

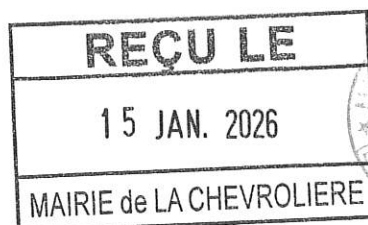
COMMUNE DE LA CHEVROLIERE

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

ORGANISEE DU 14 NOVEMBRE AU 15 DECEMBRE 2025



BN

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 : RAPPORT D'ENQUETE

- A) Cadre et objet de l'enquête,
- B) Exposé des faits, contenu du dossier, modalités d'affichage et de publicité, conditions matérielles et déroulement de l'enquête
- C) Auto-évaluation intégrée à la modification N° 1 du PLU
- D) Bilan des observations et contributions déposées sur le registre papier transmis par mail ou par courrier et synthèse des observations des personnes publiques
- E) Analyse des observations formulées par les habitants et personnes publiques et questions posées à la Commune
- F) Questions thématiques posées par le Commissaire Enquêteur :
- G) Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la Commune
- H) Bilan de l'enquête.

2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- A) Conclusions concernant l'objet de l'enquête, son déroulement et l'information au public
- B) Conclusions sur le contenu du dossier soumis à enquête
- C) Conclusions sur les avis des personnes publiques et les réponses de la Commune
- D) Conclusions relatives aux observations et contributions recueillies et les réponses apportées par la Commune
- E) Conclusions sur les questions du Commissaire Enquêteur et réponses apportées par la Commune
- F) Conclusion générale et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

1^{ère} PARTIE – DOCUMENT N° 1 – RAPPORT D'ENQUETE :

J'ai été nommé en tant que Commissaire Enquêteur suite à une décision de Mme la Présidente du Tribunal en date du 12 septembre 2025 (Décision N° E 25000190/44) modifiée par une décision complémentaire en date du 9 décembre 2025.

Par un arrêté N° TARR2025 en date du 17 Octobre 2025, M. Le Maire de La Chevrolière a prescrit l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU et définit les modalités d'organisation et de déroulement de cette enquête dont le rapport et les conclusions sont présentés dans deux documents séparés ci-après.

A) CADRE ET OBJET DE L'ENQUETE :

La Commune a souhaité mener une procédure de modification de son PLU avec l'objectif de faire évoluer certains aspects règlementaires apparus incohérents ou non adaptés à l'évolution de la demande des habitants exprimée par les demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire.

La modification n° 1 du PLU, objet de la présente enquête ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune.

De plus, elle ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU, détaillées à l'article L 153.31 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le projet vise une modification du règlement ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation et donc relève de la procédure de modification prévue aux articles L 153.36 et L 153.37 du Code de l'Urbanisme.

1) L'évolution du règlement écrit se décompose en 7 points sur la base des objectifs ci-dessous détaillés, soit :

EVOLUTION 1.1 – DISPOSITIONS GENERALES ET DISPOSITIONS COMMUNES :

- 1.1.1. Lexique – définitions « constructions attenantes et constructions riveraines »
- 1.1.2. Lexique – définition « abri de jardin »
- 1.1.3. Dispositions communes au stationnement

EVOLUTION 1.2 – REGLES D'IMPLANTATIONS MODIFIEES :

- 1.2.1. Les termes de « recul » et de « retrait » des constructions sont précisés.
- 1.2.2. L'implantation des constructions en zone Ua et Uap est précisée
- 1.2.3. L'implantation des constructions en zones Ub, Uc1 et Uc2 est précisée
- 1.2.4. L'implantation des constructions en zones A est précisée

EVOLUTION 1.3. – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UAP et A

- 1.3.1. Précisions sur les règles relatives aux toitures en zone Uap pour les extensions
- 1.3.2. Précisions sur les règles relatives aux toitures en zone A

EVOLUTION 1.4. – LES DIMENSIONS DES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONES U, A et N

- 1.4.1. Cadrage des dimensions des extensions « mesurées » en zones Uc1 et Uc2
- 1.4.2. Cadrage des dimensions des annexes en zones Ua, Uap, Ub, Uc1 et Uc2
- 1.4.3. Harmonisation des termes pour les extensions et annexes en zones A et N

EVOLUTION 1.5. – DIMENSIONS DES VOIES ET ACCES EN ZONES U ET A

EVOLUTION 1.6. – REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES UE (ACTIVITES)

EVOLUTION 1.7. – EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX LOGEMENTS DE FONCTION AGRICOLE EN ZONE A

2) L'évolution du zonage et des OAP se décompose en 6 points sur la base des objectifs ci-dessous détaillés, soit :

EVOLUTION 2 – EVOLUTION DU ZONAGE ET DES OAP

EVOLUTION 2.1. – CORRECTION DU REPERAGE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI (ZONAGE)

Description de l'évolution souhaitée et Evolution du zonage avec la modification.


4

EVOLUTION 2.2. – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 21

Description de l'évolution souhaitée et évolution du zonage et des OAP avec la modification

EVOLUTION 2.3. – IDENTIFICATION DE NOUVEAUX BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION SERA AUTORISE

2 bâtiments sont concernés par cette évolution, soit un bâtiment agricole au n° 1 de la rue de Richelieu et un bâtiment 2 au n° 16 Le Mortier.

EVOLUTION 2.4. – PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES SUR CERTAINS SECTEURS DE PROJET (ZONAGE ET OAP) SOIT :

2.4.1. – Le secteur 1AUb de La Chaussée

2.4.2. – Le secteur 1AUe/2AUe de la zone d'activités du Bois Fleuri

EVOLUTION 2.5. – MODIFICATION DE LA DESSERTE DU SECTEUR DE PROJET BEAUSOLEIL (OAP)

Modification des conditions de desserte et évolution concomittante des OAP.

EVOLUTION 2.6. – TRANSFERT EN Ua DE L'EMPRISE DE L'ANCIENNE POSTE ACTUELLEMENT EN Ub

Evolution du zonage dans le cadre de la modification.

