui reprennent les observations formulées antérieurement tant par les PPA, que par le commissaire enquêteur, ont été intégrées aux différentes pièces du dossier d'enquête (le Rapport de présentation, le PADD, les OAP, les zonages, le règlement écrit).

Je relève que, d'une manière générale, les mesures adoptées pour ce PLU modifié, vont dans le sens de la sobriété foncière et de la préservation de la qualité environnementale et notamment :

- que le scénario de croissance de la population a été légèrement réduit passant de 2 % à 1,7 %. Le nombre de logements nouveaux prévus au PADD passe de 600 à 500 ;
- que la densité de logements augmente de 16 à 18 logements à l'hectare ;

- que par voie de conséquence, la consommation foncière en extension urbaine a été réduite (suppression de la zone des Perrières et de la Petite Noé) ;
- que les surfaces dédiées aux haies et aux espaces boisés ont augmenté de 276 ha ;
- que le nombre de bâtiments agricoles susceptible de changer d'affectation a été revu à la hausse;
- que l'intégration paysagère des installations maraîchères a été prise en compte, ainsi que la surveillance des haies dans l'espace agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

La nécessité de réviser le PLU de 2007 (7 fois modifié) ne fait pas de doute, ne serait-ce que pour intégrer les évolutions de la réglementation.

Toutefois, on peut se demander si cette révision, bien que nécessaire, n'est pas conduite un peu à contretemps.

En effet, il faut rappeler que le SCoT du Pays de Retz⁹, document majeur de la réglementation supracommunale locale, est en cours de finalisation. Par conséquent, il est à craindre que des dispositions du nouveau PLU de La Chevrolière soient rapidement obsolètes.

Ce point n'a pas échappé au public, qui a évoqué le sujet oralement, à plusieurs reprises, lors des permanences, certains estimant même que le projet de PLU a été modifié de façon hâtive.

Néanmoins, j'estime que les modifications apportées par la commune à ce projet de PLU correspondent, pour l'essentiel, aux observations émises par les PPA, par le public et par le commissaire enquêteur, à l'occasion de la précédente enquête.

De plus, s'agissant de la méthode suivie, je note que cette reprise du projet a été conduite avec un souci de transparence et de concertation¹⁰, afin de déboucher rapidement sur un projet amélioré.

2. Orientation d'aménagement de programmation (OAP) de La Chaussée Ouest.

Le projet de PLU prévoit 18 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles « habitat ». Parmi elles figure l'« OAP de la Chaussée Ouest » de **5700 m²**, classée en zone 1 AUB (urbanisable à court terme).

Sur ce secteur résidentiel, il est prévu de construire **10 logements individuels** en R+1 sur un foncier composé de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires privés.

La réalisation de cette OAP sera assurée par un aménageur privé.

Au cours de l'enquête, le « Collectif des riverains de la zone de La Chaussée Ouest »¹¹ a formulé plusieurs remarques (observation n° 37) avec, à l'appui, un dossier argumenté.

Il convient de préciser que ces remarques ont déjà été émises lors de la précédente enquête publique en 2022.

Notamment, selon le collectif de riverains, si cet aménagement était réalisé :

- il entraînerait une dégradation significative du cadre de vie (bâti trop dense) ;
- il porterait atteinte au caractère de ce « quartier pavillonnaire construit sur un mode d'organisation de type "villageois" » (cf PLU)

9. Après contact, avec le Pays de Retz, le nouveau SCoT pourrait être présenté courant 2024. Le SCoT actuel date du 28 juin 2013 et a été modifié le 19 mars 2018.

10. Deux réunions l'une, pour le public, et l'autre, pour les PPA, ont été organisées. Plusieurs articles expliquant la révision du PLU ont été publiés dans la presse locale et dans le bulletin municipal.

11. Ce collectif comprend sept riverains.

- il serait en contradiction avec des orientations du PADD (« *préservation du cadre de vie naturel et rural* » ; « *poursuite d'une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé* ») ;
- il porterait des atteintes graves à l'environnement et à la biodiversité (destruction d'un bosquet significatif d'arbres et d'habitats d'espèces protégées) ;
- il serait à plusieurs égards, en infraction avec le Code de l'Environnement et la loi Littoral.

Le collectif de conclure « *que ce projet est une aberration et doit faire a minima l'objet d'une étude environnementale et, globalement, d'une étude plus approfondie, dans le respect des règlements et processus adéquats.*

Dans sa réponse la commune de La Chevrolière :

- indique que « *les objectifs chiffrés du PADD du projet de PLU (notamment la densité de logements à l'hectare) ont été fixés en compatibilité avec les dispositions supra communales et afin de prendre en compte les dispositions légales récentes (loi Climat & Résilience). Ces objectifs sont maintenus* ».
- précise que « *La Chaussée Ouest est située en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg. Elle permet de «fermer» l'enveloppe urbaine. Son urbanisation est donc maintenue* ».

Avis du Commissaire enquêteur :

Je me suis rendu sur les lieux de cette OAP où j'ai rencontré fortuitement une riveraine. De plus ce sujet a été abordé de manière connexe par le public, lors des permanences.

De mon point de vue, la problématique de l'OAP de la Chaussée Ouest pourrait se résumer schématiquement ainsi:

- les riverains qui ne veulent pas que leur environnement urbain soit dégradé par un lotissement avec une densité excessive du bâti ;
- la commune qui souhaite augmenter sa capacité d'accueil d'habitants sur l'ensemble de son territoire, tout en satisfaisant aux objectifs supra communaux de limitation de l'urbanisation (réduction de l'artificialisation des sols et densification) ;
- enfin, l'aménageur, qui cherchera, probablement, à maximiser le nombre d'unités foncières pour des motifs économiques.

Dans son principe, cette OAP n'appelle pas d'objection de ma part. Son positionnement vient effectivement « *fermer l'enveloppe urbaine* » comme l'indique la commune dans sa réponse. Elle est de nature à augmenter le nombre de logements en veillant à la sobriété foncière.

Toutefois l'«accès unique par la rue de la Guerche» de ce lotissement me paraît poser problème car :

- il nécessitera l'ouverture d'une voie privée sur environ 90 mètres, pour la desserte des 10 logements ;
- il entraînera la destruction d'un bosquet de grands arbres et avec lui du biotope que constitue cette végétation, notamment au bénéfice de l'avifaune¹² ;
- il fragilisera une partie de la haie qui borde le chemin du Planty (effet collatéral de la

12. Voir l'étude détaillée jointe à la contribution du collectif La Chaussée Ouest.

destruction de ce bosquet) ;

- il exposera, par voie de conséquence, aux vents d'ouest la zone d'habitation, protégée actuellement par le bosquet et par la haie ;
- il créera une situation insolite, sur 90 mètres, de deux voies parallèles, contiguës : le chemin du Planty et l'accès au lotissement.

De plus, la relative exigüité de l'emprise (5700 m²) par rapport au nombre envisagé de logements envisagés (10) pose question, sachant qu'il sera nécessaire de ménager des espaces communs de circulation conformes au règlement. D'où une impression de « *sururbanisation* » dénoncée par le collectif de riverains, en contradiction à l'un des principes du PADD (*Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé*¹³).

De mon point de vue cette OAP doit être réétudiée, plus globalement au niveau du quartier, en concertation avec les riverains, afin notamment :

- de préserver le bosquet¹³ et la haie du chemin du Planty ;
- de trouver une solution convenable pour l'accès à ce lotissement ;
- d'ajuster la densité des habitats au caractère du quartier, en respectant le règlement applicable aux zones 1AU et les principes du PADD

Enfin, une étude de l'impact de ce projet sur l'environnement me paraît nécessaire.

En conclusion, j'émet des **réserves** sur l'OAP habitat de La Chaussée Ouest qui me paraît, en l'état, reposer sur un projet insuffisamment abouti.

Sans remettre en cause l'urbanisation des parcelles visées, je préconise que cette OAP, si elle est poursuivie, soit retravaillée ne serait-ce que pour assurer la sécurité juridique du futur aménagement.

3. Zone d'activité commerciale de l'Enclose.

Le projet du PLU prévoit la création d'une zone d'activité commerciale (ZACOM) sur la RD65, à l'entrée nord de La Chevrolière, en bordure du rond point de l'Enclose.

Cette zone antérieurement classée en 1AUz, secteur d'urbanisation à court terme à vocation principale d'activité commerciale en accord avec le SCoT, est désormais classée en 2 Auz, secteur d'urbanisation à moyen ou long terme.

Avis du Commissaire enquêteur :

La création d'une telle zone et le choix de son emplacement interrogent.

En premier lieu, sauf à préciser quelles activités commerciales seront prévues sur cette zone, elle vient concurrencer directement les actions de la commune destinées à revitaliser le centre bourg. Or je rappelle que le PADD est clairement orienté vers le développement de l'attractivité du centre bourg.

De plus, le Rapport de présentation n'évoque ni de souhaits de la population en matière de commerces et services, exception faite d'un besoin de restauration sur le PA de Tournebride, ni de déficit dans le taux d'équipements commerciaux, par rapport aux autres communes du territoire de la communauté de commune de Grand Lieu.

13. De part son ampleur, ce bosquet me paraît constituer un espace boisé significatif au titre de la loi Littoral (art L113-1) et, au minimum, un « boisement significatif » visé par le PADD (p.8).

Je partage donc l'analyse de la DDTM (bureau planification) ¹⁴ qui considère que la réflexion au sujet de la ZACOM doit être poursuivie dans la perspective de la révision du SCoT.

En second lieu, l'emplacement choisi pour cette ZACOM semble peu favorable. Ainsi que l'a noté un habitant, appuyé par une pétition de cinq riverains (observation 43 Czapski), le rond-point où sera située cette zone commerciale draine déjà une circulation intense à la convergence de la RD 65, de l'accès de la ZA de Bois Fleuri avec, de surcroît, la traversée de liaisons cyclables. Cela augmentera la dangerosité des lieux.

En conclusion, je recommande d'attendre la publication du SCoT révisé avant de poursuivre sur la destination à donner à la zone de l'Enclose (parcelles 112 et 68).

4. Loi Littoral.

Du fait de sa proximité avec le lac de Grand-Lieu, La Chevrolière est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi Littoral (art. L121-1 à L121-51).

Pour cette raison, les prescriptions de cette loi sont déclinées dans un paragraphe dédié du rapport de présentation. Parmi elles sont évoqués:

- l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- les espaces proches du rivage (EPR) ;
- les coupures d'urbanisation .

De plus, une carte extraite du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Retz, permet de visualiser l'application de la loi Littoral sur le territoire de la commune en positionnant les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs (EBS), les espaces proches du rivage (EPR) et les coupures d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur :

La prise en compte des dispositions de la loi Littoral par le PLU a fait l'objet de plusieurs analyses à savoir, celle de MRAE, celle la DDTM bureau de la planification et celle incluse dans une observation du public (observation 31 Mme Veyrac).

Ces analyses ont abouti à des recommandations de modification du projet de PLU que j'approuve pleinement, dans la mesure où elles sont de nature à améliorer la sécurité juridique du PLU et à prévenir les risques de contentieux en ce domaine.

J'approuve tout particulièrement celles qui portent sur :

- les règles concernant l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants (seules sont tolérées les installations de faible ampleur ne constituant pas des extensions d'urbanisation) ;
- les règles applicables aux coupures d'urbanisation, qui sont jugées trop permissives;
- l'urbanisation des EPR, pour lesquels il convient de préciser que celle-ci doit être limitée et surtout justifiée.

14. DDTM planification : « le reclassement en 2AUz du site de l'Enclose offre des conditions propices à la poursuite des réflexions et sur son devenir, dans le contexte de révision du SCoT et de la définition d'orientations ».... « soucieuses de la préservation ou de la revitalisation des tissus commerciaux de centre-bourg ».

5. Environnement - Zones humides.

Le nombre de zones humides sur la commune est très élevé (439). Cela s'explique par la situation environnementale de La Chevrolière.

Celles-ci ont fait l'objet d'un inventaire annexé au dossier d'enquête. Cet inventaire est complété par une carte dont on peut regretter qu'elle n'ait pas fait l'objet d'un tirage avec un format plus grand.

Dans son avis 2022, reconduit en 2023, la MRAe relève des insuffisances dans la méthode de délimitation des zones humides lors des prospections des zones destinées à être urbanisées (zones AU) et de celles devant accueillir des OAP. Pour cette raison la MRAe recommande « *que la délimitation des zones humides soit appuyée sur la recherche des critères pédologiques et floristiques* »¹⁵

S'agissant de l'OAP de la Michellerie, un collectif d'habitants appelle l'attention du commissaire enquêteur sur le devenir de la zone humide localisée sur l'emprise de l'OAP. Notamment, ce collectif demande que cette zone humide soit mieux identifiée et rappelle les observations de la MRAe.

Celle-ci, pour ce qui concerne l'OAP de la Michellerie et pour l'OAP de Bois-Fleury, note « *l'absence de précisions sur la délimitation des zones humides et de matérialisation sur les OAP, ce qui laisse présager une prise en compte très partielle, voire nulle de leur présence, lors de la phase opérationnelle* ».

Dans sa réponse au collectif de la Michellerie, la commune précise « *que les sondages de zones humides ont été réalisés dans le cadre de la révision du PLU et n'ont pas pour objectif de délimiter des zones humides potentielles. Ils permettent d'alerter sur le caractère humide ou non d'un sol à un endroit donné. Ces sondages ne peuvent se substituer à ceux qui seront réalisés dans le cadre de Dossier Loi sur l'Eau* ».

« *Ce type d'étude complémentaire zones humides sera réalisé avant d'aménager le secteur de la Michellerie Ouest conformément aux dispositions légales et réglementaires* ».

