

Délégation Urbanisme Ouest

3 rue de la Tasmanie
44115 BASSE-GOULAINÉ

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53
E-mail : nantes@altereo.fr

Le 3 juillet 2019,

Mairie de Mouzillon
1 Rue Clément Guilbaud,
44330 Mouzillon

BORDEREAU DE TRANSMISSION

Réf. : UPS18139_ Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme

Objet : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées

Réunion de présentation tenue le 02/07/2019 à 09h00

Destinataire	Pour avis et validation
<input type="checkbox"/> Commune de Mouzillon	

Le 3 juillet 2019,

Mairie de Mouzillon
1 Rue Clément Guilbaud,
44330 Mouzillon

Délégation Urbanisme Ouest

3 rue de la Tasmanie
44115 BASSE-GOULAINÉ

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53
E-mail : nantes@altereo.fr

COMPTE-RENDU DE REUNION

Réf. : UPS18139_ Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme

Objet : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées

Réunion de présentation tenue le 02/07/2019 à 09h00

I. ÉTAIENT PRESENTS

NOM – Prénom	Qualité / Organisme	Signature
BALEODICA Patrick	Maire de Mouzillon	
LEJALLÉ Patrick	CCI	
BERNARD Anne-Cécile	CCI	
Perronin Pierre-André	CCSC	
BLOT Delphine	CCSL	
RETIÈRE Jonathan	SCoT Vignelles Nantes	
Ludovic PERIO	Département LA	
Hélène Grollier	DSTN 44	
Estelle ROYER	Mairie de Gorges	
LINÉUL SIVAIN	Chambre Agriculture	
Alain JACQUET	INAO	
Adjoint Urbanisme Jougla	Jean Jougla	
Fédération des Vins de NANTES	Frédéric MACÉ	
DSTN 44 -SAD	Sylvain LEFEBVRE	
BIEKAK Clémence	Altereo	
Altereo - Urbaniste	Arthur CORBIN	

II. PRESENTATION

M. le Maire remercie les personnes qui se sont déplacées, et introduit la réunion de présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées. Sont notamment rappelés le contexte de l'annulation du PLU de Mouzillon en 2008, ainsi que le bilan de la consommation d'espaces qui révèle une gestion plutôt vertueuse : une seule zone en extension ouverte à l'urbanisation (2AU), en 2019.

A l'appui d'un diaporama, Altereo, le bureau d'études en urbanisme missionné par Mouzillon pour la révision de son PLU, présente :

- La procédure de révision du PLU (contexte, objectifs, planning) ;
- Le diagnostic territorial, ses enjeux et leur traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Un temps d'échanges et de questions est prévu à la fin de la présentation, mais les participants sont invités à réagir tout au long de la présentation, notamment à la fin de chaque orientation de chacun des axes.

III. QUESTIONS, DISCUSSIONS, DEBAT.

- [Axe 1 : Préserver l'identité mouzillonnaise](#)

Agriculture et viticulture

Les représentants de la chambre d'agriculture fait remarquer la perte de 200 ha de terres agricoles/viticoles en 10 ans ne prend pas compte les exploitants implantés en dehors de la commune, le chiffre de « 200 » leur semble étonnant. Les représentants demandent s'il existe réellement un phénomène de croissance du nombre de friches ou si ce chiffre est à nuancer en raison de sa provenance d'Agrest.

→ Les élus de Mouzillon ainsi que le bureau d'études expliquent qu'en effet le chiffre de 200 hectares est sûrement à nuancer en raison de la méthode de calcul adoptée par Agrest, néanmoins le phénomène de croissance du nombre de friches agricoles est bien réel. A plusieurs endroits du territoire communal, des cultures et sites d'exploitations en friches sont observables.

Les représentants de la chambre d'agriculture se questionnent également sur la mention « 2023 » dans l'une des actions du PADD relative à la lutte contre les friches agricoles/viticoles.

→ Cette échéance de 5 années à partir du début de la procédure du PLU est liée au fait que les questionnaires agricoles aient permis de se rendre compte qu'à horizon 2023 plusieurs départs d'exploitants en retraites sans reprise étaient identifiés, et que l'enjeu doit être pris en compte assez urgemment.

