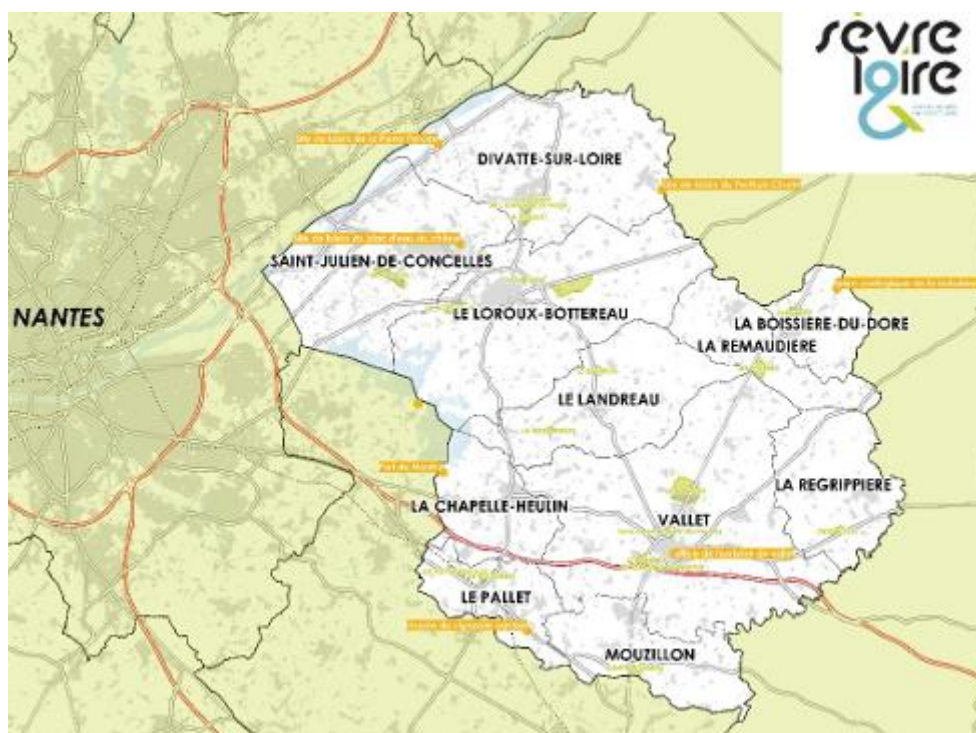


Département de Loire-Atlantique

Enquête publique unique
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
et du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté de
Communes de Sèvre et Loire

du lundi 08 septembre 2025 à 9h au mercredi 15 octobre 2025 à 17h



Aire géographique de la Communauté de Communes de Sèvre et Loire.

PREMIÈRE PARTIE : Rapport de la commission d'enquête

Président commission d'enquête : René PRAT

Membres titulaires : Pierre BACHELLERIE – Alain MAILLARD

Suppléant : Jean de BRIDIERS

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS.....	6
1.1	PRÉAMBULE	6
1.2	CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	6
2	PRÉSENTATION DU PROJET DU PLUi.....	6
2.1	DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE	6
2.2	DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU PROJET	7
2.3	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
2.4	JUSTIFICATION DES CHOIX	9
2.5	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	11
2.6	LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES (OAP)	13
2.7	LE RÈGLEMENT.....	14
3	PRESENTATION DU PROJET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	15
3.1	L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	16
3.2	L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC)	17
4	BILAN DE LA CONCERTATION	18
5	LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	19
5.1	AVIS DE LA MRAe.....	19
5.2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	19
5.2.1	Avis de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	19
5.2.3	Avis du Conseil Départemental.....	23
5.2.4	Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	23
5.2.5	Avis du SCoT du Pays du vignoble nantais	24
5.2.6	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes/ Saint-Nazaire.....	24
5.2.7	Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)	25
5.2.8	Avis des communes de la CCSL	26
5.3	AVIS AUTRES PERSONNES PUBLIQUES.....	27
5.3.1	Avis du Syndicat Loire Aval (SYLOA).....	27
5.3.2	Avis de l'Établissement public territorial de bassin de Sèvre nantaise.	28
5.3.3	Avis Fédération des maraîchers.....	29
5.4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	30
5.4.1	Avis de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté »	30
5.4.2	Avis commune de Clisson	30

5.5 LISTE DES PPA/PPC QUI N'ONT PAS RÉPONDU AVANT LE DÉBUT DE L'ENQUÊTE	30
6 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.....	31
7 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	32
7.1 DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	32
7.2 RÉUNION PRÉPARATOIRE	32
8 MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	33
8.1 INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE.....	33
8.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE	33
8.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE	33
9 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	34
10 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS.....	35
11 CLIMAT GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	60

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Ae : Autorité environnementale

ARS : Agence régionale de santé

AZI : Atlas ses zones inondables

CEREMA : Centre d'études et de recherche sur l'environnement, les mobilités et l'aménagement

CCI : Chambre du commerce et de l'industrie

CCSL : Communauté de communes Sèvre et Loire

CDNPS : Commission départementale de la nature des paysages et des sites

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CGCT : Code général des collectivités territoriales

CLE : Commission locale de l'eau

EBC : Espace Boisé Classé

EnR : Energies renouvelables

ENS : Espaces Naturels Sensibles

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement public foncier

ERC : Éviter, Réduire, Compenser

DDAE : Dossier de demande d'autorisation environnementale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EES : Évaluation environnementale stratégique

GES : Gaz à effet de serre

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études

LLS : Logements locatifs sociaux

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

MO : Maître d'ouvrage

OAP : Opération d'Aménagement Programmée

OFB : Office Français de la Biodiversité

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPA : Personnes publiques associées

PPC : Personnes publiques consultées

PPRI : Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

RGA : Risque de retrait gonflement des argiles

SAGE : Schéma d'aménagement et gestion de l'eau

SDAGE : Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAP : Schéma directeur d'assainissement pluvial

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZICO : Zone d'importance pour la conservation des oiseaux

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPS : Zone de protection spéciale

ZSC : Zone spéciale de conservation

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de Sèvre & Loire (CCSL) se situe au sein de la région des Pays de la Loire, dans le département de la Loire-Atlantique, au sud-est de Nantes. La collectivité est issue d'une fusion des Communautés de Communes Loire-Divatte et de Vallet en janvier 2017. Elle regroupe 11 communes membres et environ 49 500 habitants selon l'INSEE (RP2021) : Divatte sur Loire (commune nouvelle), La Boissière du Doré, La Chapelle-Heulin, La Regrippière, La Remaudière, Le Landreau, Le Loroux-Botttereau, Le Pallet, Mouzillon, Saint Julien de Concelles et Vallet sur près de 276,2 km².

1.2 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, a réformé les enquêtes publiques et redéfini leur champ d'application dans l'objectif de limiter les risques de recours contentieux.

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Sèvre et Loire est régie par :

- Les articles L153-19 et R153-8, du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 du Code de l'Environnement, modifiés par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (Loi dite « Grenelle II »), par le Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme de l'enquête publique.

2 PRÉSENTATION DU PROJET DU PLUi

2.1 DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE

Par délibération du 24 avril 2019, le Conseil communautaire a approuvé la mise en place d'un pacte de gouvernance afin de garantir un projet de territoire global, une collaboration forte avec les communes et une adaptation à la diversité du territoire de Sèvre et Loire.

Par délibération du 02 octobre 2019, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par délibération du 13 décembre 2023, Le Conseil communautaire après en avoir débattu prend acte du débat organisé en son sein sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Par délibération du 21 mai 2025, le Conseil communautaire approuve le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la délibération et autorise Madame la Présidente à organiser une enquête publique en vue de l'approbation du PLUi.

2.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL DU PROJET

Les enjeux et objectifs de réalisation du PLUi ont été inscrits dès la délibération de prescription du 2 octobre 2019, à savoir :

En matière de développement économique, respectueux de l'environnement :

- Générer de l'emploi et accompagner le dynamisme local
- Mettre en œuvre une offre foncière économique et cohérente
- Favoriser l'économie de proximité
- Soutenir les communes pour contribuer au maintien du dynamisme des centres-bourgs
- Organiser l'offre commerciale en périphérie
- Assurer des conditions favorables au développement d'une agriculture performante et dynamique.

En matière d'organisation et de développement urbain :

- Conforter l'armature territoriale multipolaire
- Aménager en priorité en enveloppe urbaine pour réduire l'étalement urbain
- Répondre à une demande croissante de logements aux typologies et formes diversifiées
- Répondre aux besoins de logements abordables et sociaux
- Organiser le développement urbain pour améliorer les conditions de déplacements
- Valoriser le patrimoine.

En matière de transition écologique et énergétique :

- Préserver et valoriser la biodiversité
- Mettre en œuvre les spécificités des unités paysagères
- Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Diminuer la consommation d'énergies finales et assurer la baisse des émissions de gaz à effets de serre
- Étudier et favoriser le déploiement d'énergie solaire ou autres alternatives.

En matière de cadre de vie et d'attractivité touristique :

- Valoriser les spécificités territoriales et les sites phares
- Renforcer le tourisme rural et expérientiel
- Améliorer l'offre d'hébergement touristique
- Développer une économie touristique et de loisirs tout en protégeant les espaces naturels.

2.3 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un état initial de l'environnement a été réalisé. Il était joint au dossier d'enquête présenté au public.

Ce document exhaustif, dresse, dans un premier temps, un inventaire des milieux naturels remarquables du territoire, de son patrimoine naturel, du paysage et des modes d'occupation des sols. Ensuite, il aborde la problématique complexe de l'eau qui constitue un sujet majeur du territoire (ressource en eau, utilisation pour les activités humaines, risques d'inondation). Enfin, il traite de la problématique de la transition énergétique dans le cadre d'une stratégie bas carbone du territoire et de l'équilibre à rechercher entre préservation des ressources, adaptation au changement climatique et gestion des risques.

Chaque rubrique est accompagnée d'une synthèse qui facilite la compréhension du document.

On retiendra que la mise en œuvre du PLUi est susceptible de concerner des zones à enjeux de biodiversité majeurs.

A cet égard, il convient de noter que le territoire de la commune comporte plusieurs milieux naturels remarquables, sous forte protection (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, sites classés, arrêté de protection de biotope). Parmi les zones naturelles protégées la plus importante et la plus connue est celle des Marais de Goulaine. Toutefois on ne relève pas espace naturel sensible.

Par ailleurs, les zones humides qui représentent 8 % du territoire, requièrent l'attention de même que les cours d'eau dont il convient de préserver leurs espaces de fonctionnalité et le cas échéant de leurs zones d'expansion en période de crues.

Enfin, l'état initial de l'environnement relève une importante trame verte fondée sur le maillage bocager, les prairies permanentes et les boisements épars, sans oublier les arbres, parcs et jardins des bourgs.

S'agissant du paysage, on note des vues remarquables sur la vallée de la Loire, la Sèvre, Nantes ainsi que des ambiances paysagères variées (marais, vallées, vignes, bocage). Toutefois l'urbanisation diffuse et la périurbanisation tendent à banaliser les paysages.

Afin de préserver les identités paysagères, il sera nécessaire de veiller au développement urbain et aux transformations agricoles afin d'éviter la fermeture des paysages.

En ce qui concerne la ressource en eau, le territoire présente une vulnérabilité croissante avec le changement climatique ce qui l'expose à de nombreux enjeux. Notamment il est nécessaire de veiller d'une part, à la protection du captage protégé en limite Nord-Ouest du territoire et, d'autre part, à la disponibilité de la ressource sur le long terme pour les usages domestiques et agricoles. Sur ce point, les surfaces irriguées pour le maraîchage sont concentrées sur deux communes, Saint-Julien-de-Concelles et Divatte-surLoire, dont 70 % des surfaces agricoles sont irriguées}.

Par ailleurs, la vulnérabilité la plus notable du territoire concerne le risque inondation, en raison des superficies notables concernées par ce risque, notamment :

- La vallée de la Loire, l'axe de déplacement sur la levée de la Divatte, les espaces urbanisés (nord du bourg de Saint-Julien-de-Concelles) ;
- La vallée de la Sèvre au sud du bourg du Pallet ;

- Ainsi que certains espaces urbanisés du territoire, du fait des ruissellements aggravés par le changement climatique et l'imperméabilisation des sols.

Sur les cinq Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) du département de la Loire-Atlantique, deux concernent le territoire Sèvre&Loire (PPRI Loire amont et PPRI Sèvre nantaise).

Enfin, l'état initial de l'environnement a identifié quelques secteurs exposés aux risques technologiques, à la pollution industrielle et au bruit. Il s'agit de ceux situés le long des principaux axes routiers (en particulier la RN 249 à fort trafic), ceux bordés par la voie ferrée, et ceux riverains des installations de lignes électrique haute tension et de canalisation de gaz haute pression (concerne 5 communes). Le document a aussi noté 36 ICPE, mais aucune n'est classée SEVEZO.

En conclusion, l'état initial de l'environnement fait une présentation complète des enjeux environnementaux pour l'avenir de la communauté de commune, notamment en ce qui concerne :

- Les usages du territoire (problématique de cohabitation urbanisme, activités agricoles, industrie) ;
- La prévention des risques naturels (inondations) ;
- La ressource en eau et sa qualité (stations d'épuration suffisantes mais relativement anciennes) ;
- La transition énergétique et la mise en œuvre de la stratégie bas-carbone.

2.4 JUSTIFICATION DES CHOIX

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Au-delà de cette motivation générale, le Code de l'urbanisme précise les éléments sur lesquels les justifications doivent porter, à savoir :

- **Les justifications sur le zonage.**

Le rapport de présentation comporte les justifications de la délimitation des zones prévues : zone urbaine, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. De plus il doit expliquer, au titre de la justification des choix retenus pour établir le règlement, les motifs de la délimitation des secteurs où sont fixées des règles particulières notamment espaces boisés classés, protection des espaces bâtis ou naturels, conditions d'utilisation des sols soumis à des risques naturels ou technologiques ou des OAP.

- **Les justifications sur la raison des règles fixées dans ces zones où secteurs et des OAP.**

- **Les justifications** sur la bonne articulation entre les différentes composantes du PLU. Le rapport de présentation doit clairement justifier de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs mais aussi de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le rapport de présentation doit également justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

A cet égard, la CCSL répond parfaitement à ces obligations, en justifiant du projet de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des choix retenus pour établir le projet intercommunal, en présentant les pièces réglementaires et les choix retenus pour établir les OAP.

Elle présente les choix retenus pour établir le Règlement graphique et littéral.

Le projet de PLUi s'est construit avec la perspective de répondre aux besoins du territoire et aux différents enjeux de la CCSL identifiés dans le diagnostic de territoire et qui sont les suivants :

- Maintenir la population sur le territoire, (éviter les départs vers les territoires limitrophes) ;
- Produire du logement pour les populations présentes et futures ;

Le projet de développement de la CCSL se justifie par la construction d'au moins 300 logements par an. Entre 2017 et 2024, il est constaté une production moyenne annuelle de 340 logements par an. Exception faite de l'année 2021 (construction massive suite aux effets du COVID 19), la production moyenne annuelle sur cette période était de 302 logements.

- Conserver l'entité architecturale et paysagère caractéristique de Sèvre & Loire ;
- Faire en sorte que les habitants puissent également travailler sur le territoire.

Le PADD du PLUi vise à une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de moitié par rapport à la décennie passée (période : 2011-2021). La temporalité de projet du PLUi se décline en plusieurs périodes en cohérence avec la Loi climat et résilience :

- Période 2021-2031 : division par deux de la consommation estimée sur 2011-2021 (comprenant des coups partis entre 2021 et l'arrêt du PLUi)
- Période 2031-2035 : division par deux de la consommation estimée sur 2021-2031 (rapportée uniquement jusqu'à la période de fin du PLUi).

Ainsi, entre 2021 et 2035, le potentiel maximum de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la CCSL pour le PLUi est de 148,2 ha.

Le projet du PLUi vise à répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'accueil de population tout en veillant à une bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions.

Afin de répondre aux besoins en équipements et services de rayonnement communal, le projet de PLUi prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers alloués aux équipements communaux. Celle-ci est prise en compte dans les 40% de foncier dédiés à l'habitat et aux équipements communaux. Il s'agit de projets en cours de réalisation ou dont la réalisation est envisagée d'ici 2035.

Au total sur la CCSL, entre 2024 et 2035, il est estimé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers maximale totale de **50,1 ha**. En effet, certains projets débiteront dans le temps du PLUi avec une finalisation à plus long terme. En ajoutant la consommation passée (3,62 ha) cela donne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimés sur 2021-2035 de 53,72 ha. Ainsi, en fonction des besoins en production de logements, une évolution du PLUi pourra être envisagée dans la limite de l'enveloppe de 59,3 ha, soit un potentiel supplémentaire **de 5,58 ha à venir**.

L'identification des enjeux du territoire croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCoT du Pays du Vignoble Nantais, ...) et avec les orientations intercommunales, ont permis d'élaborer la stratégie territoriale à horizon 2035.

Cet horizon a été déterminé afin de s'accorder avec les étapes de la Loi « Climat et Résilience » au titre des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Un tableau présente la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation et les objectifs du PADD, ainsi que leur articulation avec les dispositions du règlement, en vue de la mise en œuvre du projet.

