

APPROBATION DU PLU – ANNEXE A LA DELIBERATION

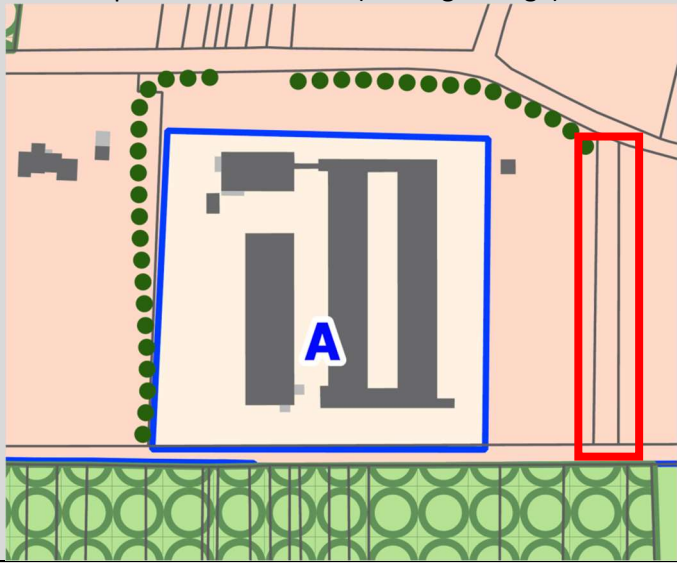
LISTE DES MODIFICATIONS OPEREES POUR L'APPROBATION

A. AVIS PREFET (favorable avec 3 réserves)	2
B. AVIS PREFET – Annexe technique	5
C. AVIS MRAE	9
D. AVIS CDPENAF (1 remarque).....	10
E. AVIS CDNPS (avis favorable avec 2 réserves).....	10
F. AVIS PAYS DE RETZ (PETR) – SCOT (avis favorable avec remarques).....	12
G. AVIS GRAND LIEU COMMUNAUTE (avis favorable).....	12
H. AVIS INAO (1 remarque)	14
I. AVIS CHAMBRE D’AGRICULTURE (avis favorable sans remarques)	14
J. AVIS LE BIGNON (avis favorable sans remarque).....	14
K. AVIS CCI (avis favorable)	14
L. AVIS CNPF (avis favorable sous 3 conditions).....	14
M. AVIS DEPARTEMENT (avis favorable sous réserves)	15
N. AVIS PONT ST MARTIN	16
O. DEMANDES INDIVIDUELLES PENDANT L’ENQUETE PUBLIQUE.....	17
P. RESERVE COMMISSAIRE-ENQUETEUR	28
Q. DEMANDES COMMUNE A INTEGRER A LA DELIBERATION D’APPROBATION	29

A.AVIS PREFET (favorable avec 3 réserves)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Les densités ont été rehaussées dans les OAP même restant bien en-deçà de celles caractérisant le tissu du centre-bourg lesquelles atteignent 50 logts/ha. Accentuer l'effort au stade opérationnel en lieu avec une réflexion urbanistique prenant davantage en compte les formes urbaines traditionnelles et rompant ainsi avec le modèle pavillonnaire caractérisant les opérations achevées dernièrement sur la commune.	La commune souhaite prendre en compte cette observation en modifiant l'OAP de la zone 1Aub de La Michellerie : <u>Proposition</u> : Intégrer dans l'OAP la mention suivante : « Privilégier une forme urbaine de type maison en bandes le long de la rue de plaisance (rectangle rouge) » 	- OAP - RP
2	Des objectifs plus précis de répartition voire de taille de logements gagneraient à être définis dans la plupart des OAP	La commune en prend note mais pas d'évolution à ce stade (PLH à venir).	
3	Imposer dans les OAP d'un nombre de LLS correspondant à 21% de la production neuve défini dans le PLH constituerait une réponse satisfaisante dans l'attente d'un nouveau PLH.	Concernant la conformité avec le PLH actuellement en vigueur, ce dernier prévoyait un objectif chiffré de 56 logements sociaux et un objectif en taux de LLS (21% de la production de logements). S'agissant de l'objectif chiffré, la commune a dépassé l'objectif puisque 73 logements ont été produits sur les 56 prévus, soit 130% de l'objectif initial. Sur les opérations réalisées en extension par la collectivité sur la précédente décennie (ZAC de la Laiterie + ZAC Beau Soleil), l'on décompte 329 logements, dont 73 LLS (soit une proportion de 22,1% de LLS). Par ailleurs, concernant les opérations programmées sur le futur PLU, l'on peut comptabiliser : - Surplus produit sur la période du PLH : 17 logements (73 LLS sur les 56 prévus) - En les ajoutant aux 69 LLS prévus dans le projet de PLU, on atteint 86 logements sociaux - Soit une proportion de 23,5% des logements prévus sur les OAP du futur PLU Ainsi, ce qui est proposé dans le projet de PLU arrêté est dans la continuité du PLH en cours, dans l'attente de l'approbation d'un second PLH. La commune prend bonne note de l'observation des services de l'Etat mais ne prévoit pas d'évolution à ce stade (PLH à venir). Etant ici précisé qu'au sein d'opérations futures dans le centre-bourg (Ex : OAP de la Rue de Nantes), lorsque la réalisation de LLS sera cohérente, elle pourra être supérieure à 20%.	- RP (complément pour LLS)
4	Les espaces restés naturels couverts par l'OAP de Tournebride auraient dû être comptés dans la consommation foncière.	La commune en prend note et apporte la réponse suivante : Ces espaces ne sont d'ores et déjà plus des espaces NAF ; ils sont déjà consommés (concernés par un permis d'aménager donc comptés dans la décennie précédente dans le Portail de l'artificialisation). Le parc d'activité a fait l'objet d'un permis d'aménager n° PA 044 041 17 B3002 (terrain d'une superficie de 306 675 m² / nombre max de lots autorisés : 60 / surface de plancher max autorisée : 200 000m²). Ce PA a été accordé par arrêté n°2017.I.209 en date du 28.06.2017.	
5	Des justifications apparaissent nécessaires pour consolider votre approche méthodologique et la compatibilité du SCOT pour affirmer que le PLU révisé traduit une réduction globale de l'ordre de 60% de la consommation d'espaces pour 2021-2031	La commune apporte la réponse suivante : La réduction d'environ 60% de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 présentée dans le RP en page 273 est basée sur le constat d'une consommation d'espaces NAF de 69,65 ha (outil SPARTE – Portail de l'artificialisation). Ce constat intègre l'extension de 30 ha du parc d'activités de Tournebride autorisée au cours de la décennie précédente.	

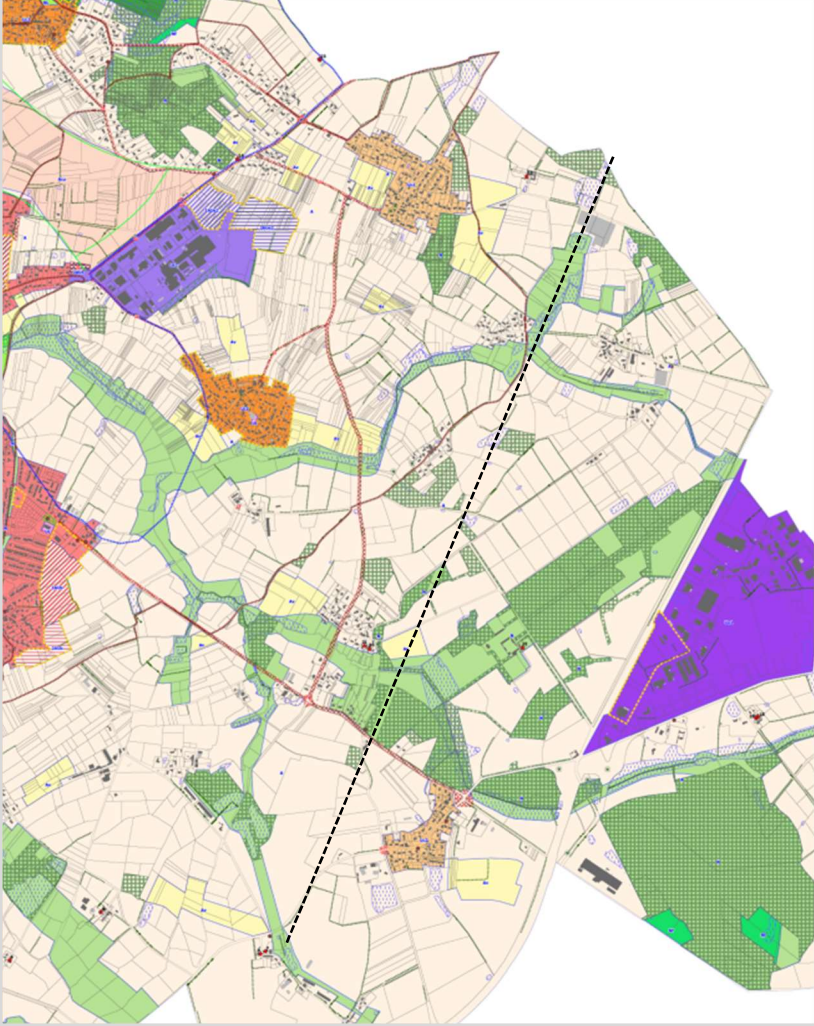
6	Le bien-fondé des surfaces en extension économique aurait pu utilement s'appuyer sur l'inventaire des ZAE devant être conduit par Grand Lieu Communauté et achevé au plus tard le 24 aout.	La commune en prend note mais l'inventaire n'a pas été achevé avant l'approbation.	
7	Les ZH identifiées sur l'extension du Bois Fleuri à la suite de relevés pédologiques ne sont toujours pas prises en compte dans l'OAP sectorielle. Il est donc attendu des précisions sur le parti d'aménagement retenu, actuel ou modifié résultant d'une démarche d'évitement des impacts.	Des sondages pédologiques ont été réalisés sur la zone d'extension du Bois Fleuri. Ils sont présentés dans le rapport de présentation en page 373. Des relevés complémentaires devront être faits au stade du projet pour délimiter la zone humide. Des mesures d'évitement et/ou de compensation pourront être prévues à ce stade. <u>Proposition</u> : Toutefois, l'OAP du Bois Fleuri sera complétée afin de préciser que des sondages ont été réalisés et que leur localisation est présentée en page 373 du RP. Cette mention sera faite en préambule de l'OAP du Bois fleuri.	- OAP - RP - Evaluation environnementale
8	Modifier le règlement des coupures d'urbanisation « Acu » qui est trop permissif : aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée. 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.	La commune en prend note. Le règlement écrit de la zone Acu intégrera cette observation.	- Règlement écrit - Evaluation environnementale