Le représentant du SCoT du Vignoble Nantais demande si les critères permettant d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été fixés et si le repérage a débuté. Si oui, combien de bâtiments ont été identifiés ?

→ Le bureau d'études précise que le travail sur les critères a bien été entamé mais n'a pas encore été officiellement conclu. En revanche le travail de repérage a bien été fait par la commune, qui transmettra au bureau d'études l'ensemble des données dès que possible (photos, localisation, etc.).

Les représentants de l'INAO en profitent pour préciser qu'il serait préférable de rajouter la proximité avec des vignes classées par l'INAO aux autres critères dans le cadre du repérage de ces bâtiments.

→ Le bureau d'études et la commune notent la demande et la prendront en compte dans la suite de la procédure.

Diagnostic paysager

Pas de remarque.

État initial de l'environnement

La représentante du département de la Loire-Atlantique informe la commune ainsi que le bureau d'études qu'un courrier sera envoyé la semaine prochaine concernant le potentiel en énergies renouvelables sur Mouzillon, afin de compléter le rapport de présentation.

→ Le bureau d'études et la commune notent l'information et mettrons à jour le rapport de présentation en fonction des éléments reçus.

- **Axe 2 : Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie**

Diagnostic socio-économique

Les représentants de la DDTM44 s'interrogent sur le type de logements sociaux prévus par la commune, car l'orientation du PADD reste assez générale sur ce sujet.

→ Dans sa première version de travail, le PADD affichait une volonté d'accueillir les personnes âgées, cependant la commune s'ouvre à tous les publics. Les élus ont donc choisis de ne pas fermer certaines possibilités et ont retravaillé cette orientation avec le bureau d'études afin que la mention du logement social reste global afin de ne pas fermer des opportunités.

Le représentant du SCoT du Vignoble Nantais demande si il est possible de préciser s'il existe ou non une pression concernant le locatif.

→ Les élus précisent qu'il y a effectivement une pression de plus en plus forte depuis au moins un an, illustrant avec plusieurs exemples de familles qui cherchent un logement sur la commune, sans succès depuis plus d'un an.

→ **Les représentants de la CCI** confirment et précisent que sur le vignoble il n'y a que 3% du locatif en carence, ce constat est donc peu étonnant.

→ **La représentante du Département de la Loire-Atlantique** confirme également et précise que sur toutes les demandes de logements sur la commune, moins de la moitié ont été possibles, le reste étant toujours en attente.

Les représentants de l'INAO trouvent le scénario démographique ambitieux, avec un taux de croissance annuel moyen à 1,6% (0,3% sur le territoire nationale). Cet « objectif de croissance » pourrait peut-être avoir un impact regrettable sur les terres agricoles et naturelles.

→ La commune précise qu'il est préférable de parler « d'envisager » plutôt que « d'avoir comme objectif » lorsque l'on parle de 3 500 habitants à horizon 2030, car c'est plutôt une anticipation que vise la commune notamment en ce qui concerne les équipements et le cadre de vie. En effet M. le Maire précise que ce seuil de 3 500 habitants sera atteint car les infrastructures d'aujourd'hui le permettent, mais la commune souhaite que ce seuil ne soit pas dépassé et compte notamment sur la densification

pour limiter la perte d'espaces agricoles et naturels. A ce propos, la commune indique qu'elle ira plus loin que l'objectif du SCoT à 25% des nouveaux logements à produire dans les enveloppes urbaines.

- **Axe 3 : Accompagner le développement urbain et économique**

Consommation d'espaces, potentialités.

Le représentant du SCoT du Vignoble Nantais souhaite préciser que concernant le tableau issu du SCoT et présenté par le bureau d'études, les valeurs suivantes sont bien prescriptives :

- Les 25% de nouveaux logements à produire en densification,
- La densité moyenne minimum de 14 logements/hectares pour les projets en extension de l'urbanisation
- L'enveloppe foncière de 12 hectares maximum en extension pour l'habitat.
- Seule la valeur de 228 logements à produire est **indicative**.