M. Le Maire de la Commune de La Chevrolière a ainsi pris un arrêté N° TARR 2025 le 17 Octobre 2025 afin de prescrire la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme sur la base des objectifs fixés ci-dessus.

Dans cet arrêté, M. Le Maire a aussi défini les conditions d'affichage, de publicité et de déroulement de l'enquête ainsi que les modalités de mise à disposition du dossier au public.

B) EXPOSE DES FAITS, CONTENU DU DOSSIER, MODALITES D'AFFICHAGE ET DE PUBLICITE, CONDITIONS MATERIELLES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Lors d'un rendez-vous préalable en mairie le 13 octobre 2025, le calendrier de l'enquête, les modalités de publicité et d'affichage ainsi que les conditions matérielles de son déroulement ont été examinées et précisées.



a) Contenu du dossier :

Le dossier présenté à l'enquête comporte comme base d'étude le PLU révisé approuvé le 21 décembre 2023.

Concernant la modification elle-même, elle comporte la délibération de prescription, les avis des personnes publiques associées ainsi qu'une notice de présentation décrivant l'évolution du règlement écrit, du zonage et des OAP, avec une auto-évaluation environnementale de la modification et deux annexes.

L'annexe n° 1 concerne l'inventaire des zones humides et un aperçu des enjeux naturalistes sur le secteur de la Chaussée Ouest.

L'annexe n° 2 concerne l'inventaire des zones humides et la recherche des habitats faune-flore sur le secteur du Bois Fleuri.

Le contenu du dossier permet ainsi de bien comprendre les objectifs de la municipalité dans le cadre de cette modification n° 1 du PLU.

b) Modalités d'affichage et de publicité :

Les publicités préalables dans la presse ont été mises en œuvre dans 2 journaux locaux conformément à la réglementation en vigueur avec 2 insertions dans la presse (Ouest France et Presse Océan), 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les huit jours suivant le début de l'enquête, soit les 24 octobre 2025 et le 14 novembre 2025.

L'affichage a été mis en place dans les conditions et les délais légaux avec des affiches au format réglementaire implantées à des endroits stratégiques et fréquentés.

Ainsi, l'affichage a été fait sur l'ensemble des bâtiments communaux du bourg soit mairie(1), complexe sportif (3) espace culturel (2), médiathèque (2), Maison des Associations (2), et l'îlot Mômes(1), soit un total de 11 affiches.

A cela, s'ajoutent les 4 affiches déposées dans les principaux villages (Passay et Tréjet) ainsi que sur la zone d'activités économiques de Tournebride et au rond-point de l'Enclose, à proximité de l'aire de covoiturage.

Au total, cela représente 15 affiches réparties sur 10 sites.

C) AUTO-EVALUATION INTEGREE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLU :

Cette auto-évaluation intégrée à la notice de présentation de la modification du PLU décrit les principales incidences de la modification sur l'environnement ainsi que les mesures ERC envisagées.

Elle analyse les impacts de l'évolution du règlement écrit et graphique et des OAP, la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles, Forestiers), conséquence de la modification et donc les mesures ERC (Eviter/Réduire/Compenser) qu'il conviendrait de mettre en œuvre.

Ainsi, cette analyse résumée dans le tableau de synthèse page 76 du rapport de présentation (conclusion de l'auto-évaluation) permet de constater l'absence d'incidences négatives de la modification avec une consommation d'espaces NAF négative (- 0,57 ha) et donc pas de mesures ERC à mettre en œuvre.

Seule l'évolution 2.2. « suppression de l'Emplacement Réservé N° 21 » présente une incidence qui peut être considérée négative du fait qu'une liaison douce de 2 m de largeur entre le village de la Thuillière et la voie communale n° 9 n'est plus envisagée. Il est précisé dans le rapport que la suppression de l'Emplacement Réservé ne signifie pas que la liaison douce ne sera pas réalisée.

Des explications ont été demandées à la Commune sur ce point.

En outre, il convient de préciser que les indicateurs de suivi du PLU ont été ajustés concernant les zones humides au regard des évolutions proposées dans le cadre de la modification n° 1 du PLU (cf tableaux d'indicateurs ajustés pages 77 et 78).

D) BILAN DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE PAPIER, TRANSMISES PAR MAIL OU PAR COURRIER ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES :

a) Synthèse des observations des personnes publiques :

Suite à une large consultation des personnes publiques, (Services de l'Etat, Chambres Consulaires, Collectivités Locales...) ont été reçues les réponses suivantes :

7 

- La MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) a répondu le 13 Octobre 2025 que faute de moyens suffisants, elle ne répondait pas au dossier de modification N° 1 reçu le 25 juillet 2025.
- La CDPENAF a formulé un avis favorable en date du 22 Octobre 2025 en ce qui concerne 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 que l'emprise au sol.
- Le Département de Loire-Atlantique a formulé des observations par courrier en date du 1^{er} Octobre 2025.
- S'agissant des routes départementales, l'assemblée départementale a approuvé le schéma directeur des mobilités (cf courrier du 12 Décembre 2024) avec le nouveau règlement de la voirie départementale et la nouvelle catégorisation du réseau. Le Département demande à la Commune de traduire règlementairement les nouvelles dispositions de ce schéma directeur actualisé dans le Plan Local d'Urbanisme via la modification N° 1.
- La liste des autres modifications demandées par le Département est détaillée en page 2 du courrier. A noter notamment la marge de recul de 25 m le long de la RD 65 suite au nouveau schéma directeur et qui devra être prise en compte notamment dans la zone Ue2 concernée par la modification.
- S'agissant des changements de destination dans la zone A. Le Département demande que pour le bâti d'intérêt patrimonial situé dans l'emprise de la marge de recul d'une RD, le changement de destination ne soit autorisé que sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD et aussi 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 concernant le bruit.
- In fine, le Département indique aussi à la Commune qu'il 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.
- Le pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz consulté sur le projet de modification le 17 juillet 2025 a émis un avis favorable sans réserves en date du 25 septembre.
- La Chambre de Commerce Nantes-Saint-Nazaire a émis un avis favorable par courrier en date du 8 Octobre 2025.