2.5 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Depuis la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), le PADD la « clé de voûte » du PLUi. C'est dans ce cadre, au cours de l'élaboration du PLUi, que le Conseil communautaire a débattu sur les orientations générales de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la CCSL lors de la séance plénière le 13 décembre 2023. C'est à cette occasion, que la stratégie territoriale a été établie à l'horizon 2035, soit sur la période 2021-2035, notamment pour la prise en compte des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

C'est dans le cadre des débats sur le PADD, que les orientations suivantes ont été retenues :

AXE 1 : AFFIRMER LES TRAMES DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ET DE SOLIDARITÉS

L'axe 1 exprime le positionnement du territoire et ses connexions internes révélant la vitalité des influences diverses. L'organisation du territoire à partir de ces relations structurantes au niveau intercommunal et avec les espaces voisins proches et lointains, est une garantie essentielle à la conservation de son attractivité et de ses qualités, à la préservation de l'environnement ainsi qu'à la qualification de sa bonne image.

AXE 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE COHÉRENTE

L'axe 2 se consacre aux conditions d'accueil et de déploiement des activités créatrices de valeur ajoutée et d'emplois sur le territoire.

Cette approche se comprend dans un bassin d'emploi plus large, fortement dynamique par l'effet d'attraction de la métropole nantaise et par la vitalité du bassin industriel rural proche allant d'Ancenis à la Vendée, en passant par les Mayennes.

Le territoire oriente son développement économique sur la mise en application d'un modèle durable et le décline dans le choix des entreprises à accueillir dans les zones d'activités. L'armature des zones d'activités permet de structurer cette offre, de définir un maillage équilibré, d'orienter les entrepreneurs et de définir un socle commun de stratégie économique.

Avec près de 5 500 entreprises et 18 zones d'activités, à ce jour, l'intercommunalité profite d'un réel dynamisme économique.

AXE 3 : RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE POUR INTENSIFIER LES PRATIQUES DE PROXIMITÉ

Cet axe aborde les modes de vie sur le territoire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. La diversité de l'habitat, les conditions favorables au bien-être des habitants, les mutations sociétales à l'œuvre, le rapport à l'économie... sont autant d'enjeux prépondérants pour constituer des ambiances au sein des bourgs et villes en contraste de l'influence métropolitaine.

Le PADD prévoit un renouvellement urbain intense à travers la production de nouveaux logements en distinguant les objectifs pour les deux niveaux de l'armature urbaine :

- Définition d'objectifs de densité, diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 30 logements/ha pour les bourgs des centralités de proximité, 45 logements/ha jusqu'à 2031 puis 55 logements/ha à l'horizon de 2041 pour les pôles structurants).
- Définition d'une part de logements à réaliser dans l'existant :
 - o Pour les bourgs des centralités de proximité : 30% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 65% jusqu'à 2041.
 - o Pour les pôles structurants : 45% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 75% à l'horizon de 2041.

Un développement résidentiel en adéquation avec la trame urbaine est attendu afin d'atteindre 56 000 habitants à horizon 2035, soit un taux de croissance annuel de 1,28 % par an.

Pour ce faire, la CCSS doit produire, à minima, environ 300 logement/an à horizon 2035 (soit un total de 4 200 logements minimum sur 10 ans), réparti sur toutes les communes en tenant compte de l'armature territoriale.

- 120 logements en division foncière
- 103 logements en changement de destination
- 100 logements au sein des villages
- 76 logements dans les projets d'aménagement en cours
- 309 logements au sein des ZAC 3

Ainsi, au total, le projet du PLUi prévoit une production à minima de 4476 logements, en prenant en compte la faisabilité opérationnelle et financière des projets, sur la période 2021-2035.

AXE 4 : CONSOLIDER LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA RÉSILIENCE ET DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

En lien avec le PCAET, l'axe 4 détermine les conditions d'un développement du territoire tout en cherchant à limiter son empreinte écologique et à accompagner la transition énergétique locale. Les principaux axes suivants seront mis en œuvre dans le PLUi :

- L'optimisation de l'usage des sols au profit de la renaturation ;
- L'adaptation du territoire pour atténuer les effets du changement climatique ;
- Devenir un territoire plus sobre énergétiquement et tendre vers l'autonomie en énergies renouvelables et locales ;
- Un projet favorable à la santé porté par la limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances.

2.6 LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES (OAP)

Les OAP sont destinées à garantir, dans le temps, la cohérence de l'aménagement du secteur, notamment en cas de tranches successives et à veiller à l'optimisation foncière.

Le dossier relatif aux OAP est accompagné d'un préambule qui énumère les types d'OAP du territoire de la CCSL et présente schématiquement le processus qui a présidé à leur élaboration de celles-ci.

De plus, un lexique complète le document afin de faciliter l'exploitation des planches relatives à chaque OAP. Le projet décrit deux catégories d'OAP : Les OAP « sectorielles » et Les OAP « thématiques »

2.6.1 Les OAP sectorielles

Les OAP « sectorielles » (96) concernent des périmètres localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Elles sont classées en deux sous catégories, les OAP « habitat et équipement » et les OAP « zones d'activité économiques » (productives).

Tableau ci-dessous récapitule les OAP sectorielles :

Communes	OAP sectorielles « Habitat »		OAP sectorielles « productives »	
Divatte sur Loire	14			
La Boissière du Doré	5			
La Chapelle Heulin	6	Dont 1 de 3,66 ha		
La Regrippière	7			

La Remaudière	5		1	Sud bourg 1 ha
Le Landreau	11			
Le Pallet	8		1	Sect gare 1,99ha
Le Loroux- Botterau	11	Dont OAP : 4,53 ha ; 4,49 ha ; 3,21 ha	1	Plessis 27,4 ha
Mouzillon	8		1	Quatre chemins 3,28 ha
Saint Julien de Concelles	9			
Vallet	7	Dont OAP Heurtaux 10,58 ha	1	Gdes Jeannettes 0,61 ha
Total OAP « Habitat »	91	Total OAP « Productives»	5	

2.6.2 LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP « thématiques » relatives à des thèmes-clés qui peuvent concerner tout ou partie du territoire de la communauté Sèvre et Loire

- OAP encadrement des projets dans le tissu urbanisé diffus ;
- OAP Paysage ;
- OAP Adaptation au changement climatique ;
- OAP Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN).

2.7 LE RÈGLEMENT

Il comprend le règlement littéral et le règlement graphique.

2.7.1 Le règlement littéral (ou règlement écrit).

Le règlement écrit vise à :

- Réglementer ce que le territoire ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que le territoire est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire service instructeur.

Il se compose :

- Du mode d'emploi du règlement écrit ;
- Des dispositions générales du PLUi, avec notamment les règles relatives aux prescriptions complémentaires aux zones du PLUi ;

- Des dispositions communes à toutes les zones du PLUi (*stationnement des véhicules et des vélos ; conditions de desserte et d'accès ; conditions de desserte par les réseaux*)
- Des dispositions spécifiques aux zones urbaines et à urbaniser
- Des dispositions spécifiques aux zones agricoles et naturelles
- Des cartes réglementant les hauteurs (ou plans des hauteurs) précisant les hauteurs maximales, selon différents secteurs.
- Le règlement écrit est complété par 2 autres pièces :
- Une pièce relative aux STECAL, définissant les règles de ces périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles ;
- Une pièce relative aux « Bâtiments susceptibles de changer de destination », listant les bâtiments répondant aux critères de sélection et identifiés sur le règlement graphique (zonage)

2.7.2. Règlement graphique

Présenté sous forme numérisée, le règlement graphique du territoire de la CCSL comprend :

- D'une part un découpage du territoire, par « communes », en 20 carreaux identifiés de manière alphanumériques du Nord au Sud et d'Ouest en Est (ex : A1,A2,A3;B1,B2,B3,B4,B5.) ; (échelle au 1/5000).
- D'autre part, 12 découpages correspondant au « bourg » de chacune des communes (deux pour la commune de La Divatte) ; (échelle au 1/2500).

Ces documents sont aisément accessibles au public, soit sous forme papier dans les communes, soit sous forme numérique sur le site internet de la CCSL ou directement sur le site dédié à l'enquête.

La présentation n'appelle pas de remarque :

- Les légendes sont claires et complètes ;
- Les couleurs sont suffisamment contrastées pour faciliter l'identification des zonages ;
- Le nom des bourgs et des hameaux est indiqué ainsi que le nom des rues ;
- Chaque parcelle est numérotée de manière lisible à condition de zoomer.

3 PRESENTATION DU PROJET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La Communauté de Communes Sèvre & Loire (CCSL), pour les 11 communes qui la composent, est compétente :

- Pour l'assainissement collectif (collecte, réseaux, relevage et stations d'épuration)
- Pour la gestion du service public d'assainissement non collectif (SPANC) (contrôle des nouvelles installations et de la vérification périodique des installations existantes).

En la matière, la CCSL applique les règles fixées par le Code général des collectivités territoriales.

Les eaux pluviales (gouttières, fossés) restent gérées par les communes.

Sur le territoire, environ un quart des logements sont en assainissement individuel, tandis que les trois-quarts restants sont raccordés au réseau public d'assainissement collectif.

Par souci de cohérence, la CCSL a décidé de coupler le projet de PLUi avec le projet de zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU). En ce sens, ce projet de zonage est annexé au projet de PLUi tous deux arrêtés lors du Conseil Communautaire du 21 mai 2025.

Ce sont ces deux projets qui sont soumis à enquête publique unique avant leur approbation définitive.

Au plan de l'environnement, le dossier présenté décrit le profil varié du territoire dans les domaines géographique, topographique, géologique et hydrologique. On retiendra les principales caractéristiques suivantes :

- Un relief bas à l'Ouest (30 m NGF) et plus élevé à l'Est (jusqu'à 100 m NGF). Deux vallées sont présentes sur le territoire (la Divatte et la Sèvre nantaise))
- Une géologie diversifiée détaillée dans le dossier (alluvions, sédiments, socle cristallin et métamorphique).
- Un réseau hydrographique dense : Au Nord, la Loire et, sur le territoire 5 cours d'eau, la Goulaine, la Boire de la Roche, la Divatte, la Sanguèze et la Sèvre Nantaise.

On notera la présence du captage sensible d'eau potable de Mauves-sur-Loire, dont le périmètre de protection rapprochée couvre une superficie de 765 Ha sur les communes de Saint-Julien-de-Concelles et Basse-Goulaine.

Toutes ces caractéristiques influent directement sur la faisabilité technique et économique des réseaux d'assainissement.

La gestion de l'assainissement, se répartit en deux systèmes :

- **75 % des foyers raccordés au réseau d'assainissement collectif (AC).**
- **25 % des foyers sont en non collectif** environ 5 400 installations /12 000 habitants).

3.1 L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Il comprend :

- **350 km linéaires de réseaux**, 112 postes de relèvement.
- **27 stations d'épuration** (capacité ≈ 50 000 EH).

Le mode de gestion est mixte : selon les communes il est en **régie intercommunale ou en délégation de service public (SAUR, SUEZ)**.

- Les différentes techniques de réseaux se répartissent en :
 - 265,1 km réseaux séparatifs ;
 - 8,5 km de réseaux unitaires ;
 - 56,4 km de réseaux de refoulement ;
 - 20,1 km de réseaux sous vide / sous pression.

Le réseau d'assainissement est équipé de trop-plein et de déversoirs d'orage directement sur le réseau permettant de délester le réseau, en cas de surcharge hydraulique, lors des forts épisodes pluvieux.

Le territoire intercommunal dispose de 27 Stations de traitement des eaux usées (STEU) d'une capacité épuratoire totale de 49 800 équivalents Habitants (*8 à boues activées, 6 à filtres plantées de roseaux, 4 filtres à sable, 8 lagunes, 1 biodisque*).

La moyenne d'âge de l'ensemble du patrimoine est assez élevée (20 ans), mais les principales stations d'épuration (boues activées), sont plus récentes (13 ans).

Depuis la prise de compétence d'assainissement collectif par la CCSL, en 2019, un programme ambitieux de travaux sur les stations a été arrêté. D'ores-et-déjà, 6 stations ont été rénovées et d'ici 2033, ce sont 11 stations qui le seront à leur tour.

A cet égard, ce Schéma directeur d'assainissement, piloté par la Commission « Eau et environnement » de la CCSL a identifié des besoins aboutissant à un programme de travaux d'investissement de l'ordre de 25 000 000 € pour la période 2023-2033.

3.2 L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC)

Ce service est assuré, en régie, depuis février 2022. Il porte sur environ 5 400 installations recensées sur le territoire et concerne une population théorique de plus de 12 000 personnes. Son action consiste notamment dans :

- Les contrôles périodiques tous les 8 ans ;
- Les contrôles systématiques des installations neuves et en cas de vente ;
- L'accompagnement technique et financier pour la réhabilitation des systèmes vétustes.

S'agissant du zonage d'assainissement des eaux usées, celui-ci repose sur les principes généraux suivants :

- Distinction entre les zones à raccorder au réseau collectif (zones urbaines denses, centres-bourgs, extensions U et 1AU du PLUi) et les zones soumises à l'assainissement non collectif (zones rurales et zones éloignées des réseaux) ;
- Anticipation des besoins liés à l'urbanisation avec cohérence stricte avec le PLUi ;
- Prise en compte des coûts financiers et des contraintes techniques ;
- Application de la réglementation avec obligation de raccordement au réseau collectif AC ou, à défaut, soumission aux contrôles du SPANC en cas d'assainissement individuel.

Le projet de Zonage d'assainissement des eaux usées présenté par la CCSL constitue un outil de planification essentiel qui devrait permettre :

- De **délimiter clairement les zones d'assainissement collectif (AC) et des installations d'assainissement non collectif (ANC)**, en lien avec le développement urbain prévu par le PLUi.
- D'assurer une **gestion équilibrée des eaux usées**, en conciliant impératifs sanitaires, environnementaux et contraintes financières.

De soutenir une stratégie à long terme, avec des investissements structurants dans les stations d'épuration du réseau AC, associé à un contrôle renforcé des installations d'ANC.

4 BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation a été réalisée durant toute la procédure d'élaboration, du 2 octobre 2019 jusqu'à l'arrêt du projet en Conseil communautaire inclus, le 21 mai 2025.

Les informations relatives au PLUi ont été mises à disposition du public sur différents supports :

- Mise à disposition des documents des projets, en version papier, dans les registres à l'Espace Sèvre&Espace Loire et dans les mairies et, en version numérique, sur le site internet de la CCS ;
- Publication régulière dans les bulletins municipaux ;
- Réalisation d'une plaquette PLUi au lancement du projet ;
- Publication du journal intercommunal de décembre 2024 dédié au PLUi ;
- Parutions dans la presse locale ;
- Communication vidéo et publications sur les réseaux LinkedIn et Facebook ;
- Mise en place d'une exposition évolutive dans chacune des communes et à l'Espace Loire.

Divers ateliers et rencontres ont permis aux acteurs du territoire de formuler leurs observations et propositions tout au long de l'élaboration du PLUi :

- Trois séries de réunions publiques en 2021 (env. 130 personnes), en 2023 (env. 400 personnes) et 2025 (env. 480 personnes) ;
- Environ 680 demandes d'administrés reçues par courriers et mails pour des changements de zonage et de destination ;
- Quatre ateliers, organisés par le Comité local sur l'habitat de demain, entre juillet 2022 et mars 2023, avec une quarantaine d'habitants pour réfléchir sur l'habitat dans un contexte de densification, de sobriété foncière, de respect de l'environnement ;
- Deux ateliers « Trame Verte et Bleue » organisés en 2021 avec divers acteurs ;
- Une rencontre avec les professionnels du notariat, de l'immobilier et des géomètres en avril 2024 ;
- Une concertation avec le monde agricole à travers diverses conventions passées avec la Chambre d'Agriculture ;
- Une quinzaine de rencontres avec les porteurs de projet économiques et touristiques pour la définition des projets de STECAL.

En parallèle, la CCSL s'est engagée dans une démarche active pour trouver des solutions afin de répondre aux enjeux ZAN à travers ses différentes politiques publiques.

Dans ce contexte, la CCSL a participé à :

- Trois Comités de Pilotage (COPIL) de suivi et des comités techniques réguliers pour échanger sur les thématiques ZAN
- Des séminaires en visioconférence et en présentiel avec les autres lauréats et partenaires engagés dans l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) ZAN.

Dans le cadre de son projet ZAN, la CCSL a bénéficié d'un accompagnement méthodologique et technique fourni par des équipes d'ASSISTANCE à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

- Au niveau local, le CEREMA¹ ouest et l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et l'Etablissement Foncier de Loire-Atlantique (EPF).
- Au niveau national, le CEREMA est intervenu en complément de l'AMO locale.

5.LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 AVIS DE LA MRAe

La MRAe a été saisie pour avis par la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire. L'ensemble des pièces constitutives du dossier d'élaboration du PLUi a été reçu le 22 mai 2025 par la DREAL des Pays de Loire.

Par courrier en date du 22 août 2025, **la MRAe Pays de la Loire**, a fait savoir que « faute de moyens, elle n'a pas pu étudier dans le délai qui lui était imparti, le dossier qu'elle avait reçu le 22 mai 2025 ».

