

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU LUNDI 02 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le lundi deux février, à dix-neuf heures trente minutes,

Les membres du Conseil municipal de la Commune de LA CHEVROLIERE, se sont réunis à la salle du Conseil, sous la présidence de M. Johann BOBLIN, Maire, en session ordinaire conformément aux articles L 2121.10 à L.2121.12 et L 2122.8 et L 2122.9 du Code Général des Collectivités Territoriales. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par voie électronique aux conseillers municipaux le **27 janvier 2026**.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet de la mairie, le **27 janvier 2026**.

Nombre de conseillers municipaux			29
Présents	Pouvoirs	Absents	Nombre de suffrages exprimés
24	3	2	27

PRESENTS : M. Johann BOBLIN, Mme Sophie CLOUET, M. Vincent YVON, Mme Florence BERTHELOT, Mme Sylvie ETHORE, M. Dominique OLIVIER, Mme Nelly STEPHAN, M. Emmanuel BEZAGU, M. Laurent MARTIN, Mme Marie-France GOURAUD, Mme Christine LAROCHE, M. Florent COQUET, M. Pascal FREUCHET, M. Didier FAUCOULANCHE, Mme Fabienne PAJOT, M. Joël GUILBAUD, Mme Anaïs BOUTET, M. Aymeric PEROCHEAU, M. Michel AURAY, Mme Solène ALATERRE, M. Emmanuel JEANNEAU, Mme Laurence GOURAUD, M. Christophe CHAUVET, Mme Stéphanie CREFF

POUVOIRS :

Mme Valérie GRANDJOUAN a donné pouvoir à Mme Fabienne PAJOT
Mme Marilyne MALLEMONT a donné pouvoir à Mme Sophie CLOUET
Mme Anne ROGUET a donné pouvoir à Mme Christine LAROCHE

ABSENTS :

M. Christophe AUBERT, M. Frédéric BAUDRY

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Stéphanie CREFF

DELIBERATION N° 2026-02	APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Rapporteur : Monsieur le Maire
------------------------------------	--

Exposé :

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun d'un PLU ;
Vu le code de l'Environnement ;
Vu le code du Patrimoine ;
Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Accusé de réception en préfecture 044-214400418-20260203-CM02022026-02-DE Date de réception préfecture : 06/02/2026

Vu la loi Engagement National pour le Logement n°2006-872 du 13 juillet 2006 ;
Vu la loi Engagement National sur l'Environnement n°2010-78 du 12 juillet 2010 ;
Vu la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles n°2014-58 du 27 janvier 2014 ;
Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 ;
Vu la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République n°2015-990 du 7 août 2015 ;
Vu la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte n°2015-992 du 17 août 2015 ;
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de La Chevrolière approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2023, mis à jour par arrêté le 7 février 2024 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 octobre 2024, engageant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chevrolière, et les modalités de concertation ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2025, tirant le bilan de la concertation ;
Vu les avis des personnes publiques associées émis sur le projet de modification n°1 du PLU ;
Vu l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émis sur le projet de modification n°1 du PLU ;
Vu l'absence d'avis de l'autorité environnementale ;
Vu l'arrêté d'enquête publique en date du 17 octobre 2025 ;
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 15 janvier 2026 sur le projet de modification n°1 du PLU ;

Il est rappelé les éléments suivants :

1. L'objet de la modification n°1 du PLU :

Règlement écrit :

- Evolution des dispositions générales (notamment du lexique), et des dispositions communes à toutes les zones
- Evolution des règles d'implantation en zones U, A et N
- Evolution des règles relatives à l'aspect extérieur en zones U et A
- Evolution des règles en zone Ue (activités)
- Evolution des règles relatives aux logements de fonction en zone A

Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Correction des incohérences relevées dans les éléments du patrimoine bâti remarquable suite à l'approbation du PLU
- Suppression de l'emplacement réservé n°21
- Nouveaux bâtiments identifiés pour le changement de destination
- Intégration de nouveaux sondages zones humides et changement de zonage pour certaines zones d'extensions Habitat et Economie
- Ajustement de la desserte à créer au sein de l'OAP sectorielle Beau Soleil
- Transférer en Ua l'emprise de l'ancienne poste actuellement en Ub

Annexe du PLU :

- Ajout d'une annexe "SIS" (Secteur d'Information sur les Sols)

