

<p>Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme Commune de La Boissière-du-Doré (44430)</p>
--

Enquête Publique du 1^{er} Mars au 2 Avril 2021

Christian DAVID - Commissaire enquêteur

Sommaire

1^{ère} Partie : le Rapport

Préambule

I Dispositions légales associées à l'enquête P.4

1.1 Actes générateurs

1.2 Durée de l'enquête et permanences

1.3 Publicité de l'enquête

II Contexte de l'enquête P.6

2.1 Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU

2.2 Contexte juridique

2.3 Communication et concertation de la commune sur le projet

III Analyse situationnelle de la commune P.8

3.1 Diagnostic du territoire

3.2 Etat initial de l'environnement

IV Le projet de Plan Local d'Urbanisme p.12

4.1 Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.3 Règlement

4.4 Plan de zonage

4.5 Compatibilité du projet de PLU avec les structures supra-communales

V Analyse des incidences du PLU sur l'environnement P.20

VI Composition du dossier soumis à enquête publique P.22

VII Déroulement de l'enquête P.23

VIII Analyse des avis joints au dossier d'enquête P.27

IX Analyse des observations issues de l'enquête P.42

9.1 du Public

9.2 du commissaire enquêteur

2^{de} Partie : Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur P.62

1 Considérations P.62

2 Rappel de l'objet de l'enquête et principaux éléments la concernant P.62

3 Exposition des motivations p.63

3.1 sur le processus administratif	P.63
3.2 sur le déroulement de l'enquête	P.64
3.3 sur la composition et le contenu du dossier de l'enquête	P.64
3.4 sur l'information et la participation du public	P.64
3.5 sur les orientations du projet de révision générale du PLU	P.65
3.6 sur la prise en considération des observations	P.66
4 Conclusions et Avis du commissaire enquêteur	p.81

ANNEXES

Annexe 1 : Certificats d'affichage

Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 3 : Mémoire en réponse

1^{ère} Partie : le Rapport

Préambule

La commune de la Boissière du Doré est située au sud-est du département de Loire Atlantique et s'étend sur 941 hectares.

Elle est à environ 30km de Nantes, 20km d'Ancenis et 10km de Vallet et compte 1045 habitants (recensement 2017).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 12 juin 2006 a fait l'objet de quatre modifications, de deux révisions simplifiées et d'une déclaration de projet.

Afin de s'adapter aux évolutions règlementaires, de se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux et d'intégrer de nouveaux projets d'aménagement sur son territoire, la commune souhaite procéder à une révision générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

I Dispositions légales associées à l'enquête

1.1 Actes générateurs

*Le 11 septembre 2018, le conseil municipal décide :

De prescrire l'élaboration, sur l'ensemble du territoire communal, d'un Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L.153-11 et L153-32 du Code de l'urbanisme.

D'organiser la concertation préalable à la révision générale du PLU avec les modalités suivantes :

- mise à disposition d'un registre en Mairie permettant de recueillir par écrit les observations du public.
- publication d'articles dans le Bulletin Municipal après chaque étape de l'élaboration du document (Diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage, règlement...).
- De tenir des réunions publiques suivies d'un débat avec la population.
- De réaliser une exposition publique.

*Le 25 juin 2019 : présentation et débat, en conseil municipal, des orientations du PADD.

*Le 28 janvier 2020, le conseil municipal émet un avis favorable sur le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré.

*Lettre du 29 juillet 2020 par laquelle Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « Le projet de révision générale du PLU de la commune de La Boissière du Doré ».

*Décision du 7 août 2020 n°E20000101/44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant Monsieur Christian DAVID en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête concernant le PLU de la commune de La Boissière du Doré.

*Arrêté n°A-20210202-015 du 02 février 2021 de la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire d'ouverture de l'enquête publique à compter de 1^{er} Mars 2021.

1.2 Durée de l'enquête et permanences

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} mars 2021 au 2 avril 2021 soit, sur une durée de 33 jours consécutifs.