→ Le bureau d'études précise que ces éléments sont bien pris en compte par la commune depuis le début de la procédure, et même avant car les derniers secteurs urbanisés sont par exemple plus dense (15-16 logements/ha) que ce que demande le SCoT. M. le Maire précise à la suite de cette discussion que depuis 2010, pour la première fois l'histoire de la commune, il y a plus d'habitants dans le bourg que dans le reste du territoire communal, c'est un signe positif du changement de la répartition démographique.

Le représentant du SCoT du Vignoble Nantais indique qu'il y a une erreur sur le tableau : les logements potentiels en changement de destination ne sont pas à compter dans les potentialités des enveloppes urbaines.

→ Le bureau d'études mettra à jour le tableau pour retirer l'affichage du changement de destination en enveloppe urbaine.

Les représentants de la DDTM44 s'interrogent à propos du BIMBY, il semble y avoir peu de logements comparé au nombre de dossiers analysés.

→ Le bureau d'études explique que les fiches produites par Villes Vivantes donnent des informations précises sur la faisabilité des projets, sous forme de fiches. Les projets qui se feront avec quasi-certitude sur des secteurs non concernés par des éléments tels que des zones humides ou des problématiques d'accès donneront environ 5 logements dans les années à venir. Les autres projets n'étaient soit pas faisable, soit avaient peu de chance de se faire d'après les propriétaires.

Les représentants de la DDTM44 remarquent également qu'il est difficile de considérer que la commune de Mouzillon va modérer ou diminuer sa consommation d'espaces.

→ Le bureau d'études justifie la gestion assez vertueuse de la commune sur la dernière période (2008 – 2018) qui n'a consommé que 9 ha sur 10 ans, dont 70% étaient déjà artificialisées. Dans le PLU en vigueur, la commune dispose d'environ 12 à 15 hectares en zone à urbaniser, et seulement 1 ha a été consommé en extension, et 2,25 hectares seront consommés en 2019 – 2020 (zone 2AU des Patisseaux à nord-ouest du bourg), ce qui reste extrêmement raisonnable.

Les représentants de la DDTM44 souhaitent savoir pourquoi la zone dite des « Patisseaux » ne figure pas dans les secteurs d'extension sur le PADD mais intègre l'enveloppe urbaine.

→ La commune et le bureau d'études indiquent qu'il a été choisit d'afficher cette zone comme déjà urbanisée dans le PADD, car l'opération sera déjà démarrée lorsque le PLU sera approuvé (le PLU en vigueur est en cours de modification pour ouvrir cette zone à l'urbanisation).

Le représentant du SCoT du Vignoble Nantais souhaite avoir plus d'explications concernant l'extension identifiée dans le village de « *La Grange-La Barillère* », en marge de l'activité économique.

→ La commune et le bureau d'études indique que cela est volontaire, mais il n'est pas prévu de conforter l'activité économique ni la vocation économique du secteur, en effet la vocation sera habitat et le secteur en extension permettra de conforter les opportunités en terme de renouvellement urbain.

Les représentants de la DDTM44 souhaitent savoir pourquoi la commune préfère orienter son extension vers le sud du bourg.

→ La commune indique son choix de bien identifier le pôle santé et l'ensemble des commerces autours de la Place de la Vendée comme la nouvelle centralité de Mouzillon. Plusieurs contraintes ont été relevées sur les secteurs au nord : impact sur les paysages proches de la Sangèze et de la Logne (jardins, potagers, boisements). De plus, les secteurs au sud possèdent un maillage de liaison douce de bonne qualité, qui permet une bonne connexion à l'ensemble des commerces et équipements du bourg tout en évitant l'usage de la voiture.

Les représentants de l'INAO trouvent ces extensions vers le sud assez gênantes car impactent des surfaces AOC, notamment avec la zone de la Martinière au sud-ouest.

→ La commune précise que les cartographies du PADD se veulent globale et volontairement peu précises, les secteurs envisagés ne devraient pas toucher les secteurs plantés en vignes.

→ **Les représentants de l'INAO** apprécie les explications et demande qu'une attention particulière soit portée sur les terrains en AOC tout au long de la traduction réglementaire des mois à venir.

Développement économique, équipements

Les représentants de la DDTM demandent comment la commune envisage l'extension de la zone économique des Quatre Chemins.