2. Les différentes commissions et personnes publiques associées listées dans le Code de l'urbanisme ont été consultées.

Ont transmis leur avis, les entités suivantes :

ENTITES	AVIS
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)	Considérant que le projet n'impacte pas l'artisanat et prend en compte la préservation de la qualité de l'environnement naturel du territoire communale, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) des Pays de la Loire émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière.
Autorité environnementale (MRAE)	La MRAE des Pays de la Loire n'a pas pu 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 n'a ainsi pas produit d'avis à l'échéance.
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	La Chambre de commerce et d'industrie (CCI) CI a fait savoir à la commune de La Chevrolière par un courrier daté du 8 octobre 2025 qu'elle n'avait pas de remarque particulière à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière.
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable en date du 22 octobre 2025 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.
Chambre d'agriculture	La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique a fait savoir à la commune de La Chevrolière par un courrier daté du 21 octobre 2025 qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière.
PETR Pays de Retz	Le PETR du Pays de Retz a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière dans un courrier réceptionné en mairie le 26 septembre 2025.
Commune de Pont Saint Martin	La commune de Pont Saint Martin a fait savoir à la commune de La Chevrolière dans un courrier réceptionné en mairie le 22 septembre 2025 qu'elle n'avait pas d'observation particulière à formuler sur le projet de modification n°1 du PLU de La Chevrolière.
Département	Dans un courrier daté du 01 octobre 2025, le Département a fait plusieurs observations concernant le projet de de modification n°1 du PLU de La Chevrolière s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux marges de recul des routes départementales.

3. L'enquête publique a été organisée du 14/11/2025 au 15/12/2025.

Au cours de cette enquête, ont été recueillies 8 contributions du public (*documents annexés à la présente délibération, intégrés dans le rapport du commissaire enquêteur*).

Le commissaire-enquêteur a rendu ses conclusions et un avis favorable le 15/01/2026 (*documents annexés à la présente délibération*). La synthèse de son avis est présentée ci-après :

Accusé de réception en préfecture
044-214400418-20260203-CM02022026-02-DE
Date de réception préfecture : 06/02/2026

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.

Il est présenté les évolutions du projet de modification n°1 du PLU qui sont proposées en vue de son approbation :

Provenance de l'évolution	Evolution proposée pour l'approbation de la modification n°1 du PLU
Avis du Département	Concernant les changements de destination, il conviendra de repreciser que pour les bâtis 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
Avis du commissaire-enquêteur	M. le Commissaire Enquêteur remarque que la hauteur des clôtures en limite d'espace public n'est pas règlementée en zone agricole et naturelle. Il serait donc cohérent que, comme en zone U, la hauteur maximum des clôtures soit plafonnée à 1,60m en limite d'espace public. La collectivité en prend bonne note, et modifie le règlement de la zone A en ce sens.

L'ensemble des évolutions du projet de de modification n°1 du PLU en vue de son approbation ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Ces évolutions visent à prendre en compte les avis des personnes publiques associées, les demandes individuelles formulées lors de l'enquête publique, l'avis et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que quelques évolutions souhaitées par la commune afin de garantir la cohérence du projet de modification n°1 du PLU.

Il convient désormais d'approuver le projet de modification n°1 du PLU.

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU qui doit être approuvé, a été mis à disposition des Conseillers municipaux ;

Considérant qu'aucune observation de nature à remettre en cause le projet de modification n°1 du PLU n'a été relevée,

Considérant que ce projet est prêt à être approuvé,

Décision :

Après délibération, le Conseil municipal, par un vote à main levée, à la majorité des suffrages exprimés, **par 27 voix pour :**

- Approuve le projet de modification n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération, en respectant les principes des articles L.153-14 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur Le Préfet,
- Dit que le projet de modification n°1 du PLU est tenu à la disposition du public en mairie de La Chevrolière et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par le projet de modification n°1 du PLU ne seront exécutoires qu'après :
 - Sa transmission à Monsieur Le Préfet,
 - Sa publication sur le portail national de l'urbanisme (article R.153-22 du Code de l'urbanisme).
- Autorise M. le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

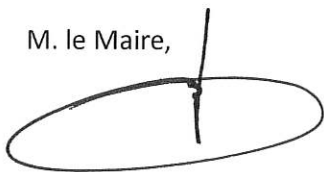
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