5.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

5.2.1 Avis de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis les avis suivants :

Sur les STECAL et le règlement des zones agricoles et naturelles :

- Avis favorable à l'unanimité pour l'ensemble des STECAL avec des réserves sur:
 - les STECAL Ae et Ne1 à **vocation d'activité économique** (Pour les communes de Divatte-sur-Loire, du Landreau et du Pallet).
 - les STECAL Ne2 et Nep à **vocation d'équipement d'intérêt collectif**, sous réserve pour le complexe d'accueil des déchets sur la commune de Loroux-Bottereau.
 - les STECAL Ngv et Ntf à **vocation d'accueil des gens du voyage**, avec réserve pour le terrain familial n°Ntf1 situé sur la commune de Vallet.
- Avis favorable à la majorité de ses membres (un défavorable) pour le STECAL At 3 destiné à une entreprise touristique d'hébergement insolite sur la commune de Vallet.
- Avis défavorable à l'unanimité pour :

Le STECAL At4 sur la commune de la Regrippière

Les STECAL Az Nord et Az Sud portant sur une extension du parc zoologique de la Boissière-du-doré

Au titre de la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée à l'unanimité de ses membres :

- Avis favorable sous réserve pour le secteur de la gare du Pallet ;

1 CEREMA : Centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

- Avis défavorable pour le secteur « Orchidée » sur la partie Sud de la Chapelle-Heulin et le secteur du « Clos aux moines » sur la commune du Loroux-Bottereau ;
- Avis favorable pour le reste.

5.2.2 Avis de l'État (DDTM)

Les services de l'État (DDTM) ont formulé les avis suivants :

Propos liminaires : Le territoire de la CCSL est attractif sur le plan démographique, marqué toutefois par un vieillissement de la population. L'agriculture conserve une place importante. La grande diversité paysagère supporte une biodiversité d'une grande richesse.

Maîtrise de l'urbanisation

La CCSL retient une trajectoire de réduction de la consommation d'espace de 50% entre 2021 et 2031, suivie d'une nouvelle diminution de moitié pour la période 2031-2035. Cet objectif est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

Toutefois, les services de l'Etat ont demandé au Syndicat mixte de décliner plus précisément la trajectoire ZAN intégrant un objectif intermédiaire de 54,4 % de consommation d'espace pour la période 2021-2031 en comptabilisant les espaces ZAC de la consommation passée (2011-2021).

Concernant les OAP du projet de PLUi, il apparaît que la présentation sans le préambule des échéanciers des OAP est incomplète. Par ailleurs, 34 secteurs localisés en extension de l'urbanisation représentant 55 ha ne sont pas couverts par une OAP sectorielle, dont 15 classées en zone 1AU pour une surface de 21,7 ha. Pour sécuriser la portée juridique du PLUi il y a obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU.

Production de logements

Le projet de PLUi vise à produire 4.200 logements sur la période 2021-2035 (soit 300 logements/an. Cette trajectoire résidentielle apparaît toutefois inférieure aux besoins estimés.

Le PLUi gagnerait toutefois à être renforcé en prenant en compte la diversité des tailles de logements en lien avec la place des collectifs fléchés sur certains secteurs d'OAP, pour assurer la mise en œuvre du PLH qui vise le développement des logements locatifs.

En matière de mixité sociale, le PADD fixe des objectifs de production de 20% de logement locatifs sociaux (LLS) dans les pôles structurants et 10% dans les centralités de proximité. Aussi, il importe que les OAP garantissent la production de LLS en précisant leur part dans la programmation. La part de LLS et de l'accession aidée doit être portée à 20% sur la commune du Pallet, seul bourg disposant d'une desserte de transport en commun structurante (gare).

Développement économique

Les partis d'aménagement retenus privilégient la densification et la requalification des zones existantes, limitent les extensions, et encouragent la végétalisation ainsi que la mutualisation des stationnements.

Il est nécessaire d'intégrer les cinq OAP sectorielles à vocation économique dans la pièce P4 ;1 dédiée aux OAP pour être opposables aux autorisations d'urbanisme (art. L. 152-1 du code de l'urbanisme).

Trame verte et bleue (TVB) et déclinaison réglementaire

Les haies recensées dans l'état initial de de l'environnement ne sont pas toutes reportées au règlement graphique du PLUi. Il convient en conséquence d'être plus ambitieux dans la matérialisation au règlement graphique du maillage bocager et des corridors pour garantir leur maintien et restaurer leur fonctionnalité autant que possible.

Les cours d'eau : les bandes inconstructibles le long des cours d'eau respectent la disposition du SAGE Estuaire de la Loire. Toutefois sur la commune de La Remaudière, cette densification nécessiterait d'être évaluée plus finement ou de faire l'objet d'orientations spécifiques dans les OAP sectorielles concernées.

Les zones humides : Il convient de rappeler (règlement PLUi et règle 2 du SAGE) que les impacts sur les zones humides de source de cours d'eau et des zones humides inondables ne sont pas ouverts à la compensation et font l'objet de mesures d'évitement.

Les eaux pluviales : les dispositions sur la gestion des eaux pluviales se concentrent sur la collecte et l'évacuation alors qu'il serait souhaitable de préconiser en premier lieu une gestion favorisant l'infiltration sur place.

Prise en compte de l'environnement dans les OAP sectorielles

Dans le cadre de la restitution des investigations écologiques (Zones humides et faune-flore) sur vingt secteurs du projet apparaissent des zones humides, par endroit très importantes ainsi que des enjeux modérés à forts. Plusieurs secteurs d'extension classés en zone 1Aub, 2 Aub et Az nord empiètent sur des zones humides.

Même si les OAP tiennent compte de l'évitement des impacts, la fragmentation liée à la desserte et au maintien de certaines zones 2Aub appellent une vigilance particulière au stade opérationnel. Toutefois, cette démarche d'évitement des impacts n'a pas été retenue pour l'une des extensions du parc zoologique de La Boissière-du-Doré. Le périmètre étant couvert en totalité de zones humides, il serait souhaitable de le reclasser en zone agricole ou naturelle.

Gestion des eaux usées

Parmi les 27 stations d'épuration implantés sur le territoire de la CCSL, 7 ont été déclarées non conformes. Cette situation implique de démontrer la concordance des plannings de travaux des systèmes d'assainissement avec l'échéancier des secteurs d'urbanisation retenus au PLUi par le règlement graphique et par les OAP.

En conséquence, les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. Le dossier devrait être enrichi le dossier sur ce point et d'opérer les reclassements en zone 2AU qui pourraient s'avérer nécessaires.

Prévention des risques

Le risque d'inondation est un enjeu majeur, en particulier pour les bourgs riverains tels que Divatte-sur-Loire et Saint-Julien-de-Concelles. Sur cette dernière commune, l'Etat est opposé à l'implantation d'un projet commercial en zone inondable. En conséquence, il est demandé de reclasser le sous-secteur Uec en espace non constructible.

Les secteurs classés en zone UL correspondant aux espaces de loisirs et aux services techniques doivent être réduits. Ces espaces ne peuvent être considérés comme entièrement urbanisés au sens du risque inondation. Ils doivent être préservés en tant que champs d'expansion des crues.

Concernant les STECAL toute construction ou aménagement doit respecter les règles du PPRI en vigueur.

La prise en compte des risques d'inondation est fortement liée à la réalisation du schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) ayant vocation à être ultérieurement annexé au PLUi.

Le phénomène de ruissellement est insuffisamment pris en compte. Un recensement exhaustif est à réaliser dans le cadre de l'état initial de l'environnement, afin d'identifier les secteurs historiquement concernés.

Enfin, concernant le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA), le PLUi est à compléter afin d'informer efficacement la population et les porteurs de projet. Le guide national « Construire en terrain argileux » pourra être annexé.

Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire

Les bâtis traditionnels disséminés sur le territoire de la CCSL sont généralement surmontés d'une toiture à deux pans en tuile. Le PADD poursuit l'objectif « de préserver et valoriser le patrimoine bâti notamment dans les bourgs, lequel est traduit par l'annexion des servitudes relatives aux monuments historiques.

Pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est demandé de compléter les « fiches-bâtiment » des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination. Ces fiches devraient encadrer les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

Les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPNAF pour les bâtiments classés en zone agricole et à l'avis de la CDNPS pour les bâtiments classés en zone naturelle.

Conclusion avis de l'État

Les remarques formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'Etat. Les partis d'aménagement retenus dans votre document témoignent d'une approche future de l'aménagement du territoire de Sèvre & Loire résolument tournée vers la densification des espaces urbanisés et l'optimisation du foncier mobilisé en extension.

L'État émet un avis favorable sur le projet de PLUi sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes figurant ci-dessus.

5.2.3 Avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental a émis les réserves suivantes :

- L'habitat : l'offre de logement diversifiés à développer et le schéma d'accueil des gens du voyage pour plus d'inclusivité à l'égard de l'habitat en caravane comme résidence principale) ;
- Les zones de préemption des espaces naturels sensibles ne figurent pas dans les plans de zonage
- Le commerce : L'économie sociale et solidaire est peu évoquée dans les documents. Il y a des disparités d'approche entre les communes en ce qui concerne la définition des périmètres de centralité et des linéaires commerciaux). Des OAP prévoient des développements commerciaux en contradiction avec la polarisation du commerce et la préservation du commerce des centres-bourgs.

En outre, les remarques suivantes ont été formulées concernant :

- Plusieurs OAP situées en bordure de routes départementales ;
- Les projets de développement du tourisme à détailler dans le PADD ;
- La démarche de valorisation de la Sèvre et de la Maine ;
- Le surtourisme des sites attractifs mais fragiles (bords de Sèvre et de Loire ; Marais de Goulaine) ;
- L'offre de tourisme social (vacances pour tous) qui tend à disparaître en raison de la pression immobilière.

Enfin, quelques corrections sont à apporter au PLUi (cartographie, règlement ...).

Le Conseil Départemental émet un avis favorable, moyennant la prise en compte des réserves et remarques ci-dessus.

5.2.4 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO approuve la place qui est donnée à l'agriculture, notamment à la viticulture, qui est un secteur essentiel au développement du territoire de la CCSL.

Cependant, trois problématiques ont été identifiées concernant les OAP qui impactent les secteurs AOC :

Commune du Loroux-Bottereau

Le Clos aux Moines de 4,49 ha destiné à recevoir 200 logements est situé dans son intégralité dans l'aire des AOC « Muscadet », « Muscadet Sèvre et Maine » et « Gros Plant du Pays nantais »

L'INAO demande si des alternatives sont possibles pour le déplacer sur un autre secteur moins impactant pour les AOC.

Commune de la Chapelle-Heulin

Cette OAP destinée à recevoir 100 logements sur 3,66 ha est constituée de 5 parcelles situées dans l'aire des AOC « Muscadet » « Muscadet Sèvre et Maine » et « Gros Plant du Pays nantais »

L'INAO émet une réserve sur la parcelle AL 093, pour une superficie de 16.650 m² et demande son retrait de l'OAP.

Commune du Pallet

Cette OAP, à proximité de la gare est prévue pour agrandir le parking et pour des activités tertiaires sur une superficie de 1,99 ha. A l'exception du parking, ce secteur est situé dans l'aire des AOC « Muscadet » « Muscadet Sèvre et Maine »

L'INAO souhaite que la surface de cette OAP soit divisée par deux et ramenée à 1 ha.

Au bilan, **l'INAO émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.**

5.2.5 Avis du SCoT du Pays du vignoble nantais

L'élaboration du PLUi de la CCSL a été menée en parallèle de l'élaboration du SCoT. Le PLUi arrêté définit un développement économique qui rejoint les objectifs du SCoT du Pays du vignoble nantais, arrêté le 18 novembre 2024.

Le SCoT identifie les gares structurantes comme lieux de coopération économique, il prévoit aussi d'assurer une mixité avec les fonctions résidentielles. Or le PLUi de la CCSL ne prévoit pas d'activités économiques sur la gare du Pallet, seule gare ferroviaire du territoire.

Le PLUi fixe un objectif d'accueil de 56 000 habitants de 2024 à 2034, soit 300 logements par an, à comparer à l'objectif du SCoT de 323 logements par an sur la même période.

Le PLUi a réalisé l'inventaire des ZAC en ne retenant que le périmètre opérationnel ce qui a permis de passer de 76 ha (SCoT) à 56 ha (PLUi).

Les objectifs de sobriété foncière sont combinés à l'identification de secteurs de renaturation urbaine favorables la gestion des eaux pluviales et au développement de la biodiversité.

Le projet a pour ambition de favoriser la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables.

La préservation des ressources se décline dans les OAP avec une approche qualitative des aménagements.

La commission urbanisme du Scot du Vignoble nantais a **émis un avis favorable avec une réserve sur les choix d'aménagement autour de la gare de Le Pallet**

5.2.6 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes/ Saint-Nazaire.

La CCI a bien noté l'objectif d'atteindre 56.000 habitants à l'horizon 2034, et de produire 300 logements par an. Le PLUi tient à recentrer l'offre d'habitat au sein des enveloppes bâties, ce qui vise à limiter l'artificialisation des sols.

Commerce

Le PLUi a identifié sur chaque commune un périmètre de centralité commerciale et la CCI soutient cette proposition qui vise à polariser l'activité commerciale en cœur de bourg. En dehors de ces périmètres, les nouveaux commerces ne sont pas autorisés et ceux existants ne peuvent s'étendre que dans la limite de 400 m² de surface. Le maintien des linéaires commerciaux au sein des polarités est opportun et permet d'éviter la transformation de ces emplacements en logement.

La CCI s'interroge sur la faisabilité d'envisager un transfert de LIDL sur la zone UEc à Saint-Julien-de-Concelles compte tenu de son classement en zone inondable ?

Foncier économique-développement des entreprises

La CCI approuve dans le cadre de la recherche de sobriété foncière et d'optimisation des usages fonciers la disposition du PADD qui prévoit l'accueil d'activités économiques sans impact dans les centralités, tant qu'elle reste compatible avec la vocation résidentielle.

S'agissant de l'accueil des entreprises, le territoire dispose d'atouts indéniables : cadre de vie, proximité métropole nantaise, tissu dense de PME, PMI..La CCI note avec satisfaction que 40% de l'enveloppe maximale de consommation d'espace soient dédiés au développement économique. S'agissant des règles d'implantation et de volumétrie et pour encourager des formes urbaines plus sobres en foncier, l'incitation à la verticalisation des bâtiments d'activités est une piste très favorable.

La restauration n'est autorisée en zone d'activités UEs, UEpro, UEpu, UEmix que s'il s'agit d'un restaurant d'entreprise, toutefois une offre de restauration marchande pour les salariés le midi, devrait être envisagée.

Le règlement de la zone UEpu encadre fortement les ICPE. Il conviendrait de préciser et d'harmoniser les règles notamment pour les ICPE soumises à enregistrement. Pour les ICPE déjà installées en zone UEpu, il faudrait prévoir la possibilité pour ces entreprises de poursuivre leur exploitation et leur développement sur la zone.

Le règlement de la zone UEmix n'autorise pas l'industrie. La CCI préconise de l'autoriser eu égard aux activités artisanales de production dont certaines y sont déjà installées.

Le règlement de la zone UEmix et UEpu n'autorise pas le commerce de gros. La CCI préconise de l'utiliser compte tenu des flux générés par ces activités.

Enfin, le PLUi prend bien en compte les activités économiques isolées en les identifiant en STECAL avec un zonage Ae et des règles d'extension limitées adaptées aux sites concernés.

La **CCI émet un avis favorable**, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

5.2.7 Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)

La CMA donne un avis favorable avec réserve sur les points suivants :

- Veiller à permettre l'accès aux zones d'activité pour les entreprises artisanales ;
- S'interroger sur l'instauration de « linéaires commerciaux à protéger » sur des voies ne comportant pas de façades commerciales et sur « les périmètres de centralité commerciale.

5.2.8 Avis des communes de la CCSL

Communes	Avis	Réserves/Remarques
La Boissière du Doré	Favorable	Zone Ub incluse dans la ZA du Sapin vert (incompatibilité) Maintien des zones tampons (limite des nuisances) -maintien des sous- secteurs
La Chapelle - Heulin	Favorable	Néant
Divatte-sur-Loire	Favorable	Maîtrise le foncier à urbaniser Veiller à cohérences des règles entre communes Protection terres agricoles
Le Landreau	Favorable	Protection des éléments de patrimoine dans le nouveau PLUi existant dans les secteurs Ubp, Nh2p et Ulp du PLU de le Landreau en vigueur
Loroux-Bottereau	Favorable	La commune émet des observations et remarques en lien avec le règlement littéral, le règlement graphique et propose la correction d’erreurs matérielles : <u>Règlement littéral</u> • Préciser que la surface des abris pour animaux, en dehors des exploitations agricoles, est limitée à 20 m² maximum • Concernant le stationnement des véhicules, il serait utile de préciser l’installation technique nécessaire à la recharge d’un véhicule hybride rechargeable ou électrique • Des recommandations pourraient être précisées en matière de stationnement de vélos cargos • Rajouter une mention sur les travaux d’isolation thermique par l’extérieur dont les détails doivent être traités avec soin • L’aspect général des clôtures et portails mériterait d’être précisé, même si les conditions générales sont exposées au sein des dispositions de chaque zonage du PLUi • Aucune contrainte n’est posée en termes d’implantation en zone UL par rapport aux zones UA, UB, et UC. Cela peut s’avérer nécessaire au titre de la protection du cadre de vie du voisinage. <u>Règlement graphique</u> Des rectifications sont demandées suite à des erreurs matérielles constatées sur les plans de zonage (pièces P6.1 et

		P6.2)
Mouzillon	Favorable	Erreurs matérielles : « Justif des choix » §2.3 – Pièce 4.0 Préambule OAP
Le Pallet	Favorable	Néant
La Regripière	Favorable	
La Remaudière	Favorable	
Saint-Julien -de- Concelles	Favorable	Néant
Vallet	Favorable	Demande des précisions sur des modifications ponctuelles de zonage, du règlement écrit et graphique et une OAP (document joint à l'avis)

5.3 AVIS AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

5.3.1 Avis du Syndicat Loire Aval (SYLOA)

Le SYLOA fait des remarques sur l'ensemble des documents et notamment sur les sujets suivants:

Cours d'eau et corridors riverains

Il note la distance d'éloignement minimale de 10 m à compter de la berge avec une distance d'au moins de 10 m dans les zones U et AU et d'au moins 25 m dans les zones A et N.