→ La commune de Mouzillon et la Communauté de Communes Sèvre-et-Loire soutiennent un développement économique du secteur en lien avec la réalisation de la future structurante Ancenis – Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, il y aura nécessité de mobiliser une surface économique suffisante en extension afin de répondre aux besoins identifiés ;

Les représentants de la DDTM s'interrogent également sur la volonté de ne pas développer la zone à l'ouest.

→ La commune, ainsi que la CCSI, souhaitent préserver une image de l'entrée du territoire d'une plus grande valeur montrant le paysage viticole plutôt qu'un couloir de zone d'activité.

Les représentants de la CCI Loire-Atlantique indiquent à la commune et au bureau d'études qu'il serait préférable d'indiquer dans le PADD que les artisans éparpillé sur le territoire pourront avoir la possibilité de s'étendre en ville et hameau, ce qui permettra les mises aux normes, la réalisation d'extensions mesurées permettant la pérennité de l'activité, etc.

→ La commune et le bureau d'études prennent bonne note de cette intervention et ajouteront les éléments cités au PADD avant son débat en conseil municipal.

Les représentants de la Chambre d'Agriculture demandent quelle est la nature exacte de la zone des Quatre Chemins : artisanat, commerce, mécanique ?

→ La commune, ainsi que la CCSL, précisent que cette zone est à vocation mixte, on y trouve donc effectivement des activités plutôt commerciales en façades mais plus en arrière on y retrouve des activités plutôt artisanales.

Les représentants de la Chambre d'Agriculture demandent s'il existe un calendrier concernant la future liaison structurante.

→ **La représentante du Département de la Loire-Atlantique** indique si l'on compte les études, décisions, etc. à venir, la réalisation ne sera pas avant 10 ans, donc hors PLU, mais il est nécessaire de l'afficher néanmoins sur la carte de synthèse.

Mobilités

→ **La commune de Mouzillon** souhaite insister sur sa vision intercommunale concernant les mobilités douces, notamment avec une potentielle liaison douce entre le bourg de Mouzillon et la gare intercommunale du Pallet.

→ **La commune de Mouzillon** ajoute également qu'il y a un enjeu concernant la qualité des déplacements sur l'axe nord-sud de la commune, que la liaison structurante Ancenis – St-Philbert-de-Grand-Lieu pourra apaiser. La présentation annonce d'ailleurs 11 000 voitures/jours, chiffre issu du diagnostic territorial, mais une mise à jour et une précision sont nécessaires. En effet, ce sont même 12 000 véhicules qui passent chaque jour dans le bourg de Mouzillon, donc 20% de poids lourds (soit environ 2 400).

Les représentants de la DDTM44 s'interrogent sur la cartographie globale du PADD, affichant un corridor écologique croisant la future structurante, et sur la façon donc cela sera pris en compte à l'avenir.

→ **La commune**, ainsi que la représentante du département de la Loire-Atlantique, indiquent qu'étant donnée la nature du projet, il est nécessaire de l'afficher et également d'afficher cette trame verte, qui sera prise en compte dans une étude spécifique menée par le département dans le cadre de la réalisation de ce tronçon.

Les représentants de l'INAO indiquent qu'il faudra rester vigilant durant la phase réglementaire, car l'INAO aura une attente concernant par exemple le respect des marges de recul et la protection des haies à proximité des habitations. En effet, comme cela a été bien précisé tout au long de la présentation il y a des problèmes de cohabitation entre les « néo-ruraux » et les acteurs du secteur agricole/viticole. Il sera d'ailleurs peut-être nécessaire de travailler sur une zone tampon, comme cela a été évoqué par la commune, cela permettra par ailleurs d'éviter les conflits entre particuliers et touristes empruntant les chemins proches des vignes.

→ La commune et le bureau d'études y veilleront.

Le représentant de la Chambre d'Agriculture invite à regarder les différentes chartes agricoles, viticoles, et documents annexes pour la Loire-Atlantique, afin d'intégrer certains éléments dans la partie réglementaire. Il indique également qu'il sera nécessaire de limiter le nombre d'indices en zone A et N dans le zonage, afin de ne pas compliquer l'évolution des exploitations agricoles/viticoles.

→ La commune et le bureau d'études y veilleront également.

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des Personnes Publiques Associées d'avoir été présentes, et pour leurs remarques et interventions tout au long de cette réunion.