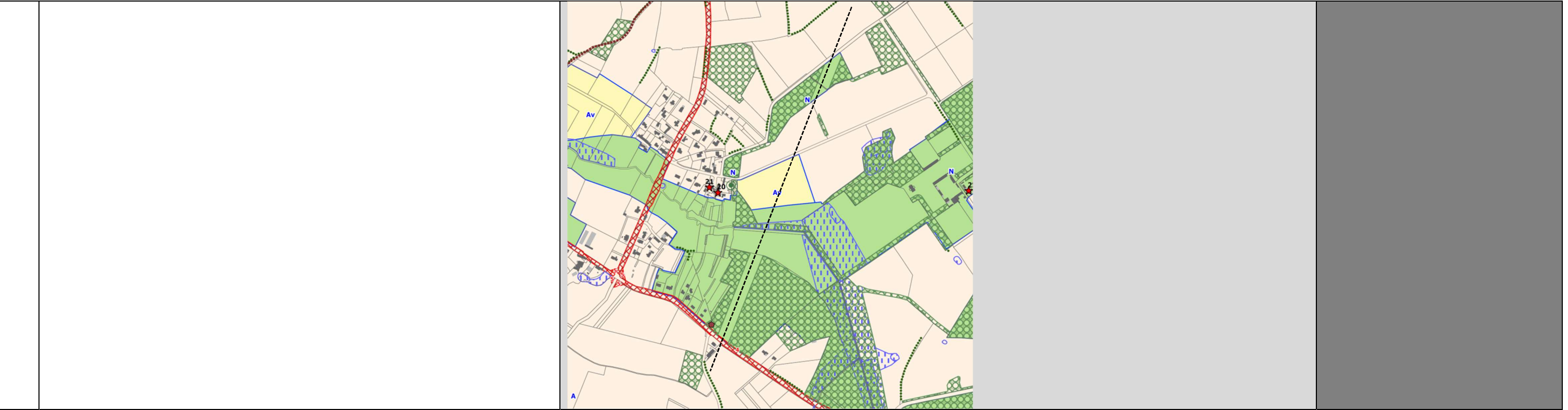
9	Au sein de la coupure d'urbanisation Acu, le découpage d'une exploitation agricole en zone A mérite d'être justifié en démontrant que cette décision n'est pas de nature à porter atteinte au caractère de coupure d'urbanisation à cet endroit notamment d'un point de vue paysager.	La commune en prend note et souhaite prendre en compte cette observation. <u>Proposition</u> : 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): 	- Zonage - RP (linéaire de haie + coupure d'urba) - Evaluation environnementale
10	SDU Fablou – La Landaiserie : le maintien en Uc2 des parcelles BK 043, 142 et 144 interroge compte tenu de leur localisation en extension de l'enveloppe bâtie.	La commune en prend note. La commune a accordé un permis d'aménager PA 044 041 20 B3004 en date du 14.01.2021, pour le détachement de 2 terrains à bâtir. Un permis de construire PC 044 041 22 A0042 a été accordé sur un des deux lots en date du 19/07/2022. Ainsi les parcelles concernées seront maintenues en zone Uc2 afin de prendre en compte ces autorisations d'urbanisme.	

B.AVIS PREFET – Annexe technique

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	La prise en compte de la délimitation de l’enveloppe urbaine en page 115 du rapport de présentation se pose dans le cadre de la zone Ue1 de <i>Tournebride</i> (parcelles BS97 à 101) et de la zone Ue2 du <i>Bois Fleuri</i> (AZ33 et 34 cf. carte ci-contre) non comptabilisées dans la consommation d’espaces projetée. 	La commune en prend note et apporte la réponse suivante : <u>Concernant le Bois Fleuri</u> : l’emprise identifiée en vert d’environ 4 ha ci-contre correspond à une surface qui est passée en U dans le cadre d’une procédure d’évolution du PLU en vigueur de 2007 = une déclaration de projet ayant emporté la mise en comptabilité du PLU, approuvée par le CM de janvier 2015. La déclaration préalable de travaux, créant un lot à bâtir sur le foncier considéré a été accordée le 19/11/2021, puis le 14.02.2022. Enfin, un permis de construire a été déposé sur le lot à bâtir créer, PC 044 041 22 A0005, par la société EN5, filiale d’ARMOR, pour la construction d’une unité industrielle (surface de plancher créée de 7434m²). Le PC a été accordé le 19.05.2022. Au vu de ces éléments de calendrier, cette surface pourra être comptabilisée dans les espaces consommés NAF pour la période 2011-2021 (rapport de présentation). <u>Concernant Tournebride</u> : l’extension de Tournebride d’environ 30 ha a été comptabilisée dans la décennie précédente au titre de la consommation d’espaces NAF. Elle n’est donc pas comptabilisée dans le projet. Le parc d’activité à fait l’objet d’un permis d’aménager n° PA 044 041 17 B3002 (terrain d’une superficie de 306 675 m² / nombre max de lots autorisés : 60 / surface de plancher max autorisée : 200 000m²). Ce PA a été accordé par arrêté n°2017.I.209 en date du 28.06.2017	- RP (CONSO NAF) argumentaire
2	Le risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles s’ avère important en termes d’ emprise sur l’ ensemble de la commune. Or, hormis dans le rapport de présentation, aucune information ne vient préciser ce risque. Il apparaît, au regard des épisodes potentiels de sécheresse à venir, de réaffirmer la présence de ce risque pour informer sur les recommandations et obligations en termes de construction, notamment au regard de l’ article 68 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018. Par ailleurs, la cartographie du risque retrait-gonflement des argiles pourrait être reprise dans les annexes et un résumé ou un renvoi au guide ministériel « comment prévenir les désordres dans l’ habitat individuel ? » mériterait utilement d’ être inclus au rapport de présentation ou en annexe.	La commune en prend note. L’annexe 3 du règlement écrit décrit les précautions à prendre en raison du risque retrait-gonflement des argiles. <u>Proposition</u> : ajouter dans l’annexe 3 du règlement écrit un renvoi au guide ministériel « comment prévenir les désordres dans l’habitat individuel ? » + dans le RP + ajouter une partie « E – Risque retrait-gonflement des argiles » dans les DG du règlement écrit reprenant la carte du risque.	- Règlement écrit - RP - Evaluation environnementale
3	En ce qui concerne le phénomène de ruissellement par remontées de nappes, le dossier est assez lacunaire. Le rapport de présentation évoque ce phénomène sans toutefois le traduire dans la partie réglementaire. Le bourg secondaire de Passay et le village de Tréjet en bordure de l’Ognon et du lac de Grandlieu semblent particulièrement soumis à ce risque. Or, le dossier ne propose aucune analyse sur ce sujet. Pourtant, le phénomène de remontées de nappes peut créer des désordres importants aux habitations par dissolution, affaissement, voire fontis de sol, tassement différentiel, diminution de la capacité de portance des fondations voire soulèvement de certains bâtis. Il conviendra donc de proposer une analyse plus poussée pour réglementer les constructions nouvelles en interdisant, en premier lieu, tout sous-sol sur ces secteurs.	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : Ajouter une partie « F – phénomène de ruissellement par remontées de nappes » dans les DG du règlement écrit reprenant la carte du risque + interdire tout sous-sol sur les secteurs concernés par le risque.	- Règlement écrit - RP - Evaluation environnementale
4	Les archives conservées dans les services de l’ARS font mention d’une ancienne décharge au lieu-dit la Grande Nœe. Cette existence est à garder en mémoire afin de prévenir tous usages du terrain susceptibles d’exposer à un risque sanitaire.	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : dans « l’Etat initial de l’environnement », en page 186 du rapport de présentation, mentionner l’existence de cette ancienne décharge	- Evaluation environnementale
5	PCAET de Grand-Lieu : des dates différentes sont indiquées : - le paragraphe dans le chapitre XII. PCAET page 40 : « Le plan climat-air-énergie territoire (PCAET) 2014-2019, voté le 17 avril 2014 [...] 34 actions à réaliser d’ici 2019 » est à modifier ; - la phrase « PCAET en cours de finalisation » dans les opportunités pages 196 et 211 est à modifier. Le PCAET a été approuvé le 3 mars 2020 ;	La commune en prend note et corrigera le rapport de présentation tel que demandé.	- Evaluation environnementale