La Chevrolière, le 03 février 2026

Délibération télétransmise en Préfecture

Délibération publiée en Mairie

M. le Maire,



Johann BOBLIN



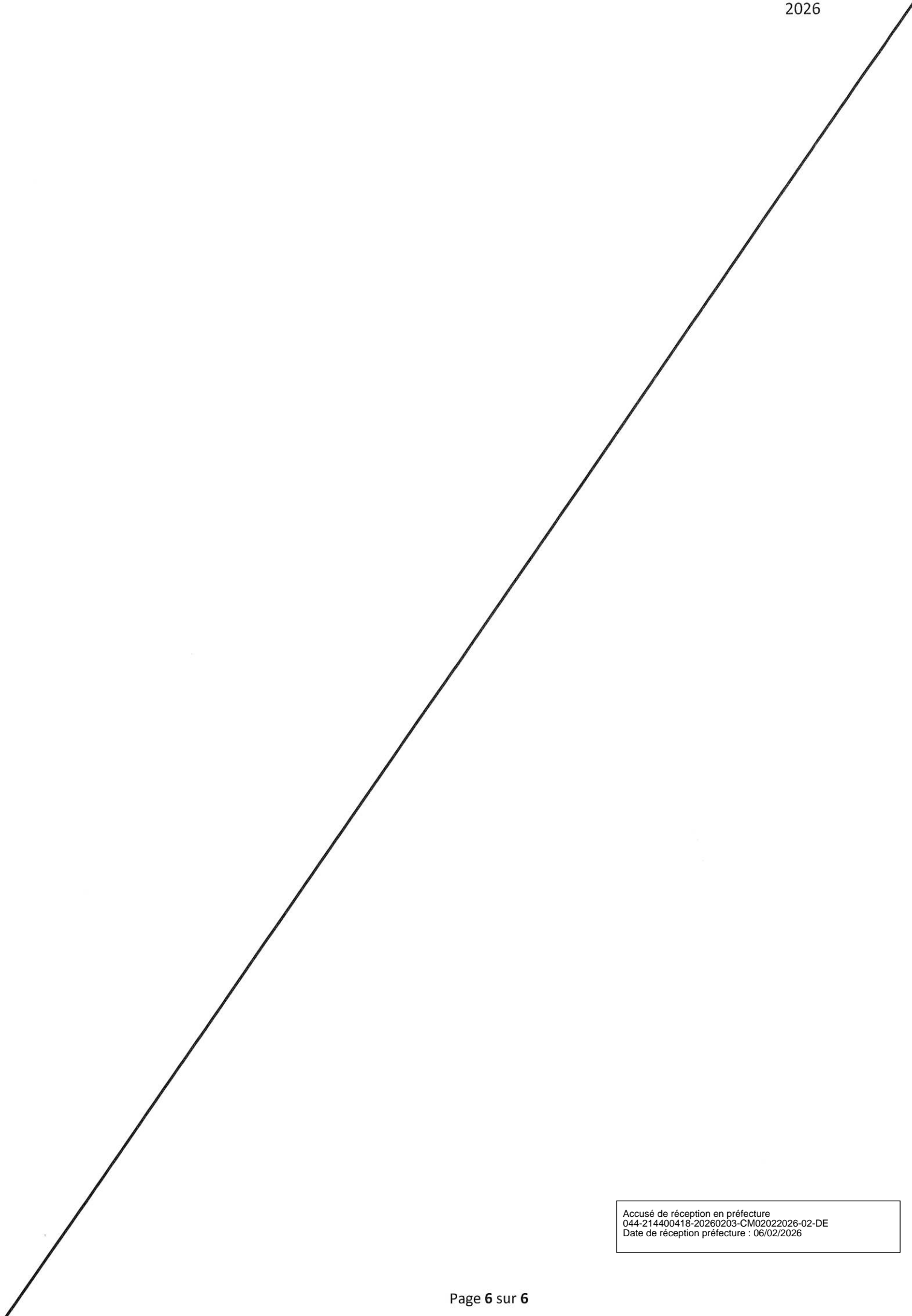
Mme la Secrétaire de séance,

Stéphanie CREFF



Réf. Accusé de réception en Préfecture : Date télétransmission : Date réception Préfecture : Date d'affichage :

Accusé de réception en préfecture 044-214400418-20260203-CM02022026-02-DE Date de réception préfecture : 06/02/2026



Accusé de réception en préfecture
044-214400418-20260203-CM02022026-02-DE
Date de réception préfecture : 06/02/2026