Les 4 permanences ont eu lieu au siège de la Mairie aux dates et heures suivantes :

Lundi 1^{er} mars 2021 de 8h30 à 11h30

Samedi 20 mars de 9h30 à 12 heures

Mardi 30 mars de 15h à 17h30

Vendredi 2 avril de 8h30 à 11h30.

1.3 Publicité de l'enquête

Avis d'enquête dans la presse :

1^{er} avis dans Ouest-France et Presse Océan le jeudi 11 février 2021

2d avis dans Ouest France et Presse Océan le 2 mars 2021.

Affichage de l'avis aux emplacements suivants :

*Au siège de la Communauté de Communes Sèvre et Loire - 1 place Charles De Gaulle à Vallet

*A l'espace Loire de la Communauté de Communes Sèvre et Loire – 84 rue Jean Monnet – La Chapelle Basse Mer- 44450 Divatte sur Loire

*sur le territoire communal de La Boissière du Doré :

-Sur le panneau, rue des Acacias, Ecole Pierre Gripari

-Sur les deux faces du panneau d'affichage de la Mairie situé sur le parvis de la Mairie - 8 place de la Mairie

-Au panneau d'affichage situé sur le côté du commerce La Mich'Dorée - 2 rue des Mauges

-Route d'ANCENIS, en bord de voie

-A l'entrée du cimetière

-A côté du terrain de football en bordure de voie

-En arrivant au parc zoologique, en bord de voie

-Au niveau du village de la Brégeoennière (à proximité de l'arrêt de bus)

-Route de la Remaudière, village Les Coins

-A la bibliothèque - 25 rue des Mauges

Un premier certificat d'affichage signé par Monsieur Maurice BOUHIER, Maire de la commune de La Boissière du Doré indique que cet affichage est effectif depuis le 5 février 2021. Ce document est accompagné de la photo de chaque emplacement. **(Annexe 1)**

Un second certificat d'affichage en date du 6 avril 2021 atteste que l'ensemble des panneaux étaient toujours présents le vendredi 2 avril, date de clôture de l'enquête publique à l'exception du panneau situé rue des Acacias près de l'école, suite à sa dégradation par deux élèves identifiés. Ce panneau en verre n'a pu être remplacé pendant l'enquête pour des questions de logistique et de démarches auprès des assurances.

En complément de la publicité légale, la population a pu être informée par les supports suivants :

Sur le site internet de la Communauté de Communes Sèvre et Loire et sur celui de la commune de la Boissière du Doré.

Article dans le Bulletin Municipal « Plume » n°207 de mars-avril 2021

-Communiqué dans la presse : Hebdo Sèvre et Maine du jeudi 18 mars 2021 (p.26)

II Contexte de l'enquête

2.1 Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU

Avec ce nouveau PLU, la commune de La Boissière du Doré :

*Se mettra en conformité avec les dernières lois publiées depuis 2006 :

-loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) dont les objectifs sont : de prendre en compte la biodiversité, d'accentuer la lutte contre l'étalement urbain, de contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique, d'anticiper l'aménagement opérationnel durable.

-la loi ALUR du 24 mars 2014, à travers son volet urbanisme, qui doit permettre de favoriser la densification en zone urbaine, de lutter contre l'étalement urbain.

-la loi LAAAF n°2014-1170 du 13 octobre 2014 (Loi pour l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt) qui impose entre autres que le pastillage en zone agricole ne peut se faire que de manière exceptionnelle et sous avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

-la loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques qui règlemente désormais les constructions d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles.

*Se mettra en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale n°2 (SCOT 2) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 15 juin 2015 dans le périmètre duquel elle s'inscrit.

*Pourra également proposer d'insérer à cette révision générale du PLU les thématiques suivantes :

-intégration de l'étude d'aménagement global du Bourg réalisée par le Bureau d'Etudes « Atelier Sites et Projet » de 2016 et celle élaborée par le Conseil d'Aménagement d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

-extension du zoo de La Boissière du Doré.