Zones humides

Une actualisation des inventaires zones humides sur les bassins de la Goulaine et de la Divatte va débuter et les résultats seront à intégrer dans le PLUi après approbation. Les zones humides font l'objet d'une réglementation qui interdit toute construction et installation sur leur surface, sauf exception pour celles soumises à la séquence ERC.

Éléments structurants du paysage

Le SYLOA approuve la protection des haies qui devraient être étendue aux talus et zones tampons. Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, il serait souhaitable que tout arbre abattu soit compensé.

Eau potable

Il n'est pas fait mention des besoins en eau supplémentaires et de la capacité de fournir de l'eau potable dans l'évaluation environnementale et le PADD. Cet aspect important est à développer.

Les eaux usées

Le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours d'élaboration. Le règlement précise l'obligation de raccorder les parcelles situées au sein du zonage d'assainissement collectif. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place.

Les eaux pluviales

Le règlement privilégie la gestion des eaux à la parcelle et demande de prévoir un système de collecte et évacuation des eaux pluviales ainsi que des aménagements ou installations pour assurer le libre écoulement des eaux.

Risques d'inondation

Plusieurs communes du territoire de la CCSL sont soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Le projet de PLUi prend ainsi en compte le PPRI de la Loire amont.

En conclusion, le SYLOA estime qu'il appartient à la CCSL de prendre en considération ses remarques.

5.3.2 Avis de l'Établissement public territorial de bassin de Sèvre nantaise.

Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin de la Sèvre nantaise a été saisi en tant que personne publique consultée.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT qui doit être compatible avec le plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE. Les SCoT, PLUi et carte communale doivent être compatibles avec les objectifs des SAGE, c'est-à-dire avec leurs orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et leurs objectifs de qualité et de quantité des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

La CCSL a engagé depuis 2020 l'élaboration d'un PLUi sur le territoire de l'intercommunalité. Quatre communes de la CCSL sont concernées par le territoire du SAGE du bassin de la Sèvre nantaise : la Regrippière, le Pallet, Mouzilon et Vallet. Ces communes sont situées principalement sur le sous bassin versant de la Sanguèze et de façon plus réduite sur la Sèvre aval et le Chaintreau.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation d'espace est élevée à 247 hectares avec 201 hectares selon l'Observatoire de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et 46 hectares correspondant aux Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) des Zones d'aménagement concerté (ZAC) soit 25 hectares par an.

Pour la période 2021-2035 le nouveau potentiel est de 148,2 hectares avec un objectif de répartition :

- 40% pour l'habitat et les équipements communaux
- 40% pour le développement économique
- 20% pour les équipements structurants

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de l'eau : le projet de PLUi est compatible avec la disposition prévue au plan d'aménagement et de gestion durable du SAGE.

Toutefois, « une attention particulière doit néanmoins être apportée sur le réseau d'assainissement de la commune de Vallet, afin de réduire les eaux parasites en période de nappes haute ».

Dans le cadre de l'amélioration des rendements des réseaux de distribution d'eau potable et d'une gestion plus écologique des eaux pluviales, le projet de PLUi est compatible avec les dispositions du SAGE.

Le projet de PLUi est compatible avec la prise en compte des risques d'inondation de la Sèvre nantaise. Il est compatible avec l'objectif de poursuivre la réalisation des diagnostics environnementaux communaux et de prendre en compte les inventaires des zones humides et des haies dans les documents d'urbanisme.

Le SAGE émet un avis favorable avec 3 observations au projet de PLUi de la CCSL:

- Le réseau d'assainissement de la commune de Vallet afin de réduire les eaux parasites en période de nappe haute.
- Ajouter dans le rapport de présentation des raisons visant à l'interdiction de plantations d'espèces invasives ainsi que des plantations de peupliers de culture en bordure immédiate des cours d'eau.
- L'ajout dans le règlement écrit d'une mention permettant l'intervention sur les cours d'eau, plans d'eau, mares et zones humides, haies et boisement dans le cadre du programme de restauration de la qualité de l'eau.

5.3.3 Avis Fédération des maraîchers

La Fédération des maraîchers nantais (FMN) formule plusieurs observations sur le Règlement écrit et le Règlement graphique, aux termes desquelles la fédération aboutit à exprimer un avis défavorable.

- Règlement écrit

P 91 : Le syndicat estime que la limite d'emprise au sol à 50 m² des nouveaux locaux de commercialisation des produits locaux (vente directe) est insuffisante en raison des installations de transformation et de conditionnement qui sont nécessaires.

La FMN demande que cette limite soit retirée et propose que le porteur de projet justifie la surface demandée.

P 92: En zone A, le logement de fonction doit être justifié par la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille dans le respect des conditions suivantes Uniquement pour les exploitations justifiant d'au moins trois ans d'activités et disposant d'une surface d'exploitation d'au moins 10 ha.

Comme exprimé lors de la réunion du 5 décembre 2024, la FMN demande la suppression de cette limite de 10ha. Celle-ci sera trop contraignante notamment pour les exploitations sous serres. En effet elles exigent une présence permanente sur site d'exploitation compte-tenu notamment des systèmes de pilotage des installations (alarmes, irrigation, climat, énergie...).

S'agissant de la limite d'un logement par exploitation agricole (GAEC compris) ne devant pas excéder 120 m² de surface de plancher (création ou extension) et être situé à moins de 50 mètres des principaux bâtiments de l'exploitation nécessitant une présence sur site. »

La FMN émet une réserve sur cette distance de 50 mètres et suggère que le dépassement de cette limite soit soumis à justifications (*contraintes techniques (telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques)*).

- Règlement graphique :

Protection de haie : La FMN demande la suppression de la protection sur la parcelle cadastrée XI 9, 17 et 19, emplacement a priori sans arbre.

Zonage Av : Un zonage « Av » sur des parcelles historiquement et actuellement exploitées en maraîchage en zonage « A » sont classées Av (Le Landreau, le Loroux-Bottereau, Saint-Julien-de-Concelles).

La FMN demande la vérification voire la correction des zonages susmentionnés pour les maintenir en zonage « A », afin de faire perdurer toute activité agricole notamment maraîchère.

Zone humide : Une zone humide est signalée en zone A, pour parcelles situées à St Julien de Concelles

La FMN demande la suppression de cette classification pour les parcelles visées. À l'appui de cette demande, la FMN joint une analyse de sol réalisée en février 2012 conclut à ce que le caractère hydromorphe des parcelles expertisées ne correspond pas à des zones humides au regard des critères du « Guide méthodologique pour la conduite des inventaires de zones humides » du groupement d'intérêt public (GIP) Loire-Estuaire et de l'Annexe 1 de l'Arrêté du 1^{er} octobre 2009.

5.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

5.4.1 Avis de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté »

La Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » émet **un avis favorable** au projet d'arrêt du PLUi de la CCSL.

5.4.2 Avis commune de Clisson

Avis favorable.

5.4.3 Avis commune de Basse-Goulaine

Avis favorable.

5.5 LISTE DES PPA/PPC QUI N'ONT PAS RÉPONDU AVANT LE DÉBUT DE L'ENQUÊTE

Les PPA/PPC qui n'ont pas répondu dans le délai imparti de 3 mois, sont réputés favorables (art. L.4251-5 du CGCT)

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (nb=5)	PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (nb=16)
Conseil Régional Pays de la Loire	Clisson Sèvre et Maine Agglo (CSMA)
Chambre d'agriculture	Terres de Montaigu
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	Nantes métropole
SNCF immobilier	COMPA
Fédération des vins	Orée d'Anjou
	Montrevault-sur-Evre
	Sèvremoine
	Gorges
	Monnières
	Maisdon-sur-Sèvre

	La Haye-Fouassière
	Haute-Goulaine
	Sainte-Luce-sur-Loire
	Thouaré-sur-Loire
	Mauves-sur-Loire
	Le Cellier

6 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête est composé des pièces suivantes :

Nature des pièces	Libellé des différents fascicules	Nombre de pages/plans
Dossier 1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES	1.1 Délibérations	13
	1.2 Bilan de la concertation	37
	1.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête	5
	1.4 Parution dans les annonces légales	4
	1.5 Avis PPA, PPC dont MRAe et CDPENAF	162+3 planches
	1.6 Mention des textes qui régissent l'enquête publique	3
	Sous total 1 :	224 p +3 plans
Dossier 2 : RAPPORT DE PRESENTATION	2.1 Diagnostic territorial	106
	2.2 Etat initial de l'environnement	96
	2.3 Justification des choix	155
	2.4 Évaluation environnementale	82
	2.5 Compatibilité avec les documents de rang supérieur	52
	2.6 Indicateurs de suivi	8
	2.7 Résumé Non Technique	47
	2.8 Diagnostic agricole	39
	2.9 Investigations écologiques	96
	2.10 Atlas des enveloppes bâties	59
	2.11 Inventaires ZAE	65
	2.12 Notice méthodologique du patrimoine protégé	19
	Sous-total 2 :	824 p
Dossier 3 : PADD	Projet d'aménagement et de développement durables	
	Sous-total 3 :	29 p
Dossier 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4.0 Préambule OAP	21
	4.1 OAP sectorielles	214
	4.2 OAP Thématiques	84
	Sous-total 4 :	319 p

Dossier 5 : REGLEMENT LITTERAL	5.1 Règlement littéral	106
	5.2 Plans des hauteurs	18
	5.3 Atlas STECAL	46
	5.4 Fiches changements de destination	450
	<u>Sous-total 5</u>	620 p
Dossier 6 : REGLEMENT GRAPHIQUE	6.1 Règlement graphique Bourgs	13 plans
	6.2 Règlement graphique Communes	21 plans
	6.3 Erreur matérielle	2
	6.3.1 Règlement graphique bourg	12 plans
	6.3.2 Règlement graphique Communes	20 plans
	<u>Sous-total 6 :</u>	2 p + 66 plans
Dossier 7 : ANNEXES	7.1 Servitudes d'utilité publique	135
	7.2 Annexes sanitaires (page de garde)	1
	7.2.1 Zonage d'assainissement	21 plans
	7.2.2 RPQS-eau potable - Arrêt	73
	7.2.3 RPQS-déchets - Arrêt	21
	7.2.4 Eaux pluviales – Arrêt	1
	7.3 Périmètres particuliers	237 p +20 plans
	7.4 Droit de préemption	1
	<u>Sous-total 7 :</u>	469 p+41 plans

COMPOSITION DU DOSSIER : 2487 pages + 110 plans

7 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 DÉSIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Le tribunal administratif de Nantes par décision n° E 250000258 / 44 du 15 avril 2025, a désigné :

Président de la commission : Monsieur René PRAT,

Membres titulaires : Pierre BACHELLERIE – Alain MAILLARD,

Suppléant : Jean DE BRIDIERS,

pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet « L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et le zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

7.2 RÉUNION PRÉPARATOIRE

La réunion préparatoire a eu lieu le 23 avril 2025 dans les locaux de la Communauté de communes Sèvre et Loire à Divatte sur Loire, en présence de Mesdames Lucie HARDOUIN, Manon COLLET et Claire BIELAK de la CCSL.

La période de l'enquête publique a été définie du lundi 08 septembre 2025 à 9h00 au mercredi 15 octobre 2025 à 17h00.

Le calendrier des permanences a été fixé selon les propositions de la CCSL à raison d'au moins une permanence par commune et la permanence de clôture d'enquête au siège de la CCSL.

Le choix du registre dématérialisé s'est porté sur le prestataire « Préambules ».

Le SIG a été utilisé pour consulter le zonage des parcelles.

La commission d'enquête a été associée à la rédaction de l'arrêté, de l'avis d'enquête dans la presse et du contenu des affiches terrain (format A2 sur fond jaune).

Une note d'information a été adressée aux communes concernant :

- La sécurisation du dossier papier ;
- Les modalités de transfert des observations sur registre et des courriers vers le registre dématérialisé ;
- Les conditions d'accueil du public (accès PMR, accès Wifi, présence d'un ordinateur)
- Les consignes de récupération des registres en fin d'enquête.

La CCSL a communiqué à la commission d'enquête les coordonnées des personnes à contacter pendant l'enquête dans chacune des communes.

La liste des PPA sollicitées a été fournie à la CCSL.

Le dossier (version papier et version numérique) a été mis à la disposition des membres de la commission fin juillet 2025, à l'exception des avis des PPA non parvenus à cette date.

Le paraphe des 13 registres « papier », ainsi que le visa des pièces composant les dossiers mis à la disposition du public à la CCSL (Vallet et Divatte-sur-Loire) et dans les 11 mairies a été réalisé par la commission d'enquête le 04 septembre 2025.

Le même jour, la commission été reçue par la présidente de CCSL.

8 MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

8.1 INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Les avis d'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi et du zonage d'assainissement des eaux usées ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest France » et « Presse Océan » le 21/08/25, pour la première publication et le 09/09/2025, pour la deuxième publication.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public à la fois sur les panneaux d'affichage des 2 sièges d'enquête, des 11 mairies et sur le territoire de chaque commune.

Au total, 111 affiches ont été mises en place sur le territoire de la CCSL.

8.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

La commission d'enquête a effectué le contrôle de l'affichage sur le terrain le lundi 25 août 2025, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

En cours d'enquête, à l'occasion des permanences, la commission d'enquête s'est assurée, de manière aléatoire, du maintien de l'affichage.

En outre, les communes ont été invitées à exercer une vigilance sur ce point.

8.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Tous les dossiers complets ont été mis en place dans les mairies avant le début de l'enquête. Une fiche de consignes a été remise à la personne en charge du dossier dans chaque commune.

Pendant la durée de l'enquête, 17 permanences ont été tenues par la commission d'enquête afin de recevoir le public, ceci indépendamment de sa commune d'origine, selon le calendrier suivant :

- Lundi 08 septembre : 9h à 12h30 au siège de la CCSL à Vallet
- Mardi 09 septembre : 16h à 18h30 en mairie de la Boissière-du-Doré
- Vendredi 12 septembre : 14h à 17h en mairie de Divatte-sur-Loire
- Samedi 13 septembre : 9h à 12h en mairie de Saint-Julien-de-Concelles
- Mardi 16 septembre : 9h à 12h30 en mairie de La Regrippière
- Mardi 16 septembre : 15h à 19h en mairie de La Remaudière
- Samedi 20 septembre : 9h à 11h30 en mairie de Vallet
- Vendredi 26 septembre : 8h30 à 12h30 en mairie de Le Pallet
- Vendredi 26 septembre : 14h à 17h en mairie de Mouzillon
- Samedi 27 septembre : 9h30 à 12h en mairie de Le Loroux-Bottereau
- Lundi 29 septembre : 17h à 19h en mairie de La Chapelle-Heulin
- Mercredi 01 octobre : 8h30 à 12h en mairie de Le Landreau
- Mercredi 01 octobre : 14h à 17h en mairie de Saint-Julien-de-Concelles
- Samedi 04 octobre : 9h à 12h en mairie de Divatte-sur-Loire
- Mercredi 08 octobre : 9h à 12h en mairie de Le Loroux-Bottereau
- Mercredi 08 octobre : 13h30 à 17h30 en mairie de Vallet
- Mercredi 15 octobre : 13h30 à 17h à l'Espace Loire de la CCSL à Divatte-sur-Loire.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 15/10/2025 à 17h00.

9 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse (en annexe du présent rapport) a été remis à Madame Christelle BRAUD Présidente de la CCSL, lors de la réunion de restitution le jeudi 23 octobre 2025 à 14h30, dans les locaux de la CCSL à Divatte-sur-Loire.