IV. SUITES DE LA PROCEDURE.

Altereo transmettra par mail à la commune de Mouzillon ainsi qu'à la CCSL, dans les meilleurs délais, le compte-rendu de la présente réunion pour avis et validation. Après validation, la commune de Mouzillon sera chargée de transmettre ce compte-rendu à l'ensemble des participants. Il sera également mis à disposition de la commune sur la plateforme hébergée par Altereo.

Les prochaines réunions sont fixées pour la phase règlementaire :

- Le 06/09/2019, première réunion de travail ;
- Le 04/10/2019, deuxième réunion de travail ;
- La date de la troisième réunion de travail sera fixée dans les mois à venir.

Affaire : UPSE18139 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouzillon

Objet : Réunion de présentation des pièces réglementaires aux PPA

Date : 8 septembre 2020

1. PERSONNES PRESENTES

NOM - PRENOM	ORGANISME	PRESENT / EXCUSE
MARCHAIS Jean-Pierre	Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et du PLUi	Présent
GROLLIER Hélène	DDTM 44 - réseau territorial	Présente
LEFEBVRE Sylvain	DDTM 44 -	Présent
JACQUET Alain	INAO	Présent
LIMEUL Sylvain	Chambre d'Agriculture 44	Présent
BATARD David	CCI Nantes Saint Nazaire	Présent
PERIO Ludivine	Département - Délégation Vignoble	Présente
RETIERE Jonathan	SCOT Vignoble Nantais	Présent
JOUNIER Jean-Marc	Mairie de Mouzillon - Maire	Présent
MERIODEAU Gilles	Mairie de Mouzillon - Adjoint à l'urbanisme	Présent
FORGET Anne-Laure	Département – Chef de service relation aux collectivités	Excusée
PIETRUSZEWSKI Cyril	DDPP 44	Excusé
BLOT Delphine	CCSL	Présente
PRETESEILLE Marion	Altereo – Chargée d'études	Présente
DEGOBERT Marjorie	Altereo – stagiaire	Présente

2. SUJETS ABORDES

Les points abordés lors de la réunion de lancement sont les suivants :

- Rappel des orientations du PADD,
- Présentation de la traduction réglementaire des orientations du PADD (par axe)
- Temps d'échanges

3. ECHANGES ET REMARQUES

3.1. Axe 1 – Préserver l'identité Mouzillonnaise

Thématique concernée	Organisme émetteur	Remarques formulées	Réponse apportée
Prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales	SCOT du Pays du Vignoble Nantais	Le SCOT souhaiterait avoir davantage d'informations concernant l'incidence du développement de l'urbanisation, et donc de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, sur le ruissellement des eaux pluviales vers la Sanguèze. Comment la question de la gestion des eaux pluviales est-elle traitée au-delà du ratio de 20% d'espaces non imperméabilisés imposé par le règlement écrit ? Le SCOT souligne ce point de vigilance.	Monsieur le Maire de Mouzillon précise que, dans le cadre des projets d'aménagements qui seront menés en phase opérationnelle, seront conservés des espaces non constructibles destinés à assurer la gestion intégrée des eaux pluviales.
Erreur affichage du zonage	Chambre d'agriculture	Il semblerait qu'il y ait une erreur d'affichage à l'impression du règlement graphique.	Cette erreur sera corrigée pour l'arrêt du projet de PLU.
Zone Av et sièges d'exploitation	Chambre d'Agriculture	La délimitation du sous-secteur Av recouvre-t-elle les zones AOC ? Si oui, avez-vous exclu de la zone les exploitations agricoles et les secteurs susceptibles d'accueillir des projets d'implantation ou d'extension ?	Le sous-secteur Av correspond aux périmètres AOC. Les projets d'implantation et d'extension d'exploitations agricoles ont effectivement été pris en compte. Un attention particulière sur cette question sera portée d'ici l'arrêt du projet de PLU.
Nombre de viticulteurs labellisés AOC (diagnostic agricole)	INAO	Le rapport de présentation mentionne 25 viticulteurs dont 10 avec le label AOC. Ces chiffres sont à revérifier.	Cette donnée sera corrigée.
Critères de sélection des changements de destinations	Chambre d'Agriculture	Avis très réservé : La Chambre d'Agriculture regrette que les critères de la charte viticole n'aient pas été appliqués pour la sélection des changements de destinations : <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres de distance minimum par rapport aux exploitations agricoles existantes, - 50 mètres de distance minimum par rapport aux chais existants, - Création d'un espace planté d'au moins 2 mètres de large. Plusieurs changements de destination ne respectent pas ces critères : n°1, n°2, n°29. Changement de destination n°5 : la photographie ne correspond pas au bâtiment identifié sur plan. Changement de destination n°6 : bâtiment d'une surface inférieure à 60m².	Les critères de la charte viticole seront pris en compte notamment pour les changements de destination 1, 2 et 29. Monsieur Le Maire de Mouzillon précise que la prise ne compte de la charte viticole tient particulièrement à cœur à la commune. Concernant le changement de destination n°5 : le repérage du bâtiment sur plan sera corrigé. Concernant le changement de destination n°6 : la surface du bâtiment sera vérifiée.
OAP	INAO	Avis réservé : OAP n°7 « Saint Martin » : les terrains situés au sud de l'OAP sont classés en AOC Muscadet Sèvre et Maine (parcelles AO10, 131, 132 et 133. A priori, elles ne sont pas classées en zone Av. OAP n° 11 « Les Patisseaux » : il est demandé que soit précisé que la frange paysagère à l'interface avec l'espace agricole fasse 10 m de large et soit constituée d'une haie arbustive.	La commune prend note de ces remarques. Les zonages des parcelles AO10, 131, 132 et 133 ont été vérifiés : <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles AO 10, 132 et 133 sont classées en zone Av. - La parcelle 131 n'est pas classée en AOC et est donc classée en zone A.