Par ailleurs, la commune ajoute que « *les OAP des zones IAU et 2AU qui ont fait l'objet de sondages pédologiques seront complétées dans leur préambule pour mentionner l'existence de ces sondages et qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation. Il sera fait mention qu'un dossier Loi sur l'eau sera nécessaire pour délimiter les ZH* ».

Avis du commissaire enquêteur :

J'approuve la position de la commune. Cependant, pour assurer la bonne information de tous en ce domaine, je **préconise** qu'un paragraphe reprenant les justifications de la commune soit inséré dans le fascicule relatif à l'inventaire des zones humides.

6. OAP Village de Passay.

Le PADD de La Chevrolière met l'accent sur la valorisation du potentiel touristique de la commune et particulièrement du tourisme « vert » (p.13).

Dans ce domaine, le village de pêcheurs de Passay constitue un atout majeur en raison de sa situation au bord du lac de Grand Lieu. L'orientation choisie de faire de Passay un site majeur du développement du tourisme à La Chevrolière est logique et le soin apporté aux travaux de requalification de l'espace public du village est à signaler.

¹⁵ Référence Art L 211-1 du code de l'environnement.

Toutefois, comme le rappelle le rapport de présentation, « *le lac attirerait environ 100 000 promeneurs chaque année* ». Outre la qualité de cet environnement naturel préservé, l'intérêt des touristes s'explique aussi par la présence d'un observatoire près de la « Maison des pêcheurs » et d'un point de départ de plusieurs circuits pédestres.

Cependant « *l'attractivité du lac, entraîne chaque année une installation massive de camping-cars sur et autour de la place des pêcheurs* ». Pour gérer ce phénomène, il est proposé de « *créer une aire d'accueil de campings cars et/ou un camping sur Passay....afin de préserver l'ambiance de Passay et les vues sur le lac* ».

Parallèlement, il est prévu de créer trois emplacements réservés, en secteur Ub de Passay en vue de constituer des « *poches de stationnement* » pour contenir le stationnement des véhicules visiteurs¹⁶.

Avis du commissaire enquêteur :

Même si le village de Passay est loin d'être frappé de surfréquentation comme certains sites touristiques en France, l'accumulation de véhicules à proximité du lac n'est pas satisfaisante. Cependant, j'estime qu'il convient d'être prudent quant à la politique de développement touristique du site, afin de ne pas en déséquilibrer l'environnement fragile par une fréquentation excessive et des dérives d'usage.

A cet égard, je relève que le document graphique joint est imprécis en ce qui concerne le projet d'hébergement touristique, au sein du secteur naturel remarquable (Nr), au nord du village dans le prolongement de la ruelle de la Mière.

La légende du graphique indique en effet « *secteur d'accueil d'une offre d'hébergement touristique « nature » compatible avec le site classé (tentes...) et le règlement de la zone Nr.* » J'estime que cette mention est trop imprécise, même pour un document d'OAP et même avec une condition de compatibilité.

Notamment les équipements indispensables à cet hébergement « nature » (parkings, sanitaires, voiries et réseaux divers) ne sont pas évoqués.

En conséquence, je recommande de réétudier l'opportunité d'un tel projet, notamment en raison de son emplacement qui me paraît inapproprié et susceptible d'inciter à une surfréquentation peu compatible avec ce site classé du périmètre Natura 2000.

7. Préservation de la ressource en eau.

Au titre du développement durable du territoire, la préservation de la ressource en eau figure en bonne place dans le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de La Chevrolière.

A cet égard, la commune a pour objectif de préserver patrimoine aquatique que constituent : le Lac de Grand Lieu et les cours d'eau ainsi que leurs abords et enfin les zones humides.

Son action est aussi de veiller à anticiper la gestion des eaux pluviales¹⁷ et à protéger les captages d'eau potable.

Enfin, la commune s'assure à ce que la capacité d'assainissement du territoire corresponde à l'évolution de la démographie communale.

16. Rapport de présentation p 228.

17. Pour mémoire, la révision du « Schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales » de La Chevrolière est en phase finale de révision (en attente de l'avis de la MRAe).

S'agissant de l'assainissement collectif des eaux usées, dont le zonage a été révisé en 2022, celui-ci est assuré par deux stations de traitement des eaux. La première, celle de la Grande Noë, située sur la commune de La Chevrolière. La seconde, celle de Viais, est située sur la commune de Pont-Saint-Martin.

Ces deux stations correspondent aux besoins d'assainissement actuels et à court terme de la commune, sachant qu'un emplacement réservé est prévu pour l'agrandissement de la station de la Grande Noë.

Pour mémoire, il convient de préciser que l'assainissement collectif relève de la communauté de communes de Grand Lieu.

Avis du commissaire enquêteur :

En prévision de l'augmentation de la démographie d'une part, et de l'évolution des activités agricoles (serres maraîchères de type industriel), d'autre part, il ressort, à travers le projet de PLU, que la commune a bien pris la mesure des besoins futurs de son territoire dans les domaines de la ressource en eau et de l'assainissement.

Cependant, il faut garder en mémoire :

- que les effluents d'assainissement collectif¹⁸ de la station de la Grande Noë sont rejetés dans le ruisseau de la Chaussée (et ses ramifications) dont la qualité des eaux est dégradée, avant d'aboutir dans le lac de Grand Lieu qui est un milieu sensible ;
- que près de la moitié des installations d'assainissement individuel n'est pas conforme.

Par conséquent, je souscris à l'avis de la MRAe et je **recommande** une grande vigilance en matière d'assainissement des eaux.

8. Installations agrivoltaïques.

Une habitante de La Chevrolière renouvelle le souhait, déjà exprimé lors de la précédente enquête, que le PLU soit modifié afin d'autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur des parcelles classées en zone agricole (agrivoltaïsme), en veillant à leur intégration paysagère (contribution n° 28 Lefort).

Dans sa réponse, la commune indique qu'elle est défavorable à cette demande. Elle rappelle que *« concernant les fermes photovoltaïques, la charte agricole de 2012 n'autorise pas les parcs photovoltaïques en zone agricole. Ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation. Elles resteront donc interdites dans le projet de PLU »*.

Avis du commissaire enquêteur :

Il me paraît utile de rappeler :

- que le gouvernement, après avoir évalué les besoins nationaux en matière d'énergie renouvelable non carbonée, a fixé des objectifs de production à atteindre en ce domaine. A cet égard, la **Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE)** prévoit que la production d'électricité d'origine photovoltaïque, toutes installations voltaïques, confondues devrait passer de 20,1 GW en 2023 pour atteindre entre 35,1 GW et 44 GW en 2028.

18. En 2021, il y avait 2181 abonnés à l'assainissement collectif pour la commune de La Chevrolière.

- que le **corpus législatif**, en pleine évolution (cf Loi « Enr » n° 2023-175 du 10 mars 2023) vise à faciliter le développement des énergies renouvelables, notamment sur les territoires, en association avec les services de l'État et les instances communales.
- que la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire et les syndicats d'agriculteurs ont établi, en 2021, un « **Cadre régional de référence sur le photovoltaïque** » des Pays de la Loire¹⁹. Ce document dispose que, sous certaines conditions, les projets d'agrivoltaïsme sont possibles sur tous types de surface agricole. S'agissant des installations au sol, outre les espaces qui ont perdu une valorisation agricole possible (*délaissés, sites agricoles artificialisés*), il serait possible d'implanter des installations de production d'électricité photovoltaïque dès lors qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole.
- que la **jurisprudence administrative**, enfin, non infirmée à ce jour, a jugé que « *le règlement d'un PLU peut autoriser l'implantation d'un parc photovoltaïque dans les zones agricoles* »²⁰, dès lors que ces installations, nécessaires à des équipements collectifs (production d'électricité destinée au réseau) « *ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». (Art L 151-11 al 1 du code de l'urbanisme).

C'est pourquoi, au vu des éléments actualisés évoqués ci-dessus, je **recommande** à la commune de réétudier sa position afin d'assouplir les règles du PLU, relatives à l'implantation des installations agrivoltaïques sur son territoire.

Une telle démarche,

- satisfait à l'objectif de l'Axe stratégique n°2 « vers un territoire autonome » du Plan climat air énergie du territoire (PCAET) de la communauté de communes de Grand Lieu²¹ relatif au développement des énergies renouvelables ;
- ira dans le sens de l'augmentation de la participation de la commune à la production d'énergies renouvelables non carbonées.

19. Le Cadre régional de référence sur le photovoltaïque des PdL (version oct. 2021) et la Charte nationale de développement des projets photovoltaïques au sol (janv 2021) sont téléchargeables sur le site Terralto Pays de la Loire : [Solaire photovoltaïque - Terralto Pays de la Loire \(chambres-agriculture.fr\)](https://www.chambres-agriculture.fr) ,

20. Cour administrative d'appel de Marseille du 09 mars 2021.

21. PCAET mars 2020 Fiche d'action p.35. A noter cependant que ce document ne vise, pour le moment, que le photovoltaïque au sol sur les friches industrielles les anciennes décharges et les anciennes carrières.

V. SYNTHÈSE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Le dossier présenté à l'enquête.

Cette enquête s'est déroulée dans les formes prescrites par la réglementation (*publicité, information du public*) et dans de bonnes conditions.

Cependant plusieurs imperfections (*ex références erronées*) déjà signalées par les PPA dans le dossier version 2022 du PLU, n'ont pas été corrigées dans la version 2023.

Bien que j'estime que celles-ci n'ont pas été de nature à altérer notablement l'information du public, je **recommande** cependant de procéder aux corrections nécessaires, avant de soumettre la version définitive du PLU à la délibération du conseil municipal.

2. La prise en compte des observations des PPA, ainsi que celles du public.

En ce qui concerne les avis et/ou les observations des PPA et du public, je n'ai pas relevé de remarque qui soit de nature à mettre en cause le projet de PLU.

Toutefois, je note que plusieurs observations émises par des PPA en 2022, ont dû être réitérées, car il n'en avait pas été tenu compte dans la version 2023 du PLU.

Par conséquent, avant que le PLU dans sa version définitive, ne soit soumis à la délibération de l'assemblée communale, je **recommande**, que soit établie une note listant la prise en compte (ou la non prise en compte) des avis des PPA, en indiquant le document concerné. A cet égard, le récapitulatif dressé par la commune (cf. annexe1) constitue une bonne base.

Je **préconise** d'agir de même pour les remarques du public, accueillies favorablement par la commune dès lors qu'elles ont un impact sur le règlement écrit et/ou sur le règlement graphique du PLU.

3. L'OAP de la Chaussée Ouest.

Le projet de PLU prévoit la création d'une OAP de la Chaussée Ouest » sur une surface **5700 m²**, zone 1 AUB (*urbanisable à court terme*). Sur ce secteur résidentiel, il est prévu de construire **10 logements individuels** « R+1 ».

Un collectif de riverains est opposé à ce projet et produit, à l'appui de ses observations, un dossier documenté. Cette démarche déjà réalisée lors de l'enquête en 2022 a été reconduite en 2023.

Dans sa réponse, la commune maintient sa position et confirme cette OAP.

Cette OAP n'appelle pas d'objection de principe de ma part. Elle est cohérente avec l'enveloppe urbaine et de nature à participer à la sobriété foncière de La Chevrolière.

Toutefois, l'accès à ce futur lotissement nécessitera de détruire un bosquet, à mon sens significatif, de grands arbres qui le compose et, avec lui, le biotope qu'il héberge. De manière collatérale, cette destruction fragilisera une partie de la haie qui borde le chemin du Planty. Ces opérations aboutiront à exposer aux vents d'ouest, toute la zone d'habitation, protégée actuellement par le bosquet et par la haie.

De plus, la relative exigüité de l'emprise par rapport au nombre de logements envisagé pose question, sachant qu'il sera nécessaire de ménager des espaces communs de circulation conformes au règlement. D'où une impression de « *sururbanisation* », en contradiction avec certains des principes du PADD, dénoncée par le collectif de riverains.

En conclusion, j'émet des **réserves** sur l'OAP habitat de La Chaussée Ouest qui me paraît reposer sur un projet insuffisamment abouti.

Si elle est maintenue, je préconise de réétudier cette OAP, ne serait-ce que pour assurer la sécurité juridique nécessaire à la réalisation du projet.

4. Zone d'activité commerciale de l'Enclose.

Le projet du PLU prévoit la création d'une zone d'activité commerciale (ZACOM) sur la RD65, à l'entrée nord de La Chevrolière, en bordure du rond point de l'Enclose.

D'une part, j'estime que la création de cette ZACOM est de nature à concurrencer la revitalisation économique du centre bourg inscrite au PADD.

D'autre part, son emplacement en bordure d'un carrefour qui draine une circulation multimodale dense lors des déplacements « pendulaires », me paraît inapproprié (cf observation 43 – pétition de riverains).

A l'instar de la DDTM, je **recommande** d'attendre la publication du SCoT révisé avant de poursuivre sur l'affectation à donner aux parcelles de la zone de l'Enclose. A cet égard son reclassement de zone 1AUz en 2AUz, secteur d'urbanisation à *moyen ou long terme*, va dans le bon sens.

5. Loi Littoral.

Riveraine du lac de Grand-Lieu, La Chevrolière est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite loi Littoral (art. L121-1 à L121-51) qui impose des règles spécifiques.

La déclinaison de ces règles dans le projet de PLU a fait l'objet d'observations de la part des PPA comme de la part du public.

Celles-ci ont débouché sur des demandes de modification du projet afin d'améliorer la sécurité juridique du PLU et de prévenir les risques de contentieux en ce domaine.

J'approuve ces demandes et je **recommande** particulièrement celles qui visent à préciser au PLU les règles d'extension de l'urbanisation en continuité d'agglomérations, à durcir les règles relatives aux coupures d'urbanisation et à limiter l'urbanisation des espaces proches du rivage.

