



CCI NANTES ST-NAZAIRE

REÇU LE

22 OCT. 2025

MAIRIE de LA CHEVROLIERE

2025-141

Destinataire original :	URBANISME
Destinataires copies :	- M. le Maire - DGS - D. Olivier.
-	
-	
-	

Monsieur Johann BOBLIN

Maire

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

Saint-Herblain, le 8 octobre 2025

Nos réf. : PLU/25.042
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie des Territoires
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Objet : modification n°1 du PLU de La Chevrolière

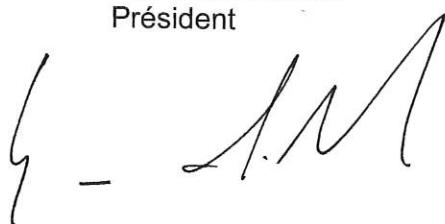
Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

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

Yann TRICHARD
Président



CCI Nantes St-Nazaire

Maison de l'Entrepreneuriat et des Transitions - 1 rue Françoise Sagan - 44800 Saint-Herblain
Maison de l'Entreprise - 6 esplanade Anna Marly - 44600 Saint-Nazaire
T. 02 40 44 6000 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411Z - nantesstnazaire.cci.fr

Direction générale territoires

Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2025-09-0274

Affaire suivie par :
Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Monsieur Johann BOBLIN
Maire de la Chevrolière
2 PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE
44118 LA CHEVROLIERE

Objet : Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Chevrolière

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 juillet 2025, vous avez consulté le Département sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Chevrolière, qui a pour objets de modifier l'implantation des constructions par rapport à la RD 65, permettre des ajustements du règlement écrit et modifier la desserte du site « Beau-Soleil ». Elle appelle les remarques suivantes de la part du Département :

- **Impact sur les routes départementales :**

En pages 17, 26, 31, 32 et 35 de la notice explicative, le règlement du PLU reprend les prescriptions de l'ancien schéma directeur des mobilités du Département dans les dispositions générales.

Comme mentionné dans notre courrier du 12 décembre 2024, l'assemblée départementale a approuvé le schéma directeur des mobilités et les livrables associés (le règlement de la voirie départementale et la nouvelle catégorisation du réseau). Je vous invite à traduire réglementairement les nouvelles dispositions du schéma dans votre document d'urbanisme afin que celles-ci puissent être opposables, en vous reportant au tableau ci-dessous :

Hiérarchisation des routes départementales	Créations d'accès	Reculs
Réseau principal de Catégorie 1 RD 117 RD 178 (depuis l'échangeur de tournebride vers la limite communale nord)	Toute création d'accès est interdite	Les constructions doivent respecter les reculs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.
Réseau principal de catégorie 2 / Réseau de desserte locale 1	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale 2 RD 262, 65, 62, RD 178 (depuis l'échangeur de tournebride vers la limite communale sud)	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

En pages 17 et 26 de la notice explicative, le règlement prévoit des cas dérogatoires aux prescriptions du schéma directeur des mobilités et souhaite ajouter en zone Ue2 « parc d'activités du Bois fleuri », la possibilité d'implantation de nouvelles constructions dans la marge de recul sans que leur implantation ne réduise le recul des bâtiments déjà existants le long de la RD 65.

Le nouveau schéma directeur des mobilités a confirmé la marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les nouvelles constructions et extensions, hors agglomération, le long de la RD 65 classée en RDL2 au schéma directeur des mobilités. **Cette marge de recul devra être respectée, notamment pour la zone Ue2 concernée par la demande.**

- **Les règles relatives aux changements de destination dans la zone A**

En pages 20 et 30-31 de la notice explicative, il conviendra également de reprendre les dispositions du schéma directeur des mobilités pour les changements de destination et ce pour toutes les zones du PLU :

- concernant les **changements de destination**, il conviendra de préciser que pour les bâti d'intérêt patrimonial, situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, les changements de destination sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD si le bâti est desservi par une RD et sous réserve qu'il soit bien précisé au pétitionnaire, que du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.

J'attire votre attention sur le fait que, de manière générale, le Département ne sera pas favorable à la construction de nouvelles habitations dans l'emprise des marges de recul des différentes routes départementales qui traversent le territoire communal.

Les autres points de la présente modification n'appellent pas de remarque particulière de la part du Département. En conséquence, et compte tenu des remarques émises, le Département émet un avis réservé sur le projet de modification N°1 de votre PLU.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier numérique au format « pdf » de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

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

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

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 01/10/2025
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires





**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

Liberté
Égalité
Fraternité

REÇU LE

23 OCT. 2025

MAIRIE de LA CHEVROLIERE

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

n°13

LETTRE / DOSSIER
N°2025-173
Destinataire original :
URBA
Destinataires copies :
- M. le Maire
- DGS
- D. Olivier
-
-
-

Nantes, le 22 OCT. 2025

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la modification n°1 du PLU de LA CHEVROLIERE

PJ : 1 avis

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie sous ma présidence, le 21 octobre dernier.

Après examen du projet de la modification n°1, du PLU de LA CHEVROLIERE, portant sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier de la modification n°1 de PLU de LA CHEVROLIERE qui sera soumis à l'enquête publique.

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

Le directeur départemental adjoint


Laurent LHERBETTE



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

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

Nantes, le

22 OCT. 2025

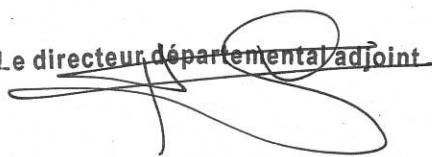
Objet : Avis de la Commission Départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la modification n°1 du PLU de LA CHEVROLIERE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 21 octobre 2025 sous la présidence de M. Laurent LHERBETTE, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen de la modification n°1 du PLU de LA CHEVROLIERE impliquant une modification du règlement des zones A et N, la commission émet à l'unanimité de ses membres :

- **un avis favorable** quant à l'harmonisation des termes relatifs aux extensions et annexes qui seront soumises à une limitation, portant à la fois sur la surface de plancher, ainsi qu'en emprise au sol.