		<p>OAP n°12 « Le Champ Braud » (village de La Grange – La Barillère) : le projet de renouvellement urbain sur le secteur est jugé prématuré. Avis réservé.</p> <p>OAP n°14 « La Petite Etouble » : l'INAO émet un avis défavorable concernant ce secteur de développement futur à vocation économique. Est notamment soulevé l'existence d'un potentiel foncier 6-8ha à combler au sein de la zone d'activités.</p> <p>L'extension de la Z.A des Quatre Chemins au Nord ne pose pas de problème.</p>	
--	--	--	--

3.2. Axe 2 – Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie

Thématique concernée	Organisme émetteur	Remarques formulées	Réponse apportée
Potential de densification	DDTM 44	Le Rapport de Présentation identifie un potentiel de 56 logements au sein du tissu urbain existant. Une analyse a-t-elle été réalisée afin de déterminer le pourcentage de réalisation de ces potentialités ?	Un coefficient de réalisation a effectivement été déterminé pour chaque gisement foncier en fonction de la typologie de zone urbaine dans laquelle il se trouve.. Ces éléments sont présentés p 113 du diagnostic.
Hierarchisation - priorisation des OAP	DDTM 44	<p>La DDTM 44 regrette que le document des OAP ne prévoit pas de priorisation entre les différents secteurs en fonction de leur localisation en densification ou en extension.</p> <p>Les OAP correspondant aux secteurs d'extension en zone 2AU au sud du bourg sont jugées moins cohérentes notamment celle au sud-est.</p>	<p>Concernant la hiérarchisation des OAP, elle n'a pas été mise en place car les OAP comprennent beaucoup de zones 2AU fermées à l'urbanisation. Le reste des secteurs sont susceptibles d'être urbanisés rapidement d'ici les 10 prochaines années (notamment les Patisseaux dont le projet d'aménagement est avancé). De plus, la hiérarchisation que nous serions amenés à déterminer aujourd'hui ne sera pas nécessairement celle qui interviendra à l'avenir.</p> <p>Concernant le parti d'aménagement visant à privilégier un développement au sud du bourg plutôt qu'au nord il se justifie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - volonté de recréer un cœur de bourg, - préserver le secteur de la Sanguèze, - développer les continuités piétonnes.
Accès secteur des Patisseaux	Département	Le département émet une réserve concernant le secteur des Patisseaux car l'accès ne permet pas d'assurer la sécurité des déplacements sur la RD. Un aménagement sera à prévoir.	La commune prend note de cette réserve.
Marges de recul	Département	Les distances des marges de recul affichées au règlement graphique ne sont pas correctes. Elles ne sont pas de 25 à 35 mètres mais de 100 mètre pour les constructions et	Les marges de recul seront corrigées.