6. Environnement- Zones humides.

A cause de la situation environnementale de La Chevrolière le nombre de zones humides sur la commune est très élevé (439), pour cette raison, elles ont fait l'objet d'un inventaire inséré en annexes du dossier d'enquête.

Ce sujet sensible, traité dans le dossier du PLU, a été examiné attentivement par la MRAe comme par le public.

A cette occasion, des imprécisions ont été relevées dans les méthodes de détection des zones humides ainsi que dans leur tracé notamment pour les OAP de La Michellerie et de Bois Fleury.

Dans sa réponse la commune a apporté les explications nécessaires sur la méthode suivie.

Pour la bonne information de tous en ce domaine, je **recommande** d'insérer dans le fascicule relatif à l'inventaire des zones humides un paragraphe reprenant la réponse de la commune.

7. OAP Village de Passay.

En raison de sa situation au bord du Lac de Grand Lieu, le village de pêcheurs de Passay constitue un atout majeur pour le développement du tourisme « vert » de La Chevrolière.

Pour gérer la fréquentation du site, le PLU prévoit de « *créer une aire d'accueil de campings cars et/ou un camping sur Passay....afin de préserver l'ambiance de Passay et les vues sur le lac* ».

Cependant les éléments du dossier du PLU (document graphique) concernant ce projet d'hébergement touristique, au sein du secteur naturel remarquable (Nr), à proximité du lac sont très imprécis. De plus les équipements nécessaires à cet hébergement « nature » (*parkings, sanitaires, voiries et réseaux divers*) ne sont pas évoqués.

En conséquence, je **recommande** de réétudier l'opportunité de ce projet, car son emplacement me paraît inapproprié et susceptible d'inciter à une surfréquentation peu compatible avec ce site classé du périmètre Natura 2000.

8. Préservation de la ressource en eau.

La préservation du patrimoine aquatique que la commune figure, au PADD, comme un objectif majeur de la commune de La Chevrolière qui veille, par ailleurs, à anticiper la gestion des eaux pluviales, à protéger les captages d'eaux potable et qui s'assure, enfin, que la capacité d'assainissement du territoire correspond à l'évolution de la démographie communale.

Il ressort, à travers le projet de PLU, que la commune a bien pris la mesure des besoins futurs de ressource en eau, comme en assainissement, en liaison avec la Grand Lieu communauté.

En prévision d'une part de l'augmentation de la démographie, d'autre part de l'évolution des activités agricoles (*serres maraîchères de type industriel*) et, d'une manière générale, de la sensibilité du sujet à l'avenir, je **recommande** la vigilance en ce qui concerne la préservation de la ressource en eau.

9. Installations agrivoltaïques.

Une habitante de La Chevrolière renouvelle une demande d'installation des panneaux photovoltaïques sur des parcelles classées en zone agricoles (agrivoltaïsme).

En se fondant sur une charte agricole de 2012, la commune a répondu qu'elle ne peut pas accéder à cette demande.

Je crois utile d'indiquer qu'en raison de l'évolution du contexte en matière d'énergies renouvelables et d'agrivoltaïsme, cette position n'est plus suffisamment fondée, à mon sens.

Il convient désormais de prendre en compte :

- les objectifs de production d'électricité d'origine photovoltaïque de la Programmation pluriannuelle de l'énergie ;
- la loi EnR du 10 mars 2023 qui vise à faciliter le développement des énergies renouvelables ;

- le Cadre régional de référence sur le photovoltaïque des Pays de la Loire de 2021 ;
- la jurisprudence administrative (un PLU peut autoriser un parc photovoltaïque en zone agricole).

Au vu des éléments actualisés évoqués ci-dessus, je **recommande** à la commune de La Chevrolière d'étudier un assouplissement de sa position à l'égard de l'ouverture, sous certaines conditions, du PLU aux installations agrivoltaïques.

A Nantes, le 6 novembre 2023.

Signé

Bachelier, commissaire enquêteur



CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après,

- rencontre avec les représentants de la commune de La Chevrolière ;
- visites du territoire et de plusieurs sites concernés par l'enquête.

Vu,

- la compétence de cette commune en matière de foncier;
- la complétude du nouveau dossier de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de La Chevrolière, arrêté le 30 mars 2023, soumis à l'enquête publique.

Compte tenu,

- des avis des personnes publiques associées;
- des observations formulées par le public et des réponses apportées par la commune, maître d'ouvrage.

J'estime que ce projet de PLU qui vise notamment à :

- poursuivre une croissance démographique mesurée (1,7% par an);
- réaliser une urbanisation raisonnée dans un souci de sobriété foncière, en respectant le caractère rural et le cadre de vie de qualité de la commune ;
- développer une économie locale en accord avec les atouts du territoire ;
- préserver un patrimoine environnemental sensible (lac de Grand Lieu) soumis à des règles de protection fortes ;
- préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.

Est,

- cohérent avec les objectifs du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune ;
- compatible, dans son ensemble, avec les documents supra communaux dont le SCoT du Pays de Retz;
- orienté, dans son ensemble, vers la satisfaction de l'intérêt général.

Considérant, enfin,

- que la procédure de révision choisie est adaptée à l'espèce ;
- que l'information du public n'appelle pas de remarque de ma part.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU présenté par la commune de La Chevrolière,

sous réserve de réétudier l'orientation d'aménagement et de programme (OAP) « habitat » de la « Chaussée Ouest » dont les conditions d'accès, notamment, ne sont pas satisfaisantes.

A Nantes, le 6 novembre 2023.
Signé Bachelier, commissaire enquêteur



ANNEXE 1

Changements apportés au projet de PLU de la Chevrolière entre le 1^{er} arrêt du 27 janvier 2022 et le 2^{ème} arrêt du 30 mars 2023

Nota : Ce document récapitulatif était joint au dossier d'enquête.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- Actualisation des données diagnostic
- Actualisation des données relatives à la consommation foncière
- Actualisation de l'étude des gisements fonciers
- Complétude de la partie manquante relative aux capacités de mutualisation des stationnements
- Actualiser les justifications du projet et l'évaluation environnementale
- Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(INTÉGRÉE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- Reprise de l'analyse des incidences du PADD suite aux changements d'orientation
- Augmentation des surfaces EBC et linéaires de haies protégés
- Ajout déplacement du secteur de la Petite Noë dans les secteurs « évités » ce qui diminue les incidences négatives sur la biodiversité et les zones humides

PADD

- Scénario démographique cohérent à +1,7% par an + nombre d'habitants indiqué dans le PADD (environ 1100 habitants /10 ans)
- Indiquer 18 logements/ha en densité dans le PADD au lieu de 16 logements/ha
- Consommation foncière en extension à inscrire au 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
- Retrait de « Encadrer le développement du maraîchage »
- Indiquer « Intégrer harmonieusement dans le paysage, depuis l'espace public, les installations et constructions agricoles et maraîchères »

ZONAGE

- Ajustement des limites des zones U en marge (suite à 1^{er} avis PPA de l'INAO et du Préfet)
- La demande de la famille DE LASSAT lors de l'enquête publique relative à l'augmentation des haies classées et des EBC est prise en compte
- Veiller à préserver les EBS du SCOT (voir 1^{er} avis CDNPS)

- La suppression des zones AU des Perrières et de la Petite Noë (environ 4,5 ha)



- Passage de l'Enclose en 2AUz et donc suppression 1AUz



- Passage de l'Enclose en 2AUz et donc suppression 1AUz
- Nouveaux changements de destination (voir réponse de la commune à la liste des observations du public dans le cadre de la 1^{ère} enquête publique)
- 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 le 1^{er} avis INAO
- Actualisation périmètres OAP
- Modification zonages 1AUb/2AUb Beau Soleil à la marge
- Suppression de l'emplacement réservé n°12 sur le secteur de La Thuilière, et réduction de la zone UL au profit de la zone Ucl
- Ajustements de zonage à la marge (voir Rapport 1^{ère} enquête publique)

OAP

- Actualisation de la carte de localisation des OAP sectorielles

- Actualisation du tableau des OAP et échéancier prévisionnel
- Inscription d'objectifs de production de LLS dans les OAP Habitat les plus importantes
- Actualisation de l'OAP Rue de Nantes afin de prendre en compte les avancées de la réflexion de la commune (schéma plus précis)
- Retirer l'OAP Des Perrières de la Petite Noë (zone supprimée)
- Retirer OAP Enclose (zone passe de IAUz à 2AUz)
- Intégration d'une OAP thématique Agricole suite à la suppression dans le règlement écrit des règles d'encadrement du maraîchage
- OAP de Beau Soleil : retrait de l'emprise réservée aux équipements publics et ajustement du nouveau périmètre
- OAP Tournebride : faire correspondre les haies préservées dans le zonage et dans les OAP

RÈGLEMENT ÉCRIT

- Création d'une zone Acu pour identifier clairement les 2 coupures d'urbanisation
- Passage de l'Enclose en 2AUz et donc suppression IAUz
- Dossier règlements IAUb et IAUE2 des zones Ub et Ue2
- Suppression de la destination « cinéma » à Tournebride. Conservation en revanche de la destination commerce (afin uniquement de créer le commerce rendu nécessaires par les emplois présents sur la zone)
- Supprimer en partie les règles d'encadrement de la profession maraîchère et lui préférer une OAP thématique à la place
- Demandes particulières mineures des avis PPA

ANNEXES

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

ANNEXE 2

Observations du public et mémoire en réponse de la commune.

BORDEREAU D'ENVOI

M. Pierre BACHELLERIE
Commissaire enquêteur
10 rue des Folies Chaillou
44000 NANTES

 : affaire suivie par Yvann BERTHELOT

 : 02 40 13 30 00

 : **Transmission du mémoire en réponse dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU**

Monsieur,

Dans le cadre du dossier référencé ci-dessus, Je vous prie de bien vouloir trouver le document suivant :

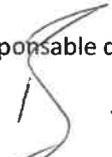
- Mémoire en réponse à votre PV de synthèse des observations en date du 13 octobre 2023

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

A La Chevrolière
Le 23 octobre 2023

La Responsable du service Urbanisme



Y. BERTHELOT

Projet de révision du Plan local d'urbanisme

de la commune de La Chevrolière

Enquête publique du 06 septembre au 06 octobre 2023

Procès-verbal de synthèse des observations

1. Préambule.

Cette enquête publique s'est tenue à la mairie de La Chevrolière, siège de l'enquête du mercredi 6 septembre 2023 (9h00) au vendredi 6 octobre 2023 (17h00).

Elle portait sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui vise, notamment, à satisfaire les objectifs suivants :

- poursuivre une urbanisation raisonnée de la commune dans un cadre de vie préservé ;
- développer une économie locale dynamique ;
- identifier, protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- intégrer les évolutions réglementaires survenues depuis les dernières modifications du PLU actuel dont l'approbation remonte au 31 janvier 2007.

Il convient de noter que le projet de révision du PLU présenté est la version amendée du projet de PLU, antérieurement soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre au 7 octobre 2022.

En effet, la commune de La Chevrolière a décidé de présenter un projet de PLU modifié afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées (PPA), les observations du public, ainsi que les conclusions et l'avis défavorable du commissaire enquêteur, formulés à l'issue de l'enquête publique de 2022.

2. Déroulement de l'enquête.

L'**avis d'enquête** a été publié, le 24 août 2023, puis le 6 septembre 2023, dans deux journaux locaux d'annonces légales, Ouest-France (*édition Loire-Atlantique*), Presse-Océan.

Pendant la durée de l'enquête, 26 affiches ont été apposées sur 20 emplacements du territoire de la commune, ainsi qu'à la mairie, (cf. pj).

Enfin, l'ouverture de l'enquête a été signalée sur le site internet de la commune et dans les bulletins municipaux de février puis de juillet 2023.

Pendant l'enquête qui a duré **trente et un jours** consécutifs, le public a pu consulter le dossier,

- en version papier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de La

Chevrolière;

- en version numérique (et le télécharger), depuis le site internet de la commune www.mairie-lachevroliere.com et/ou depuis la plateforme numérique dédiée <https://www.registredemat.fr/revisionplu-lachevroliere>
Un « flyer », à la disposition du public, rappelait les liens pour consulter la version numérique du dossier d'enquête.

De l'exploitation des statistiques du Registre dématérialisé, il ressort que le dossier a été consulté 211 fois (visiteurs) ;

Les consultations du dossier papier, placé à la mairie de La Chevrolière, n'ont pas été comptabilisées, de même que les téléchargements de documents.

Le public a pu déposer ses **observations et ses propositions** :

- sur le registre papier, ouvert à la mairie de La Chevrolière;
- sur la plateforme <https://www.registredemat.fr/revisionplu-lachevroliere> ;
- par courriel, à l'adresse : plu-lachevroliere@registredemat.fr;
- par courrier postal, adressé « à l'attention du commissaire enquêteur, enquête publique PLU », 2 place de l'Hôtel de Ville 44118 La Chevrolière

Il y a eu au total **57 contributions du public** parvenues selon les modalités suivantes :

- registre papier : 12;
- registre dématérialisé : 18;
- messagerie électronique : 13, déduction faite de 3 « spams » et 1 doublon);
- lettre : 10.

J'ai tenu **six permanences** à la mairie de La Chevrolière à savoir :

- Mercredi 6 septembre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mardi 12 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Samedi 16 septembre 2023 de 9h30 à 12h00;
- Mercredi 20 septembre 2023 de 14h00 à 17h00;
- Jeudi 28 septembre 2023 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 06 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

J'ai accueilli **56 personnes** qui sont venues, selon un flux réparti sur les six permanences. Je n'ai pas constaté de temps d'attente excessif.