SYNTHÈSE GLOBALE DES CONTRIBUTIONS :

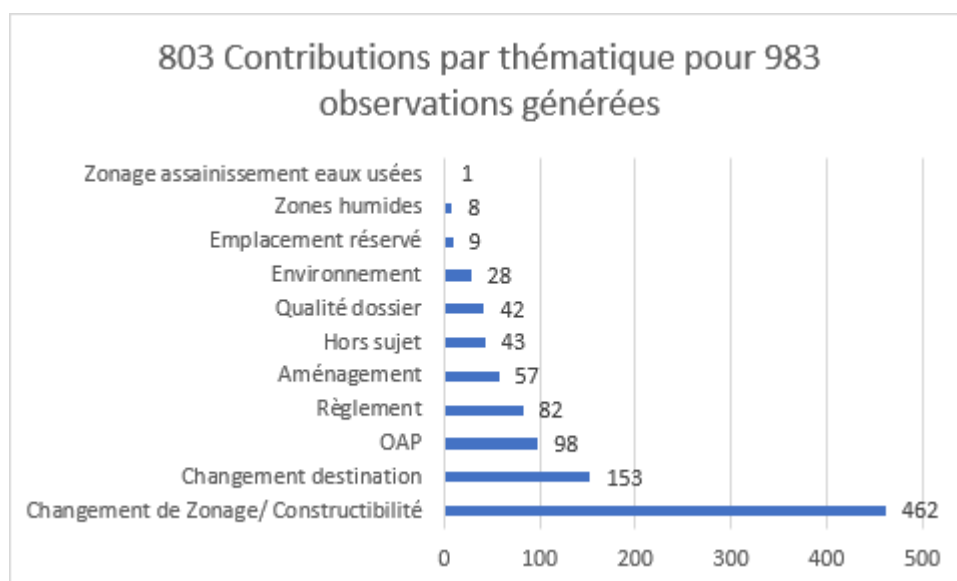
Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution reporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution. Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance de la commission d'enquête, 11 thèmes de suivi ont été créés.

Il convient de préciser que l'enregistrement des contributions sur le registre dématérialisé a fait l'objet d'une double numérotation :

- D'une part, les contributions déposées sur registre et par courrier. Pour des raisons de protection des données personnelles (RGPD), ces contributions n'étaient pas visibles par le public.
- D'autre part, les contributions déposées directement sur le registre dématérialisé Préambule via le formulaire et par email.

10 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

Ci-après, le récapitulatif des observations du public, ventilées sur 11 thèmes :



Méthodologie :

Chaque contributeur peut retrouver la trace et la synthèse de la/ou des contributions qu'il a déposées au cours de l'enquête, dans les annexes du Procès-verbal de Synthèse ci-dessous :

- ANNEXE 1 : Contributions concernant le thème « Changement de zonage /constuctibilité » (50 pages)

[Annexe 1 PVS.pdf](#) (appui sur touche « contrôle ctrl » + clic sur Annexe 1 PVS.pdf)

- ANNEXE 2 : Contributions concernant les « Autres thèmes » (89 pages)

[Annexe 2 PVS.pdf](#) (appui sur touche « contrôle ctrl » + clic sur Annexe 2 PVS.pdf)

Avertissement :

Dans ce qui suit, pour chacun des thèmes, l'articulation suivante a été retenue :

Typologie des observations déposées : rédaction par la commission d'enquête pour l'ensemble des thèmes.

Réponse du maître d'ouvrage : directe pour certains thèmes et différée ou sans commentaire pour d'autres.

Appréciation de la commission d'enquête : seulement pour les thèmes qui ont fait l'objet d'une réponse directe du maître d'ouvrage.

Préambule

Réponse de la CCSL à la demande concernant le « Mémoire en réponse » du maître d'ouvrage :

Au regard du temps réduit imparti pour répondre au PV de synthèse, la Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) ne peut pas matériellement répondre individuellement à chaque contribution dans le cadre du mémoire en réponse. Ce n'est d'ailleurs pas l'objet de ce mémoire.

La CCSL s'emploiera néanmoins à répondre à chaque contribution reçue durant la période d'enquête publique. Ce travail sera présenté lors de la séance du conseil communautaire de janvier 2026, conseil au cours duquel sera approuvé le PLUi. Le résultat de ce travail sera présenté sous forme de tableau et porté à la connaissance du public.

Avis de la commission :

La commission prend acte de l'engagement de la CCSL de faire une réponse pour chaque contribution à échéance du Conseil communautaire de janvier 2026.

A l'issue, ce travail présenté sous forme de tableau, sera porté à la connaissance du public

1. Thème « Changement de Zonage/constructibilité » : 462 observations

Typologie des observations déposées

Les observations portant principalement sur les changements de zonage et/ou la constructibilité de parcelles sont évidemment les plus nombreuses (40 % de l'ensemble).

Le volume des contributions n'est pas surprenant, car elles concernent des domaines sensibles où se confrontent :

- **Intérêts individuels et planification intercommunale ;**
- **Développement urbain et préservation de l'environnement ;**
- **Autonomie alimentaire avec la préservation du foncier agricole** et satisfaction des besoins en logements par une **urbanisation maîtrisée**.

Dans cette catégorie, les contributions le plus fréquemment rencontrées sont évoquées ci-après. Il convient de préciser qu'elles peuvent comporter plusieurs autres observations recoupant ainsi d'autres thèmes.

Parmi les demandes de changements de zonage visant au retour à la constructibilité de parcelles, il convient de distinguer :

- Les demandes de principe de retour à la constructibilité, par refus de l'application du ZAN. Certains propriétaires n'admettent pas que leurs parcelles situées dans de petits hameaux, voire en pleine nature ne soient plus constructibles du fait de leur classement en zone Agricole ;
- Les demandes visant à obtenir un ajustement du tracé de zonage. C'est le cas des parcelles contiguës de zones urbaines qui paraissent avoir été oubliées du périmètre urbain, des parcelles chevauchant deux zonages, des fonds de jardins de parcelles et des découpages compliqués. En effet, certaines parcelles classées constructibles ne peuvent être construites en raison d'une surface disponible insuffisante, du fait du découpage.

Dans la plupart des cas, les propriétaires ne comprennent pas pourquoi leurs parcelles, vu leur proximité de l'enveloppe urbaine et des réseaux divers, ne soient pas constructibles. Enfin, certaines contributions signalent que le tracé des zones urbaines, en oubliant des parcelles, conduit à créer des « dents creuses » qu'on veut éviter.

Dans les deux cas, ces demandes sont parfois associées à des demandes de changement de destination de bâtiment en vue de créer de l'habitat et ainsi de redonner un peu de valeur au patrimoine, impacté par un classement en zone agricole.

Par ailleurs, d'autres contributions pour changement de zonage ont été formulées pour des zones urbaines, indépendamment de la constructibilité des parcelles. C'est le cas du **secteur de Barbechat** (Divatte-sur-Loire) qui concentre un grand nombre de **pétitions et de contributions collectives**, car les habitants de Barbechat s'opposent au **classement du bourg en zone UB**, qu'ils jugent contraire à son identité patrimoniale. Ils demandent donc le **maintien et/ou le retour en zone UA du bourg**, afin de préserver l'animation du bourg grâce aux commerces et aux services.

Les pétitionnaires dénoncent une **densification excessive** engendrée par les **OAP** (orientations d'aménagement). En outre, plusieurs contributeurs estiment que la **Charte de fusion de 2016 entre Barbechat et La Chapelle-Basse-Mer** n'est pas respectée.

Enfin, plusieurs exploitants agricoles ou leurs représentants (syndicats, collectifs ainsi que la chambre d'agriculture) ont émis des critiques sur le PLUi et dénoncent la perte de terres exploitables, ce qui risque d'accentuer le mouvement de « déprise » des terres.

En l'espèce le zonage de certaines parcelles figurant au PLUi, associé au Règlement écrit, interdirait toute activité agricole, y compris la production légumière (*enclavement, difficulté d'accès aux parcelles, interdiction de construire des annexes pour vente en circuit court*).

Enfin, les catégories de cultivateurs et de maraîchers dénoncent les classements en Av (viticoles) des parcelles initialement classées A (agricoles). Ces changements, réalisés sans justification, ni concertation auront, selon les intéressés, des conséquences graves sur l'avenir des exploitations, en raison des contraintes qui pèseront sur l'usage des parcelles.

Réponse du maître d'ouvrage

« Les évolutions du zonage reposent sur un équilibre entre la densification urbaine, la préservation des espaces naturels et agricoles, et la réponse aux besoins démographiques. Elles s'appuient sur des données objectives (diagnostics, études du CEREMA, observatoires locaux) ainsi que sur des outils réglementaires tels que le SCoT et la loi Climat et Résilience.

La délimitation des zones U, AU, A et N résulte d'une analyse croisée :

- U : tissu urbain existant et projets en cours ;
- AU : extensions maîtrisées, prioritairement situées à proximité des bourgs ;
- A : terres agricoles à préserver ;
- N : espaces naturels protégés ou à forte valeur écologique.

Les critères de délimitation de ces différentes zones sont présentés de manière détaillée dans la « Pièce 2.3 – Justification des choix ».

Appréciation de la commission d'enquête

La réponse du maître d'ouvrage sur ce thème, qui a regroupé le plus grand nombre d'observations, n'est que partielle. Elle sera complétée après analyse de l'ensemble des contributions qui sera présenté aux élus et dont les résultats individualisés seront communiqués aux contributeurs lors de l'approbation du PLUi.

La commission approuve la démarche de la CCSL de répondre à toutes les observations déposées pendant l'enquête. Pour ce faire un travail important sera entrepris jusqu'au mois de janvier 2026 en lien avec les communes membres. Cette période peut paraître un peu longue, en revanche les déposants pourront bénéficier d'une réponse précise à leurs préoccupations, en lien direct avec le droit du sol, auquel chacun est particulièrement sensible.

Toutefois, dans sa réponse à la question 1 de la commission d'enquête portant sur les OAP (CF page 51 du présent rapport), il convient de noter que la CCSL, au regard des nombreuses contributions (pétitions) déposées par les habitants de l'ancienne commune de Barbechat, proposera de réintégrer le zonage UA en vigueur au PLU actuel, lors de l'approbation du PLUi. En conséquence, le zonage du bourg en UB prévu au projet arrêté du PLUi serait abandonné.

2. Thème « Changement de destination » : 153 contributions

Typologie des observations déposées

En amont de l'enquête publique, un travail important a été réalisé par la CCSL afin de sélectionner des bâtiments anciens pour lesquels leurs propriétaires avaient demandé un changement de destination, au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.

Pour cela les bâtiments sélectionnés devaient satisfaire à une liste de 11 critères cumulatifs avant d'être inscrits sur une liste de « bâtiments susceptibles de changer de destination ». Ces critères visaient à bien prendre en compte les problématiques liées à la création d'habitat en dehors de zones constructibles (distance minimale des Exploitations agricoles ou viticoles en activité, voiries d'accès, assainissement, état général, emprise au sol d'au moins 50 m²).

Une contribution vise à la création d'un local commercial ou artisanal.

Cette formule a connu un certain succès, **car 437 demandes de changement ont été retenues et inscrites** dans un sous-dossier ad-hoc, annexé au Règlement littéral du PLUi. Cependant, on retiendra que les inscriptions sont inégalement réparties entre les communes et leur nombre n'est pas proportionnel à la superficie de ces dernières.

Une des explications de cet engouement, de l'aveu même du public, est que le changement de destination est une manière d'atténuer la perte de constructibilité de certaines parcelles du fait du changement de zonage.

De plus, le dispositif est perçu comme une mesure vertueuse pour conserver du bâti patrimonial, pour créer des logements sans consommer du foncier et, in fine, pour maintenir des habitants dans les hameaux alors que les exploitations agricoles ont disparu. C'est aussi une solution pour élargir l'offre d'hébergement touristique.

Au final, à l'**exception des observations de la Chambre d'agriculture de Loire Atlantique**, il n'y a pas eu de contributions opposées au changement de destination de bâtiments, soit dans le principe, soit pour un cas précis.

En effet, dans sa contribution n° 508, la Chambre d'agriculture déclare avoir identifié 5 changements de destination au contact direct d'une zone AOC susceptibles de générer des conflits de voisinage (zones de non traitement) et 7 changements de destination en zone agricole compris dans le périmètre de protection sanitaire de bâtiments agricoles en activité. Dans sa conclusion, la chambre demande le retrait des changements de destination ainsi signalés.

En revanche, durant l'enquête publique, **la commission a recueilli 153 nouvelles demandes pour un changement de destination.**

Lors des permanences, la commission a pu constater que les nouveaux requérants n'avaient pas pris connaissance des critères de sélection avant de venir et s'étaient contentés de comparer la qualité de leur bâtiment à ceux de leurs voisins qui avaient été retenus avant le début de l'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage

« La CCSL s'engage à analyser l'ensemble des nouvelles demandes et envisager les modifications pour intégrer les bâtiments répondant à l'ensemble des critères retenus par les élus lors de l'approbation du document.

Pour rappel, l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de 11 critères cumulatifs :

- Ne pas être ou avoir été une habitation
- Présenter un intérêt architectural
- Être en bon état
- Représenter une emprise au sol d'au moins 50m²
- Être localisé à plus de 50m d'un bâtiment viticole et 100m d'un bâtiment d'élevage et ne pas avoir d'impact sur l'agriculture (saisine des partenaires agricoles)
- Être raccordé ou raccordable à l'eau potable, à l'électricité et à l'assainissement (100m) ou possibilité assainissement autonome
- Pouvoir être desservi par un accès et une voie sécurisée
- Pouvoir disposer d'un espace de stationnement (2 places non closes et sur le domaine privé)
- Être localisé en dehors des zones constructibles
- Ne pas être concerné par un risque majeur (PPRI ou PPRT) ».

Appréciation de la commission d'enquête

La commission note avec satisfaction, l'engagement de la CCSL à traiter les 153 nouvelles demandes de changement de destination, sous réserve de satisfaire au croisement des 11 critères cumulatifs, rappelés ci-dessus.

Le succès de ce dispositif n'est plus à démontrer pour le réel engouement qu'il a suscité tant en amont que pendant l'enquête. Il profite en particulier aux propriétaires de parcelles classées en zone agricole dans les PLU communaux et maintenues en A dans le projet du PLUi.

A l'évidence, cette facilité est plébiscitée par les pétitionnaires. Elle est considérée comme étant une mesure compensatoire, notamment dans le cas où la demande de constructibilité d'une parcelle en zone agricole, n'est pas accordée.

3. Thème Orientations d'Aménagement et de Programmation « OAP » : 98 observations

Typologie des observations déposées

Ce thème vient en troisième position du nombre de contributions du public. Cela n'est guère surprenant car le PLUi de la CCSL envisage 100 OAP, réparties en 91 OAP sectorielles « habitat », 5 OAP sectorielles productives et 4 OAP thématiques.

Le volume des observations est proportionnel à la concentration d'OAP dans les communes. A cet égard, on dénombre 14 OAP pour la commune de la Divatte, 12 pour Le Loroux- Bottereau et 11 pour le Landreau. La plus grande OAP se situe sur la commune de Vallet, soit 10,58 ha.

Si les OAP « économiques » ne soulèvent guère d'objection, il en va différemment pour les OAP « habitat » qui sont mal comprises par le public qui est très critique, voire opposé à ces OAP.

Parmi les contributions, on distingue, d'une part, les simples demandes de modification du tracé d'une OAP, émanant de propriétaires, afin que leurs parcelles soient exclues du périmètre de l'OAP.

D'autre part, les oppositions de principe, formulées individuellement et/ou collectivement, dans la mesure où certaines OAP vont densifier exagérément le secteur, modifier radicalement l'environnement patrimonial et enfin porter atteinte aux modes de vie des habitants.

A cet égard, l'opposition la plus forte provient des populations du bourg de Barbechat qui évoque un avenir de « cité dortoir » lié à l'afflux de population lié à la réalisation des multiples OAP de ce bourg. Cette opposition se manifeste par la multiplication des contributions défavorables aux OAP et par des pétitions en opposition globale avec les orientations urbanistiques envisagées pour Barbechat qui entraîneront la disparition des marqueurs identitaires du secteur.

On note aussi des oppositions de principe à une ou plusieurs OAP par exemple :

- Au Pallet (OAP des jardins d'Abelard) ;
- Au Loroux-Bottereau (OAP du Clos aux moines) ;
- A Vallet, où une opposition estime que plusieurs OAP (André Barré, Champilambart, Grandes Jeannettes) vont disperser l'offre commerciale et affaiblir le commerce du centre-bourg.

Enfin, il convient de signaler la contribution très complète du « Collectif Environnement Sèvre et Loire » qui a passé en revue les OAP du PLUi de la CCSL. Cette association développe sur 7 pages et de manière argumentée, ses observations sur les OAP

Réponse du maître d'ouvrage

« Dans le cadre de la mise en application du ZAN et des objectifs de productions de logement du territoire, la CCSL a mené une étude en partenariat avec le CEREMA sur l'identification des gisements fonciers dans les secteurs urbanisés. Des études capacitaires sur environ 130 sites ont été réalisées. La CCSL a retenu au final 96 OAP, considérant la nécessité d'encadrer le renouvellement et la densification de ces sites.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du PLUi. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;

- Ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les contributions émises durant l'enquête publique seront étudiées avec attention, des ajustements seront possibles s'ils ne compromettent pas l'intérêt général et le projet de développement et d'aménagement du territoire ».

Appréciation de la commission d'enquête

La commission prend acte de la démarche de la CCSL qui a consisté à étudier environ 130 sites pour en retenir au final 96 OAP, afin d'encadrer le renouvellement et la densification de ces gisements fonciers.

Il convient de rappeler que les OAP sont un outil essentiel pour atteindre les objectifs de densité et de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD.

D'une manière générale, la population est assez réticente à ce dispositif, par méconnaissance de son utilité et surtout par les contraintes et les incertitudes qui en découlent. L'impression des propriétaires de ne plus être totalement maîtres de leurs biens est très palpable. C'est la raison pour laquelle nombreux sont ceux qui ont demandé à ce que leurs parcelles ne soient pas incluses dans le périmètre d'une OAP.