-évolution des zones d'activités.

-extensions urbaines à vocation d'habitat.

La commune est accompagnée par le Bureau d'Etudes Ouest Am' (siège social à Rennes et antenne à Nantes) pour le projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Environnement juridique du projet de révision

-Transfert de compétences :

Depuis le 1^{er} septembre 2019, la Communauté de Communes Sèvre et Loire assure le pilotage de la révision générale du PLU de La Boissière du Doré suite au transfert de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » en sa faveur, acté par délibération du conseil municipal le 17 septembre 2019 et qui approuve simultanément la modification des statuts de celle-ci.

-Le projet de PLU soumis à évaluation environnementale

Le territoire communal de La Boissière du Doré ne présente aucun site Natura 2000.

Cependant, l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme stipule que la révision des PLU fait partie des situations où ils font l'objet d'une évaluation environnementale.

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la Communauté de Communes Sèvre et Loire, le 22 octobre 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAE) a rendu sa décision le 12 décembre 2019 (n°2019 DKPDL181/PDL-2019-4350).

Elle conclut que « le PLU de la commune de La Boissière du Doré est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » et décide que la révision du PLU de La Boissière du Doré est soumise à évaluation environnementale.

2.3 Communication et concertation de la commune sur le projet

A partir de la prescription du projet de révision générale de son PLU, la commune de La Boissière du Doré s'est engagée dans une dynamique participative auprès de la population, conformément aux modalités fixées lors de la délibération du conseil municipal du 11 septembre 2018.

Les moyens mis en œuvre :

-registre mis à la disposition du public : dès le début de la procédure, un cahier pouvant recevoir les suggestions et observations des acteurs locaux et de la population a été instauré.

14 remarques ont été formulées et 3 courriers adressés à Monsieur le Maire.

-Les documents du futur PLU ont également été consultables en Mairie. Le dossier a été alimenté tout au long des études.

-la tenue de 2 réunions publiques suivies d'un débat :

*la première, le 23 avril 2019 concernant la présentation du Diagnostic territorial, l'identification des premiers enjeux et une proposition de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). 35 Personnes y ont participé.

*la seconde, le 12 décembre 2019 a permis à l'ensemble des participants de prendre connaissance de l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLU. (Rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit, zonage). Environ 50 personnes.

-une concertation spécifique avec la profession agricole :

Une réunion de travail -avec une invitation à tous les exploitants agricoles- s'est tenue le 30 décembre 2019 afin d'affiner et de valider l'inventaire des haies à protéger dans le cadre du plan de zonage du projet de PLU.

-une exposition publique en Mairie

Composée de 5 panneaux placés sur les murs extérieurs de la Mairie (sous plexiglass) :

*un panneau de présentation du lancement de la révision

*deux panneaux pour la présentation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement

*un panneau présentant le PADD

*un panneau concernant la traduction réglementaire

-informations régulières dans le Bulletin Municipal « Plume » :

Articles dans les numéros 194 (janvier-février 2019), 195 (mars-avril 2019), 196 (mai-juin 2019), 197 (juillet-août 2019), 199 (novembre-décembre 2019), 200 (janvier-février 2020), 207 de mars-avril 2021.

-communication sur le site internet de la commune.

III Analyse situationnelle du territoire communal de La Boissière du Doré

3.1 Diagnostic du territoire

***La population**

Elle se caractérise par une croissance constante qui s'est intensifiée depuis les années 2000 (+2%). Avec une population particulièrement jeune, la commune comptait 1045 habitants en 2017 (source Insee).

***Le parc de logements**

L'évolution démographique a généré une augmentation du nombre de résidences principales (92%). Le rythme de construction a été de l'ordre de 8 logements par an depuis le milieu des années 2000. Il s'agit donc d'un parc de logements récents : 9% l'ont été dans l'enveloppe urbaine, 91% des nouveaux logements ont été construits en campagne ou en continuité de l'enveloppe urbaine.