A plusieurs occasions, j'ai reçu des personnes venues en groupe constitué (indivisions/successions, collectifs d'habitants), ce qui apportait de la fluidité lors de l'accueil. J'ai pu ainsi consacrer le temps nécessaire aux entretiens, sans être contraint de les écourter faute de temps.

Je n'ai pas eu à modérer d'observation sur le registre numérique.

Aucun incident n'est à signaler pour cette enquête qui s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes.

Je dois noter cependant deux difficultés générant des pertes de temps lors des recherches de parcelles dans le Règlement graphique :

- Le nom des différents villages et des hameaux n'est pas indiqué, alors qu'il l'est sur le règlement graphique du PLU en vigueur;

- L'échelle des tirages papiers n'est pas adaptée, notamment pour les villages¹. A cet égard, la commune aurait pu mettre à la disposition du public un poste informatique qui aurait permis de faire des agrandissements lors de la lecture du plan graphique. Cet outil aurait servi en outre lors des permanences.

Enfin, je n'ai pas constaté et il ne m'a pas été signalé d'incident technique à caractère numérique, soit lors de la consultation du dossier, soit dans le recueil des observations.

3. Commentaires.

Les observations du public sont reprises, en substance, dans le paragraphe 4 ci-après. Même si ce n'est pas toujours formellement exprimé par les déposants, près d'une dizaine d'observations ont déjà été présentées lors de l'enquête publique de 2022. Exception faite des contributions provenant de propriétaires en indivision, je relève que quatre d'entre elles ont un caractère collectif (*association, pétition de riverains, collectif d'habitants (2)*). Quelques contributions, parvenues par différents supports, font doublons.

Comme en pareille circonstance de révision de PLU, les observations du public portent majoritairement sur la perte de constructibilité de parcelles, en raison des objectifs des communaux d'éviter le mitage du territoire et l'extension de l'artificialisation des sols. Par conséquent, ces observations visent à demander le reclassement afin de rétablir leur constructibilité, sans un argumentaire particulier.

Les autres observations qui illustrent les préoccupations du public à l'égard du projet de PLU, me semblent pouvoir être identifiés ainsi :

Observations concernant plusieurs thèmes du PLU, pris dans sa globalité.

Pour l'essentiel il s'agit des observations n° 31 et 32 et, dans une moindre mesure, de l'observation n° 48. Les thèmes abordés portent, notamment, sur :

- la pertinence de la révision du PLU sans attendre le nouveau SCoT du Pays de Retz serait en phase de finalisation;
- la taille retenue du périmètre du bourg ;
- la prévision de croissance de la population et ses conséquences (voiries à adapter, équipements scolaires...);
- l'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échéance de 2050 ;
- la préservation des espaces naturels et des zones humides(site Natura 2000,...) ;
- l'extension des parcs d'activités;
- le respect de la loi littoral (règlement d'urbanisme, urbanisation des espaces proches du rivage, aménagement des OAP village)
- l'hydrologie (ruissellement qualité des eaux, station d'épuration des EU, remontées de nappes (risques naturels)).

¹ Un tirage à plus grande échelle, outre la feuille dédiée au centre bourg, qui existait déjà, un découpage de la commune en quatre secteurs aurait facilité les consultations.

Règlement graphique.

- Modifications de tracés du zonage agricole. Il s'agit de demandes visant à rétablir la constructibilité, au moins partielle, de parcelles fondées, notamment, sur la parité de traitement avec les parcelles contiguës ou sur l'alignement du bâti, voire la continuité urbaine (éviter les « dents creuses ») (Obs n°9, 15, 23, 26 (Buchetière), obs 39).
- Suppression du tracé de haies : obs n° 45(haies inexistantes route de l'Aubinière).
- Modification du tracé de l'OAP « rue Nantes » afin d'exclure de l'opération les propriétés des consorts Dautais (Obs n° 40, 42 47).
- Modification de l'inventaire des zones humides : fusion des zones 725 et 728 (Obs n° 43).

Règlement écrit

- Massifs forestiers : Ajout des précisions pour ce qui concerne les travaux forestiers. (Obs n°11).
- Agrovoltaïsme : dans le règlement écrit, inscrire la possibilité d'implanter des fermes solaires sur des parcelles agricoles. (Obs n° 28, ainsi que des demandes orales de propriétaires désireux de valoriser des parcelles en friche, devant être classées ou déjà classées en zone agricole).

Changements de destinations

Plusieurs propriétaires demandent à ce que des bâtiments construits sur leurs parcelles, soient inscrits sur la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, dans le but de les transformer en habitations.
(Obs n° 4, 14, 33 et 48).

OAP La Michellerie.

Plusieurs observations concernent cette OAP :

- Problème d'enclavement de parcelle suite à préemption d'une parcelle par la commune ;
- Insertion dans la circulation de la rue de la chaussée des véhicules du trafic de véhicules provenant de futur lotissement ;
- Devenir de la zone humide et du réservoir de biodiversité de la « trame verte et bleue », sachant que le PLU est imprécis sur les différents tracés de la zone humide. (*collectif de la Michellerie*).
(Obs n° 12, 35 et 44 collectif).

OAP La Chaussée Ouest.

Un collectif de riverains conteste le bien-fondé de l'OAP habitat de la Chaussée Ouest qui portera atteinte à l'environnement et entrainera la surdensification de la zone. Par ailleurs, un propriétaire de parcelle incluse dans l'OAP et favorable au projet, soulève toutefois un problème d'enclavement de parcelle.
(Obs 36 et Collectif obs 37 et 38).

Rond-point « Renault » et rue de la Clef des champs.

Une pétition de riverains de la rue de la Clef des champs signale la vitesse excessive des véhicules sur cette rue, notamment en sortie du rond-point. Cette pétition est jointe aux observations d'un habitant qui estime que la destination commerciale de deux parcelles qui jouxtent ce rond-point, n'est pas opportune en raison de la dangerosité liée à la circulation et des bruits générés déjà par l'intensité du trafic routier.

(Obs n°43).

OAP Village de Passay.

Deux habitants posent des questions relatives aux emplacements réservés (ER) sur Passay. L'un d'eux est propriétaire d'une parcelle avec maison d'habitation qu'il souhaite vendre. Toutefois, celle-ci est intégralement concernée par un ER. Si ce dernier est confirmé, il exercera son droit de délaissement.

(Obs n°53 et 54).

A signaler, par ailleurs, que neuf habitants du village de Passay ont saisi l'opportunité de l'enquête pour exprimer, à titre individuel (doublons), leur mécontentement sur l'emplacement d'un regroupement de conteneurs poubelles. Même si ce sujet me paraît digne d'intérêt, il se situe, à mon sens, en dehors du strict objet de l'enquête.

OAP village de Tréjet.

L'association des habitants du Tréjet est préoccupée par le devenir des « communs », propriété de l'association et notamment par la parcelle de la Place des communs.

(Obs n° 55).

Demande particulière.

Les conjoints Arlais formulent une demande particulière visant à reporter des effets du PLU, au moins pour deux de leurs parcelles, le temps de régler une succession.

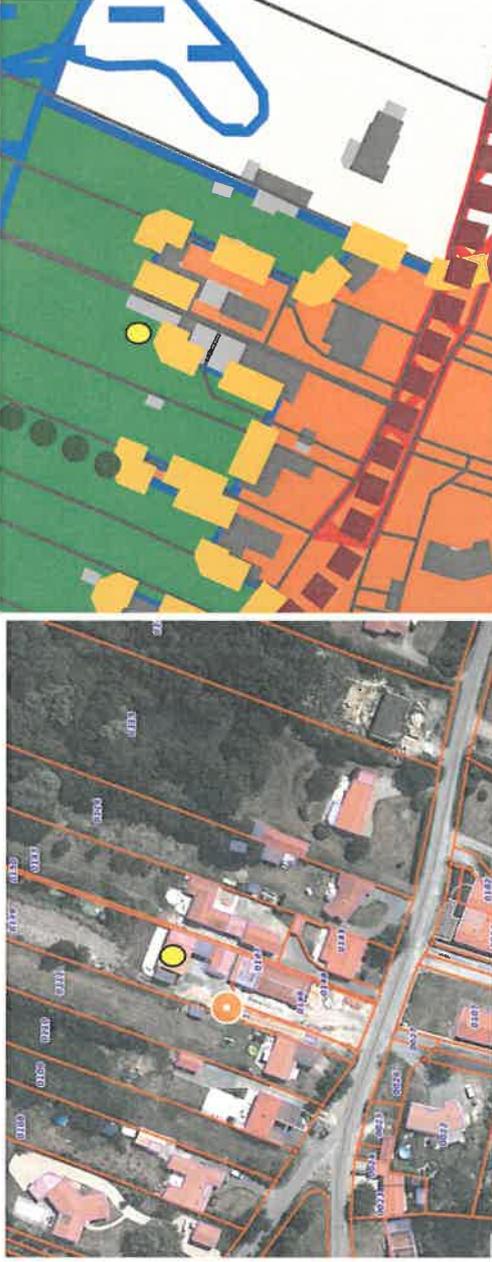
(Obs n° 50 et 57).

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Les observations sont reprises, en substance, dans le tableau ci-après. La numérotation et les dates indiquées correspondent à l'enregistrement dans le registre dématérialisé.

		Auteur(trice)s	Observations
Obs n°1	Registre démat	Anonyme	Ces habitants du Mortier qui ont fini de construire leur maison en mai 2022, regrettent la modification du PLU qui ne permet pas de construire un garage, non attenant à leur maison.
06/09/23		Réponse de la commune	Selon la loi Littoral, le Mortier ne constitue ni un village, ni un secteur déjà urbanisés (SDU). Ainsi, il est intégré à la zone agricole. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée sauf les extensions des habitations existantes sous conditions.
Obs n°2 et obs n° 8	Registre et Lettre	M Jean Pierre Dautais 3 rue du Buisson 44118 la Chevrolière	M Dautais renouvelle sa demande présentée lors de la précédente enquête publique. Elle concerne trois parcelles cadastrées ZE 111,114 et 119, d'une surface de 11.000 m². Elles sont situées rue des peupliers, à la Buchetière. Naguère constructibles, ces parcelles, sont désormais classées en zone agricole. Il précise que le terrain est déjà en partie bétonné avec, en outre, la présence d'un quai. Enfin, il indique que le terrain placé entre deux parcelles constructibles, peut être desservi par les différents réseaux qui passent à proximité.
06/09/23		Réponse de la commune	Le périmètre sera révisé sans procéder à une extension d'urbanisation, conformément aux dispositions de 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.
Obs n° 4	Registre démat	M Philippe Melin 13La Grande Noé La Chevrolière	Souhaite que les bâtiments situés sur les parcelles 20 et 21 fassent l'objet d'un changement de destination afin de les transformer en habitation.

06/09/23	Réponse de la commune	<p>Les deux bâtiments en question sont identifiables ci-dessous en jaune. La commune, après visite des biens, prévoit d'accéder à cette demande.</p> 
Obs n° 5 Mel 11/09/23	Consorts Hurel, Landreau, Boiziau,	<p>Ces personnes sont propriétaires des parcelles cadastrées AC82, AC83, AC 84 et AC 108. Elles demandent à ce que ces parcelles deviennent constructibles « en prévision des besoins futurs de logements sur la commune de La Chevrolière (implantation d'entreprises) ».</p>
Réponse de la commune	Réponse de la commune	<p>Ces parcelles sont situées en zone agricole au Nord de Passay. Elles constituent des extensions d'urbanisation qui ne sont pas situées en continuité immédiate de l'urbanisation de Passay (elles ne ferment pas l'enveloppe urbaine). En conséquence, la commune ne peut pas étendre l'urbanisation de Passay. Elles resteront donc en zone agricole.</p>
Obs n°9	M Christophe Biton	<p>M Biton estime que le PLU n'est pas conforme à l'existant. Trois maisons sont construites ou en voie</p>

<p>Registre 06/09/23</p>	<p>La Chevrolière</p>	<p>d'achèvement au 19, 19 bis et 19 ter rue du Marais.« La zone constructible devrait se situer à l'arrière du 19 rue du marais, au droit identiquement, à celle de mon voisin du 21 de la rue du marais ». M Biton estime qu'il y a là « une discrimination ».</p>
<p>Réponse de la commune</p>	<p>Ces bâtiments ne sont pas encore cadastrés. Ils sont situés en continuité de l'urbanisation de Tréjet au sein des espaces naturels remarquables (zone Nr). Afin de rectifier cela, la commune propose d'intégrer ce bâtiment en jaune dans la zone Ucl1 :</p>	
<p>Obs n°10 Registre 06/09/23</p>	<p>M et Mme Bruno Pontoire</p>	<p>Propriétaires de la parcelle 51, rue de la Clef des champs, M et Mme Pontoire veulent avoir l'assurance que la parcelle voisine n° 49, pour partie constructible, ne recevra pas de construction R+2.</p>
<p>Réponse de la commune</p>	<p>L'habitation du 51 rue de la Clef des champs est située en limite de la zone Ub de La Chaussée. Il en est de même pour le n°49. En zone Ub, la hauteur maximale autorisée sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m à l'égout des toitures, soit R+1, pour les constructions individuelles, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau supplémentaire - 7,5 m au sommet de l'acrotère (avec attique supplémentaire aménageable sur un niveau) <p>Donc pas de R+2 en zone Ub.</p>	