Le directeur départemental adjoint


Laurent LHERBETTE

REÇU LE
23 OCT. 2025
MAIRIE de LA CHEVROLIERE

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

**Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL**

Chargé de mission Aménagement
et Urbanisme
02 53 41 61 80
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Nantes, le 21 octobre 2025

Objet : modification PLU LA CHEVROLIERE
Réf. PC/SL/SJ/421M25057
Affaire suivie par Yvann BERTHELOT_

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, le 22 juillet, le dossier relatif à l'affaire citée en objet et nous vous en remercions.

Après son examen, **nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.**

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAUX



Sainte-Luce-sur Loire, le 24 octobre 2025

Monsieur Johann BOBLIN
Maire de la Chevrolière
MAIRIE
2, place de l'Hôtel de Ville
44118 LA CHEVROLIERE

Vos réf. : JB/DO/MB/YB - 2025
Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Objet : Modification N°1 du PLU de La Chevrolière – Consultation des personnes publiques associées

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 juillet 2025, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Chevrolière.

Cette procédure de modification de droit commun, engagée par délibération en date du 3 octobre 2024, a pour objectif de :

- modifier le plan de zonage, notamment sur le secteur de La Chaussée Ouest (OAP), dont les études de sols ont indiqué la présence d'une zone humide et d'espèces protégées, compromettant l'urbanisation de ce secteur ;
- apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations depuis la mise en application du PLU.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire reste vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, facteur de lien social, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, considérant que le projet n'impacte pas l'artisanat et prend en compte la préservation de la qualité de l'environnement naturel du territoire communal, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de La Chevrolière.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,

Frédéric BRANGEON



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - LOIRE ATLANTIQUE

5 allée des Liards - BP 18129 - 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex - Tél: 02 51 13 83 03 - direction44@cma-paysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET 130 020 688 00029

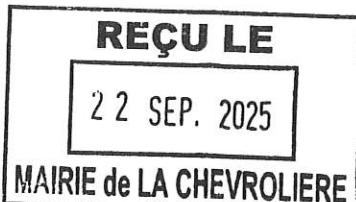
Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004



PONT SAINT MARTIN

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pont Saint Martin, le 17 SEP. 2025



Affaire suivie par : Yann Vinet
Responsable habitat et aménagement
Pôle Aménagement du Territoire
Tel : 02 40 26 87 34
Mail : habitat@mairie-pontsaintmartin.fr

Monsieur le Maire
Mairie de la Chevrolière
2, Place de l'Hôtel de Ville
44 118 LA CHEVROLIERE

Objet : Avis Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire, Cher Johann

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 17 juillet 2025 notifiant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Chevrolière et me permettant d'émettre mes éventuelles observations sur les modifications envisagées.

Après consultation des documents, je vous informe que ce projet de modification ne soulève pas d'observation particulière de la part de la commune de Pont Saint Martin.

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

Le Maire,
Yannick FETIVEAU



**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale des Pays de la Loire
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de La Chevrolière (44)**

N° 004492 / A PP

La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 25 juillet 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Nantes, le 13 octobre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Signé

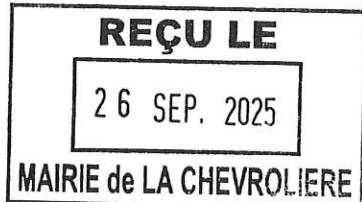
Daniel FAUVRE



Sainte-Pazanne, le 25 septembre 2025

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

H. Baudry 02.40.02.10.72



Monsieur le Maire,

MAIRIE de LA CHEVROLIERE

Par courrier en date du 17 juillet, a été transmis au service du PETR le projet de modification du PLU de La Chevrolière prescrit le 3 octobre 2024.

Par cette procédure, la commune envisage les ajustements et modifications suivantes :

- Ajustements du règlement écrit et en particulier concernant les règles d'implantation y compris dans les zones d'activités, l'aspect extérieur des constructions en zones Uap et A, les dimensions des extensions et annexes en zone U, A et N, les dimensions des voies d'accès en zones U et A, la limitation de l'emprise au sol des logements de fonction agricole.
- Des modifications du zonage et des OAP visant :
 - L'élargissement des éléments patrimoniaux communaux à protéger,
 - La suppression d'un emplacement réservé dédié initialement à la réalisation d'une liaison cyclable et modification de l'OAP « Déplacements » en conséquence,
 - L'identification de 2 nouveaux bâtiments agricoles pour lesquels le changement de destination est autorisé,
 - Le reclassement en zone A du secteur d'OAP « La Chaussée ouest » prévoyant une extension urbaine au regard de la présence des zones humides,
 - Le basculement de la zone 1AUE du Bois Fleuri en 2 AUE compte tenu des enjeux environnementaux et modification de l'OAP relative au secteur,
 - La modification de la desserte du secteur « Beausoleil » et ajustement de l'OAP en conséquence,
 - Le transfert en UA (centre-bourg) du secteur du Verger au vu du projet de dynamisation commerciale.

J'ai le plaisir de vous informer que le PETR émet un avis favorable à ce projet.

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

La Présidente
Pascale BRIAND

LETTRE / DOSSIER
N° 2025-149
Destinataire original :
<i>M. Baudry</i>
Destinataires copies :
- M. le Maire
- DGS
- <i>D. Olivier</i>