***La dynamique économique**

-sur le plan de l'emploi, le constat est celui d'une augmentation de la population active et d'un taux de chômage relativement bas (7,8% en 2016).

Le ratio « habitants ayant un emploi/nombre d'emplois sur le territoire » est satisfaisant, compte-tenu de la taille de la commune et de sa proximité avec la métropole nantaise.

-une structure économique locale comprenant 65 établissements au 31/12/2015 (petits en majorité avec quelques établissements plus importants).

Les secteurs d'activités représentés :

-Une activité agricole dynamique mais avec une diminution du nombre d'exploitations (36 en 1988, 14 en 2000 et 9 en 2018) et un âge moyen des exploitants qui augmente (41,6 en 2000 et 50,3 en 2018). La surface agricole en production est de 690 hectares et 23 hectares de vignes.

-Une offre commerciale et de services localisés sur le Bourg et répondant aux besoins quotidiens.

-Des activités artisanales situées de manière diffuse (Zone Artisanale du Sapin Vert et en campagne)

-Une offre touristique variée : le parc zoologique, le patrimoine architectural et naturel, des circuits de randonnées, une offre existante en hébergement mais assez faible et la présence d'un camping à la ferme.

*Les équipements

-Une diversité d'équipements scolaires, sportifs, culturels localisés sur le Bourg (à l'exception des terrains de sport),

-Une école,

-Deux stations d'épuration conformes en équipement et en performance et présentant une capacité satisfaisante (système de lagunage),

-Aucune structure à destination des seniors sur le territoire.

*Mobilité et accessibilité

-La commune de La Boissière du Doré est traversée par la RD 763, la RD31, RD154 et RD153 (vers Nantes, Angers et Ancenis).

-Des bandes d'inconstructibilité existent : 100 mètres de part et d'autre de la RD 763 pour l'habitat et 50 mètres pour les activités.

-Les déplacements sont essentiellement effectués en véhicule.

-une desserte de bus (Ligne Lila) crée le lien avec la métropole nantaise.

-A l'échelle de l'agglomération et de celle du territoire, on observe un maillage de continuités douces (itinéraires de loisirs piétons).

Le diagnostic du territoire réalisé a permis d'identifier les principaux enjeux suivants :

-Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales et conserver une population jeune.

-Renforcer la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.

-Conforter le Bourg : protéger les commerces de proximité, favoriser l'usage des équipements en localisant sur l'agglomération, une part importante du développement urbain.

-Pérenniser l'activité agricole, notamment pour son apport économique : identification d'un espace avec limitation des possibilités de développement pour les tiers.

-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale : développement du zoo, circuits de découverte du territoire, hébergements touristiques (gîtes).

-Prévoir le développement de la Zone artisanale du Sapin Vert.

-Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de la population envisagée (école, réseaux, assainissement...) et conserver un bon niveau d'équipements sur le territoire.

-Limiter l'utilisation de la voiture individuelle et organiser et développer les modes doux.

3.2 Etat initial de l'environnement

3.2.1 La ressource « sols/sous-sols »

La consommation d'espace se caractérise par les éléments suivants :

Sur la période 2008-2018, 7,5 hectares ont été consommés pour l'habitat (dont 91% en dehors de l'agglomération et de l'enveloppe urbaine) et 0,2 hectare pour les activités économiques. Aucune consommation d'espace pour les équipements.

La densité moyenne observée est de 14 logements à l'hectare.

Il en résulte un potentiel de densification et de développement de l'ordre de 20 logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine sur les 10 prochaines années.

Et environ 25 logements de gisements fonciers supplémentaires intégrés dans les secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

3.2.2 Milieux naturels et biodiversité

-sur le plan des réservoirs de biodiversité :

Les milieux remarquables sont constitués par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Type 2 (ZNIEFF).