- La Chambre d'Agriculture consultée sur le projet le 22 juillet 2025 a formulé un avis favorable, sans réserves, par courrier en date du 21 Octobre 2025.
- Parmi les collectivités locales consultées, seule la Commune de Pont Saint Martin a répondu avec un avis favorable formulé par courrier en date du 17 septembre 2025.

b) Synthèse des observations et contributions déposées par les particuliers et associations sur le registre papier et/ou par mail :

Lors de l'enquête, 7 observations ont été déposées sur le registre papier et 3 observations déposées sur le registre numérique, sachant que 2 de ces observations ont été déposées à la fois sur le papier et le numérique.

De ce fait, le bilan est de 5 observations sur le registre papier, 1 observation sur le registre numérique et 2 observations portées à la fois sur papier et numérique, donc au total 8 observations.

Même si le nombre d'observations est faible, le dossier a néanmoins suscité un réel intérêt puisque 172 consultations ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.

Ci-dessous le détail des observations formulées :

Observation N° 1 : il s'agit d'une demande de Mme PECHEUR, habitante de La Chevrolière qui s'interroge sur l'avenir de son patrimoine foncier ce qui n'est pas en lien direct avec le projet de modification et donc se situe hors champ de l'enquête.. Cette personne a pris contact avec les services de la Mairie.

Observation N° 2 : il s'agit d'une demande de M et Mme PONTOIRE sur l'éventuelle réalisation d'un bassin d'orage près de leur habitation, secteur de la Chaussée. Là aussi, la demande n'est pas en lien direct avec la modification et se situe hors champ de l'enquête ; les demandeurs ont pris contact avec les services de la Mairie.

Observation N° 3 : il s'agit d'une observation d'un particulier (M. NOBLET) qui s'interroge sur les changements parcellaires du PLU peuvent le concerner. Cette observation n'est donc pas en lien direct avec le projet de modification et se situe donc hors champ de l'enquête.

Observation N° 4 : Il s'agit d'une observation des conjoints CHENEAU relayée par l'agence Immo de SAINT AIGNAN en vue d'une modification de zonage de la parcelle C 197 située à La Chevrolière. Cette demande n'est également pas

en lien direct avec le projet de modification et se situe donc hors champ de l'enquête.

Observation N° 5 : Il s'agit d'une observation de M et Mme VIANNEY relayée par l'agence Immo de SAINT AIGNAN, en vue d'une modification de zonage de leur parcelle, section BB numéro 650 située à La Chevrolière. Cette demande n'est également pas en lien direct avec le projet de modification et se situe donc hors champ de l'enquête.

Observation N° 6 : Il s'agit d'une observation de M. BINET, s'agissant d'une demande de changement de zonage des parcelles BD 66 et BD 75 situées à La Chevrolière et dont il est propriétaire. Cette demande n'est également pas en lien direct avec le projet de modification et se situe donc hors champ de l'enquête.

Observation N° 7 : Mrs LONG et SAM TON-THAT habitant le secteur de La Chaussée ouest ont formulé une observation s'agissant du déclassement de la zone 1Aub de La Chaussée Ouest s'agissant de l'emprise foncière inventoriée comme zone humide et donc reclassée en zone A.

Mrs TON-THAT se félicitent du déclassement de ce secteur qui constitue un acte de protection de la biodiversité. Ils estiment néanmoins qu'il serait judicieux de classer aussi l'allée de Chênes située en bordure de l'emprise en Espace Boisé classé et de se poser la question de l'entretien et de la vocation future de la zone.

Observation N° 8 : Il s'agit d'une contribution de M. de LASSAT concernant plusieurs thématiques du dossier de modification du PLU.

Tout d'abord, il estime que **l'accès au registre dématérialisé** était particulièrement difficile vu que la Commune s'est contentée du minimum réglementaire en indiquant l'adresse du site internet du registre dématérialisé sans possibilité d'accéder directement à ce registre depuis le site internet de la mairie.

De plus, une demande est faite à propos de la **limitation de surface de plancher des abris de jardin** (cf 20 m²) et sur la base de la problématique du débord de toiture, il est préconisé de maintenir uniquement la mention de surface de plancher ; mais si une emprise au sol est souhaitée par la Commune, il est demandé de prévoir une surface d'emprise au sol suffisante pour les parties d'abri de jardin non soumises à surface de plancher, à hauteur d'un coefficient de 1,5 soit 30 m².

Une autre demande concerne **une incohérence de la règle de stationnement mise en place en zone A** au regard de l'absence de prescriptions liées à l'imperméabilisation dans cette zone et donc le demandeur soulève une question d'inégalité de traitement des habitants sur ce sujet.

S'agissant des annexes en zone A, M. de LASSAT formule une demande qui concerne le cas spécifique des bâtiments classés Monuments historiques en référence à l'article 2 de la zone N, soit la rédaction suivante proposée :

- l'intégration à l'environnement doit être respectée,
- les annexes accolées créées (construction et extension comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher et d'emprise au sol de 20 m²,
- les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4,
- dans le périmètre des servitudes de Monuments Historiques, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée.

Une demande est aussi formulée s'agissant des marges de recul le long de la RD 65 et notamment la servitude de recul de 25 m.

Le demandeur met en avant une différence de traitement qui doit être levée entre le secteur du restaurant des Coutumes qui ne pourrait pas s'agrandir dans cette marge de 25 m alors que la construction d'un bâtiment dans la zone du Bois Fleuri serait autorisée.

En matière d'emplacements réservés, M. de LASSAT demande que soit mise à jour la liste des emplacements en fonction des éléments déjà réalisés, donc à supprimer ceux qui sont réalisés et donc à conserver ceux restant à réaliser. Cela concerne notamment les Emplacements Réservés N° 4, 6 et 21.