	3. Page 321 il est indiqué « Arrêté le 25 juin 2019, le PCAET de la communauté de communes de Grand-lieu... » ; selon nos informations, il a été approuvé le 3 mars 2020.		
6	Le rapport de présentation ne fait aucune mention du schéma directeur des modes actifs intercommunal (SDMA) ainsi que de plan global de déplacements approuvés en 2019	La commune en prend note et corrigera le rapport de présentation en page 127 tel que demandé.	- RP
7	À noter qu'un schéma directeur des énergies renouvelables est en cours de réalisation. Le PLU n'en fait pas mention, mais il ne doit pas empêcher sa réalisation. Le PCAET dans son action « Développer les énergies renouvelables » demande aux PLU d'intégrer les prescriptions dans les documents d'urbanisme lors de leur révision. Les données indiquées dans le document datent de 2016 alors que les données 2021 ont été publiées.	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : dans le rapport de présentation (partie « Etat initial de l'environnement ») corriger et actualiser les données en prenant en compte les données 2021.	- Evaluation environnementale
8	Le rapport de présentation évoque un plan climat européen de 2008 avec des objectifs uniquement pour 2020. Or le conseil européen a fixé en 2014 des objectifs pour 2030. Il n'est pas non plus indiqué la PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie) 2019-2028 qui inscrit la France dans une trajectoire permettant d'atteindre la neutralité carbone en 2050, et fixe le cap pour toutes les filières énergétiques.	La commune en prend note et corrigera le rapport de présentation (partie « Etat initial de l'environnement ») tel que demandé.	- Evaluation environnementale
9	OAP village de Passay Une étude patrimoniale sur le village de Passay figure en annexe du PLU arrêté. Elle contient notamment un cahier de recommandations afin de préserver et mettre en valeur l'architecture vernaculaire de ce village de pêcheurs. Il conviendrait d'en faire référence dans l'OAP sectorielle.	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : En faire mention dans l'OAP Passay	- OAP
10	Dans le rapport de présentation, volet V. Énergie et GES, il est indiqué que le PLU intègre une OAP thématique (p.196). Celle-ci n'est pas présente.	La commune en prend note. La mention « OAP Thématique » est indiquée comme une « opportunité » dans le tableau AFOM des enjeux issus du diagnostic du PLU. La commune souhaite retirer cette mention dans le tableau en page 195 du rapport de présentation.	- Evaluation environnementale
11	Une OAP thématique sur la mobilité est présente. Il est dommage qu'une carte ne soit pas intégrée, permettant d'illustrer les liaisons douces existantes et celles futures.	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : intégrer une carte A4 des emplacements réservés portant sur des liaisons douces et des liaisons douces existantes sur le territoire dans l'OAP thématique (si nous disposons des données SIG des sentiers car la carte qui les présente p126 du RP est une image non réalisée par le BE mais par Grand Lieu communauté)	- Zonage - RP - OAP
12	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Les « fiches immeubles » gagneraient à être complétées d'informations sur les éléments d'intérêt historique, artistique ou architectural assortis de prescriptions (dont l'encadrement des accès et de stationnement)	La commune en prend note. Les bâtiments identifiés par la commune dans le cadre des changements de destination correspondent à une prélocalisation qui ne donne pas droit à la réhabilitation en tant que telle sans avis conforme de la CDPENAF/CDNPS. La question de l'accès sera donc vue au moment de l'instruction.	
13	Servitude aéronautique T5 – DGAC Il convient de supprimer dans le tableau de la liste des servitudes la désignation de l'aérodrome de Nantes – Château-Bougon.	La commune en prend note et corrigera les annexes du projet de PLU.	- Annexes SUP - RP
14	Servitude I4 relative aux réseaux publics de transport – Rte Report au courrier RTE qui présente les demandes suivantes : 1. Mentionner les coordonnées du gestionnaire dans la liste des servitudes en annexe du PLU 2. Préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :	La commune en prend note. <u>Proposition</u> : 1. Les coordonnées du gestionnaire sont déjà indiquées dans la liste des servitudes 2. Ajouter une partie « G – Lignes Haute Tension » dans les DG du règlement écrit en reprenant le texte suivant : « Pour les lignes HTB : - Est autorisée quelle que soit la zone : la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; - Il est fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme en autorisant dans les espaces remarquables identifiés Nr ou Ar l'atterrissage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme. » + Reprendre cette disposition dans le règlement des zones Ar et Nr. - « les règles d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ; les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».	- Annexes SUP - RP - Règlement écrit

15	Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts	Est concernée le tracé de la servitude I4 Liaison 90KV n°1 Grand-Lieu Sorinières qui traverse le territoire du Nord au Sud (et passe au-dessus d'EBC nouveaux demandés lors de l'EP) aux alentours du Château de la Freudière : Une bande de 20m est déjà retirée des EBC sous ce tracé (pointillé noir ci-dessous) : 	
----	---	---	--



C.AVIS MRAE

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	La MRAe recommande qu'une actualisation des inventaires concernant les haies et les zones humides soit effectuée sur l'ensemble du territoire communal.	La commune apporte la réponse suivante : Les inventaires communaux zones humides et haies existants ont été intégrés à l'état initial de l'environnement et ont été intégrés à la trame verte et bleue, ces inventaires datent respectivement de 2017 et 2016, ce qui est relativement récent.	
2	La MRAe recommande que le rapport prenne en compte de manière détaillée les incidences du projet de PLU sur l'artificialisation des terres et sur l'augmentation de la dépendance à la voiture et de ses effets en matière de consommation énergétique des ménages et d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.	La commune apporte la réponse suivante : Il est compliqué d'estimer les effets du PLU sur la consommation énergétique et l'augmentation des GES. En effet, à ce stade, beaucoup de données entrantes sont inconnues telles que les matériaux utilisés, le nombre précis d'habitants qui vont être accueillis, le nombre de voitures par ménages, etc. Seuls quelques ordres de grandeur peuvent être donnés en fonction du nombre d'habitants projeté et de la consommation moyenne actuelle d'énergie par habitant, consommation sans cesse en évolution ces dernières années. L'analyse des incidences sur l'énergie est détaillée page 354 (Chapitre V.A.2.c).	
3	La MRAe recommande de préciser et compléter le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU en complétant valeurs de référence, valeurs cibles ou objectifs et modalités de mise en œuvre	La commune apporte la réponse suivante : La valeur de référence est indiquée p 405	
4	que la délimitation des zones humides soit appuyée sur la recherche des critères pédologiques et floristiques	La commune apporte la réponse suivante : Les secteurs en question ne présentaient pas au moment des expertises une flore caractéristique des zones humides. C'est pourquoi nous privilégions les relevés pédologiques qui visent à alerter de la présence de sols visés par l'arrêté et non la délimitation fine qui nécessiterait 3 à 4 fois plus de relevés.	- Evaluation Environnementale (mention à indiquer)
5	que les prospections de terrain sur les enjeux environnementaux soient complétées par des visites sur l'ensemble des périodes de l'année, notamment en automne et en hiver	Les experts du BE BIOTOPE ont une bonne vision des enjeux sur les sites, plusieurs passages seraient très compliqués à mettre en œuvre dans le déroulement des PLU (nécessité d'avoir délimité les zones AU 1 an avant l'arrêt du PLU ce qui semble très fortement contraindre le déroulement des PLU). De plus ces expertises pourraient se substituer aux inventaires Faune/Flore nécessaires dans le cadre des études réglementaires alors qu'ils ne seraient plus d'actualité lors de l'ouverture à l'urbanisation (parfois 6 ans plus tard)	
6	qu'une annexe méthodologique décrivant précisément le dispositif d'investigation pour identifier les enjeux environnementaux dans les secteurs à urbaniser soit fournie	La méthodologie est décrite au chapitre IV . B	- Evaluation Environnementale (mention à indiquer)
7	La MRAe recommande que les secteurs d'urbanisation future et les OAP fassent l'objet de recherche plus précises des zones humides et pour celles dont la présence est avérée la délimitation devra être précisément matérialisée dans le secteur ou l'OAP concernée.	La commune en prend note et souhaite compléter les OAP. <u>Proposition</u> : 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 du fait qu'un dossier Loi sur l'eau sera nécessaire pour délimiter les ZH.	- OAP - Evaluation environnementale
8	de reporter précisément dans l'OAP du Bois Fleuri la présence des enjeux environnementaux connus	La commune en prend note. Le secteur du Bois Fleuri a fait l'objet de relevés pédologiques (qui seront mentionnés dans l'OAP) et d'un passage faune, au même titre que les autres zones AU. La fiche descriptive est présentée page 364 du rapport de présentation. Les arbres à cavité sont également identifiés.	
9	de protéger dans le PLU les haies et alignements créés dans les OAP	La commune en prend note et souhaite également mettre le document OAP et zonage en cohérence en préservant au titre du L151-19 du CU dans le zonage les haies identifiées dans le document OAP.	- Zonage - RP (linéaire de haies à préserver) - Evaluation environnementale
10	Le rapport de présentation continue de faire référence au SDAGE 2016-2021 dont la version 2022-2027 est en vigueur depuis le 4 avril 2022, au SRCAE intégrée au SRADDET des Pays de la Loire depuis le 7 février 2022.	La commune en prend note et corrigera le rapport de présentation tel que demandé.	- RP - Evaluation environnementale
11	Afin de permettre au public d'identifier facilement les évolutions entre les deux versions de la révision du PLU, de produire une note détaillée de la façon dont la été prise en compte à la fois les conclusions de l'enquête publique et des diverses consultations réalisées. Concernant spécifiquement l'avis de l'autorité environnementale, la note devra présenter non seulement les modifications apportées au document de planification mais également à l'évaluation environnementale produite à la suite des recommandations de son avis du 2 août 2022	La commune en prend note. Elle a produit une note listant les évolutions du projet de PLU et de l'évaluation environnementale.	