3. Thème « Règlement » : 82 observations

Typologie des observations déposées

Les observations qui concernent le règlement écrit et/ou graphique se recoupent avec d'autres rubriques. Elles sont portées par le public des secteurs agricoles, comme par le public des secteurs urbanisés, ainsi que par des associations qui développent leurs remarques.

Comme c'était prévisible lors de l'établissement d'un PLUi, ces contributions sont nombreuses et abordent des thèmes variés, parfois très précis.

Ces quelques exemples donnent une idée de la diversité des questions abordées :

- La suppression de la règle du recul de 5m en zone N ;
- Les implantations des grands abris plastiques (GAP) ;
- L'insuffisance de protection réglementaire de la biodiversité ;
- Le manque de transparence du calcul du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), sujet récurrent du référentiel AURAN ;
- Le découpage d'une OAP qui est différent au PLUi de celui du projet initial ;
- Des questions sur les STECAL ;
- La création d'une zone UC1 le long de la route en zone humide et à risque d'inondation ;
- Des parcelles situées au Port Egard concernées par le zonage du périmètre de protection d'un bâtiment historique de la Dixmerie situé à 1km ;
- La possibilité d'implanter des habitats légers ou réversibles (« tiny house », yourte, cabanes).

Au final, on retiendra que si les observations s'apparentent à des propositions, elles sont le plus

souvent critiques à l'égard du projet de règlement écrit et/ou graphique ce qui confirme la complexité de la réalisation d'un tel document. Toutefois, il convient de signaler que l'organisation et la présentation de ce document n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCSL a pris note des critiques concernant le règlement, sans faire de commentaire.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission en prend acte.

4. Thème « Aménagement » : 57 observations

Typologie des observations déposées

On note parfois, parmi les observations une confusion entre « **aménagement** » et « **aménagements** » car ces notions peuvent avoir partie liée.

S'agissant de l'aménagement du territoire communautaire, ce thème est omniprésent dans les contributions des autres rubriques. Il peut cependant y avoir des incidences sur les aménagements à venir.

A cet égard, on retiendra les préoccupations du public en ce qui concerne l'aménagement des OAP « **habitat** », où l'accent est mis sur la densification excessive de certains secteurs (logements sociaux). Ainsi, la problématique de la densification du bourg de Barbechat revient-elle en leitmotiv dans les contributions.

C'est le cas aussi des craintes des commerçants du « Cœur de ville » de Vallet, face aux deux zones commerciales périphériques, du fait du maintien d'activités commerciales sur le site de l'Hyper U.

S'agissant des **aménagements**, la commission a retenu les problématiques concernant :

- Les liaisons douces

Plusieurs contributions appellent à une meilleure prise en compte des besoins en équipements publics et en mobilité douce.

A cet égard une contribution évoque la continuité des chemins de randonnées entre les communes de Divatte-sur-Loire (Loire Atlantique) et Orée d'Anjou (Maine et Loire), notamment le passage au niveau des ponts Trubert et Guenard

- La sécurité routière

Des contributions évoquent la création de trottoirs, la limitation de vitesse, stationnement et circulation dans les bourgs.

Sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles, un déposant souligne le manque de trottoirs. Cet aménagement sécuriserait les écoliers qui cheminent sur la route pour aller prendre le car, ainsi que les piétons qui vont vers le bourg.

Sur la commune de La Remaudière une contribution demande un aménagement des trottoirs afin que les usagers puissent circuler, se croiser en toute sécurité ainsi qu'une limitation de vitesse à 30 km/h dans le bourg.

A La Boissière du Doré, la traversée du bourg par les poids lourds est très problématique. Évoqué lors d'une permanence, un aménagement de circulation alternée par des feux de trafic est envisagé afin d'éviter le croisement des convois routiers.

Enfin, on signalera pour mémoire, une demande d'aménagement pour une navette gratuite entre la gare du Pallet et le Bois Joly, analogue à celle qui existe à Clisson. Au titre des mobilités, cette contribution de l'association « Biodiversité O Pallet » vise à réduire le trafic automobile dans le bourg et à éviter l'artificialisation due aux parkings.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCSL n'a pas fait de commentaire.

Appréciation de la commission d'enquête

La CCSL a probablement estimé que ces diverses demandes ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

5. Thème « Hors sujet » : 43 observations

Typologie des observations déposées

Cela concerne 43 observations, bien que légitimes, pour lesquelles la commission a estimé qu'elles ne pouvaient pas être prises en compte et exploitées dans le cadre strict de l'enquête, à savoir :

- **Les observations trop générales :**

Quelques observations expriment des opinions générales (sur la politique environnementale, les pesticides, l'urbanisation, l'identité des bourgs, etc.) mais sans lien direct avec le PLUi.

- **Les demandes relevant d'autres procédures administratives, voire du Code civil :**

- Permis de construire, raccordement au réseau d'assainissement, cadastre, desserte de parcelles enclavée, « yourte », mur de séparation du voisin, troubles du voisinage etc.).
- Projets particuliers d'énergies renouvelables (photovoltaïques), pollution, etc.).
- Vie communale (création/dissolution de commune, équipements publics, charte communale).

- **Les observations inexploitable :**

Certaines observations n'ont pu être traitées car il était impossible de localiser le problème (anonymat, pas d'adresse, pas de nom de la commune, pas de référence cadastrale).

Exemples relevés :

- ✓ Demande de reconstruction en zone agricole après sinistre.
- ✓ Réclamation concernant des erreurs du cadastre fiscal (imposition).

- ✓ Demande de révision du plan de prévention des risques d'inondation.
- ✓ Contestation de la fusion communale (Divatte-sur-Loire).

Réponse du maître d'ouvrage

Pas de commentaire sur ce sujet.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission considère que les observations qu'elle a classées « hors sujet » n'ont pas fait l'objet de commentaires de la part de la CCSL.

6. Thème « Qualité du dossier » : 42 observations

Typologie des observations déposées

En dépit de la présentation, de la conformité réglementaire et des outils de consultation du dossier soumis à l'enquête, plusieurs déposants, au fil de leurs contributions, estiment que ce dossier du PLUi de la CCSL est complexe et peu lisible.

Comme souvent, lors des enquêtes publiques de PLU, le public aurait préféré une version plus claire et simplifiée.

Par ailleurs, plusieurs critiques que nous retrouvons dans d'autres rubriques et par effet de cumul, conduisent certains déposants à considérer que le dossier est incomplet, contestable et mal justifié. Certains déposants appellent même à une nouvelle enquête publique. Parmi les anomalies relevées par le public, qu'on peut relier à un défaut de qualité du dossier, nous noterons :

- Des erreurs cartographiques portant sur des bâtiments, des haies, des mares, des ruisseaux, des zonages inexacts ;
- Des incohérences de classement de parcelles exprimées de façon réitérées, notamment les communes de Vallet, de Divatte-sur-Loire dont Barbechat et de La Chapelle-Heulin ;
- Des erreurs de calcul des surfaces en matière d'artificialisation des sols, conséquence du choix du référentiel de l'AURAN qui a été préféré à celui du CEREMA ;
- Des erreurs sur quelques protections patrimoniales.

Par ailleurs plusieurs critiques que nous retrouvons dans d'autres rubriques du présent rapport, conduisent parfois les déposants à des conclusions abruptes. Pour certains déposants, le dossier est perçu comme incomplet, contestable et mal justifié, parmi eux, deux appellent même à une nouvelle enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCSL prend acte des contributions rédigées sur cette thématique, sans faire de commentaire.

Appréciation de la commission d'enquête

Compte tenu du volume important du dossier, les critiques sont inévitables mais parfois trop sévères.

7. Thème « environnement » : 28 observations

Typologie des observations déposées

Globalement, plusieurs déposants jugent le dossier difficile à comprendre et manquant de clarté sur l'impact environnemental des projets.

Plusieurs observations concernent la protection des haies, des zones humides, des forêts et des espaces naturels, ainsi que des arbres remarquables.

Des habitants et associations estiment que les terres agricoles sont insuffisamment protégées.

Parfois ils s'opposent à des projets jugés peu respectueux de l'environnement (extensions urbaines ; forêt touristique...).

La « Confédération paysanne » et des collectifs locaux de maraîchers demandent, comme il se doit, une meilleure protection du foncier agricole. Quelques contributions évoquent la création d'éco-pâturage sur certains sites.

Par ailleurs plusieurs déposants recommandent d'être attentif à la conservation du bâti traditionnel et particulièrement à la restauration des bâtiments anciennement agricoles (granges..)

S'agissant du règlement graphique, des erreurs de zonage environnemental sont signalées (zones humides, haies bocagères, mares oubliées, classements incohérents).

Enfin plusieurs contributeurs ont noté l'absence d'avis de la Chambre d'agriculture dans le dossier, critiquent la méthodologie du calcul de l'artificialisation (choix du référentiel AURAN) et dénoncent des données environnementales erronées.

D'une manière générale les observations appellent à un PLUi plus écologique, cohérent et transparent dans sa gestion du territoire.

Réponse du maître d'ouvrage

« La trame verte et bleue est protégée dans le PLUi de Sèvre et Loire grâce à :

- Un zonage strict (zones N/An, STECAL, EBC) ;*
- Des outils réglementaires (articles L151-23, L113-1 du code de l'urbanisme, démarche E.R.C.) ;*
- Des mesures d'aménagement (OAP, marges de recul, compensation écologique) ;*
- Une articulation avec les documents supra-communaux (SCoT, SAGE, PCAET).*

Cette approche permet de concilier préservation écologique, développement durable et aménagement du territoire, en s'appuyant sur une concertation avec les acteurs locaux (agriculteurs, élus, associations).

La CCSL a souhaité mener une démarche d'inventaire de son bocage dans l'objectif de protéger les haies dans le PLUi.

Partant du constat que les données disponibles n'étaient pas exhaustives sur l'ensemble des communes, il fallait au préalable réaliser l'identification des haies et en parallèle définir des règles de protection associées. Les

objectifs étaient d'améliorer la connaissance et la pédagogie ainsi que de protéger les haies dans le PLUi (identification et règle de protection associée).

Pour ce faire, la CCSL a conventionné avec la chambre d'agriculture pour réaliser une étude qui s'est déroulée entre fin 2023 et début 2024. Les syndicats de bassin versant (SYLOA et EPTB Sèvre Nantaise) ont été associés à la démarche (échanges sur les données disponibles, sur la méthode et la règle de protection de la haie à définir).

La méthode d'identification a été la suivante :

- Pré-identification des haies en utilisant la base de données « BD Haie » de l'IGN de 2020 (couche nationale de référence des haies linéaires en France métropolitaine, élaborée dans le cadre du dispositif de suivi des bocages (DSB), OFB-IGN initié en 2017). L'objectif était d'avoir une définition de la haie commune et une donnée de départ homogène (car données des PLU trop hétéroclites en termes de méthode d'identification et de date d'inventaire).
- Identification en plus sur la carte des nouvelles haies plantées en partenariat avec le SYLOA ou la chambre d'agriculture.
- Un travail a ensuite été mené afin de valider ou non l'existence de ces haies. Des ateliers de travail ont été réalisés avec des exploitants référents du territoire sur chaque commune.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue permet de concrétiser et d'assurer d'une protection de la trame verte et bleue, en complétant les outils réglementaires ».

Appréciation de la commission d'enquête

La commission prend note des explications présentées par la CCSL.

Elle relève notamment que les haies ont fait l'objet d'un traitement particulier.

C'est ainsi que la CCSL a décidé de mener une démarche d'inventaire du bocage du territoire communautaire et ainsi d'obtenir un inventaire précis des haies. En ce sens, dès le début de la procédure d'élaboration du PLUi, une convention a été passée entre la CCSL et la Chambre d'agriculture pour établir un diagnostic.

Puis une méthode d'identification à trois niveaux a été mise en œuvre, à savoir : identification des haies avec la base « BD Haies » de l'IGN, puis identification des nouvelles haies plantées, au vu des informations du SYLOA et enfin validation de la présence ou non de haies par des ateliers de travail avec des référents professionnels.

La commission approuve la méthode suivie par la CCSL. Elle participe de manière pragmatique à la protection de la trame verte et bleue et complète la protection réglementaire.

8. Thème « Emplacement réservé » : 9 observations

Typologie des observations déposées

Les observations relatives aux contestations d'emplacements réservés portent essentiellement sur les OAP sectorielles.

Notamment, s'agissant de l'OAP des Jardins d'Abélard, au Pallet, c'est l'emplacement n°1 (2226 m²) réservé pour un parking qui est refusé par trois propriétaires riverains assistés de leur avocat.

Toujours au Pallet, des riverains estiment que l'emplacement réservé sur la parcelle BE 226 pour « une entrée/sortie du parking sur la route nationale, sans visibilité ni à droite ni à gauche, créerait une zone accidentogène supplémentaire dans le bourg ».

En ce qui concerne l'OAP Beausoleil, à La Chapelle Heulin, un propriétaire conteste l'emplacement réservé

n°33 prévu au PLUi qui ampute d'environ 286 m² une parcelle bâtie (AI 139).

S'agissant de l'OAP prévue sur la zone commerciale des Dorices, la contribution de la SCI CEVALIMMO estime que l'emplacement réservé n°165 n'est pas justifié. En outre, son objet et son bénéficiaire ne figurent pas au dossier d'enquête publique, qui est, de ce fait, incomplet.

De plus les propriétaires de sept parcelles au hameau du Tertre, au Loroux-Bottereau, sont inquiets de l'impact de l'emplacement réservé qui portera atteinte au droit de propriété. C'est pourquoi ils demandent sa suppression.

Par ailleurs, un propriétaire du Pallet du fait que ses parcelles (BE 207,208) sont classées en zone agricole, demande la suppression de l'emplacement réservé prévu pour un projet de lotissement désormais abandonné.

Enfin, deux déposants contestent les emplacements réservés pour des liaisons douces dont l'interconnexion au réseau de liaison douces n'est pas assurée. C'est le cas d'une liaison douce à la Chapelle Heulin.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCSL a pris acte des observations déposées sur ce thème, sans faire de commentaire.

Appréciation de la commission d'enquête

Les emplacements réservés (ER) sont le plus souvent contestés, au même titre que les OAP.

10. Thème « Zones humides » : 8 observations

Typologie des observations déposées

Le dossier présenté à l'enquête, recense 2.158 ha de zones humides sur le territoire de la CCSL, soit environ 7,8 %, auquel il convient d'ajouter environ 4 ha de mares diverses à protéger.

Plusieurs déposants contestent le classement de leurs parcelles en zones humides dans le cadre du PLUi.

Toutefois, eu égard à la superficie des zones humides, il y a eu relativement peu d'observations sur ce thème dans le projet de PLUi.

A La Regrippière, un agriculteur demande le reclassement de ses terrains en zone agricole (A) pour y développer une activité biologique.

A Barbechat, un déposant demande pourquoi une zone humide de 276 m² a disparu du nouveau PLUi. A cet égard, une autre contributrice estime que le recensement des zones boisées et humides est incomplet ce qui biaise les données sur l'artificialisation des sols.

Une association « Biodiversité O Pallet » propose de renforcer la protection écologique des zones humides : identification de nouvelles zones humides, identification des mares, préservation de la trame verte et bleue.

Par ailleurs, un déposant de Vallet demande d'élargir une zone humide car ses prairies sont régulièrement inondées et ainsi accorder le règlement graphique à la réalité du terrain.

Enfin, un propriétaire de Vallet signale une erreur de tracé de ruisseau sur le PLUi, modifié par le Syndicat Loire et Goulaine, sans mise à jour du cadastre.

Réponse du maître d'ouvrage

« Le PLUi de Sèvre et Loire protège les zones humides et naturelles par un classement en zone N, des règles strictes d'urbanisme, et une démarche ERC systématique. Ces mesures s'articulent avec les enjeux agricoles, paysagers et hydrologiques pour un développement sobre et résilient.

Le PLUi de Sèvre et Loire a identifié les zones naturelles et les zones humides à préserver grâce à une méthodologie rigoureuse, combinant des données réglementaires, techniques, et des études de terrain.

Délimitation sur la base des inventaires existants :

- Inventaire départemental des zones humides (DDTM 44) ;
- Zones protégées : Natura 2000, ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), sites classés (ex : marais de Goulaine) ;
- Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) pour identifier les zones inondables liées aux cours d'eau ;
- SAGEs (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Sèvre Nantaise et de l'Estuaire de la Loire.

Une campagne d'expertise écologique a été réalisée afin d'apporter des données plus précises et des éléments d'aide à la décision aux élus sur des secteurs d'extension ou de projet. Ce travail a été réalisé par des écologues qualifiés avec les méthodes préconisées par les SAGEs concernés.

Le règlement stipule que toute opération impactant une zone humide doit être précédée d'études visant à assurer sa protection, son maintien ou, si nécessaire, la mise en place de mesures compensatoires prévues par le Code de l'Environnement et les documents de planification de l'eau (SDAGE et SAGE). Les zones humides indiquées sur le plan de zonage proviennent d'un inventaire initial, mais si de nouvelles études conformes à l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009) permettent une délimitation plus précise, cette dernière sera utilisée pour instruire les autorisations d'urbanisme.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission considère que l'effectivité des zones humides est très souvent contestée, y compris dans les cas où la décision relève d'un organisme habilité.

Les dispositions définies ci-dessus par la CCSL laissent penser que ce sujet a bien été pris en compte, notamment en ce qui concerne l'identification des zones humides potentielles à partir des inventaires existants.