Enfin, en matière d'évolution des O.A.P. M. de LASSAT constate une mise à jour des secteurs des zones humides mais estime que cette mise à jour n'a pas intégré l'artificialisation survenue depuis l'arrêt du PLU et en particulier, s'agissant de 8 ha de zones agricoles imperméabilisées.

M. de LASSAT soutient que **le tableau des OAP sectorielles** ne reprend pas les données de cette artificialisation des zones agricoles, ce qui fausse les chiffres en matière d'artificialisation globale sur la commune et pourrait contraindre fortement la capacité de la commune à réaliser les futures O.A.P.

E) ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES HABITANTS ET PERSONNES PUBLIQUES ET QUESTIONS POSEES A LA COMMUNE :

S'agissant des personnes publiques, seul le Département de Loire-Atlantique a formulé un avis détaillé s'agissant des routes départementales et des changements de destination avec une liste de demandes et de réserves qui appellent des réponses de la Commune.

En ce qui concerne les avis des particuliers, il est à noter que parmi les 8 observations déposées, 6 observations (N° 1 à N° 6) ont été considérées comme n'ayant pas de lien direct avec le projet de modification.

Une confirmation est attendue de la Commune, s'agissant de ces observations qui ne semblent pas concernées par la modification mais peuvent néanmoins interpeller la Commune en matière d'action foncière.

L'observation N° 7 est quant à elle en lien direct avec la modification d'une OAP et le déclassement de la zone 1AUB de La Chaussée Ouest.

Une réponse a été demandée à la Commune s'agissant de la demande de protection et de classement de l'allée de Chênes située en bordure de l'emprise de la zone 1AUB déclassée.

L'observation N° 8 est aussi en lien direct avec le projet de modification. Il s'agit en fait d'une contribution qui recouvre plusieurs thématiques, soit la question de l'accès au registre numérique, la problématique de la surface de plancher des abris de jardin, la question des annexes en zone A proches des bâtiments classés MH, la question des marges de recul le long de la RD 65, une demande de mise à jour de la liste des emplacements réservés est une question relative à la prise en compte et la mise à jour des données relatives à l'artificialisation des zones agricoles.

Des réponses ont été demandées à la Commune s'agissant des différentes problématiques évoquées dans la contribution N° 8.

F) QUESTIONS THEMATIQUES POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Une première question a été posée à la Commune sur la dimension des extensions et annexes en zones U, A et N avec des valeurs maximum qui peuvent apparaître élevées en pourcentage et en valeur absolue dans l'esprit d'extensions « mesurées ».

En outre, **s'agissant des logements de fonction agricoles**, la Commune doit s'interroger sur la valeur maximum de l'emprise au sol des nouveaux logements qui semble importante au regard d'un secteur où l'on souhaite limiter la création de surface habitable.

La Commune a aussi été interrogée sur **la suppression de l'emplacement réservé N° 21** car le fait de disposer de solutions alternatives en matière de liaisons douces constitue un point à priori positif car permettant de limiter l'utilisation de la voiture et donc améliorer le bilan carbone.

Enfin, j'ai posé une question **sur la hauteur des clôtures en limite d'espace public car ce type de clôtures n'est pas réglementée en zone agricole et naturelle**. J'ai suggéré à la Commune que pour une bonne cohérence globale du PLU, la hauteur maximum des clôtures soit plafonnée à 1,60 m en limite d'espace public en zone A et N comme cela est déjà le cas en zone U.

La Commune a apporté une série de réponses dans son mémoire transmis le 29 décembre 2025.

G) REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE :

Suite au procès-verbal de synthèse en date du 23 décembre 2025, la Commune a transmis un mémoire en réponse en date du 29 décembre 2025. Dans ce mémoire, la Commune répond à l'ensemble des questions posées suite aux avis et observations.

a) S'agissant des personnes publiques, les avis étaient globalement favorables et seul l'avis du Département de Loire-Atlantique nécessitait des réponses argumentées de la Commune.

Ainsi, l'assemblée départementale a approuvé le schéma directeur des mobilités (cf courrier du 12 Décembre 2024) avec le nouveau règlement de la voirie départementale et la nouvelle catégorisation du réseau. Le Département demande à la Commune de traduire règlementairement les nouvelles dispositions de ce schéma directeur actualisé dans le Plan Local d'Urbanisme via la modification N° 1.

Plus particulièrement, le Département signale la marge de recul de 25 m le long de la RD 65 mise en place dans le nouveau schéma et qui devra être prise en compte dans la zone économique Ue2 concernée par la modification.

Dans sa réponse, la Commune précise qu'elle ne souhaite pas prendre en compte cette demande, cette dérogation étant mise en place afin de permettre la densification de la zone du Bois Fleuri existante (la dérogation introduite par la modification du règlement n'impacte pas le PA de Tournebride).

Par ailleurs, le Département sera sollicité pour avis dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols déposées sur toute parcelle jouxtant une voie départementale.

S'agissant des changements de destination dans la zone A, le Département demande que pour le bâti d'intérêt patrimonial situé dans l'emprise de la marge de recul d'une RD, le changement de destinataire ne soit autorisé que sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD et aussi 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 concernant le bruit.

La Commune confirme, dans sa réponse, prendre en compte la demande du Département et propose de modifier le règlement de la zone A, selon les termes suivants :

En zone A :

Pour les bâtiments dont le changement de destination serait autorisé et s'ils sont situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, le changement de destination sera autorisé sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la 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.

Le Département indique aussi qu'il 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.

La Commune prend note de cette observation.

b) S'agissant des observations des habitants et associations, la Commune apporte des réponses précises et argumentées dans son mémoire, soit :

- Les observations N^{os} 1, 2 et 3 sont considérées par la Commune, sans lien, avec la modification du PLU.
- S'agissant de l'observation N° 4, la Commune précise que cette observation ne peut être accueillie favorablement du fait de la Loi Littoral et donc que le PLU ne peut pas réduire les zones agricoles, naturelles ou toute protection mise en place.