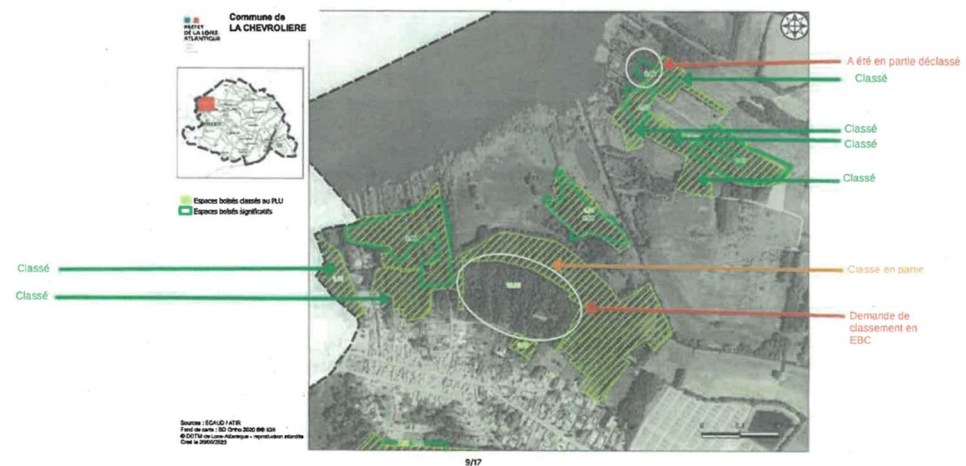
12	De préciser dans le rapport de présentation l’objet de la consommation exceptionnelle d’espace observée en 2020 pour les activités et de justifier en quoi cette consommation exceptionnelle peut être considérée comme représentative d’une consommation normale de la collectivité	La commune apporte la réponse suivante : la consommation d’espaces observée en 2020 correspond à l’extension de la ZAE de Tournebride (Compétence communautaire donc réflexion communautaire qui impacte une commune). L’enjeu dépasse donc le rayonnement communal.	
	D’assurer la cohérence tout au long du document modifié. À titre d’illustration, il demeure plusieurs références à l’objectif de création de 600 logements sur la durée du PLU, objectif ramené à 500 logements dans la nouvelle version ;	La commune en prend note et corrigera le préambule de l’évaluation environnementale et le résumé non technique dans le rapport de présentation tel que demandé.	- Evaluation environnementale
13	De joindre au dossier d’enquête publique qui sera organisée pour ce second projet de révision générale du PLU : l’avis 2022APDL29/2022-6177 du 2 août 2022, la note présentant les évolutions apportées entre les deux versions de la révision du PLU et le présent courrier.	La commune en prend note et présentera dans le dossier d’enquête publique les éléments demandés.	

D.AVIS CDPENAF (1 remarque)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Demande le positionnement d’une zone tampon de 10m de large en limite du secteur constructible et du secteur viticole conservé et de prévoir l’implantation d’une haie arbustive composée de feuillus de 2 m de large sur cette limite. La matérialisation de cette zone tampon ne devra pas être traduite comme « espace à planter » au titre du L151-23 du CU, ces espaces ne correspondant pas à une continuité écologique à préserver.	La commune en prend note et souhaite faire évoluer le projet de PLU. <u>Proposition</u> : maintenir la représentation graphique telle quelle (plus pertinent pour l’instruction) mais avec un changement d’article du code de l’urbanisme (L151-19 au lieu de L151-23)	- Zonage - RP

E.AVIS CDNPS (avis favorable avec 2 réserves)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Prendre en compte les élargissements ou ajustements de périmètre figurant au rapport concernant les secteurs Nord et Nord-Ouest 	La commune est favorable à ces demandes et souhaite procéder aux ajustements demandés des espaces boisés classés (EBC).	- Zonage - RP - Evaluation environnementale



Concernant le secteur Sud-Ouest ci-contre : La commune est favorable à ces demandes et souhaite retirer l'EBC

Concernant le secteur Sud-Est ci-contre : La commune ne souhaite pas procéder à des modifications du zonage dans la mesure où les 2 secteurs concernés sont identifiés en zone Nf (plan simple de gestion) et donc non classés.

- Zonage
- RP
- Evaluation
environnementale

F.AVIS PAYS DE RETZ (PETR) – SCOT (avis favorable avec remarques)

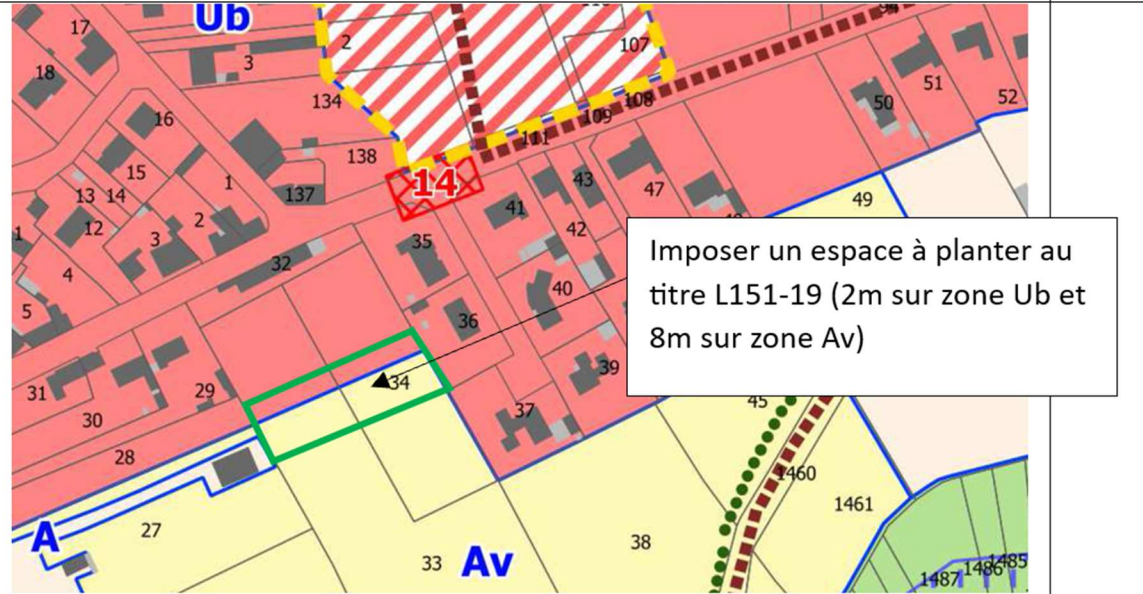
	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Intégrer en page 24 du RP la nouvelle définition des « villages au sens de la loi Littoral » du DOO suite à la modification simplifiée n°1 du SCOT approuvée le 21/02/2022.	La commune en prend note et intégrera cette observation dans le rapport de présentation.	- RP
2	Demande que des éléments relatifs à la caractérisation des espaces proches du rivage au niveau de la Chaussée (zone d’extension) soient intégrés au rapport de présentation : distance de la zone d’extension par rapport au rivage, caractéristiques, absence de covisibilités des aménagements pressentis entre les secteurs et les rives du lac.	La commune en prend note et apportera des éléments de justification dans le rapport de présentation concernant la caractérisation des espaces proches du rivage au niveau de la Chaussée (zone d’extension)	- RP

G. AVIS GRAND LIEU COMMUNAUTE (avis favorable)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Recommande dans le règlement écrit des zones UE et 1AUE de diminuer les retraits imposés par rapport aux voies internes des parcs et par rapport aux limites séparatives afin d’inviter à davantage de sobriété foncière et favoriser le renouvellement et la densification des parcs existants.	Après échange avec Grand Lieu Communauté, <i>les modifications apportées au règlement sont matérialisées en rouge ci-dessous</i> Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile En toutes zones : L’implantation des constructions doit être conforme au règlement de voirie départemental. Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes : RD 178 (au Nord de la RD 62) et RD 117, par rapport à l’axe de la voie : ✓ 100 m pour les constructions à vocation d’habitat, ✓ 50 m pour les constructions à usage d’activités, Echangeur de la RD 178 : 30 m mesurés du bord de la chaussée de la bretelle, Autres voies : 10 m par rapport à l’alignement sauf en zones Ue1 et Ue2 où il convient de se reporter aux règles spécifiques énoncées ci-après. Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : <i>Se reporter aux « Dispositions communes ».</i> En zones Ue1, Ue2 : RD 62 et RD 65 : 25 m par rapport à l’axe de la voie. Autres voies : Les implantations des nouvelles constructions et des extensions par rapport aux voies doivent permettre de créer un parc d’activités tendant vers la sobriété foncière tout en conservant des espaces de circulation agréables et ouverts. Les constructions à l’alignement des voies sont donc autorisées, sans pour autant envisager de front bâti continu, avec des volumes limités de manière à ne pas créer d’effet couloir sur les rues internes au lotissement. Dans le cas d’un lotissement en cours de validité, en application de l’article R.151-21 du code de l’urbanisme, les règles d’implantation du PLU s’appliquent au périmètre du lotissement. Ainsi, les distances de recul imposées par le PLU par rapport aux routes départementales qui entourent le lotissement devront être respectées. A l’intérieur du lotissement, à défaut de règlement, le PLU s’appliquera lot par lot selon les règles suivantes. Hors lotissement en cours de validité ou à l’intérieur d’un lotissement n’ayant pas de règlement, vis-à-vis des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions s’implanteront : - soit à l’alignement de la voie à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6m à l’égout de toiture ou à l’acrotère. - soit en retrait de la voie, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.	- Règlement écrit

	Dans tous les cas, l’implantation choisie par rapport à la voie devra préserver l’accès à la parcelle dans les conditions précisées par le PLU, permettre la rotation des poids-lourds et véhicules légers à l’intérieur de la parcelle et préserver les conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers de la voirie. L’implantation devra également s’intégrer au mieux dans l’environnement bâti du parc d’activités, en cohérence avec les autres constructions et aménagements, sans créer de rupture ou de décalage préjudiciable au cadre urbain du lotissement. Les équipements de services publics ou d'intérêt général sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques non ouvertes à la circulation En zones Ue1, Ue2 : Les implantations des nouvelles constructions et des extensions par rapport aux limites séparatives doivent permettre de créer un parc d’activités tendant vers la sobriété foncière tout en préservant le potentiel d’évolution et de densification des parcelles et la sécurité des bâtiments, notamment au regard de la lutte contre l’incendie. <u>De manière générale, en zone Ue1 et Ue2, les constructions et extensions doivent être implantées :</u> - Soit en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et que la construction respecte les règles de défense contre l’incendie (accès aux façades à défendre, déploiement des moyens de lutte...) - Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m. - En fond de parcelle, en limite de zonage, de parc d’activités ou de lotissement, une distance minimale de 3m pourra être imposée. <u>Dans le cas d’une implantation au sein d’un lotissement en cours de validité disposant d’un règlement de lotissement :</u> Les constructions doivent être implantées selon le règlement du lotissement et en complément : - En cas d’implantation en limite périmétrique du lotissement, conformément aux règles du PLU édictées ci-dessus - En cas d’implantation en limite séparative à l’intérieur du lotissement, en application de l’article R.151-21 du code de l’urbanisme, selon le règlement du lotissement. En l’absence de règles spécifiques au lotissement, les règles du PLU s’appliqueront lot par lot. Afin de préserver le potentiel de densification sur l’ensemble de la parcelle, dans le cas où une partie de la parcelle n’est pas construite ou en cas de subdivision du terrain, l’implantation du bâti ne devra pas contraindre une évolution future notamment en laissant des reculs suffisants pour la création de nouveaux accès. Dans tous les cas, l’implantation choisie doit permettre d’optimiser l’utilisation de la parcelle et le potentiel d’évolution s’il y en a, tout en limitant la consommation d’espace, dans un objectif de sobriété foncière. Par rapport aux limites des zones agricoles et naturelles (y compris zones indicées), les nouvelles constructions principales et les extensions de constructions principales existantes doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives. En cas d’impossibilité justifiée, un recul inférieur peut être admis dans le cas de l’extension ou de l’aménagement d’une construction existante. Une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée au titre 3 du présent règlement : <i>Se reporter aux « Dispositions communes ».</i>	
--	--	--