Il est rappelé, à juste titre, que toute zone humide doit faire l'objet d'une protection, accompagnée le cas échéant, de mesures compensatoires.

Enfin, la CCSL à partir de l'inventaire initial des zones humides, accepte de prendre en considération de nouvelles études qui seraient conformes à la réglementation en vigueur.

11. Thème « Zonage assainissement des eaux usées » : 1 observation

Typologie des observations déposées

Une seule observation a été déposée sur ce thème par une personne anonyme.

Elle suggère comme au lieu-dit « Armeil » où figure un assainissement collectif (AC) commun aux deux communes de Saint-Julien-de-Concelles / Le Loroux-Bottereau, de reproduire cette opération au lieu-dit « La Désirée » eu égard aux infrastructures vieillissantes non conformes.

Réponse du maître d'ouvrage

« Seuls les secteurs en zonage U ou IAU du futur PLUi ont pu être classés en zonage Assainissement Collectif. Dans ce contexte, le village de La Désirée à Saint-Julien-de-Concelles étant en zonage A, l'éventualité d'y apporter un jour l'assainissement collectif a été écartée et il est resté en zonage Assainissement Non Collectif. La différence avec le zonage du village voisin d'Arueil est que celui-ci est déjà raccordé. En effet, certains secteurs qui ne sont pas en zone U/IAU du PLUi ont pu être zonés en Assainissement Collectif par souci de cohérence avec la réalité du terrain et ceci dans la limite des périmètres des bâtis déjà raccordés à l'assainissement collectif.

Il convient de noter que la problématique environnementale évoquée se résout aussi bien en assainissement collectif que non collectif. Il suffit dans les deux cas de disposer d'équipements entretenus et conformes à la réglementation. Ainsi, plusieurs habitations du village de la Désirée sont tout à fait conformes et des réhabilitations récentes ont également été réalisées.

Enfin, comme précisé dans la notice explicative, le schéma directeur d'assainissement a écarté tout projet d'extension pour des villages afin de concentrer les capacités d'investissements vers le patrimoine existant ».

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la CCSL précise les raisons pour lesquelles il n'est pas possible de raccorder de manière systématique tous les lieux-dits ou hameaux au réseau d'assainissement collectif. La réalité du terrain et les coûts de réalisation sont le plus souvent les facteurs déterminants.

RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Q 1 Les opérations d'aménagement et de programmation

Le nombre important d'Opérations d'aménagement et de programmation prévues sur le territoire de la communauté de communes Sèvre et Loire et leurs diversités (avec pour les unes des « schémas d'aménagement pour d'autres, des indications sur les programmes telles que la mixité sociale ou la densification, et souvent des modalités de réalisation), ont suscité de vives oppositions à certaines d'entre-elles.

Les 98 contributions concernent les diverses OAP du territoire, dont 73 sont relatives à la commune de Divatte sur Loire et en très grande majorité au secteur de Barbechat ; 25 touchant les 10 autres communes de la CCSL.

La commission d'enquête constate que l'ensemble des contributions autres que celles de Barbechat, traduisent dans leur quasi-totalité des oppositions liées au droit de propriété qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part sur le fond. Toutefois, elle invite la Communauté de communes à veiller à bien communiquer sur l'évolution de ces OAP que ce soit sur leur programme ou sur le rythme de leur réalisation opérationnelle.

L'appréciation est différente en ce qui concerne les 71 contributions portant sur les OAP de la commune de Divatte sur Loire dont 58 à Barbechat qui s'accompagne pour l'OAP Sainte Anne d'une pétition signée par de très nombreux administrés.

Devant l'importance quantitative des contributions, la commission d'enquête appelle l'attention de l'établissement public sur un risque avéré de contentieux engagé contre le PLUi et l'invite à répondre aux questions suivantes :

- **La Communauté de communes Sèvre et Loire peut-elle soit modifier le programme de l'OAP en question pour prévoir d'y réaliser une autre salle commune, soit engager une concertation avec les administrés afin de trouver un autre lieu pour un tel équipement ?**
- **Le projet de PLUi peut-il faire l'objet d'une adaptation de la zone UA dans ce secteur ?**

Réponse du maître d'ouvrage

OAP Sainte Anne de Barbechat (Divatte sur Loire) :

Dans le cadre de la mise en application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et des objectifs de production de logement du territoire, la CCSL a mené une étude en partenariat avec le CEREMA sur l'identification des gisements fonciers dans les secteurs urbanisés. Des études capacitaires sur environ 130 sites ont été réalisées. La CCSL a retenu au final 96 OAP, considérant la nécessité d'encadrer le renouvellement et la densification de ces sites. La délimitation de ces OAP constitue un outil essentiel pour atteindre les objectifs de densité et de modération de la consommation d'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

S'agissant de l'OAP Sainte Anne de Barbechat, une étude a été lancée par l'établissement Public Foncier (EPF) en qualité de propriétaire d'une partie du secteur. Cette étude a pour objectifs de :

- Réaliser une étude capacitaire avec la définition de 2 scénarios visant à définir les invariants du projet (périmètre, formes urbaines, implantations, desserte, circulations et stationnement, épannelage, éléments patrimoniaux et végétaux à protéger, etc.) ;
- Proposer une programmation cible ;
- Proposer un montage opérationnel et financier (prix de vente des logements, charge foncière, reste à charge communale et EPF, etc.).

La mission prévoit que soit étudiée la faisabilité architecturale, technique et financière d'une opération de logements.

L'étude devra aboutir à une programmation prévisionnelle qui devra donner des orientations en matière de :

- Périmètre d'opération (définition des propriétés nécessaires à acquérir pour la réalisation d'un projet cohérent) ;
- Types de logements : produits, formes urbaines, typologies ;
- Densité de logements ;
- Modalités de de desserte et d'accès ;
- Qualités paysagères, environnementales recherchées ;
- Montage juridique, financier, opérationnel ;
- Évaluations financières prévisionnelles.

Afin d'éclairer au mieux les élus sur les possibles du site, 2 scénarii seront proposés. Ces deux scénarii seront soumis à l'avis de la nouvelle équipe municipale. En fonction de l'orientation retenue par les futurs élus, la CCSL adaptera le PLUi via une procédure d'évolution.

Zonage du bourg de Barbechat :

La commune déléguée de Barbechat est définie en tant que centralité de proximité dans le PADD. Un périmètre de centralité commerciale et un zonage UB ont été définis dans le projet de PLUi arrêté, permettant ainsi de conforter le bourg. **Au regard des nombreuses contributions, il sera proposé de réintégrer le zonage UA du PLU de Barbechat en vigueur, lors de l'approbation du PLUi.**

Il convient de noter qu'un objectif différencié en termes de densité est appliqué entre les deux bourgs, au regard des caractéristiques urbaines différentes de la Chapelle-Basse-Mer et Barbechat et pour tenir compte des spécificités de chacun des bourgs :

- ✓ Moyenne de 37 logements à l'hectare sur la commune déléguée de Barbechat ;
- ✓ 50 logements à l'hectare appliqué sur toute la commune déléguée de la Chapelle-Basse-Mer.

Appréciation de la commission d'enquête

- S'agissant de l'OAP Ste Anne à Barbechat :

La CCSL précise qu'une étude a été lancée par l'Établissement Public Foncier (EPF) de Loire Atlantique en qualité de propriétaire d'une partie du secteur. Cette étude a pour objectifs de définir deux scénarii, de planifier une programmation cible et de proposer un montage opérationnel et financier (prix de vente des logements, charge foncière, reste à charge communale et EPF, etc.).

La commission prend acte que les deux scénarii seront soumis à l'avis de la nouvelle équipe municipale. En fonction de l'orientation retenue par les futurs élus, la CCSL adaptera le PLUi via une procédure d'évolution.

- S'agissant du zonage de Barbechat :

La CCSL rappelle que Barbechat, commune déléguée, est définie comme « centralité de proximité » dans le PADD. A cet égard un périmètre de centralité commerciale et un zonage UB prévus dans le projet de PLUi arrêté, permettront de conforter le bourg.

Néanmoins, face aux nombreuses contributions défavorables, le retour du bourg de Barbechat en zonage UA sera proposé lors de l'approbation du PLUi.

La commission prend acte de cette nouvelle orientation qui lui semble mieux adaptée aux caractéristiques du secteur. Au-delà, cette solution est de nature à apaiser les tensions.

Sur la question de la densification de Barbechat que la population estime trop élevée, la CCSL rappelle à raison, que la densité sera de 50 logements à l'hectare à La Chapelle Basse Mer. Elle est donc nettement plus élevée qu'à Barbechat où elle sera de 37 logements à l'hectare, ceci afin de tenir compte des spécificités de ce bourg.

Q. 2 Les STECAL

L'attention de la commission d'enquête a été appelée par deux contributions liées à la mise en place de STECAL. L'une est émise par le « Collectif Environnement Sèvre et Loire », que la commission estime potentiellement contentieuse, évoque : « le détournement de l'usage des STECAL, aussi bien par leur nombre, leur surface très importante et leur utilisation surtout à des fins économiques, en négligeant l'impact environnemental de certaines activités ainsi que leur emplacement en zones humides ou dans le périmètre de plans de prévention des risques d'inondation ».

La commission d'enquête demande à la CCSL de réexaminer les STECAL qui cumuleraient l'ensemble des critères avancés par ce collectif.

Réponse du maître d'ouvrage

Justification des STECAL et consommation foncière :

Les STECAL ont été identifiés après une analyse fine des enjeux environnementaux et paysagers. L'inscription d'extensions et de hauteurs maximales, limitées et contextualisées, permet d'assurer leur insertion paysagère et environnementale. Durant l'élaboration du PLUi, la CCSL en collaboration avec les communes, a défini 52 STECAL répartis de la façon suivante :

- **28 STECAL à vocation économique (Ae/Ne).** Pour cette catégorie, l'ensemble des entreprises isolées en zones A et N a été rencontré. Seuls deux des projets retenus engendrent de la consommation d'espace :
 - Le STECAL au lieu-dit la Sablette à Mouzillon (Ae23) pour une consommation d'espace maximale de 1 ha (extension d'une activité économique déjà en place) ;
 - Le STECAL au secteur de l'officière à St Julien de Concelles (Ne2) pour une consommation d'espace maximale de 2,31 ha.

Pour les autres projets, il est proposé soit une optimisation du foncier existant (projet sur site sans consommation foncière), soit un transfert vers une zone d'activités. La délimitation de ces secteurs s'est appuyée sur la stricte identification des espaces déjà consommés, avec des règles de constructibilité limitée.

- **1 STECAL à vocation équipement public (Nep)** pour le projet de ré-emploi sur la commune du Loroux-Bottereau avec une consommation maximale de 1 ha. En cohérence avec son PCAET, la CCSL souhaite développer le réemploi sur le territoire. Un projet est actuellement en cours de définition avec pour objectif de développer un équipement dans la continuité du centre d'accueil des déchets présent au Loroux-Bottereau.
- **9 STECAL à vocation habitat (Ah).** La délimitation des secteurs Ah s'est appuyée sur deux critères, la présence d'au moins un des deux est suffisant pour l'identifier comme tel :
 - Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond à un ensemble aggloméré de 40 bâtiments minimums en secteur rural.
 - La desserte par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif adaptés à la densification.

Ainsi, dès lors qu'un continuum bâti d'au moins 40 bâtiments est identifié, ou qu'un ensemble bâti est doté de l'assainissement collectif en capacité suffisante, une réflexion plus approfondie a été menée sur les liens de ce hameau avec le reste du territoire. Les capacités de comblement de dents creuses (production de logements sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ainsi que l'identification d'un intérêt urbanistique pour le territoire de conforter ces villages ont également été pris en compte dans la définition de ces secteurs.

Le tracé du zonage sur les zones Ah a été réalisé en cohérence avec la méthode appliquée pour les zones UC. Ces STECAL ne génèrent pas de consommation d'espace.

- **7 STECAL à vocation touristique.** Il s'agit de projets touristiques qui visent à développer la capacité d'hébergement touristique, l'attractivité du territoire et la mise en valeur du patrimoine. Au regard des contributions et des différents retours des personnes publiques associées, des rencontres sont programmées avec les porteurs de projet consommant de l'espace, dont le zoo de la Boissière du Doré, pour étudier les ajustements possibles. Ces derniers seront proposés à l'approbation.
- **7 STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage (Ngv et Ntf).** Il s'agit des emplacements destinés spécifiquement à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil) et des terrains familiaux d'accueil existants des gens du voyage dans l'espace rural. Ils ne présentent pas d'impact de consommation d'espace.

Ces 52 STECAL représentent une moyenne d'à peine 5 STECAL par commune et environ 148 ha soit 0,53 % du territoire intercommunal, dont environ **15 ha** de consommation d'espace au maximum. Cette consommation d'espace pourrait être revue à la baisse suite aux échanges avec les porteurs de projets.

Typologie de STECAL	Surfaces maximales de consommation d'espace
Ae/Ne	3,31 ha
Nep	1 ha
At/Nt/Az	11,28

Impact environnemental des STECAL :

Dix STECAL sont concernés par le PPRI Loire Amont. Il s'agit d'activités déjà existantes. Toute éventuelle extension de ces secteurs devra respecter les dispositions du règlement du PPRI. Une mention du PPRI pourra être ajoutée sur l'ensemble des fiches STECAL concernées.

Seul le STECAL "Az Nord", relatif à l'extension du Zoo de la Boissière-du-Doré, est situé sur une zone humide, couvrant une superficie d'environ 2ha. Tout aménagement devra être conforme au SAGE en vigueur et à la démarche E.R.C. (Éviter, Réduire, Compenser). Des échanges sont actuellement en cours avec le porteur de projet afin de garantir la bonne insertion environnementale de l'opération et de réduire l'emprise du projet.

La justification des choix du PLUi pourra être complétée sur le volet définition des STECAL.

Par ailleurs, dans l'avis formulé par les services de l'Etat et suite à la CDPENAF du 8 juillet 2025, il n'a pas été émis de remarques sur le nombre de STECAL.

Appréciation de la commission :

-Justification des STECAL et consommation foncière :

La commission approuve les explications fournies par la CCSL sur le processus d'élaboration et de classification des STECAL. Elle salue les analyses réalisées à chaque étape des projets afin d'optimiser, voire de supprimer la consommation foncière.

-Impact environnemental des STECAL :

La CCSL précise que 10 STECAL, aux activités préexistantes, sont concernés par le PPRI de la Loire-Amont. Celui-ci s'impose à toute éventuelle extension. La commission souscrit à la proposition d'ajouter une mention PPRI à chacune des fiches correspondant aux STECAL concernés.

S'agissant du STECAL Az Nord, situé en zone humide et relatif au Zoo de La Boissière-du-Doré,

La commission note que des échanges sont toujours en cours avec le porteur de projet afin de s'assurer que les aménagements seront conformes au SAGE et satisferont à la démarche ERC.

Ainsi que le précise la CCSL, la commission avait aussi noté que les services de l'État n'avaient pas fait d'observation sur le nombre de STECAL signalés sur le territoire communautaire.

Au final, il n'apparaît pas à la commission que le PLUi de la CCSL soit entaché « d'un détournement d'usage des STECAL » en raison de leur nombre et/ou de leur finalité, ainsi que l'affirme le « Collectif Environnement Sèvre et Loire ».

Q.3 Professions agricoles et viticoles

En raison du profil territorial de la CCSL, il est naturel que les professions agricoles et viticoles se soient largement exprimées. En premier lieu, lors de la consultation des Personnes Publiques, en second lieu, via les contributions, soit à titre individuel, soit à titre collectif (syndicat, associations). La Chambre territoriale d'agriculture (PPA), pour des raisons internes, a répondu tardivement via une contribution. Ses représentants ont été reçus lors de la dernière permanence.

Parmi les objections et les demandes de modification habituelles de projet de PLUi, émerge la question stratégique des changements de parcelles en zonage A vers le zonage Av et l'extension des zonages An et N.

La commission d'enquête souhaite connaître quel a été le processus décisionnel aboutissant à ces changements de zonage qui auront des conséquences pour les professions agricoles ? Comment a été conduite la concertation et/ou la co-construction et à quel niveau (communal et/ou communautaire).

Réponse du maître d'ouvrage

Concertation / co-construction avec la profession agricole :

La CCSL a concerté en continu les acteurs agricoles (Chambre d'Agriculture, fédérations, exploitants) pour intégrer leurs enjeux dans le PLUi, tout en répondant aux obligations légales.

Dès le lancement de la procédure de PLUi, une convention a été établie avec la chambre d'agriculture pour la réalisation du diagnostic agricole du territoire qui visait à la fois à :

- Contribuer à une connaissance des activités agricoles,
- Mettre en évidence les enjeux spatiaux de l'agriculture, afin d'éclairer les décisions d'aménagement du territoire,
- Mettre en évidence les enjeux de stockage carbone, consommations énergétiques et les émissions de GES du secteur agricole, afin d'éclairer les décisions du plan Climat.

Ce diagnostic agricole s'est attaché à traiter les thématiques en lien direct avec le PLUi et le PCAET. Plusieurs rencontres ont été organisées avec les professionnels du milieu agricole. Un total de 5 réunions de secteurs a été animées par la chambre d'agriculture durant lesquelles l'ensemble des professionnels a été convié.

En complément, la CCSL a souhaité mener une démarche d'inventaire de son bocage dans l'objectif de protéger les haies dans le PLUi.