<p>Obs n° 11 Registre 06/09/23</p>	<p>Mme Sylvie Leroux L'Arsangle 44118 la Chevrolière</p>	<p>Mme Leroux demande à ce que, dans le règlement écrit, il soit précisé qu'il sera possible de réaliser les travaux forestiers nécessaires dans le cadre de la gestion durable de la forêt, ainsi que le préconise le CNPF dans ses observations.</p>
<p>Obs n° 12 Lettre 12/09/23</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>M et Mme Renaud 1 rue de la Michellerie 44118 La Chevrolière</p>	<p>La commune est favorable à cette demande. Elle fait écho à l'avis CNPF et propose de faire évoluer le règlement écrit de la zone Nr (espaces naturels remarquables) pour y autoriser les coupes et travaux nécessaires à la gestion durable des forêts.</p> <p>M Mme Renaud indiquent que la commune souhaite préempter la parcelle AY 25 dont ils sont propriétaires, ce qui ne permettra plus d'accéder par le chemin du Mouchou aux parcelles AY 16, AY 18 et AY 113.</p> <p>Ils ont sollicité M Padiou, propriétaire de la parcelle AY 24, afin d'échanger celle-ci avec la parcelle AY 25. Cet échange permettrait à M Mme Renaud de réaliser leurs projets.</p>
<p>Obs n° 13 Registre démât 13/09/2023</p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>M Thierry Fonteneau 32 rue du pas de la rivière La Chevrolière</p>	<p>Cette demande ne concerne pas un ajustement du PLU.</p> <p>Précisons que l'accès aux parcelles AY 16 et AY 18 est conservé via la parcelle AY 10. Par ailleurs, l'OAP de La Michellerie ne présente à ce stade que de grands principes d'aménagement. Le plan de composition définitif du secteur fera l'objet d'une concertation avec les riverains.</p>
<p>Obs n° 13 Registre démât 13/09/2023</p>	<p>M Thierry Fonteneau 32 rue du pas de la rivière La Chevrolière</p>	<p>Ce propriétaire de deux parcelles BI 25 et BI 26, situées en zone agricole, conteste la réponse de la commune suite à sa réclamation datée du 13 juillet 2023 notamment : « Pourquoi diminuer la surface constructible de ces parcelles, pourtant déjà viabilisées, situées dans le secteur urbanisé de La Landaiserie ? » Ce zonage a été mis en place afin de respecter la Loi Littoral et empêcher les constructions en second rideau. Or l'article L.121-8 du code de l'urbanisme le permet pourtant. La parcelle BI-25, ainsi que la parcelle BI-27, sont construites sur leur totalité et il est illogique de les passer en zone agricole, car inexploitable. De plus, ces parcelles sont bordées par un Espace Boisé Classé, aucun accès ne pourra les desservir. La parcelle BI-26 deviendrait alors une "dent creuse", la seule du village dans cette situation. A cet égard, d'autres parcelles de la Landaiserie n'ont pas été impactées de la même façon par cette évolution de tracé (par exemple, les parcelles BI 31,32 et BK 142,144,43).</p>

		Réponse de la commune	Les parcelles concernées constituent une extension du périmètre bâti existant qui n'est pas autorisée au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU). A la demande du Préfet, le second arrêt du PLU intègre un « resserrement » des périmètres des deux SDU conforme aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme selon lequel les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Le zonage de ces parcelles en zone A est donc confirmé.
Obs n° 14 Mel 13/09/2023	M Cyrille Thébaud		Cette personne, en cours d'achat d'un garage situé 3 rue du Calvaire à Passay, souhaite savoir si celui-ci peut faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre la réalisation d'un logement habitable.
	Réponse de la commune		Cette parcelle est située au zone Uap de Passay. Le règlement de la zone Uap autorise les changements de destination en logement.
Obs n° 15 Mel 13/09/2023	M Christian Raitière et consorts		Ces propriétaires demandent à nouveau à ce que la parcelle 2154 située à l'Enclose, redevenue constructible en totalité ou au moins en partie. Ils notent que cette parcelle est desservie par tous les réseaux nécessaires (eau potable, électricité, téléphonie et eaux usées).
	Réponse de la commune		Le zonage proposé pour l'Enclose tient compte de l'avis des PPA et notamment du PETR (SCOT) et du Préfet. Il ne sera pas modifié.
Obs n° 19 Mel 16/09/2023	M Mme Turon La Chevrolière		Ces propriétaires demandent que soit examinée la possibilité de rendre constructibles deux terrains situés rue des Moulins à Passay. Ces lots (section A) sont constitués des parcelles n° 1698 et 1699 d'une part (soit 7440 m²), et des parcelles n° 1676, 1680, 1681, 1682, 2376 et 2377 d'autre part, (soit 6750 m²). Ces parcelles sont classées, pour partie, en zone naturelle, et pour partie en zone agricole, Selon M et Mme Turon leur situation privilégiée aux abords immédiats des constructions déjà existantes, faciliterait « la viabilisation, sans affecter aucunement, ni la configuration urbaine des lieux, ni le contexte environnemental préservé, tout en restant à l'écart du « vieux Passay » ».
	Réponse de la commune		Ces parcelles sont situées en zone agricole et en espace naturel remarquable Nr (+ espace boisé classé) au Nord de Passay. Les zones Nr ne peuvent pas être modifiées sous peine d'illégalité au regard de la loi

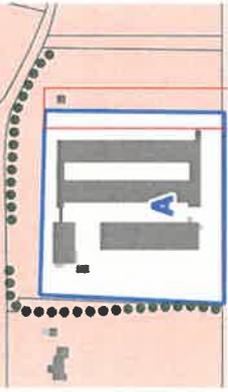
Obs n° 22 Mel 19/09/2023	M Hervé Barreteau et Consorts 645 avenue Georges Clémenceau 74300 Cluses	<p>Littoral. De plus, ces parcelles constituent une extension de l'urbanisation qui n'est pas située en continuité immédiate de l'urbanisation de Passay.</p> <p>M Barreteau renouvelle une demande, sans réponse à ce jour, de constructibilité de la parcelle cadastrée 2153 située à l'Enclose.</p> <p>M Barreteau maintient les arguments figurant au courrier du 19 septembre 2022 qui « s'inscrivent bien dans la révision du PLU, notamment concernant l'augmentation démographique prévue sur la commune de La Chevrolière et la nécessité d'avoir des espaces habitables supplémentaires ».</p> <p>Par ailleurs, dans le projet de révision du PLU, il conteste le classement de la parcelle en cause en zone 2AU, car l'Enclose est desservie par les réseaux d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité et de téléphone.</p> <p>Enfin des maisons se situent déjà autour de ce terrain.</p>
	Réponse de la commune	<p>Concernant la parcelle C 2153, il s'agit d'un foncier classé en zone agricole au PLU actuel et à proximité de parcelles classées NHL. Le tout sera classé en zone agricole dans le futur PLU, considérant qu'il s'agit d'habitat isolé, et non d'un secteur pouvant être reconnu village ou SDU au sens de la loi littoral.</p> <p>Par ailleurs, le zonage proposé pour l'Enclose tient compte de l'avis des PPA et notamment du PETR (SCOT) et du Préfet. Il ne sera pas modifié.</p>
Obs n° 23 Registre démat 20/09/2023	M Simon Binet 6 rue de la chaussée La Chevrolière	<p>Ce propriétaire demande la modification du classement de sa parcelle cadastrée AX 27 qui a été classée pour partie en secteur A et pour partie en secteur Av. Il demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la partie classée en secteur agricole A passe en secteur Ub, au titre de la continuité urbaine du village de la Chaussée ; - que la partie classée en secteur Av passe en secteur agricole A, car il n'exploite aucune vigne et que ce classement ne correspond pas à son activité.
	Réponse de la commune	<p>Le zonage proposé ne sera pas modifié. Il tient compte des avis PPA du premier arrêt et du second arrêt du projet de révision du PLU.</p> <p>Les zones Av sont des parcelles viticoles AOC dont l'INAO demande le maintien.</p>
Obs n° 24 Registre démat	Anonyme	<p>Ce propriétaire de la parcelle numéro 67, située 6 rue de l'Enclose à La Chevrolière, souhaite diviser la parcelle en deux afin de vendre un lot. Or, cette parcelle, achetée en juin 2018 et qui était constructible, sera classée est en zone agricole ordinaire dans le prochain PLU.</p> <p>Pour cette raison, il demande à ce que cette parcelle soit classée en zone constructible.</p>

20/09/2023		<p>Réponse de la commune</p> <p>M Michel Corbineau et indivision Corbineau 12 rue du stade Corcoué sur Logne</p>	<p>Le zonage proposé pour l'Enclose tient compte de l'avis des PPA et notamment du PETR (SCOT) et du Préfet. Il ne sera pas modifié.</p> <p>M Corbineau indique, parmi les parcelles familiales cadastrées A1x et A1 32,33,34 et 23, que les parcelles 33 et 34 ne seront que partiellement constructibles dans le futur PLU. Il ne s'explique pas les raisons de cette inconstructibilité partielle qui aurait pour origine la demande de l'INAO. Par ailleurs, il voudrait savoir, notamment, ce que signifie la formule « <i>espace à planter et à mettre en valeur</i> » et quelles sont les obligations qui en découlent. Enfin, il demande à ce que la constructibilité de ces deux parcelles soit alignée sur celle de la parcelle n° 28 voisine.</p>
20/09/2023		<p>Réponse de la commune</p>	<p>Le zonage proposé ne sera pas modifié. Il tient compte des avis PPA du premier arrêté et du second arrêté du projet de révision du PLU. Les zones Av sont des parcelles viticoles AOC dont l'INAO demande le maintien. La commune maintient, conformément à la demande de l'INAO, la création d'une bande tampon au contact de la zone Av.</p>
<p>Obs n° 26</p> <p>Courrier</p> <p>20/09/2023</p>	<p>M Laurent Thauvat rue de la fontaine de la Devirais La Chevrolière</p>	<p>M Thauvat est propriétaire de la parcelle ZC194 qui était en zonage Uc2. Or le projet de PLU prévoit de la classer en zone A. Selon ce propriétaire, ce classement ne serait pas en accord avec le Code de l'urbanisme, art L 121-8, alinéa 2. Celui-ci mentionne qu'en secteur déjà urbanisé, une certaine constructibilité est permise, par densification et sans extension du périmètre bâti existant.</p> <p>Pour ce propriétaire, la parcelle ZC 194 satisfait à l'ensemble de ces éléments et devrait être maintenue en Uc2 notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle n'est pas en dehors du périmètre bâti voisin ; - le classement de la parcelle en Uc2 peut être envisagé sans étendre le périmètre bâti ; - la parcelle d'une part, n'est pas en espace proche du rivage et, d'autre part, est située au-delà du périmètre de protection d'une exploitation agricole (100 m) ; - la parcelle présente les mêmes caractéristiques (« dent creuse ») que d'autres parcelles classées en Uc2 (B 126, B 131). 	
	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Le périmètre sera révisé sans procéder à une extension d'urbanisation, conformément aux dispositions de 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.</p>	

<p>Obs n° 27 Registre 20/09/2023</p>	<p>Francis Hervouet 10 rue des Saules La Chevrolière</p>	<p>Propriétaire de la parcelle Al 14, située à l'intersection de la route de Passay et de la rue des Halles, M Hervouet demande à ce que cette parcelle classée en zone A, soit classée en zone constructible.</p>
<p>Réponse de la commune</p>	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Cette parcelle est située au niveau du rond-point qui mène vers Passay. Elle n'est pas située en continuité de l'urbanisation du bourg et la commune doit maintenir le zonage en zone A.</p> 
<p>Obs n° 28 Lettre 28/09/2023</p>	<p>Mme Evelyne Lefort 9 bis rue des Fontenelles La Chevrolière</p>	<p>Mme Lefort réitère ses demandes déjà formulées lors de l'enquête publique précédente en 2022, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifier le classement de la parcelle BM 237, actuellement en zone agricole, afin de la rendre constructible ; - d'intégrer dans le PLU des dispositions destinées à permettre l'implantation en secteur agricole de fermes photovoltaïques. Cette propriétaire souhaite en effet développer la production d'énergie renouvelable de la commune, dépourvue par ailleurs d'éoliennes. En ce sens, à l'instar de ce qui se pratique dans d'autres communes, elle souhaiterait installer des panneaux photovoltaïques sur des parcelles classées en zone agricoles, en veillant à leur intégration paysagère.
<p>Réponse de la commune</p>	<p>Réponse de la commune</p>	<p>La parcelle BM237 est située à l'Est de l'urbanisation du village de La Thuilière et constitue une extension d'urbanisation. Conformément à la loi Littoral, la commune ne peut pas étendre le périmètre urbanisé des villages. La parcelle concernée restera donc en zone A.</p>

		<p>Concernant les fermes photovoltaïques, la charte agricole de 2012 n'autorise pas les parcs photovoltaïques en zone agricole. Ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation. Elles resteront donc interdites dans le projet de PLU.</p>
<p>Obs n° 30 Lettre 28/09/2023</p>	<p>M Jean-Yves Macé 15 la Haie La Chevrolière</p>	<p>Représentant Mme Marie Macé, M Jean-Yves Macé attire l'attention sur le hameau de La Haie où il y a des hangars sans fonction agricole et en voie de délabrement, qui enlaidissent le paysage. Arguant que ces constructions sont sur un sol déjà artificialisé, cet habitant demande, en substance, à ce que les parcelles sur lesquelles elles sont implantées soient constructibles.</p>
	<p>Réponse de la commune</p>	<p>La commune maintient le zonage A de ces parcelles. Pas de constructibilité possible des tiers non agricoles en dehors des agglomérations, villages et SDU conformément à la loi Littoral.</p>
<p>Obs n° 31 et 32 Registre et Lettre 28/09/2023</p>	<p>Mme Marie-Josèphe Veyrac 3 le Logis de Tréjet La Chevrolière</p>	<p>Dans une longue contribution, Mme Veyrac fait part de ses observations assorties de ses remarques déjà formulées lors de la précédente enquête publique en 2022, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle rappelle que le futur PLU s'appuie sur le SCoT 2013 du Pays de Retz alors que le nouveau SCoT est en cours de finalisation ; - elle considère excessif le périmètre urbain retenu du bourg ; - elle estime que la prévision de croissance de la population, bien que réduite par rapport au précédent projet, demeure élevée et ne fait pas le lien avec les équipements collectifs nécessaires (station d'épuration, écoles). <p>S'agissant du Zéro Artificialisation Nette, Mme Veyrac estime que « le projet de PLU est loin des objectifs fixés par l'État pour 2050 » en dépit des réductions de zonage 1 AU et 2 AU. Or, de son point de vue, en évitant l'artificialisation des sols et le ruissellement, la ZAN participe à l'amélioration de la qualité des eaux.</p> <p>En ce qui concerne les parcs d'activités, Mme Veyrac note que les extensions envisagées auraient pu être justifiées après analyse préalable des disponibilités foncières.</p> <p>S'agissant des dessertes routières et des liaisons douces, elle réitère ses réserves de 2022 à savoir que l'évolution aggraverait le trafic routier et nécessiterait de revoir le gabarit des voies communales et</p>