- S'agissant de l'observation N° 5, la Commune répond que la référence cadastrale est erronée (cf BB 53).
- La demande apparaît hors champ de la modification **mais un bâtiment pourrait faire l'objet d'un changement de destination** lors d'une modification future sous réserve de l'analyse de l'intérêt architectural en lien avec le demandeur.
- Concernant l'observation N° 6, la Commune apporte une réponse identique à l'observation N° 4 en référence à l'application de la Loi Littoral et de l'ensemble des textes en vigueur.
- En réponse à l'observation N° 7 de Messieurs LONG et SAM TON-THAT, la Commune confirme que la modification N° 1 du PLU prévoit le reclassement en zone A du secteur de la Chaussée Ouest, initialement classé en 1AUb. L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielle sera supprimée pour le secteur 1AUb de la Chaussée Ouest.
La Commune précise que le linéaire de chênes qui borde l'emprise est d'ores-et-déjà identifié dans le zonage du PLU comme haie ou alignement d'arbres à maintenir, et la modification en cours ne prévoit pas de supprimer cette protection.
 Concernant l'entretien et la vocation future de cette zone, cela reste une prérogative des propriétaires de ces parcelles.

En ce qui concerne l'observation N° 8, il s'agit d'une contribution multi-thématique qui a engendré une réponse de la Commune pour chaque thème de 8a à 8h, soit :

8a : observation sur la forme du dossier d'enquête publique et l'accès au registre dématérialisé :

La Commune répond que **l'accès aux documents de la modification N° 1 du PLU est conforme aux dispositions légales**. La réglementation impose aux maîtres d'ouvrage de mettre en place une adresse email à destination du Commissaire Enquêteur, cette adresse permet au public de déposer des contributions. Le dossier d'enquête publique et l'avis d'ouverture d'enquête quant à eux doivent également être disponibles en version numérique sur le site internet de l'autorité compétente (ce qui a été fait). Pour une meilleure navigation du public et par souci de lisibilité, il est d'usage de mettre en place un registre dématérialisé qui permet au public de contribuer directement (ce qui a été fait).

Le règlement du zonage d'assainissement pluvial se reporte aux zones du PLU en vigueur comme indiqué dans le projet de règlement de zonage

pluvial (voir page 15 du règlement qui liste toutes les zones du PLU). Ainsi, le dossier n'est pas incomplet.

8.b) Une demande est faite à propos de la **limitation de surface de plancher des abris de jardin** (cf 20 m²) et sur la base de la problématique du débord de toiture, il est préconisé de maintenir uniquement la mention de surface de plancher, mais si une emprise au sol est souhaitée par la Commune, il est demandé de prévoir une surface d'emprise au sol suffisante pour les parties d'abri de jardin non soumises à surface de plancher, à hauteur d'un coefficient de 1,5 soit 30 m².

La Commune répond qu'étant soumise à la Loi Littoral, toute construction qui ne serait pas qualifiée d'extension limitée, est considérée comme une construction nouvelle. Ainsi, les abris de jardin, en ce qu'ils peuvent être qualifiés de construction nouvelle en fonction de leur surface, doivent être encadrés via une définition dans le lexique mais également via les articles 2 et 4 de chaque zone, s'ils font plus de 20 m². La Commune n'envisage donc pas de modifier le contenu de la modification N° 1 du PLU.

8c) Une autre demande concerne une **incohérence de la règle de stationnement mise en place en zone A** au regard de l'absence de prescriptions liées à l'imperméabilisation dans cette zone et donc le demandeur soulève une question d'inégalité de traitement des habitants sur ce sujet.

La Commune rappelle que l'évolution proposée dans la modification N° 1 du PLU vise à imposer un nombre minimum de stationnements en cas de création de logement en zone agricole A.

Le règlement écrit n'impose en aucun cas que lesdits stationnements soient bitumés. Au contraire, le règlement écrit tel que la modification n° 1 du PLU le prévoit incite à limiter l'imperméabilisation des sols et à créer des stationnements perméables via la mention suivante « **les places de stationnement recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol** ».

La Commune n'envisage donc pas de modifier le dossier modification N° 1 du PLU.

8d) S'agissant des annexes en zones A et N est posé le cas spécifique des **bâtiments classés Monuments historiques en référence à l'article 2 de la zone N, soit la rédaction suivante proposée :**

- L'intégration à l'environnement doit être respectée,
- Les annexes accolées créées (construction et extension comprises) à compter de la date d'approbation du PLU ne doivent pas excéder un cumul de surface de plancher et d'emprise au sol de 20 m²,

- Les annexes accolées créées ne doivent pas excéder une hauteur précisée à l'article 4.
- Dans le périmètre des servitudes de Monuments Historiques, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, une implantation autre que celles prévues ci-avant peut être autorisée ou imposée.

La Collectivité souhaite que les formulations de la zone A et de la zone N soient harmonisées dans la modification n° 1 du PLU.

La commune précise que l'observation soulevée par le demandeur ne concerne pas l'évolution proposée. Elle vise à permettre une implantation différente des annexes accolées en ce que ces annexes pourraient être éloignées de la construction principale et sur avis de l'ABF si la construction principale est un bâtiment générant une servitude Monument Historique.

Le mot « accolé » utilisé dans le règlement écrit du PLU est important car l'annexe « accolée » est alors soumise au même régime que celui des « extensions limitées » admises par la Loi Littoral et le juge.

Or, les annexes si elles ne sont plus accolées, deviennent des « nouvelles constructions » au sens de l'interprétation constante du juge. Elles ne seraient donc pas autorisées en zone A et N. Voir ci-après une synthèse de l'interprétation restrictive du juge en matière d'annexe (non accolée) et d'extension d'urbanisation.

La Commune rappelle qu'elle est soumise à la Loi Littoral et que conformément à la hiérarchie des normes, cette loi s'impose à toute autorisation, toute réglementation (même le code du patrimoine) comme l'indique les articles L 121.1 et L 121-3 du Code de l'Urbanisme.