Pour se faire, la CCSL a conventionné avec la chambre d'agriculture pour réaliser une étude qui s'est déroulée entre fin 2023 et début 2024. Les syndicats de bassin versant (SYLOA et EPTB Sèvre Nantaise) ont été associés à la démarche (échanges sur les données disponibles, sur la méthode et la règle de protection de la haie à définir).

Des ateliers de travail ont été réalisés avec des exploitants référents du territoire sur chaque commune (une réunion par commune, à l'exception du Loroux-Bottreau et de Vallet, où deux réunions ont été tenues).

Sur toute la durée de la procédure, 4 réunions en présence des personnes publiques associées (PPA) ont été organisées par la CCSL. En amont de chaque réunion, des documents de travail ont été transmis afin que chacun puisse préparer et exprimer son avis.

Au regard des enjeux forts du monde agricole sur le territoire de la CCSL, se sont ajoutées 6 réunions partenariales en présence des fédérations des vins et des maraîchers, de l'INAO et de la chambre d'agriculture, en fonction des sujets abordés.

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans un contexte de profonde mutation agricole sur le territoire.

Face à la diversité des zonages issus des PLU communaux aux objectifs parfois disparates (Av, An, Ap, N, Np, etc.), le PLUi a permis d'harmoniser les règles en définissant des zones claires et adaptées aux réalités locales :

A : Secteurs agricoles productifs

Av : Vignobles en Appellation d'Origine Contrôlée (en lien avec l'INAO)

An : Zones sensibles (biodiversité, paysages)

Les changements de zonage (exemple : passage de zones A à Av ou N) ont été réalisés pour :

- o Protéger les terres agricoles productives, notamment viticoles ;
- o Limiter l'urbanisation en zones à enjeux écologiques (trame verte et bleue, zones humides).

Définition des zonages Av et An :

Le secteur Av correspond à des espaces viticoles classés en AOC dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols, des sites et des paysages.

La délimitation des secteurs Av s'est appuyée sur :

- Les zonages des PLU en vigueur ;
- Le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO.

Des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av sur certains secteurs en tenant compte notamment des zones de déprise viticole. Au regard des contributions, un travail complémentaire devra être entrepris après l'approbation du PLUi en étroite collaboration avec les professionnels afin de définir un zonage Av prenant en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.

Le secteur An correspond à des secteurs agricoles à préserver pour tenir compte de sensibilités environnementales ou paysagères.

Ces zones agricoles sont situées au cœur ou dans le prolongement de corridors écologiques ou présentent des enjeux paysagers significatifs. Ces secteurs s'appuient sur la trame verte et bleue (corridor de biodiversité secondaire) en définissant une protection complémentaire aux zones N.

Emprise des zones N :

Le projet de PLUi identifie une surface de zones N strictes de 6 166 ha et une surface de zone agricole An de 619 ha soit un total de 6 785 ha, s'inscrivant dans la continuité des PLU en vigueur (7 119 ha de zone N totalisés dans les 12 PLU en vigueur).

Avis de la commission :

La commission d'enquête a pris connaissance des explications de la CCSL relatives au processus décisionnel aboutissant aux changements de zonage dans les secteurs agricoles et viticoles. Celui-ci a été conduit, dans la durée, en concertation avec les organisations professionnelles agricoles.

Même si celles-ci ont pu contester certains choix, la commission estime, néanmoins, que le projet de PLUi a été réalisé dans un esprit de co-construction, ne serait-ce que par le nombre de rencontres et d'ateliers organisés avec les exploitants

A cet égard, la commission note qu'en début de procédure d'élaboration du PLUi, une convention a été passée entre la CCSL et la Chambre d'agriculture afin d'établir un Diagnostic agricole du territoire communautaire. De plus les syndicats de bassins versants ont été consultés lors de l'élaboration.

Au final, comme l'indique la CCSL, cette démarche a permis d'harmoniser les règles souvent disparates des PLU communaux et de « définir des zones claires et adaptées aux réalités locales ».

S'agissant des zonages A, Av et An, la CCSL indique qu'elle s'est appuyée sur les zonages des PLU en vigueur, ainsi que sur le classement des parcelles identifiées en AOC par l'INAO.

Elle précise que des échanges avec la profession viticole et les élus locaux ont ensuite permis d'ajuster la délimitation de certaines zones Av de quelques secteurs en tenant compte, par exemple, des zones de déprise viticole.

Cependant, en raison des observations recueillies, la CCSL estime qu'un travail complémentaire devra être entrepris en étroite collaboration avec les professionnels, notamment afin de définir un zonage qui prenne en compte les enjeux liés à la qualité des terroirs.

La commission approuve complètement cette résolution, mais elle estime qu'il n'y a pas lieu d'attendre l'approbation du PLUi pour lancer ce travail, en raison de l'importance pour les professionnels des changements de zonage des parcelles, par exemple du zonage A vers le zonage Av et l'extension des zonages An et N.

Q.4 Référentiel AURAN versus CEREMA

Une contribution, réitérée, de Mme Fleurance conteste le PLUi de la CCSL, notamment le référentiel de l'AURAN retenu. Celui-ci fausserait les résultats concernant les zonages et ne serait pas conforme à la Loi. En cette matière, elle s'appuie sur l'arrêt du Conseil d'État du 25 juillet 2025 et sur l'avis défavorable émis par le commissaire enquêteur, le 3 juillet 2025 lors de l'enquête publique sur le SCoT du Pays du vignoble nantais, auquel est soumis le PLUi de la CCSL.

La commission d'enquête souhaite connaître, d'une part sur quelles bases a été réalisé le choix du référentiel et, d'autre part, l'avis de la CCSL sur la fragilité juridique potentielle du PLUi signalée par cette contribution.

Réponse du maître d'ouvrage

Le Portail National de l'Artificialisation des Sols est une plateforme ressource publiant les données disponibles pour le suivi de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (entre 2021 et 2031) et de l'artificialisation des sols (à partir de 2031).

Cette estimation de la consommation est réalisée par le CEREMA en s'appuyant sur les fichiers fonciers enrichis (fichiers MAJIC4 - Mise A Jour de l'Information Cadastre - de la DGFIP).

Néanmoins, cette donnée présente un certain nombre de biais, notamment :

- Pas de données cartographiques (impossibilité de fixer clairement un point de départ pour la période 2021-2031 et pas de transparence sur le contenu) ;
- Incohérences notamment liées à des erreurs de déclaration ou à des changements de déclarations n'emportant pas d'incidence sur l'occupation réelle du sol.

C'est pourquoi il a été décidé collectivement, à l'échelle de la Loire-Atlantique, de ne pas utiliser cette base de données pour le PLUi.

Ainsi, le Département de Loire-Atlantique, les agences d'urbanisme et la DDTM 44 ont développé un nouvel outil en collaboration avec les EPCI, les communes et les organismes porteurs des SCoT du 44. Cet outil, appelé Conso ZAN 44, permet de :

- Améliorer et de fiabiliser collectivement les données de consommation d'espace NAF, en croisant plusieurs bases de données nationales et locales et en permettant aux collectivités de les consolider ;
- Partager un outil commun pour faciliter la coordination entre tous les acteurs du 44 ;

- Accompagner les collectivités, dans le cadre des diagnostics de consommation des PLU(I) et SCoT, à établir leurs bilans en consommation sur 2011-2021 et déterminer leurs objectifs de réduction d'artificialisation pour 2021-2031 ;
- Garantir plus de cohérence et objectiver le point de départ de la trajectoire ZAN pour 2031-2051 dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le produit final de Conso ZAN 44 est :

- Une cartographie fine des consommations d'espace sur la période 2009-2020 ;
- Une cartographie des espaces Naturels Agricoles et Forestiers et non Naturels Agricoles et Forestiers en 2020 ou 2021 ;
- Un tableau récapitulatif de la consommation par commune, EPCI et organisme porteur du SCoT pour les aider à déterminer leur trajectoire ZAN.

Pour construire cet outil, les acteurs se sont accordés sur une méthodologie partagée et cohérente avec la loi Climat et Résilience. Les données de Conso ZAN 44 sont issues d'un croisement entre la BDMOS 2020 et les outils de suivi historiques de l'AURAN, puis sont fiabilisées et consolidées par les collectivités.

En cohérence avec le dispositif Conso ZAN 44 et les orientations prescrites par la DDTM44, la CCSL a fait le choix de s'appuyer sur cet observatoire local.

Par ailleurs, dans l'avis formulé par les services de l'Etat et suite à la CDPENAF du 8 juillet 2025, il n'a pas été émis de remarques sur les modalités de calculs de la collectivité.

Pour rappel, sur la période passée de référence 2011/2021, il est constaté :

- Selon le CEREMA : une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 268 ha ;
- Selon l'observatoire local : une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 201 ha. En y ajoutant les ZAC en cours d'aménagement, cela porte à 247 ha de consommés.

En se référant à l'observatoire local, il convient de noter que le projet de PLUi applique de façon vertueuse les principes du ZAN et permet d'assurer un meilleur suivi de la consommation d'espace à venir.

Enfin, il conviendra de souligner que :

- Le travail de fond fourni par la CCSL permet de limiter la consommation et définir au plus juste les besoins du territoire ;
- Les chiffres du PLUi sont communiqués de façon transparente ;
- La consommation d'espace programmée est moindre que l'enveloppe définie par le CEREMA. Elle répond aux besoins du territoire. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers inscrits dans le PADD du PLUi sont donc bien respectés, en cohérence avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Les surfaces non identifiées à ce stade dans le projet du PLUi pourront être attribuées et mobilisées en fonction des besoins et des projets futurs de la Communauté de communes.

Pour information, le comité syndical travaille en concertation avec les EPCI du Vignoble sur l'ajustement du SCOT dans une perspective d'approbation d'ici la fin de l'année.

Avis de la commission :

La commission prend acte des imperfections constatées lors de l'analyse des résultats avec l'utilisation du référentiel CEREMA porté par le Portail National de l'Artificialisation des Sols.

Ces imperfections ont conduit, à l'échelle de la Loire-Atlantique, à décider de ne pas utiliser cette base de données et de lui préférer l'application « **Conso ZAN 44** ».

Il s'agit d'un outil développé, en Loire-Atlantique par l'**AURAN**, en collaboration avec les services de l'État (DDTM 44), le département de Loire-Atlantique, des agences d'urbanisme, les EPCI, les communes et les organismes porteurs des SCoT du 44.

C'est ainsi que « Conso ZAN 44 » permet d'obtenir, ainsi que le précise la CCSL,

- Une cartographie fine des consommations d'espace sur la période 2009-2020 ;

- Une cartographie des espaces Naturels Agricoles et Forestiers et non Naturels Agricoles et Forestiers en 2020 ou 2021 ;

- Un tableau récapitulatif de la consommation d'espace par commune est indispensable pour fixer une « trajectoire ZAN ».

Ensuite, la commission estime que la réponse apportée par la CCSL est en cohérence avec les différentes informations figurant au projet de PLUi. (*cf Dossier 2.3 explication des choix retenus p.9 et suivantes*). Notamment le choix du référentiel de l'AURAN permet la quantification pertinente de la consommation d'espace dont les projections futures s'inscrivent effectivement dans un souci de sobriété, en conformité avec à l'esprit du ZAN.

S'agissant du grief d'opacité des calculs avancé par quelques déposants, celui-ci n'est pas fondé, sachant que par ailleurs, la CCSL rappelle, à juste titre, que dans leur avis, les services de l'État n'ont émis aucune remarque sur le choix de ce référentiel, de son mode de calcul et ses modalités de mise en œuvre.

Enfin, quant au projet de SCoT du Pays du Vignoble Nantais, qui a fait l'objet d'un avis défavorable le 3 juillet 2025, à l'issue de l'enquête publique, la commission note que le comité syndical du SCoT travaille sur l'ajustement du SCOT en vue d'une approbation initialement prévue en octobre 2025 et qui a été reportée à la fin de l'année.

Q.5 ZAC du Brochet / Dorice

Alors que le projet à Vallet de la ZAC du Brochet (devenu Citival) a repris son développement après la purge définitive des contentieux, le devenir de la zone des Dorices libéré par l'Hyper U interpelle.

Plusieurs contributeurs (individuels et collectifs) ont noté que l'OAP Habitat (140 logements) et/ou lycée sur le site libéré a été supprimée dans le projet de PLUi. A la place figure un zonage UEc (activités commerciales) sur ce secteur.

De plus ce changement de portage ne correspond pas à l'argumentaire présenté en 2024 devant la Commission nationale d'aménagements commerciaux.

Il en résulte une inquiétude parmi les commerçants du centre ville de Vallet, relayée par leur association « *Laissez-nous vivre un peu* ».

La commission demande, d'une part, si ce changement de portage a fait l'objet d'une concertation et, d'autre part, si la CNAC en a été informée.

Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant de la zone commerciale actuelle des Dorices maintenue en activité jusqu'à son transfert dans la zone du Brochet notamment, la ville de Vallet a missionné l'Etablissement Public Foncier de la Loire Atlantique afin de maîtriser et porter le foncier. Une promesse de vente a ainsi été signée le 20/03/2019 entre l'EPF et les différents propriétaires du site actuel.

Compte tenu de ces éléments, il a été arrêté un zonage actuel (UEc) du fait même du maintien temporaire de l'activité commerciale existante et un emplacement réservé, sur une surface de 54 942 m² (emplacement réservé n°165 au règlement graphique du PLUi), dans la perspective d'y développer des équipements publics suite au transfert des activités commerciales de ce site.

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un emplacement réservé (qui se substitue à l'OAP du PLU de Vallet) est une servitude d'urbanisme qui permet de geler une emprise délimitée dans un PLUi, en vue d'une affectation future prédéterminée. Il peut être instauré au profit d'une collectivité publique pour réaliser un équipement public, une voie ou un espace vert, et interdit toute construction privée incompatible pendant sa durée de validité. Son objectif est ainsi de garantir la disponibilité foncière pour des projets d'intérêt général, en anticipant les besoins futurs et en sécurisant leur réalisation. Pendant la durée de la servitude, la constructibilité du terrain est restreinte : seuls les travaux compatibles avec le projet justifiant l'emplacement réservé sont autorisés.

La ville de Vallet confirme sa volonté invariante quant à son projet d'y développer des équipements publics en lien avec l'enfance et la jeunesse (excluant sans ambiguïté la possibilité d'implantation future de commerces). Dans ce cadre, la ville demandera, une fois le site libéré, le changement de zonage répondant au projet municipal affirmé à maintes reprises (dans le PLU de 2013, dans le dossier de réalisation de la ZAC du Brochet qui indique qu'« en plus de dynamiser une nouvelle zone, il permettra de transférer la surface commerciale HU, ce qui permettra ainsi de libérer un nouveau site urbain et d'intérêt collectif en centre-ville de Vallet »...) et une nouvelle fois réaffirmé dans le PLUi par l'emplacement réservé.

Au regard du maintien du projet d'aménagement de ce secteur, il n'y a donc ni motifs ni nécessité de se rapprocher de la CNAC.

Appréciation de la commission :

La commission d'enquête comprend que la substitution d'une OAP par un emplacement réservé constitue, en l'espèce, une mesure de précaution provisoire. Celle-ci vise à geler temporairement, par une servitude, « une emprise délimitée, en vue d'une affectation future prédéterminée » à savoir, afin d'y développer des équipements publics.

Par ailleurs, la commission retient que la commune de Vallet confirme son projet de développer dans la zone des Dorices des équipements publics en lien avec l'enfance et la jeunesse. Pour cette raison, l'implantation future de commerces dans la zone visée est exclue.

Par voie de conséquence, sans modification du projet, la commission admet qu'une information de la CNAC, voire une nouvelle présentation du projet, n'est pas nécessaire.

Q.6 Les changements de destination

Un travail important a été réalisé par la CCSL, en amont de l'enquête publique, afin de sélectionner les bâtiments susceptibles de changer de destination sans compromettre l'activité agricole et selon le croisement des 11 critères cumulatifs.

Inévitablement, de nouvelles demandes ont été déposées pendant la période de déroulement de l'enquête publique. Force est de constater que les nouveaux requérants n'ont pas pris connaissance des critères de choix. Ils se sont contentés de comparer la qualité de leurs bâtiments à ceux de leurs voisins qui avaient été retenus avant le début de l'enquête.

La commission d'enquête souhaite que la CCSL prenne en considération, avant l'approbation du PLUi, toutes les nouvelles demandes remplissant les conditions.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCSL s'engage à analyser l'ensemble des nouvelles demandes et réaliser les modifications pour intégrer les bâtiments répondant à l'ensemble des critères retenus par les élus lors de l'approbation du document.

Avis de la commission

La commission prend note de l'engagement de la CCSL :

- d'analyser l'ensemble des nouvelles demandes,
- et d'intégrer dans la liste (pièce 5.4) les bâtiments répondant à l'ensemble des critères cumulatifs retenus par les élus, lors de l'approbation du document.

11 CLIMAT GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête de Madame la présidente de la Communauté de Communes de Sèvre et Loire.

Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt des observations par le public ont bénéficié du soutien efficace des services de la CCSL et du personnel municipal des onze communes concernées.

Carquefou, le 13 novembre 2025,

Les membres de la commission,

René Prat, président de la commission



Pierre Bachellerie, commissaire enquêteur



Alain Maillard, commissaire enquêteur