		50 mètres pour les activités. Une erreur est également repérée au règlement écrit concernant la distance de la marge de recul aux abords de la RD149.	
Cohérence PADD – pièces réglementaires	SCOT du Pays du Vignoble Nantais	Les patatoïdes identifiés sur le schéma du PADD ont une surface beaucoup plus importante que celle retenue dans le cadre du zonage.	Les éléments du PADD seront mis en cohérence avec le zonage.
Logements sociaux	SCOT du Pays du Vignoble Nantais	Le PADD fait mention d'objectifs de réalisation de logements sociaux. Or, ce qui est annoncé ne se traduit pas dans les pièces réglementaires (notamment dans les OAP).	La commune veillera à mettre en cohérence le PADD avec les pièces réglementaires sur le volet logements sociaux.
Densité	DDTM 44	La DDTM 44 estime que la densité de 14 logements / ha, bien qu'elle corresponde aux orientations du SCOT, reste peu ambitieuse notamment au regard de l'objectif du 0 artificialisation nette. Elle regrette également que la démarche BIMBY menée par la commune ne soit pas suffisamment mise en avant dans le cadre des pièces réglementaires.	La densité retenue dans le cadre de PLU correspond aux orientations du SCOT. Elle répond également aux contraintes liées aux enjeux de voisinage tout en renforçant progressivement le niveau de densité. Une densité pour importante est appliquée aux projets au sein du centre-bourg (projet de 6 logements sur une surface de 200m ² environ). Les projets récents ou en cours (notamment sur le secteur des Patisseaux) atteignent une densité d'environ 18 logements / ha.

3.3. Axe 3 – Accompagner le développement urbain et économique

Thématique concernée	Organisme émetteur	Remarques formulées	Réponse apportée
Secteur UBe	CCI Nantes Saint-Nazaire	Le règlement écrit de la zone ne permet pas à l'activité existante (industrie / entrepôt) de se mettre aux normes ou d'évoluer. Cela ne risque-t-il pas d'être un facteur bloquant notamment pendant la période de transition vers la cessation d'activité et le renouvellement vers la destination d'habitation ?	L'interdiction de la mise aux normes et de l'évolution des constructions à destination d'industrie et d'entrepôt est volontaire. Elle correspond à la volonté de la commune et a été discutée avec le propriétaire de l'activité concernée.
Secteur de la Sablette	CCI Nantes Saint-Nazaire	Le PADD prévoit une zone à vocation économique sur le secteur de la Sablette. Or, cette dernière n'est pas classée en zone UE. Cela relève-t-il d'une erreur ? L'entreprise concernée a-t-elle confirmé ce zonage ?	A la demande du propriétaire de l'activité, le secteur de la Sablette a été reclassé en zone agricole. La compatibilité du règlement avec l'activité sera vérifiée. Le PADD sera mis en cohérence avec le contenu des pièces réglementaires.
Règlement écrit zone Ah	CCI Nantes Saint-Nazaire	P 82 du règlement écrit, la destination restauration est citée comme autorisée sous condition alors même que dans le tableau des destinations et sous destinations elle apparaît comme interdite.	Cette erreur sera corrigée.
Secteur d'extension « La Petite Etouble »	CCI Nantes Saint-Nazaire	La CCI s'interroge sur l'opportunité de maintenir ce secteur dans le PLU, étant donné qu'il n'est pas prioritaire. Pourquoi ne pas attendre le PLUi ?	
Erreur matérielle	CCI Nantes Saint-Nazaire	P 95 du rapport de présentation : supprimer la mention à la zone 2AU.	Cette erreur sera corrigée.

4. DATES DES PROCHAINES REUNIONS / ECHEANCES

- **Réunion publique** - *Présentation du dossier de PLU* – vendredi 2 octobre 2020 à 19h.
- **Conseil Municipal** – *Présentation et validation du dossier de PLU* – 6 octobre 2020
- **Conseil Communautaire** – *Arrêt du projet de PLU* – 4 novembre 2020