H. AVIS INAO (1 remarque)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Demande de modifier le zonage concernant les dents creuses constructibles situées au Sud de la RD65 (parcelles 33, 34 et 49) : la zone tampon matérialisée par un « Espace à planter à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 » paraît inapproprié car pas d'intérêt écologique ici. L'INAO demande de positionner une zone tampon de 10 m de large, au moins plantée d'une haie arbustive sur 2m de largeur de feuillus en limite de la zone constructible (mais sur celle-ci) et de la zone viticole.	La commune en prend note et souhaite faire évoluer le projet de PLU. <u>Proposition</u> : maintenir la représentation graphique telle quelle (plus pertinent pour l'instruction) mais avec un changement d'article du code de l'urbanisme (L151-19 au lieu de L151-23) PLU second arrêt avec proposition du 17/10/2023 	- Zonage (légende) - RP (surface + zoom)

I. AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE (avis favorable sans remarques)

J. AVIS LE BIGNON (avis favorable sans remarque)

K. AVIS CCI (avis favorable)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Demande de modifier le règlement écrit en page 43 de l'article 2 des zones U concernant les sous-destinations autorisées : → pour la sous-destination « industrie /entrepôt », ajouter la condition « <i>le maintien voire le développement sous conditions d'établissements artisanaux en zone urbaine pour tout bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU sous réserve que cette activité n'entraîne pas de nuisance conséquente pour la population ou l'environnement</i> ». → Retirer cette condition de la sous-destination « artisanat / Commerce de détail ».	La commune en prend note et souhaite faire évoluer le projet de PLU tel que demandé.	- Règlement écrit

L. AVIS CNPF (avis favorable sous 3 conditions)

	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Demande d'intégrer les données transmises le 19/01/2023 pour compléter le diagnostic forestier (rapport de présentation)	La commune prend note de cette remarque et intégrera dans le rapport de présentation les éléments transmis. Voir mail « <i>Transmission données forestières suite révision générale du PLU de La Chevrolière</i> »	- RP
2	Demande de modifier le zonage pour intégrer en zone Nf l'ensemble des parcelles sous document de gestion durable	La commune prend note de cette remarque. <u>Proposition</u> : Bien que la commune ne souhaite pas modifier le zonage car celui-ci tient compte des demandes des PPA (préservation des espaces naturels remarquables et des espaces boisés significatifs) et des habitants lors de la première enquête publique, elle 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.	- Règlement écrit - RP

3	Demande de modifier le règlement écrit (article 2) pour autoriser en Nr les coupes et travaux nécessaires à la gestion durable des forêts.	La commune prend note de cette remarque et autorisera dans le règlement écrit de la zone Nr les coupes et travaux nécessaires à la gestion durable des forêts.	- Règlement écrit - RP
---	--	--	---------------------------

M. AVIS DEPARTEMENT (avis favorable sous réserves)

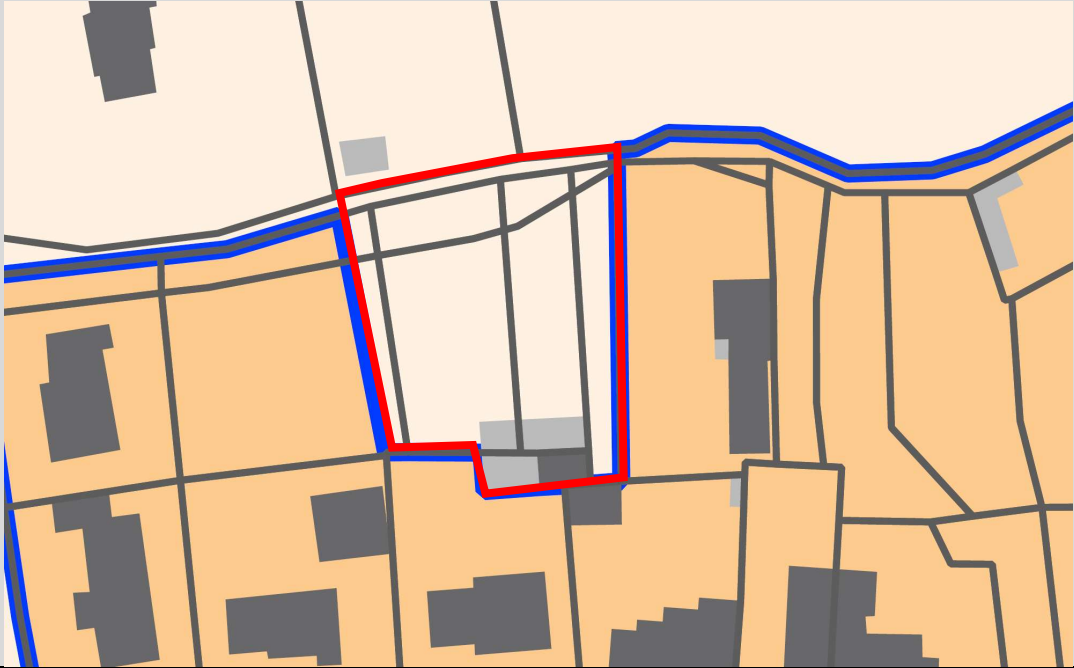
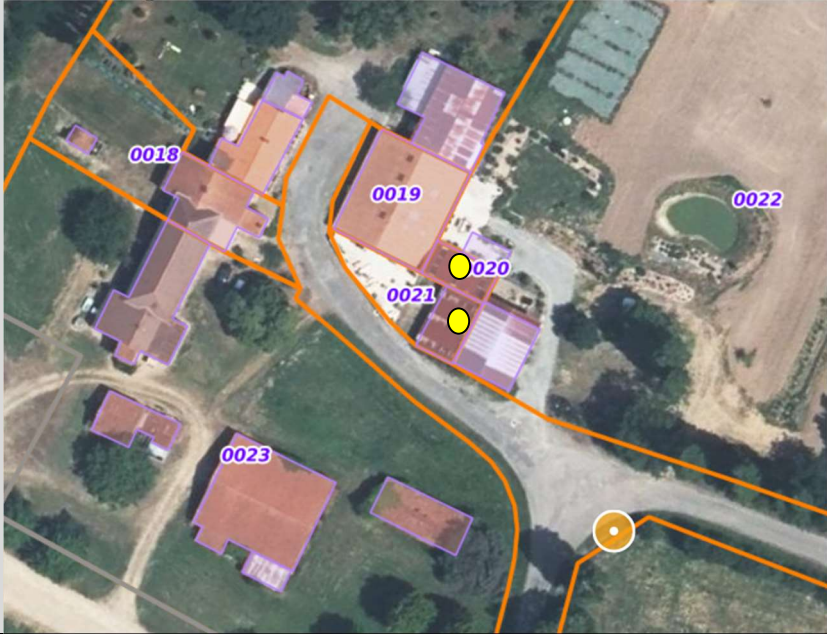
	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Préciser la notion d' « agglomération » dans le rapport de présentation (quand même le DOO du SCOT ne la définit pas).	La commune en prend note et souhaite prendre en compte cette observation. <u>Proposition</u> : reprendre la définition d' « agglomération » de la fiche technique du gouvernement pour la compréhension de l'article L121-8 du CU à savoir : « <i>L'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain</i> »	- RP
2	Compléter et corriger le rapport de présentation en pages 120, 121, 203, 205 avec les données transmises dans le courrier du département.	La commune en prend note et intégrera les données transmises dans le rapport de présentation.	- RP
3	Mettre à jour la carte des liaisons douces de la p126 du RP. La liaison douce qui relie Pont St Martin à La Chevrolière le long du Bois Fleuri n'apparaît pas.	La commune en prend note. Toutefois, cette carte a été réalisée par Grand Lieu Communauté et la commune n'a pas récupéré de version actualisée de celle-ci. Une note a donc été ajoutée au-dessus de la carte afin de préciser : « la liaison douce qui relie Pont St Martin à La Chevrolière le long du Bois Fleuri n'apparaît pas sur cette carte ».	- RP
4	Indiquer en page 257 et sur le règlement graphique les bénéficiaires des emplacements réservés qui n'apparaissent pas.	La commune en prend note et intégrera une colonne « bénéficiaire » dans le tableau des ER.	- Zonage (liste ER) - RP
5	Compléter les OAP en page 6 « volet activité agricole » par la mention « <i>se référer au schéma routier départemental pour les constructions qui borderont les RD</i> » est demandée.	La commune en prend note et intégrera cette observation dans les OAP	- OAP
6	Compléter les OAP en page 14 (fin du paragraphe e – volumétrie et extension) par la mention « <i>il est nécessaire de vérifier que les extensions respectent les dispositions de recul des routes départementales hors agglomération</i> »	La commune en prend note et intégrera cette observation dans les OAP	- OAP
7	Modifier l'OAP sectorielle de Beausoleil en page 24 en déplacement l'entrée de l'opération ou bien une modification de l'écuse d'entrée d'agglomération actuelle sera nécessaire.	La commune en prend note mais souhaite maintenir le principe de la création d'un accès tel que présenté dans l'OAP. Des échanges seront initiés lors de l'engagement du projet.	
8	Remplacer la carte page 23 du règlement écrit « recul des constructions vis-à-vis des RD » par celle à jour envoyée dans l'avis du Département. Faire figurer cette carte également dans le rapport de présentation.	La commune en prend note et intégrera cette observation dans le règlement écrit.	- Règlement écrit - RP
9	Page 24 du règlement écrit « cas de dérogations » ajouter la mention : « <i>lorsque le projet concerne un bâtiment existant présentant une valeur patrimoniale</i> »	La commune en prend note et intégrera cette observation dans le règlement écrit.	- Règlement écrit
10	Pages 77 et 85 du règlement écrit (zones A et N) : remplacer le paragraphe des reculs des constructions par rapport aux RD117 e 178 par celui-ci : « <i>RD177 et RD178 (au nord de la RD62), par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération ou en l'absence de projet urbain : 100m pour les constructions à vocation d'habitations et 50m pour les constructions à vocation d'activités</i> ».	La commune en prend note et intégrera cette observation dans le règlement écrit.	- Règlement écrit - RP (marges de recul)
11	Chiffrer dans le PADD le nb de logements à produire (500 logts à 10 ans) tel que présenté lors de la réunion publique du 2 mars 2023.	La commune apporte ici la réponse suivante. L'objectif de 500 logts est indiqué dans le rapport de présentation et non dans le PADD. La commune a souhaité présenter un % d'évolution démographique dans le PADD (1,7%).	
12	S'étonne que l'objectif de consommation foncière du PADD a augmenté entre le 1 ^{er} et le 2 ^{ème} arrêt passant de 20 ha à 29 ha.	La commune apporte ici la réponse suivante. Il s'agit d'une erreur d'interprétation : Les 20 ha de la première version du PADD ne concernaient que l'habitat. Désormais toutes les destinations y sont présentées soit 29 ha au total.	
13	Demande l'augmentation du taux minimum de LLS dans les 4 OAP sectorielles qui en comportent + d'en ajouter dans les OAP sectorielles qui n'en comportent pas. Cela afin de tendre vers l'objectif de production de 21% de LLS du PLH (contre 18,8% de LLS dans le projet de PLU = 69 LLS imposés min sur les 500 logts à produire).	La commune en prend note mais pas d'évolution à ce stade (PLH à venir). La somme des LLS réalisés atteindra au moins 20%. Au sein d'opérations futures dans le centre-bourg (Ex : OAP de la Rue de Nantes – programmation qui serait plutôt de l'ordre de 50 logts/ha), lorsque la réalisation de LLS sera cohérente, elle pourra même être supérieure à 20%. Le bilan du PLH se traduit par une production excédentaire en volume en LLS sur La Chevrolière. Les OAP ne seront pas modifiées mais dans les faits le nb de LLS sera supérieur.	
14	Demande de corriger la page 14 du RP pour indiquer « SCOT du Pays de Retz »	La commune en prend note et corrigera le rapport de présentation.	- RP
15	Souligne la prise en compte du développement durable dans le PADD mais s'étonne de ne pas voir la traduction réglementaire (ni dans le règlement, ni dans les OAP) de la prise en compte des risques et nuisances connues sur le territoire.	La commune en prend note. Cette observation n'appelle pas de modification. Il est nécessaire de préciser que le règlement écrit, dans les articles 2 des zones précise pour les secteurs d'habitat que toute activité comportant des risques pour la sécurité du voisinage ou des nuisances (odeurs, pollution bruit, effet de masque, ...) peut être interdite (voir en Ua, Ub,	