La Commune apporte en complément dans son mémoire une synthèse de l'interprétation restrictive du juge en matière d'annexes (non accolées) et d'extension d'urbanisation.

Il s'agit d'une série de décisions judiciaires de 2011 à 2021 confirmant qu'une annexe peut être constitutive d'extension de l'urbanisation.

8e) Cette demande élargit la question 8d aux 5 propriétaires concernés par le cas très spécifique des annexes dans le périmètre des servitudes de Monuments Historiques.

La réponse de la Commune est identique à celle formulée au 8d).

8f) Une demande est aussi formulée s'agissant des marges de recul le long de la RD 65 et notamment la servitude de recul de 25 m.

Le demandeur met en avant une différence de traitement qui doit être levée entre le secteur du restaurant des Coutumes qui ne pourrait pas s'agrandir dans cette marge de 25 m alors que la construction d'un bâtiment dans la zone du Bois Fleuri serait autorisée.

La réponse de la Commune est identique à celle formulée au Département de Loire-Atlantique pour sa question N° 1.

8g) Une demande est faite s'agissant de la mise à jour des emplacements réservés.

La Commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n° 21. Mais ne supprime pas les emplacements réservés N° 4 et 6 qui ont été pourtant réalisés et ne sont plus justifiés. La mise à jour des emplacements réservés étant incomplète, il est demandé au Commissaire Enquêteur d'imposer à la mairie de La Chevrolière de mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction des éléments déjà réalisés et restant à réaliser.

Dans sa réponse, la Commune rappelle l'objectif des emplacements réservés (E.R.).

Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U). Il s'agit des terrains bâtis ou non nécessaires à la future réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, et espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le P.L.U. est un document d'urbanisme qui aide à anticiper l'urbanisation de la ville, avec les besoins en matière de logements mais également en infrastructures ou équipements publics. Pour ce faire, le P.L.U. réserve des terrains que l'on nomme des emplacements réservés. Cette réserve constitue une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible. Seule en principe la Collectivité pourra construire. En contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement est offert aux propriétaires de l'emprise foncière.

La mise à jour des E.R. n'est pas imposée par la loi. La Commune est tout à fait libre de les ajuster et de les actualiser si elle le souhaite. La suppression de l'E.R. 21 non réalisé permettra aux habitants d'avoir l'information selon laquelle la création d'une liaison douce n'est pas d'actualité. Cela a aussi pour conséquence :

- De ne plus obliger la Commune à acquérir le foncier concerné,
- Le propriétaire foncier n'est ainsi plus concerné et est libre de disposer de son terrain dans la limite du règlement du PLU.

La Commune a souhaité supprimer ce projet de liaisons douces, estimant que la route reliant le village de la Thuillère à la VC 9, était peu circulante et ne nécessitait pas la création d'une voie spécifique aux piétons et aux cycles.

En conséquence, la Commune n'apporte pas de modification à la liste des E.R. et maintient la suppression l'E.R. 21.

8h) Question sur l'évolution quantitative des OAP : En matière d'évolution des O.A.P., le demandeur constate une mise à jour des secteurs des zones humides mais estime que cette mise à jour n'a pas intégré l'artificialisation survenue depuis l'arrêt du PLU et en particulier, s'agissant de 8 ha de zones agricoles imperméabilisées.

Le demandeur prétend que le tableau des OAP sectorielles ne reprend pas les données de cette artificialisation des zones agricoles, ce qui fausserait les chiffres en matière d'artificialisation globale sur la Commune, pourrait contraindre fortement la capacité de la commune à réaliser les futures O.A.P. et ouvrir une contestation concernant les prochains projets d'artificialisation de terres agricoles.

La Commune rappelle que l'article 206 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit un nouvel article L 2231-1 au Code Général des Collectivités Territoriales pour que les communes et les EPCI couverts par un document d'urbanisme (PLU) établissent un rapport relatif à l'artificialisation des sols observée sur leur territoire.

Le premier rapport devait être réalisé 3 ans après l'entrée en vigueur de la Loi, soit en 2024. **La Commune de La Chevrolière a donc établi son rapport triennal dans le délai imparti. Elle devra ainsi le faire tous les 3 ans, soit le prochain en 2027.** La Commune n'apporte donc pas de modification au dossier mis à l'enquête.

C) Réponses aux questions posées par le Commissaire Enquêteur :

C1 – Question sur la dimension des extensions et annexes autorisées en zones U, A et N.

Dans sa réponse, la Commune rappelle qu'en zone urbaine, la dimension des extensions et des annexes n'est pas plafonnée en valeur absolue, mais doit respecter la double contrainte du coefficient d'emprise au sol (35 % ou 25 %) et du coefficient d'imperméabilisation (40 %).

Seules les zones du centre-bourg et du village de Passay sont permissives en terme d'imperméabilisation compte tenu d'un tissu urbain ancien présentant une forte densité sur des parcelles souvent de faible surface.

Dans les zones A et N, la surface des annexes et extensions a été plafonnée en valeur absolue soit :

- En zone A, possibilité de créer une extension de 40 m² et une annexe accolée de 40 m²,
- En zone N, possibilité de créer une extension de 40 m² et une annexe accolée de 20 m².

Ces surfaces s'entendent à compter de la date d'approbation du PLU (soit décembre 2023) et jusqu'à la prochaine mise en révision générale de ce PLU.

La Commune considère que la possibilité de créer ces surfaces sur la durée de vie d'un PLU (environ 10 à 15 ans) n'était pas trop permissif et satisfait aux objectifs de lutte contre le mitage en zone agricole et naturelle.