	<p>départementales. A cet égard, les accès directs sur la RD 65 ne devraient plus être autorisés.</p> <p>Rappelant le caractère structurant de la loi Littoral pour la commune de La Chevrolière, Mme Veyrac rappelle qu'il faut que le PLU respecte cette loi. Notamment, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le règlement d'urbanisme ne soit pas permissif au regard de la loi Littoral pour les coupures d'urbanisation ; - que l'urbanisation des Espaces proches du rivage (EPR) soit « limitée, justifiée et motivée » ; - que les objectifs d'aménagement des OAP Villages de Passay, Tréjet et la Thuillère soient précisés ; - que les « communs » de Trejet soient complétés (port et foncier environnant) et que le commun de la Thuillère, qui est une place publique de village soit supprimé. <p>Enfin, au titre des risques naturels (remontées de nappes) Mme Veyrac note que le projet du PLU n'analyse pas ce problème néanmoins signalé par les services de l'Etat.</p>
	<p>Réponse de la commune</p> <p>Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis favorable du SCoT, à la fois sur la base de celui en vigueur mais aussi dans la perspective de ce qui est préfiguré dans celui au travail.</p> <p>Au sujet du ZAN, il va sans dire que le projet du PLU est conforme à la loi, avec plus de 50% de réduction de consommation d'espaces. Pour rappel, ce projet de PLU n'a pas repris de nombreux espaces 2AU, zonés dans le PLU adopté en 2007, et se montre beaucoup plus vertueux.</p> <p>Enfin, la loi Littoral est parfaitement intégrée, ce qui est confirmé par l'avis de l'Etat.</p> <p>La commune prend note des autres observations. Ainsi, elle maintient son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tel qu'arrêté. Des ajustements du projet de PLU seront opérés afin de prendre en compte les avis PPA.</p> <p>Le rapport de présentation justifie les choix opérés.</p>
<p>Obs n° 33</p> <p>Registre démat</p> <p>01/10/2023</p>	<p>M Edouard Thirion</p> <p>Ce propriétaire qui habite sur la parcelle AH 38 constate que celle-ci va devenir inconstructible dans le nouveau PLU. Afin de compenser la baisse du potentiel de constructibilité de la parcelle, il demande à ce que le hangar soit ajouté à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, afin de pouvoir l'aménager en habitation.</p>
	<p>Réponse de la commune</p> <p>Cette parcelle est située dans la coupure d'urbanisation en zone Acu. La commune maintient le zonage proposé. Pour qu'un bâtiment soit identifié en bâtiment dont le changement de destination est possible, celui-ci doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial. Cela ne semble pas être le cas (hangar). La</p>

Obs n° 34 Registre démat 01/10/2023	Anonyme	<p>commune ne peut répondre favorablement à cette demande.</p> <p>Cet habitant ne comprend pas pourquoi, dans le quartier Perrières, toute la zone devient non constructible (zone tampon pour protéger la nature et l'environnement). En effet, dans cette zone figure la parcelle classée en zone agricole (AH34) sur laquelle est installée une ICPE (élevage industriel). Par ailleurs, il existe une zone humide accolée au bâtiment ainsi qu'un espace paysager à préserver (Art. L.151-23 CDU).</p> <p>En substance, cet habitant estime que ce sont les particuliers et pas l'exploitant qui supportent les contraintes environnementales introduites par le nouveau PLU.</p>
	Réponse de la commune	<p>La parcelle AH34 englobe une exploitation. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en zone Acu (coupure d'urbanisation).</p> <p>De plus, la commune prend en compte l'avis du Préfet qui demande qu'aucune urbanisation nouvelle ne soit autorisée en zone Acu. Que des structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée d'occupation à 3 mois et l'extension limitée des constructions existantes.</p> <p>Le Préfet a pris note du découpage en zone Acu de l'exploitation agricole sur la parcelle AH34. Sans demander son retrait, il demande qu'il soit justifié en démontrant que cette décision n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de coupure d'urbanisation à cet endroit notamment d'un point de vue paysager. La commune propose ainsi de faire évoluer le projet de PLU : Les haies présentes au Nord et à l'Ouest de l'exploitation sont déjà préservées. Elle souhaite ajouter un linéaire de haies classées à l'Est de la zone A pour favoriser l'intégration paysagère des bâtiments de l'exploitation au sein de la coupure d'urbanisation (rectangle rouge)</p> 
Obs n° 35	Mme Claudie Boyer	Cette habitante signale que le lotissement de la Michellerie est prévu dans les cinq prochaines années. Comme riveraine, elle souhaiterait connaître comment les résidents accèderont à la rue de la chaussée,

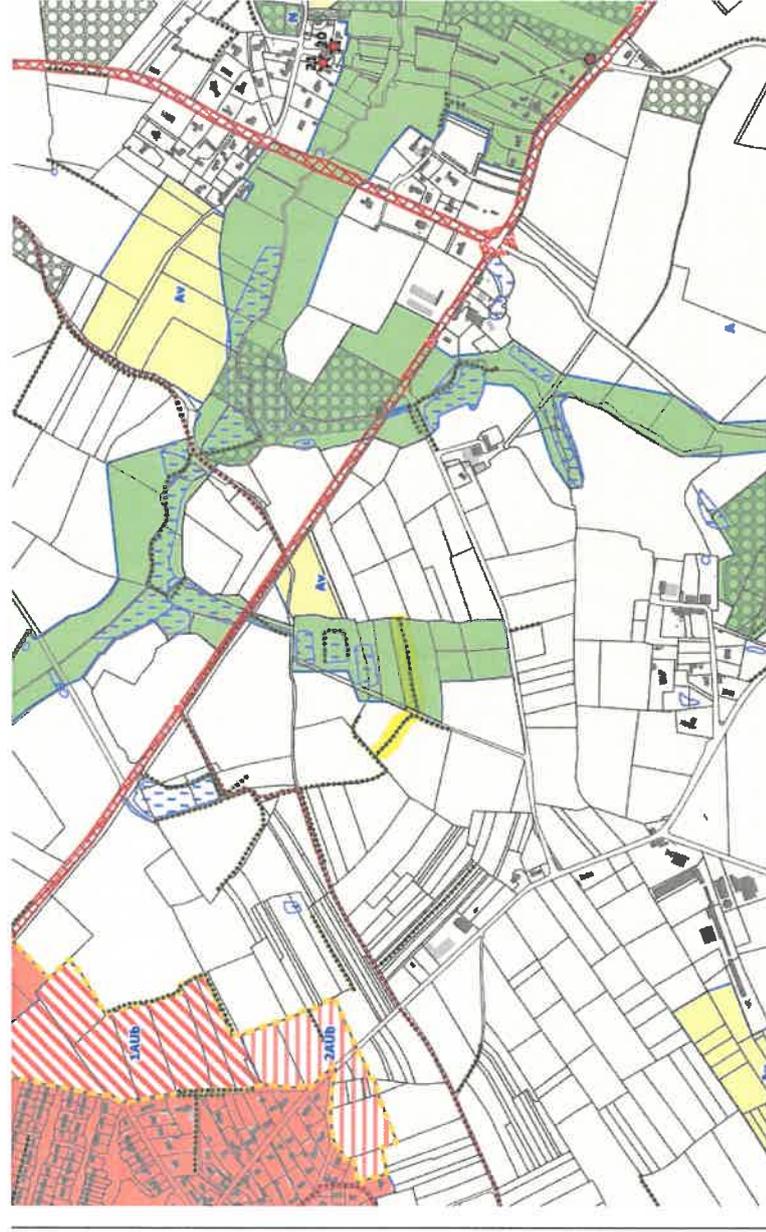
Mel 29/09/2023	La Chevrolière	compte tenu du trafic important le matin et le soir aux heures de pointe. « Les seuls accès actuels pour accéder à la rue de la Chaussée sont une sortie rue de la Michellerie, ou pour accéder route de Pont Saint Martin par la rue des Landes de l'Angle, cette dernière étant non calibrée pour un trafic plus dense. L'intersection rue de la Michellerie avec la rue de la chaussée est dangereuse pour un tourner à gauche compte tenu du manque de visibilité en provenant du bourg, et de la vitesse des usagers ». Mme Boyer « demande à ce que ces points soient étudiés dans l'aménagement de ce futur lotissement ».
	Réponse de la commune	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créé sur ce secteur traduit des principes d'aménagement. La localisation des principes d'accès peut donc évoluer au stade de l'aménagement. Les considérations liées à la mobilité et aux déplacements seront donc affinées.
Obs n° 36 Lettre	M Jean-Luc Padiou et consort 11 rue de la Thomaserie La Chevrolière	M Padiou et consorts indiquent qu'ils ont signé un compromis de vente pour la parcelle AW 74, en indivision, de 1.364 m2. Cette parcelle fait partie du projet immobilier de la Chaussée Ouest, porté par la SAS ACANTHE. M Padiou convaincu de l'utilité de ce projet immobilier destiné à loger des habitants à La Chevrolière, exprime, dans une longue lettre, sa réprobation des opposants au projet dont il estime leurs arguments infondés.
02/10/2023		Toutefois, en marge de la réalisation du projet immobilier, il appelle l'attention sur le fait que trois parcelles (Dronneau, Mainguet, Padiou) sont enclavées depuis la vente d'un passage communal par la commune. En conclusion, il demande qu'une solution soit trouvée pour ces parcelles qui ne peuvent rester enclavées. <i>NDLR : Art 682 et suivants du Code Civil.</i>
	Réponse de la commune	Les trois parcelles évoquées sont situées en zone constructible 1AUb Chaussée Ouest avec une OAP. Le zonage proposé, dans ses limites, et les principes de l'OAP sont maintenus.
Obs n° 37 et 38 (doubleton) Registre démat	Collectif de la Chaussée Ouest	Ce collectif de sept habitants renouvelle ses observations déjà formulées, pour la plupart, lors de la précédente enquête publique sur la révision du PLU, à savoir : - Le projet entraînera « une dégradation significative » du cadre de vie des riverains notamment d'une part en raison d'une densification trop forte des constructions envisagées, en décalage avec le caractère de ce «quartier pavillonnaire construit sur un mode d'organisation de type "villageois" (cf PLU actuel)» et, d'autre

04/10/2023	<p>part, la suppression d'un bosquet de grands arbres procurant une bonne qualité environnementale (îlot de fraîcheur, avifaune).</p> <p>Plus généralement ce projet en contradiction avec la « <i>préservation du cadre de vie naturel et rural</i> » inscrite parmi les orientations du PADD.</p> <p>- Le projet portera des atteintes graves à l'environnement et à la biodiversité, en infraction avec le Code de l'Environnement (préservation des habitats des espèces protégées) ;</p> <p>La forme de la zone nécessite d'ouvrir une voie d'accès sur 83 mètres de long pour desservir les 10 habitations et l'abattage d'arbres hauts de plus de 15 mètres et âgés d'au moins 40 ans (dont 10 chênes), composant un bosquet. Cela entraînera la destruction du biotope des oiseaux (dont certaines espèces protégées) qui y sont hébergés et la fragilisation des arbres de l'allée du Planty, contiguë, identifiée au PLU parmi les "<i>haies et les arbres à préserver identifiés [...] au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme [devant] être conservés</i>".</p> <p>- Le projet d'urbanisation est en contradiction avec la loi Littoral, le PADD et les autres actions de la commune</p> <p>Notamment ce projet et « <i>la sururbanisation</i> » qui en découlera n'est pas en accord avec l'objectif de "<i>Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé</i>", figurant au PADD. De plus, la relative exigüité de la zone destinée au projet, rapportée au nombre de logements ne permettra pas de respecter la proportion d'espaces communs (voiries) et d'espaces d'agrément.</p> <p>- Le projet ajouté tardivement au projet de PLU n'a pas fait l'objet des études suffisantes. Cela donne l'impression que la commune force à l'urbanisation de cette zone.</p> <p>En conclusion, le collectif estime « <i>que ce projet est une aberration et doit faire a minima l'objet d'une étude environnementale et, globalement, d'une étude plus approfondie, dans le respect des règlements et processus adéquats.</i> »</p>
Réponse de la commune	<p>Les objectifs chiffrés du PADD du projet de PLU (notamment la densité de logements à l'hectare) ont été fixés en compatibilité avec les dispositions supra communales et afin de prendre en compte les dispositions légales récentes (loi Climat & Résilience). Ils sont maintenus.</p> <p>La Chaussée Ouest est située en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg. Elle permet de « fermer » l'enveloppe urbaine. Son urbanisation est donc maintenue.</p>