		Uc). De même l'annexe 3 du règlement écrit est consacrée à l'anticipation du risque retrait-gonflement des argiles avant toute construction.	
16	Mentionne le fait que l'orientation du PADD « maintenir une économie locale dynamique », « favoriser l'accueil de structures agricoles privilégiant le circuit court » ne soit pas traduite dans les OAP. Suggère donc d'intégrer dans l'OAP thématique agricole à la fin du paragraphe entourant l'implantation du bâti en page 6 la mention : « <i>prévoir un espace pour la vente directe et un accès pour les consommateurs</i> ».	La commune en prend note et intégrera cette observation dans l'OAP thématique agricole.	
17	Propose de mentionner dans l'OAP thématique agricole la taille max des blocs de GAP	La commune en prend note mais n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande. L'OAP thématique agricole a été élaborée en collaboration avec le monde agricole. Il n'est pas souhaitable de la faire évoluer.	

N. AVIS PONT ST MARTIN

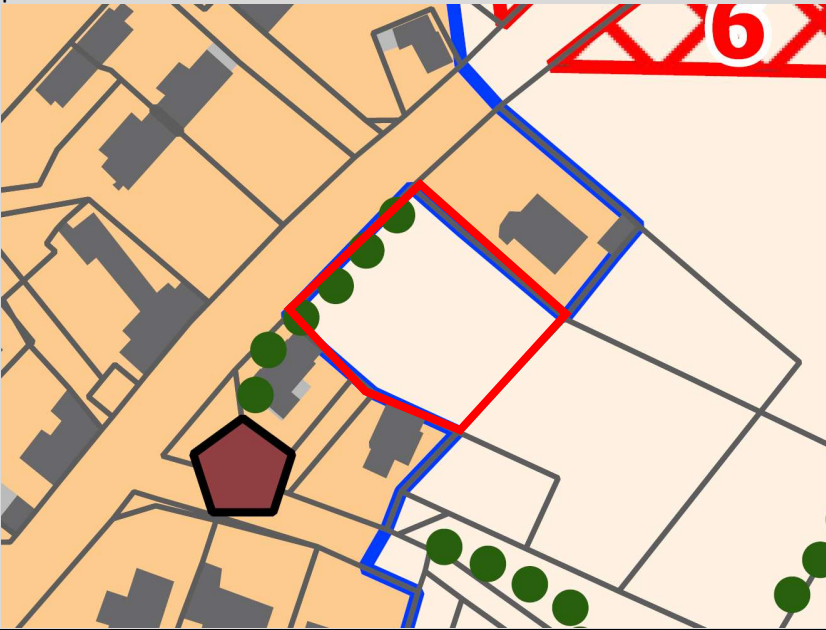
	Avis	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	Propose de créer un STECAL ou un repérage des bâtis en limite Nord du territoire (limite des 2 communes) à la Championnière pour y permettre un changement de destination « Tourisme ».	La commune en prend note et précise qu'elle a d'ores et déjà prévu que le changement de destination soit autorisé dans le projet de PLU et que la destination soit mixte « habitat et Tourisme ». Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Par ailleurs, la création d'un STECAL en commune littoral serait illégale.	
2	Demande la continuité sur le plan des SUP de la servitude PT2 (matérialisée pour le territoire de Pont St Martin) qui devrait être représentée sur le territoire.	La commune en prend note. Les données SIG des SUP sont transmises par l'Etat. Dans la mesure où le tracé de la servitude PT2 serait transmis, il figurerait sur le plan.	- Annexe plan des SUP - RP

O. DEMANDES INDIVIDUELLES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

	Demandes	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
Obs n°1 Registre démat 06/09/23	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.	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 06/09/23	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.	Le périmètre sera révisé pour intégrer ces parcelles (en rouge ci-dessous) en zone Uc2 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 	- Zonage (extension zone Uc2) - RP
Obs n° 4 Registre démat 06/09/23	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.	Les deux bâtiments en question sont identifiables ci-dessous en jaune. La commune, après visite des biens, prévoit d’accéder à cette demande. 	- Zonage (2 nouveaux changements de destination avec 2 numéros nouveaux) - Annexe au RP (tableau + fiche) - RP

			
Obs n° 5 Mel 11/09/23	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) ».	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.	
Obs n°9 Registre 06/09/23	M Biton estime que le PLU n'est pas conforme à l'existant. Trois maisons sont construites ou en voie 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 ».	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 Uc1 : 	- Zonage (extension zone Uc1 + extension périmètre OAP) - RP (surfaces) - OAP (extension du périmètre) - Evaluation environnementale (Surfaces)
Obs n°10 Registre 06/09/23	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.	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 : - 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) Donc pas de R+2 en zone Ub.	
Obs n° 11 Registre 06/09/23	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.	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.	- Règlement écrit - RP
Obs n° 12 Lettre 12/09/23	M et 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. 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.	Cette demande ne concerne pas un ajustement du PLU. 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.	
Obs n° 13 Registre démat 13/09/2023	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 :	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	