C2) Question sur la surface maximum des logements de fonction agricoles :

Dans son mémoire en réponse, la Commune argumente cette disposition. En effet, la modification N° 1 du PLU prévoit de limiter l'emprise au sol des logements de fonction agricoles à 150 m².

cela peut être comme élevé, il faut prendre en compte le fait que la possibilité de créer un nouveau logement de fonction est très encadrée par le PLU est soumise à plusieurs conditions cumulatives (6) relatives au lien direct et nécessaire avec l'exploitation, à un projet agricole activité principale, à un logement unique, à la proximité immédiate du lieu de production ou d'exploitation, à la desserte par la voirie et les réseaux, à l'existence d'un isolement acoustique en cas de proximité avec une Route Départementale.

En outre, du fait de l'application de la Loi Littoral sur la Commune, la construction de nouveaux logements de fonction est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels ou Forestiers) et/ou de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

C3) Question sur la suppression de l'emplacement réservé N° 21 :

Une réponse de la Commune a déjà été apportée au paragraphe 8g.

C4) Une demande a été faite concernant la hauteur des clôtures en limite d'espace public non réglementée en zone agricole ou naturelle. Il est suggéré

que comme dans les zones U, la hauteur maximum des clôtures soit plafonnée à 1.60 m en limite d'espace public.

La Commune prend en compte cette remarque et précisera le règlement du PLU en ce sens.

H) BILAN DE L'ENQUETE :

L'enquête s'est déroulée régulièrement et dans le respect de toutes les dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur, que ce soit en matière de procédures de publicité, d'affichage ou de consultation du dossier.

Les conditions d'accueil et d'accès du public ont été satisfaisantes et l'organisation matérielle adaptée pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations a bénéficié du soutien efficace des personnels municipaux.

Dans son mémoire en réponse, transmis le 29 Décembre 2025, la Commune a répondu de manière détaillée et très argumentée à l'ensemble des observations et contributions des personnes publiques, des habitants ainsi qu'à mes propres remarques.

Ainsi, au vu de l'ensemble des informations recueillies (avis, observations, contributions...) par le biais du contenu des registres, des courriers, des mails, des permanences et considérant le mémoire en réponse de la Commune, j'ai été en mesure d'établir le présent rapport et je dispose d'éléments suffisants pour conclure et formuler un avis sur le projet de modification N° 1 du PLU mis en œuvre par la Commune de La Chevrolière sur son territoire.

Conclusions et avis font l'objet d'un document séparé en deuxième partie.

Fait à Nantes, le 14 Janvier 2026

Le Commissaire Enquêteur,

Bernard VALY



2^{ème} PARTIE – DOCUMENT N° 2 –

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A)CONCLUSIONS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE, SON DEROULEMENT ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

L'objet de l'enquête était bien identifié et délimité, avec un rapport de présentation détaillé et très documenté.

De plus, les explications données lors des permanences ainsi que les réponses apportées par la Collectivité, dans son mémoire en réponse, doivent permettre de clarifier les objectifs et les enjeux du projet de modification du règlement d'assainissement pluvial.

Au vu des éléments produits dans le rapport, je suis en mesure de conclure, quant à la bonne organisation de l'enquête, avec des mesures d'information suffisantes. Ainsi, les mesures de publicité dans la presse, soit 2 avis, 15 jours avant et 8 jours rès le début de l'enquête ont été faites conformément à la réglementation en vigueur (cf Article R 123-1 du Code l'Environnement).

L'affichage réalisé et que j'ai constaté, avec des emplacements aux différents endroits stratégiques de la Commune a permis une bonne information du public.

Grâce aux registres papier numérique, les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions grâce à une salle spécialement affectée pour des entretiens en mairie. Il est à noter à ce sujet l'excellente collaboration des services de la mairie quant à l'organisation de l'enquête, les mesures d'affichage et d'information du public et les conditions d'accueil de la population.

B)CONCLUSIONS CONCERNANT LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE :

Le dossier présenté à l'enquête publique était complet, bien illustré et très documenté.

Il comporte différentes parties qui permettent une approche complète et diversifiée du projet.

Ainsi, lors de la phase de préparation de l'enquête, j'ai pu apprécier la complétude du dossier. De plus, lors de la phase d'enquête, au cours des permanences, la qualité du

dossier s'est avérée précieuse pour pouvoir expliquer les objectifs du projet et ses impacts sur le territoire, plus particulièrement en zone UE, A et N.

Je conclus donc favorablement concernant la structure et le contenu du dossier de modification N° 1 du PLU présenté à l'enquête publique.

C) CONCLUSIONS SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET LES REPONSES DE LA COMMUNE

Dans le mémoire en réponse, la Commune justifie sa position par rapport à la marge de recul de 25 m sur la base d'une volonté de densification de la zone d'activités du Bois Fleuri.

La Commune rappelle, à juste titre, que le Département pourra intervenir lors de l'instruction des permis de construire.

S'agissant des changements de distribution, la Commune décide de prendre en compte la rédaction proposée par le Département en zone A, dans l'emprise des marges de recul. Cette rédaction permettra d'éviter des problèmes d'insertion des projets dans ces secteurs.

Je conclus donc favorablement au vu du bien-fondé et de la cohérence de la réponse communale.

D) CONCLUSIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DES HABITANTS ET LES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

Les observations N° 1 à 6 ont été considérées hors champ de l'enquête ou non prises en compte du fait de la Loi Littoral (cf observations N° 4 à 6).

Plus particulièrement l'observation N° 5 a permis à la Commune d'identifier un éventuel changement de destination dont la faisabilité est à étudier préalablement à son intégration lors d'une modification ou révision ultérieure.

L'observation N° 7 concrétise la satisfaction de riverains suite au reclassement en zone A d'une emprise secteur de la Chaussée Ouest. La Commune a confirmé cette réduction d'OAP et précisé que le linéaire de chênes qui borde l'emprise bénéficie d'une protection dans le zonage du PLU en vigueur.

La réponse de la Commune correspond parfaitement aux demandes exprimées par les habitants.