Obs n° 39 Mel 03/10/2023	M Guillaume Boursier 41 rue du Fablou La Chevrolière	M Boursier ne s'explique pas pourquoi sa parcelle cadastrée n° 33 est classée en totalité en zone agricole, alors que les parcelles contiguës n° 35 et n° 36 sont classées pour partie en zone A (agricole) et pour partie en zone UC2 (secteur déjà urbanisé). Ce propriétaire demande à ce que la limite de classement de zones (A / UC2) soit alignée sur les parcelles voisines.
	Réponse de la commune	Les parcelles concernées constituent une extension du périmètre bâti existant qui n'est pas autorisée au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU). A la demande du Préfet, le second arrêt du PLU intègre un « resserrement » des périmètres des deux SDU conforme aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme selon lequel les constructions et installations autorisées ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant. Le zonage de ces parcelles en zone A est donc confirmé.
Obs 40 et 42 et 47 (doubleton) Mel 04/10/2023	Consort Dautais La Chevrolière	Les consorts Dautais demandent la modification de l'OAP prévue « Rue de Nantes », en zone « U », afin d'exclure du périmètre de cette OAP les maisons de Mesdames Marie-Agathe Dautais, Marie-Laure Dautais et celle détenue par l'indivision Charles Dautais. Cette exclusion figure parmi les engagements pris en ce domaine par la commune de La Chevrolière. Ceux-ci sont inscrits dans l'acte de vente des terrains dits « Dautais » qui constituent le foncier de l'OAP Rue de Nantes.
	Réponse de la commune	Conformément à son engagement pris auprès des Consorts DAUTAIS, la commune entend répondre favorablement à la demande d'exclure ces trois maisons de l'OAP.
Obs n° 43 Registre démat 05/10/2013	M Benoît CZAPSKI 27 rue de la clé des champs La Chevrolière	Prenant acte de la protection des arbres notamment sur les fonds de parcelle A53, A143, A72, A71, cet habitant de La Chevrolière fait par ailleurs les observations suivantes et demande à : - Corriger l'inventaire des zones humides afin de fusionner les zones humides 725 et 728 qui, en réalité, ne font qu'une seule zone humide qui s'étend sur plusieurs parcelles de la rue de la Clé des champs ; - Revoir le classement de la parcelle n° 68 prévu en 2AUz (à vocation principale d'activité commerciale en compatibilité avec le SCoT). L'emplacement est dangereux pour y installer une « zone commerciale » dont l'opportunité n'est pas démontrée à ce jour ;

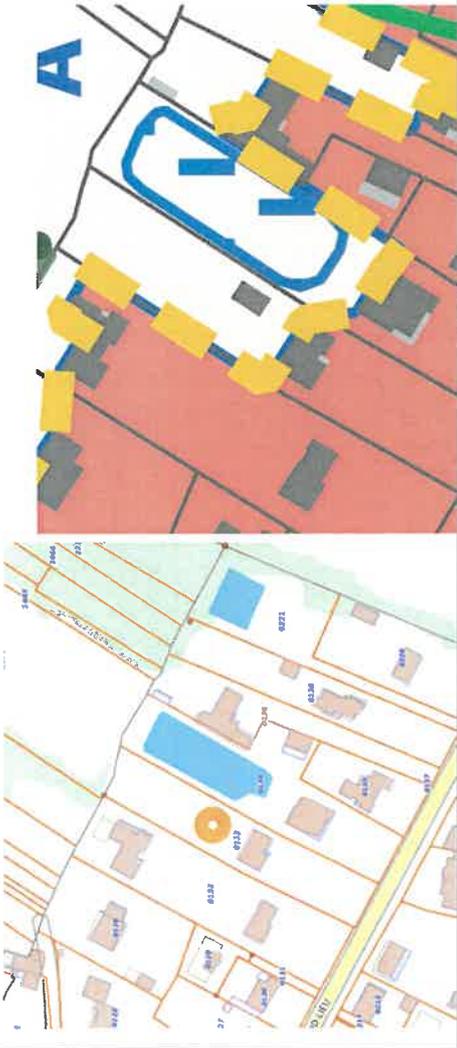
		<p>- Revoir le statut de la parcelle n° 112. M Czapski s'interroge sur l'intérêt d'intégrer cette parcelle en Ue2 (secteur économique), située sur un rond-point, eu égard à l'importance de la circulation, à la traversée de liaisons cyclables et finalement aux risques d'accidents. (cf la pétition de cinq riverains)). Par conséquent, il estime que ce rond-point doit être rattaché à l'axe « centre bourg ».</p> <p>Enfin, M Czapski fait part de sa préoccupation relative aux nuisances sonores évoquées en Annexe 5.5. Outre les nuisances aéroportuaires, la route D 65 puis la rue de la Clé des champs sont concernées par les bruits de circulation. Ceux-ci sont liés au flux routier traversant le bourg et au trafic engendré par la proximité de la ZA de Bois Fleuri dont l'activité se développe sachant que certains établissements fonctionnent 24 heures sur 24 ou en horaires décalés. Pour ces raisons, il convient de ne pas ajouter une zone commerciale aux abords du rond-point (parcelles 112 et 68).</p>
	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Les zones humides telles qu'elles apparaissent sur le règlement graphique sont issue de l'inventaire réalisé par le syndicat du bassin versant de Grand Lieu et validé par la Commission Locale de l'Eau. Il ne sera pas modifié.</p> <p>La zone 2AUz est créée afin de prendre le SCOT qui prévoit une ZACOM à l'Enclose. Toutefois, le souhait de la commune est de laisser cette zone fermée (d'où le choix de la classer en 2AU) Le zonage Ue2 ne sera pas modifié. Il correspond à la zone d'activités économiques du Bois Fleuri dont le zonage a été établi en collaboration avec l'intercommunalité.</p>
<p>Obs n° 44 Registre démat 06/10/2013</p>	<p>Collectif d'habitants de La Chevrolière OAP La Michellerie Mme Lebeau – M Richard</p>	<p>A l'appui de documents composant le dossier du projet de PLU, ce collectif d'habitants appelle l'attention sur le devenir de la zone humide et le réservoir de biodiversité de la « Trame verte et bleue » (TVB) concernant l'OAP de la Michellerie.</p> <p>Notamment, ce collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande que cette zone humide soit mieux identifiée ; - rappelle les observations des services de l'État, la DDTM et la MRAe. Celle-ci note, pour ce qui concerne l'OAP de la Michellerie, l'absence de précisions sur la délimitation des zones humides et de matérialisation sur les OAP, ce qui laisse présager une prise en compte très partielle, voire nulle de leur présence, lors de la phase opérationnelle. - rappelle l'entretien du 28 février 2023 avec M le Maire de la Chevrolière au cours duquel la possibilité de réduction du projet a été évoquée, en cas de présence avérée d'une zone humide sur une grande partie de l'OAP. - craint que la procédure ERC (éviter, réduire, compenser) ne soit pas appliquée pour cette OAP, En conclusion, le collectif constate que « les études mettent en évidence la présence d'un réservoir de

		<p>biodiversité (TVB) et d'une zone humide au sein de l'OAP de la Michellerie et que les PPA de l'État ont relevé un manque de prise en compte de ces éléments dans l'OAP ». Or l'identification précise de la TVB et de la zone humide permettra de s'assurer que l'aménageur intègre bien ces éléments dans le projet de lotissement.</p>
	Réponse de la commune	<p>La commune insiste sur le fait que les sondages zones humides qui ont été réalisées dans le cadre de la révision du PLU n'ont pas pour objectif de délimiter des zones humides potentielles. Ils permettent d'alerter sur le caractère humide ou non d'un sol à un endroit donné. Ces sondages ne peuvent se substituer à ceux qui seront réalisés dans le cadre de Dossier Loi sur l'Eau. Ce type d'étude complémentaire zones humides sera réalisé avant d'aménager le secteur de la Michellerie Ouest conformément aux dispositions légales et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, la commune ajoute que les OAP des zones 1AU et 2AU qui ont fait l'objet de sondages pédologiques seront complétées dans leur préambule pour mentionner l'existence de ces sondages et qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation. Il sera fait mention qu'un dossier Loi sur l'eau sera nécessaire pour délimiter les ZH.</p>
Obs n° 45 Registre démat 06/10/2013	Régis Boucart 9 le Chêne La Chevrolière	<p>M Boucart exploite des parcelles à proximité de la RD62 entre la route de l'Aubinière et le village de la Bastière. Sur ces parcelles ont été identifiées des haies qui n'existent pas à ces endroits. Il demande à ce que ces tracés de haies soient retirés du plan graphique soumis à enquête publique, car il n'a pas l'intention de replanter des haies en milieu de parcelles.</p>
	Réponse de la commune	<p>Les haies identifiées sur le plan ci-dessous (surlignage jaune) existaient au moment de l'inventaire bocager de la commune de La Chevrolière réalisé en 2017 (les relevés de terrain ont été réalisés entre le 1^{er} juin 2017 et le 1^{er} juillet 2017). Elles ont malheureusement été supprimées dans l'intervalle. Il n'y a donc plus lieu de les maintenir au plan de zonage.</p> <p>Pour autant, la commune maintiendra son travail de préservation et de reconstitution du maillage bocager à l'échelle de la commune.</p>

	<p>GAEC La Chantinière M Guylain Clouet Route de Chantemerle</p>	 <p>Cette observation est à rapprocher de l'observation n° 26 Obs. Thaunat. M Clouet a été approché par M. et Mme Thaunat à propos de leur parcelle ZC 194, située dans le village de la Bûchetière qui deviendra inconstructible dans le nouveau PLU. M Clouet précise que si ce terrain devient constructible cela n'aura pas d'incidence sur le développement et la pérennité de son exploitation agricole (cf. p232 du rapport de présentation, recommandation de vigilance). En effet, depuis plus de 20 ans, l'expansion de son exploitation se fait vers l'Est et Sud à l'opposé, du village.</p> <p>En conclusion, M Clouet appuie la demande de MMme Thaunat pour que cette parcelle, qui provient du patrimoine familial, devienne constructible et passe du zonage A (agricole) au zonage UC2 (secteur déjà urbanisé).</p>
<p>Obs n° 46 Registre démat 06/10/2013</p>		

	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Compte tenu des arguments développés, la collectivité entend répondre favorablement à cette demande de reclassement. En effet, le foncier considéré s'apparente à une dent creuse et ne participe pas à étendre le périmètre urbanisé existant.</p>
<p>Obs n° 48 Mel 06/10/2013</p>	<p>M Mme Jacques et Nelly Boucher 26 rue du port la Chevrolière</p>	<p>Ces habitants suggèrent « de conserver le même règlement pour les zones d'habitation des villages et Hameaux (NH, NHL, NHP, NHLP) au lieu de les passer en zone Agricole, règlement très restrictif qui interdit pratiquement toute nouvelle construction et restreint la possibilité de réhabiliter ou de restaurer des bâtiments anciens avec changement de destination ».</p> <p>Ils déplorent la dévalorisation des terrains anciennement constructibles mais qui ne le seront plus avec le nouveau PLU. Par ailleurs, ce classement de ces parcelles en zone agricole « n'a pas de sens car leur utilisation pour des activités agricoles est très peu probable ».</p> <p>Quant aux extensions qui pourront être accordées, celles-ci sont très limitées (en surface), ce qui constitue un préjudice.</p> <p>De plus, ils sont préoccupés par le classement de la parcelle ZA 113 en zone naturelle. Actuellement cette parcelle est plantée d'arbres fruitiers, le jardin est entouré de haies boisées et héberge un rucher de loisir depuis 1960. M Mme Boucher souhaitait donc pouvoir conserver ce mode d'utilisation de leur parcelle.</p> <p>S'agissant des changements de destination de deux anciennes bergeries situées au Rateau, qu'ils ont demandé, ceux-ci sont pris en compte, mais sous le nom de « Bouchet » au lieu de « Boucher ». De plus, dans le dossier du PLU, il n'y a pas concordance entre l'annexe du Rapport de présentation et le Règlement graphique en ce qui concerne le n° des bâtiments.</p> <p>Seuls les agglomérations, villages ou SDU peuvent bénéficier d'un zonage U constructibles au regard de la loi Littoral. Le zonage et les principes du règlement écrit en dehors de ces zones est maintenu conformément aux dispositions de la loi Littoral (seulement des extensions limitées des habitations sous conditions – pas de nouvelles constructions).</p> <p>Concernant les changements de destination (n°17 et 18 dans l'annexe du Rapport de Présentation) situés au Rateau, il y a lieu de procéder à une correction car ils sont identifiés en n°20 et 21 sur le règlement graphique :</p>
	<p>Réponse de la commune</p>	

			<p>De plus « Bouchet » sera remplacé par « Boucher » dans l'annexe du Rapport de Présentation.</p>
<p>Obs n° 50 et n°57 (doubleton)</p> <p>Lettre et Registre démat</p> <p>06/10/2013</p>	<p>Consorts Arlais La Chevrolière</p>	<p>Les consorts Arlais signalent deux parcelles (BY 24 et BY 25) situées à la Thébaudière pour une surface totale de 3 500 m2. Celles-ci, actuellement classées en NHL(hameaux et constructions dans les EPR (L Littoral)), passeraient en A (Agricole dans le futur PLU et deviendraient inconstructibles.</p> <p>Or les consorts expliquent que ces parcelles font partie d'une succession qui est en cours et ont été évaluées sur la base du PLU en vigueur actuellement. La modification du zonage viendrait donc chambouler le processus de cette succession qui a donné lieu à différentes opérations juridiques (ventes, donations, échanges...).</p> <p>Par conséquent, les consorts Arlais demandent, à titre exceptionnel, le maintien provisoire du classement actuel de ces deux parcelles en zone NHL, le temps de la finalisation de la succession.</p>	<p>Seuls les agglomérations, villages ou SDU peuvent bénéficier d'un zonage U constructibles au regard de la loi Littoral. Le zonage et les principes du règlement écrit en dehors de ces zones est maintenu conformément aux dispositions de la loi Littoral (seulement des extensions limitées des habitations sous conditions – pas de nouvelles constructions).</p>
<p>Obs n° 51</p>	<p>Mme Colette</p>		<p>Mme Hervouet conteste le fait que le fond de la parcelle n° 133 sur laquelle est construite sa maison ne</p>