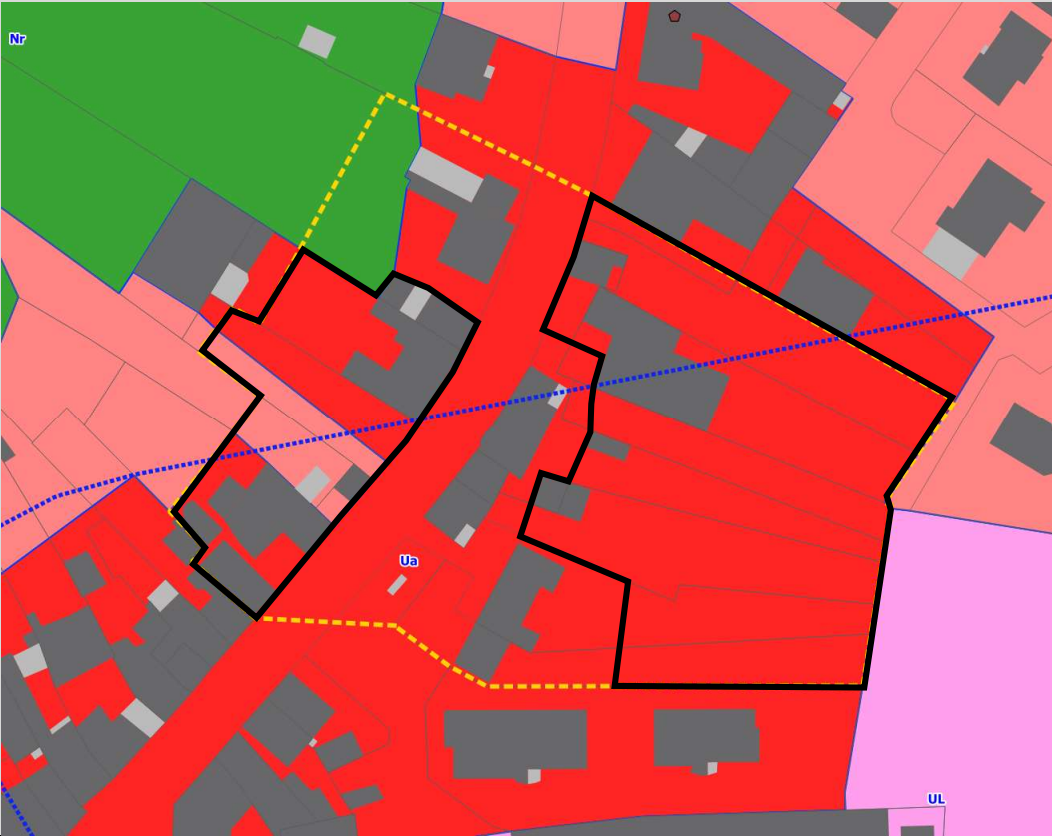
	« Pourquoi diminuer la surface constructible de ces parcelles, pourtant déjà viabilisées, situées dans le secteur urbanisé de La Landaiserie ? » Ce zonage a été mis en place afin de respecter la Loi Littoral et empêcher les constructions en second rideau. Or l'article L.121-8 du code de l'urbanisme le 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).	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	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.	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	Ces propriétaires demandent à nouveau à ce que la parcelle 2154 située à l'Enclose, redevienne constructible en totalité ou au moins en partie. Ils notent que cette parcelle est desservie par tous les réseaux nécessaires (eau potable, électricité, téléphone et eaux usées).	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	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 » ».	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 Littoral. De plus, ces parcelles constituent une extension de l'urbanisation qui n'est pas située en continuité immédiate de l'urbanisation de Passay.	
Obs n° 22 Mel 19/09/2023	M Barreteau renouvelle une demande, sans réponse à ce jour, de constructibilité de la parcelle cadastrée 2153 située à l'Enclose. 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 ». 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. Enfin des maisons se situent déjà autour de ce terrain	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. 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.	
Obs n° 23 Registre démat 20/09/2023	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 : - 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.	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. Les zones Av sont des parcelles viticoles AOC dont l'INAO demande le maintien.	
Obs n° 24 Registre démat 20/09/2023	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. Pour cette raison, il demande à ce que cette parcelle soit classée en zone constructible.	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.	

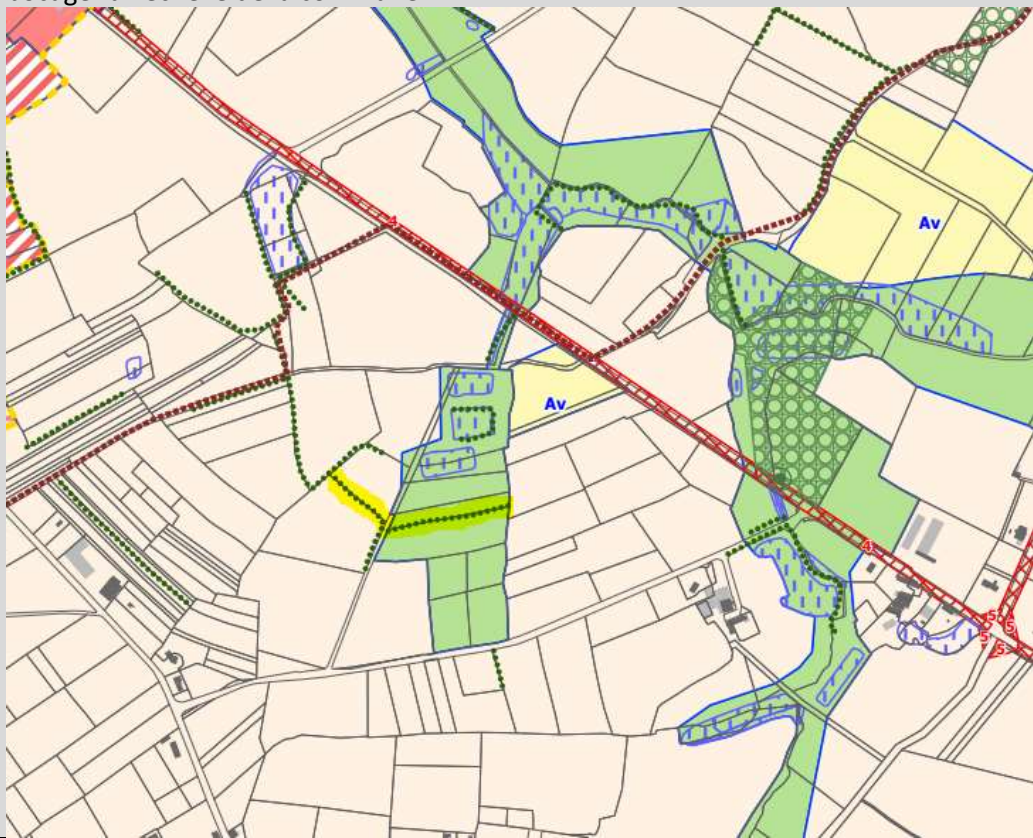
Obs n° 25 Lettre 20/09/2023	M Corbineau indique, parmi les parcelles familiales cadastrées Alx et Al 32,33,34 et 23, que les parcelles 33 et 34 ne seront que partiellement constructibles dans le futur PLU. Il ne s'explique pas les raisons de cette inconstructibilité partielle qui aurait pour origine la demande de l'INAO. Par ailleurs, il voudrait savoir, notamment, ce que signifie la formule « espace à planter et à mettre en valeur » 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.	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. 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.	
Obs n° 26 Courrier 20/09/2023	M Thaumat 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. Pour ce propriétaire, la parcelle ZC 194 satisfait à l'ensemble de ces éléments et devrait être maintenue en Uc2 notamment : - 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).	Le périmètre sera révisé pour intégrer ces parcelles (en rouge ci-dessous) en zone Uc2 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. 	- Zonage (extension zone Uc2) - RP (surfaces)
Obs n° 27 Registre 20/09/2023	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.	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.	
Obs n° 28 Lettre 28/09/2023	Mme Lefort réitère ses demandes déjà formulées lors de l'enquête publique précédente en 2022, à savoir : - 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.	La parcelle BM237 est située à l'Est de l'urbanisation du village de La Thuillère 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. 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.	
Obs n° 30 Lettre 28/09/2023	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.	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.	
Obs n° 31 et 32 Registre et Lettre 28/09/2023	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 : - 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 ;	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. Au sujet du ZAN, il va sans dire que le projet de 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.	

	- 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). 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. 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. S'agissant des dessertes routières et des liaisons douces, elle réitère ses réserves de 2022 à savoir que l'évolution aggravera le trafic routier et nécessitera de revoir le gabarit des voies communales et départementales. A cet égard, les accès directs sur la RD 65 ne devraient plus être autorisés. 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 : - 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 Thuillière soient précisés ; - que les « communs » de Trejet soient complétés (port et foncier environnant) et que le commun de la Thuillière, qui est une place publique de village soit supprimé. 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.	Enfin, la loi Littoral est parfaitement intégrée, ce qui est confirmé par l'avis de l'Etat. 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. Le rapport de présentation justifie les choix opérés.	
Obs n° 33 Registre démat 01/10/2023	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.	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 commune ne peut répondre favorablement à cette demande.	
Obs n° 34 Registre démat 01/10/2023	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). En substance, cet habitant estime que ce sont les particuliers et pas l'exploitant qui supportent les contraintes environnementales introduites par le nouveau PLU.	La parcelle AH34 englobe une exploitation. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées en zone Acu (coupure d'urbanisation). De plus, la commune se doit de prendre en compte l'avis du Préfet qui demande qu'aucune urbanisation nouvelle ne soit autorisée en zone Acu, sauf 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. 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)	- Zonage - RP (linéaire de haies)
Obs n° 35 Mel 29/09/2023	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, 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	L'Orientaion 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.	