L'observation N° 8 est multi-thématique et renvoie à des questions de forme (présentation du dossier et accès au registre numérique) et à des aspects réglementaires concernant le stationnement en zone A, la surface de plancher des



abris de jardin, les annexes en zone A et N proches des bâtiments classés, les marges de recul le long de la RD 65, la mise à jour des emplacements réservés et l'évolution quantitative des OAP avec la mise à jour des données relatives à l'artificialisation des sols.

S'agissant des questions de forme et d'accès au dossier numérique (8a), la Commune a confirmé avoir respecté la législation en vigueur, ce que j'ai pu vérifier par moi-même et aussi par l'intermédiaire des personnes venues me rendre visite lors des permanences.

S'agissant de la problématique de la surface de plancher des abris de jardin (8b), la Commune maintient les dispositions prévues dans la modification et adaptées aux zones A et N.

Les abris de jardin d'une surface supérieure à 20 m² seront instruits via les articles du règlement du PLU modifié et la Commune n'a pas à mettre en place un régime dérogatoire spécifique, les dispositions prévues au PLU étant suffisantes et adaptées.

Je conclus donc favorablement suite à la réponse de la Commune.

S'agissant du stationnement en zone A, la Commune a répondu à la question de différence de prise en compte de l'imperméabilisation selon les zones, vu l'absence de prescriptions en zone A.

La Commune a répondu, à juste titre, que le règlement écrit incite à limiter l'imperméabilisation en zone A. La mention suivante est prévue : « les places de stationnement recevant des véhicules légers, doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol ».

Il apparaît clair que les niveaux de prescriptions ne peuvent pas être identiques entre une zone U très urbanisée et une zone A peu ou pas urbanisée.

Néanmoins, il me semblerait judicieux de renforcer l'incitation à l'imperméabilisation des stationnements en zone A et de préciser les différentes techniques d'intervention adaptées au contexte.

En ce qui concerne les annexes en zone A et N (8d), (comme pour les abris de jardin), les réponses apportées par la Commune sont satisfaisantes. **Je conclus donc favorablement sur ce point.** En effet, la Commune n'a pas à mettre en place un régime dérogatoire spécifique dans le périmètre des servitudes de M-H, vu que les dispositions prévues au PLU modifié sont bien adaptées et conformes à la Loi Littoral et à la réglementation en vigueur. En outre, par le biais de la modification, la Commune harmonise les formulations des zones A et N en matière d'annexes.

La réponse au 8 e) correspond à celle du 8d) et n'appelle donc pas de conclusions supplémentaires.

De même, la réponse au 8f) concernant les marges de recul, correspond à celle faite au Département et n'appelle donc pas de conclusions supplémentaires.

La réponse de la Commune à la question 8g est cohérente car aucun texte ne fixe une procédure temporelle de mise à jour des emplacements réservés ; de plus s'agissant de l'E.R. 21, la Commune justifie correctement sa suppression en tant que liaison douce non prioritaire. Pour autant, il est conseillé à la Commune de supprimer les emplacements réservés devenus sans objet.

Enfin, à la question 8 h, la Commune a répondu de façon très cohérente en s'appuyant sur les dispositions de l'article 206 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ainsi, le prochain rapport triennal sera produit en 2027.

E) CONCLUSIONS SUR LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES APORTEES PAR LA COMMUNE :

Tout d'abord, concernant la suppression de l'emplacement réservé N° 21, des conclusions ont déjà été apportées au paragraphe précédent.

S'agissant de la hauteur des clôtures, en limite d'espace public en zone A et N, la Commune a pris en compte ma proposition de hauteur maximum à 1,60, ce qui permet de conclure favorablement.

La Commune apportera cette précision au projet de règlement modifié.

S'agissant de la surface maximum des logements de fonction agricoles, la Commune apporte des éléments concrets sur les nombreuses contraintes préalables à la création de ce type de logement, ce qui permet de bien encadrer la création de ce type de logement. Ceci me permet de conclure favorablement sur ce point.

Enfin, concernant la question sur la dimension des extensions et annexes autorisées en zones A et N, la Commune apporte des précisions qui permettent de cadrer ces autorisations.

Néanmoins, j'émet une recommandation concernant le cumul de ces extensions et annexes sur le moyen ou long terme qui doit rester inférieur à un maximum proportionné par rapport à la surface bâtie initiale.

In fine, l'analyse des réponses apportées aux différentes questions posées, que ce soit par les personnes publiques, les habitants ou moi-même, me permet de conclure favorablement s'agissant des orientations et du contenu de la modification N° 1 du PLU.

J'émettrais néanmoins quelques recommandations, à savoir :

- Une recommandation N°1 concernant le stationnement en zone A, visant à renforcer l'incitation à l'imperméabilisation et à préciser les différentes techniques d'intervention adaptées aux terrains concernés.
- Une recommandation N°2 visant à supprimer les emplacements réservés devenus sans objet ou inadaptés au projet communal.
- Une recommandation N°3 concernant les surfaces d'extension et d'annexes en zones A et N, dont le total cumulé pour chaque parcelle sur le moyen et long terme doit rester inférieur à un maximum qui soit proportionné et raisonnable par rapport à la surface bâtie initiale.

F)CONCLUSION GENERALE ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage ayant été bien effectué et le dossier ayant pu être consulté dans de bonnes conditions par la population.

Au vu du contenu du procès-verbal de synthèse et des réponses apportées par la Commune, j'ai pu constater que le projet de modification du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et présente un caractère d'intérêt général dans le domaine de l'urbanisme, de l'environnement, du logement et du développement économique.

Plus précisément cette modification vise à accompagner les effets de la loi Climat et Résilience ainsi que de la loi Z.A.N en dotant les zones U, A et N d'un règlement adapté qui tienne compte de la volonté d'économie d'espace tout en permettant quelques évolutions urbanistiques sur les secteurs déjà bâtis.

Suite à mes conclusions présentées ci-dessus, j'é mets un avis favorable sans réserve au dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Chevrolière.

Fait à Nantes, le 14 Janvier 2026

Le Commissaire Enquêteur,
Bernard VALY