<p>Registre 06/10/2013</p>	<p>Hervouet 103 rue du lac La Chevrolière</p>	<p>soit plus constructible. Elle demande à ce que le tracé sur cette parcelle soit modifié afin qu'elle redevienne intégralement constructible.</p>
<p>Réponse de la commune</p>	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Cette parcelle est située à Passay. La construction d'habitation est intégrée aux zones U mais pas le fonds de jardin qui est en zone A, en cohérence avec le fait de ne pas étendre l'urbanisation du village de Passay. La limite de zonage U est calée sur les constructions existantes (hors des annexes). Le zonage est maintenu.</p> 
<p>Obs n° 52 Registre 06/10/2013</p>	<p>M Patrick Sallaud 7 impasse du Planty La Chevrolière</p>	<p>M Sallaud demande à ce que les parcelles n° 174-175 situées dans le village du Bois clair et qui sont classées en zone naturelle redeviennent constructibles car faisant partie du village. Ces parcelles sont en indivision au sein de la famille.</p>
<p>Réponse de la commune</p>	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Seuls les agglomérations, villages ou SDU peuvent bénéficier d'un zonage U constructibles au regard de la loi Littoral. Le zonage et les principes du règlement écrit en dehors de ces zones est maintenu conformément aux dispositions de la loi Littoral (seulement des extensions limitées des habitations sous conditions – pas de nouvelles constructions). Le secteur du Bois Clair constitue de l'habitat diffus. Il ne peut donc pas être constructible. Il est de plus situé à proximité de la trame verte et bleue (vallée de la Chaussée).</p>
<p>Obs n° 53</p>	<p>M Shamy Ravidjee</p>	<p>M Ravidjee a hérité de la parcelle AC 193 située à Passay et sur laquelle est construite une habitation.</p>

Registre 06/10/2013	10 rue de Bel air 44130 Bouvron	En consultant le projet de PLU, il constate que cette parcelle a été classée comme emplacement réservé n° 17 (zone de stationnement). Ne souhaitant pas conserver ce bien, ce propriétaire l'a mis en vente. Or il a pris connaissance de ce classement comme ER lors de cette enquête publique. En conséquence, dans les meilleurs délais, il demande la confirmation formelle de ce classement, ses conséquences (préemption par la commune) et la marche à suivre (cf Règlement écrit § IX emplacements réservés). <i>Cf Droit de délaissement.</i>
	Réponse de la commune	La commune souhaite procéder à la réduction de l'emplacement réservé N°17, en en retranchant la parcelle cadastrée section AC n°193. Les parcelles cadastrées AC n°211 et AC n°212 restent en emplacement réservé n°17.
Obs n° 54 Registre 06/10/2013	M Yvon Lesage 80 rue du lac de Grand Lieu La Chevrolière	M Lesage est riverain des parcelles AC 211 et 212 à Passay. Dans le projet de PLU, il note que ces parcelles sont identifiées comme « emplacement réservé n° 17, zone de stationnement ». Il relève aussi un emplacement réservé n° 18 en face de sa maison. Il demande « à connaître l'objectif final de ces zones de stationnement. Quel est le but ? ».
	Réponse de la commune	La commune souhaite procéder à la réduction de l'emplacement réservé N°17, en en retranchant la parcelle cadastrée section AC n°193. Les parcelles cadastrées AC n°211 et AC n°212 restent en emplacement réservé n°17. L'ER n°18 est maintenu. Des projets de création d'aires de stationnement sont prévus pour ces deux ER.
Obs n° 55 Registre 06/10/2013	Association des habitants du Tréjet Mme Laurence Sire 2' rue du Tréjet La Chevrolière	Cette association qui est propriétaire de « communs » situés à Tréjet, relève que la Place des communs est identifiée « Espace commun à créer ou aménager à dominance paysagère » page 29 du dossier relatif aux « Orientation d'aménagement et de programmation » (OAP), rubrique « OAP activités ». L'association demande « <i>quel avenir est envisagé pour cette parcelle qu'elle protège et entretient</i> ». (cadastrée n° 67).
	Réponse de la commune	La place des communs de Tréjet est destinée à être préservée tel qu'elle est aujourd'hui. Elle ne sera donc pas constructible.
Obs n° 56	M Jean Paul Chaput 9 rue de la Thomaserie La Chevrolière	Propriétaire de la parcelle cadastrée AV n° 7 rue de la Thomaserie, M Chaput a déposé, le 16 mars 2022, une demande de certificat d'urbanisme auprès de la commune de La Chevrolière. Sans réponse de celle-ci, après le délai de deux mois, M Chaput a considéré que sa demande était

Lettre 06/10/2013		<p>acceptée.</p> <p>Soucieux de valider son droit à construire une habitation sur cette parcelle, il a adressé le 31 mai 2022 un courrier à la commune de La Chevrolière qui lui a répondu par la négative. Cette position a été confirmée, en janvier 2023, lors d'un rendez-vous avec le service de l'urbanisme.</p> <p>M Chaput réitère sa demande en rappelant que la parcelle peut être raccordée à tous les réseaux qui passent dans la rue, exception faite du réseau d'assainissement des eaux usées.</p>
	<p>Réponse de la commune</p>	<p>Le secteur concerné est en habitat diffus. Seuls les agglomérations, villages ou SDU peuvent bénéficier d'un zonage U constructibles au regard de la loi Littoral</p> <p>Un CU non réalisable a été délivré le 16/07/2022. Le motif principal est le fait que la construction d'une maison individuelle sur ce terrain constituerait une extension d'urbanisation au sens de la loi littoral.</p>
<p>Contributions classées hors sujet .</p>		
Obs n° 6 Mel 11/09/23	<p>M Annie Harbord Passay</p>	<p>Mme Harbord Demande à ce que l'emplacement des conteneurs poubelles situé à l'angle de la rue du port et de la rue François Josnin à Passay soit déplacé.</p> <p>La présence de ces conteneurs (env 15), placés à côté d'un immeuble classé « remarquable », engendre des nuisances (odeurs, insectes).</p> <p>Ce parc à conteneur pourrait être déplacé près du transformateur électrique, à l'autre extrémité de la rue François Josnin</p>
Obs n° 7 Registre démat 11/09/23	<p>M Mathieu Josnin 46 impasse Abbé Billaus 85000 La Roche sur Yon</p>	<p>M Josnin formule les mêmes remarques que Mme Harbord en ce qui concerne l'emplacement des conteneurs poubelles à Passay.</p>
Obs n° 16 Mel	<p>M Romain de Véra</p>	<p>M de Véra soucieux du « bien-être et de l'esthétique de notre commune », exprime son mécontentement quant à cet emplacement des poubelles à l'angle de la rue du port et de la rue François Josnin à Passay. Celles-ci « enlaidissent une maison ancienne, reconnue par la municipalité comme remarquable. De</p>

13/09/2023		<p>plus, après les travaux d'embellissement de la voirie, cet emplacement nuit à l'esthétique de l'une des principales rues du village ».</p> <p>Outre l'aspect visuel, les nuisances olfactives et la présence d'insectes dans la zone sont également préoccupantes pour les riverains et les passants.</p> <p>Il suggère de repositionner ces conteneurs à côté du nouveau transformateur rue du lac.</p> <p>Observation à rapprocher des observations n° 6 et n° 7</p>
Obs n° 17 Registre démat	M Olivier Brisson 7 rue Saint Clair La Chevrolière	<p>M Brisson fait des remarques en ce qui concerne l'emplacement des conteneurs poubelles à l'angle de la rue du port et de la rue François Josnin à Passay. Il suggère lui aussi de déplacer ce dépôt des conteneurs à côté du transformateur électrique.</p> <p>Ces remarques sont à rapprocher des observations n° 6, 7 et 16 qui portent sur le même sujet.</p>
15/09/2023		
Obs n° 18 Mel	Mme Michelle Oshiro La Chevrolière	<p>Mme Oshiro fait des remarques en ce qui concerne l'emplacement des conteneurs poubelles à l'angle de la rue du port et de la rue François Josnin à Passay. Notamment, cette situation d'une part porte atteinte à l'image de Passay, village typique de pêcheurs, et, d'autre part est source de nuisances (odeurs, insectes). Elle suggère aussi de déplacer ce dépôt des conteneurs à côté du transformateur électrique.</p> <p>Ces remarques sont à rapprocher des observations n° 6, 7, 16 et 17 qui portent sur le même sujet.</p>
15/09/2023		
Obs n° 20 et Obs n° 21 doubleton	M Max Brancourt 2 bis rue François Josnin Passay	<p>M Brancourt dont une des fenêtres de son logement donne sur l'emplacement des conteneurs poubelles de la rue François Josnin, à Passay signale les désagréments causés par ces conteneurs qui dégagent des odeurs et attirent les insectes qui, de plus, pénètrent dans son logement. En outre, il estime que l'entretien des lieux laisse à désirer. Enfin l'emplacement actuel des conteneurs dans cette rue étroite, peut gêner la manœuvre des voitures.</p> <p>Pour ces raisons, il se joint aux autres résidents de Passay qui demandent le déplacement des conteneurs vers le transformateur électrique.</p> <p>Ces remarques sont à rapprocher des observations n° 6, 7, 16, 17 et 18 qui portent sur le même sujet.</p>
Registre démat		
18/09/2023		
Obs n° 29	M Julien Josnin	<p>M Josnin se plaint à son tour de l'emplacement de la zone de stockage des poubelles à Passay.</p> <p>Sa remarque est à rapprocher des observations n° 6, 7, 16, 17, 18 et 20 qui évoquent sur le même problème.</p>
Registre démat		

28/09/2023	Emeline Brulé	<p>Mme Brulé exprime « ses vives réserves concernant l'emplacement poubelles créé à l'angle de la rue du port et de la rue François Josnin, et ce à plusieurs égards :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enlaidissement d'une maison ancienne et réputée remarquable par la municipalité (il me semble que cette dernière a appartenu à un ancêtre de la famille qui a donné son nom à la rue François Josnin) - enlaidissement d'une des deux rues principales du village, réduisant significativement l'impact des travaux d'embellissement de la voirie, - odeurs, notamment pour les locataires dont les fenêtres sont situées au-dessus, - nuisibles (insectes, rats, etc) ». <p>Ces remarques sont à rapprocher des observations n° 6, 7, 16, 17, 18, 20 et 29 qui signalent le même problème.</p>
Obs n° 49 Registre démat 06/10/2013	M Andrew Harbord 29 rue du port La Chevrolière	<p>M Harbord dénonce le nombre important de poubelles (16) qui se retrouvent ainsi stockées dans la rue François Josnin, réduisant le passage dans cette rue.</p> <p>Il trouve que cet emplacement est en contradiction avec les objectifs de la commune d'embellissement du village de Passay afin de développer le tourisme dans les lieux.</p> <p>De plus, il constate que cette situation génère des nuisances qui relèvent du domaine de l'hygiène publique et qui sont préoccupantes.</p> <p>Il propose une solution pour déplacer cette zone de regroupement des conteneurs de déchets.</p> <p>Les observations de M Harbord sont à rapprocher des observations n° 6, 7, 16, 17, 18, 20, 29 et 41 qui signalent les mêmes difficultés.</p>
	Commentaire du commissaire enquêteur	<p>Sans dénier leur caractère légitime, ces 09 observations ne relèvent pas strictement de l'objet de cette enquête publique.</p> <p>Toutefois, les questions soulevées par ces habitants du village de Passay, qui relèvent prioritairement de l'hygiène dans l'espace public méritent d'être examinées sans attendre, afin de trouver une solution aux désagréments signalés par ces riverains.</p> <p>La solution trouvée devra être compatible avec les objectifs d'aménagement du village de Passay, tels que définis dans le PADD (zone spécialisée) et les OAP villages.</p>
	Réponse de la commune	<p>En effet, ces observations ne relèvent pas de la révision du PLU. La collectivité prend note de ces</p>

		dermières.
--	--	------------

5. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

(Pour mémoire)

Je retiens que vingt et une personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par la commune de La Chevrolière. parmi elles, treize ont répondu.
Au commencement de l'enquête, la Région des Pays de Loire et Nantes Métropole n'avaient pas donné leur avis.

A Nantes, le 13 octobre 2023.

Pierre Bachellerie,
Commissaire-enquêteur



ANNEXE

Certificat d'affichage



CERTIFICAT DE PUBLICITE

Je soussigné, Monsieur Johann BOBLIN, Maire de La Chevrolière, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est tenue en Mairie de La Chevrolière, du 6 septembre au 6 octobre 2023 inclus, et pour cela :

- Avoir affiché en Mairie pendant un mois l'arrêté n°TARR2023-R144 en date du 5 juillet 2023, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- Avoir fait paraître dans les journaux Ouest France (44) et Presse Océan (44) dans les éditions du 24 août 2023 puis du 6 septembre 2023 l'avis au public annonçant l'enquête publique et rappelant les dispositions inscrites à l'arrêté précité ;
- Avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique ;
- Avoir publié sur le site internet de la Commune l'avis au public et les informations relatives à l'enquête publique.

Pour servir et valoir ce que de droit.

A La Chevrolière, le 06/10/2023



Le Maire,

Johann BOBLIN