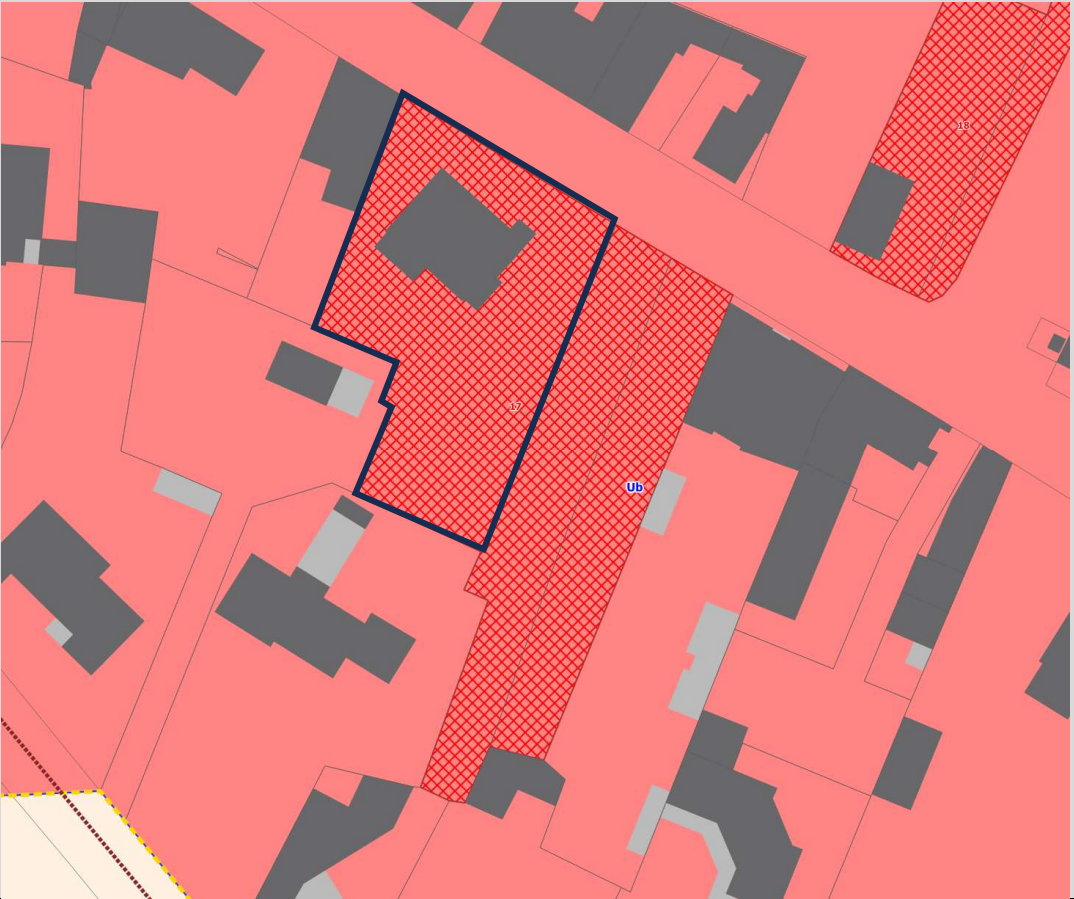
	accéder route de Pont Saint Martin par la rue des Landes de l'Angle, cette dernière étant non calibrée pour un trafic plus dense. L'intersection rue de la Michellerie avec la rue de la chaussée est dangereuse pour un tourner à gauche compte tenu du manque de visibilité en provenant du bourg, et de la vitesse des usagers ». Mme Boyer « demande à ce que ces points soient étudiés dans l'aménagement de ce futur lotissement ».		
Obs n° 36 Lettre 02/10/2023	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 argumentaires infondés. 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. NDLR : Art 682 et suivants du Code Civil.	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 (doublon) Registre démat 04/10/2023	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 part, la suppression d'un bosquet de grands arbres procurant une bonne qualité environnementale (îlot de fraîcheur, avifaune). - Plus généralement ce projet en contradiction avec la « préservation du cadre de vie naturel et rural » inscrite parmi les orientations du PADD. - 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) ; - 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 "haies et les arbres à préserver identifiés [...] au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme [devant] être conservés". - Le projet d'urbanisation est en contradiction avec la loi Littoral, le PADD et les autres actions de la commune - Notamment ce projet et « la sururbanisation » qui en découlera n'est pas en accord avec l'objectif de "Poursuivre une urbanisation raisonnée dans un cadre de vie préservé", 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'agréments. - 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.	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. 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.	

	En conclusion, le collectif estime « 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. »		
Obs n° 39 Mel 03/10/2023	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.	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.	

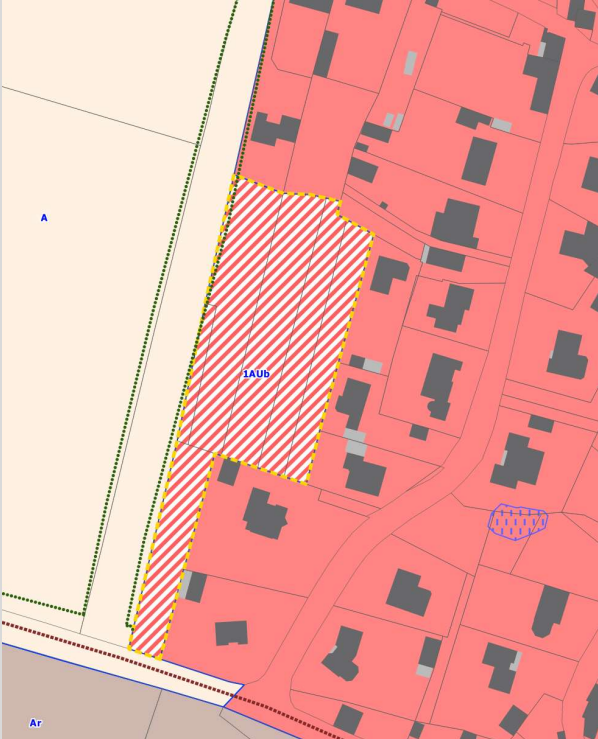
Obs 40 et 42 et 47 (doublon) Mel 04/10/2023	Les consorts Dautais demandent la modification de l’OAP prévue « Rue de Nantes »,en zone « U », afin d’exclure du périmètre de cette OAP les maisons de Mesdames Marie-Agathe Dautais, Marie-Laure Dautais et celle détenue par l’indivision Charles Dautais. Cette 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.	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. Deux périmètres OAP seront donc créés pour la rue de Nantes (voir en noir ci-dessous) : 	- Zonage (réduction d’une OAP) - OAP - RP - Evaluation environnementale
Obs n° 43 Registre démat 05/10/2023	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 ; - 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 ». 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).	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. La zone 2AUz est créée afin de prendre en compte 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.	
Obs n° 44 Registre démat 06/10/2023	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	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	- OAP

	Michellerie. Notamment, ce collectif : - 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 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.	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 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.	
Obs n° 45 Registre démat 06/10/2023	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.	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 1er juin 2017 et le 1er juillet 2017). Elles ont malheureusement été supprimées dans l'intervalle. Il n'y a donc plus lieu de les maintenir au plan de zonage. Pour autant, la commune maintiendra son travail de préservation et de reconstitution du maillage bocager à l'échelle de la commune. 	- Zonage - RP (linéaire de haies) - Evaluation environnementale
Obs n° 46 Registre démat 06/10/2023	Cette observation est à rapprocher de l'observation n° 26 Obs. Thauvat. M Clouet a été approché par M. et Mme Thauvat 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).	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. La parcelle ZC 194 sera transférée en zone Uc2.	- Zonage - RP

	En effet, depuis plus de 20 ans, l'expansion de son exploitation se fait vers l'Est et Sud à l'opposé, du village. En conclusion, M Clouet appuie la demande de MMme Thaumat pour que cette parcelle, qui provient du patrimoine familial, devienne constructible et passe du zonage A (agricole) au zonage UC2 (secteur déjà urbanisé).		
Obs n° 48 Mel 06/10/2023	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 ». 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 ». Quant aux extensions qui pourront être accordées, celles-ci sont très limitées (en surface), ce qui constitue un préjudice. 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 souhaitent donc pouvoir conserver ce mode d'utilisation de leur parcelle. 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.	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). 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 :  De plus « Bouchet » sera remplacé par « Boucher » dans l'annexe du Rapport de Présentation.	- Zonage (changements de destination) - RP - Annexe au RP
Obs n° 50 et n°57 (doublon) Lettre et Registre démat 06/10/2023	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 (Loi Littoral)), passeraient en A (Agricole dans le futur PLU et deviendraient inconstructibles. 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...). 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.	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).	
Obs n° 51 Registre 06/10/2023	Mme Hervouet conteste le fait que le fond de la parcelle n° 133 sur laquelle est construite sa maison ne soit plus constructible. Elle demande à ce que le tracé sur cette parcelle soit modifié afin qu'elle redevienne intégralement constructible.	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.	
Obs n° 52 Registre 06/10/2023	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.	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).	

Obs n° 53 Registre 06/10/2023	M Ravdjee a hérité de la parcelle AC 193 située à Passay et sur laquelle est construite une habitation. 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). Cf Droit de délaissement.	La commune souhaite procéder à la réduction de l'emplacement réservé N°17, en en retranchant la parcelle cadastrée section AC n°193 (identifiée en noir ci-dessous). Les parcelles cadastrée AC n°211 et AC n°212 restent en emplacement réservé n°17. 	- Zonage (surface et tableau des ER) - RP
Obs n° 54 Registre 06/10/2023	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 ? ».	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 cadastrée 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.	- Zonage (surface et tableau des ER) - RP
Obs n° 55 Registre 06/10/2023	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 « quel avenir est envisagé pour cette parcelle qu'elle protège et entretient ». (cadastrée n° 67).	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 Lettre 06/10/2013	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 acceptée. 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. 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.	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 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.RESERVE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

	Réserve	Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	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.	Rappel réponse commune à l'observation n°36 des demandes émises lors de l'enquête publique : « 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 ». 	

Q. DEMANDES COMMUNE A INTEGRER A LA DELIBERATION D'APPROBATION

	Souhait commune Réponse Commune	Pièces PLU à faire évoluer
1	- De distinguer les piscines des extensions/annexes en zone A lorsqu'elles sont découvertes et de leur attribuer les conditions suivantes cumulatives issues de la jurisprudence (CE 15 avril 2016 Commune de Lourmarin n°389045 / CAA Bordeaux, 23 février 2021, n° 19BX03643) en commune littorale : ➔ Superficie soit inférieure ou égale à 30 m2, ➔ qu'elles se situent à proximité immédiate de la construction principale existante ➔ qu'elles forment avec celle-ci un ensemble architectural - Concernant la règle en U dont les fonds de jardin seraient en zone A qui autorise « La création et l'extension d'annexes accolées des construction existantes destinées à l'habitation (<u>localisées en zone agricole</u>) ... » il faudrait plutôt écrire : « La création et l'extension d'annexes accolées des construction existantes destinées à l'habitation (dont celles <u>localisées en zone agricole</u>) ... »	- Règlement écrit
2	- La modification dans l'annexes sur les nuisances sonores de l'arrêté de classement des voies. Conservation dans le PLU arrêté de l'arrêté de 1999, mais il en existe un plus récente datant de 2004	- Annexe PLU - RP - Evaluation Environnementale
3	- L'intégration dans le PLU de l'information sur les SIS. https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels/secteurs-information-sols	- RP - Evaluation Environnementale