Les milieux ordinaires structurants sont composés :

*du réseau bocager, sachant qu'une identification des haies (haies situées le long des chemins ruraux et communaux) a été menée en concertation avec la profession agricole)

*des zones humides inventoriées à l'échelle communale

*des boisements du territoire

-sur le plan des continuités écologiques :

*les cours d'eau et leurs abords constituent des continuités écologiques, à la fois au sens de la Trame Verte et de la Trame Bleue avec la rivière de la Divatte qui occupe une place déterminante.

Sur le plan des fonctionnalités écologiques, sont identifiées :

-une armature écologique constituée :

D'un continuum majeur constitué par la vallée de la Divatte, à la fois réservoir et continuité écologique.

Un continuum secondaire s'appuyant sur les principaux boisements, les zones humides et le réseau hydrographique.

-les coupures écologiques :

Coupures majeures constituées par l'infrastructure de la RD763.

Coupures secondaires avec les infrastructures routières du réseau départemental (RD154, RD153, RD51).

Les zones bâties correspondant aux espaces urbanisés notamment au niveau de l'agglomération.

Les risques de fragmentation associés aux infrastructures ou en lien avec l'urbanisation.

3.2.3 Cycle de l'eau

Les éléments majeurs sont dans ce domaine :

*un réseau hydrographique principal avec la Vallée de la Divatte

*une alimentation exploitée dans la nappe alluviale de la Loire, avec des eaux de bonne qualité

*deux stations d'épuration conformes en équipement et en performance et présentant une capacité satisfaisante (système de lagunage).

3.2.4 Paysages et Patrimoine

Eléments structurants :

*des paysages agricoles et naturels composés de trois entités paysagères :

-la vallée de la Divatte (sur la frange ouest et sud du territoire) avec des versants et lisières boisées

-le plateau agricole qui occupe la majeure partie du territoire et se caractérise par un paysage très ouvert de type « openfield ». (La Huberderie, La Coupaudière, La Haute Berthelière, Launay) sur les secteurs nord-ouest ; Le Carteron, La Maison Neuve, La Barbotière au centre du territoire.

-les espaces de vignes

*une agglomération, implantée à l'ouest du territoire au croisement du réseau départemental et présentant une cohérence architecturale.

*de nombreux hameaux au sein de l'espace rural.

*un patrimoine relativement riche (bâti remarquable : maison de maître, châteaux... et bâti en campagne, fours à pain, puits, granges...).

3.2.5 La qualité de l'air, l'énergie, les déchets

-concernant la qualité de l'air, la Boissière du Doré se situe dans un environnement rural : aucune source locale ni sur les communes voisines n'est susceptible de générer une pollution de l'air à l'échelle de la commune.

-s'agissant de l'énergie, il est à noter : un important potentiel éolien, une ressource bois-énergie faible et une forte présence des véhicules motorisés dans les déplacements.

-au niveau des déchets, une collecte est assurée par la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

3.2.6 Risques et nuisances

-risques naturels : absence d'enjeux significatifs (aléa faible pour le risque sismique, nul à faible pour le retrait-gonflement des argiles, radon, tempête...).

-risques technologiques :

* niveau moyen avec la traversée de la RD763

*sites industriels : 3 sites identifiés actifs, risque potentiel de pollution des sols réduit.

*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : 10 ICPE dont 7 de type agricole mais aucun enjeu identifié par la DREAL (Direction Régionale...).

*nuisances sonores : aucune infrastructure de transports terrestres concernés par un classement.

Ce bilan de l'état initial de l'environnement permet d'identifier les principaux enjeux suivants :

- Maîtriser la consommation d'espace : densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine.
- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, de manière proportionnée aux enjeux (ZNIEFF ...).
- Veiller à l'adéquation entre les évolutions démographiques envisagées et la capacité des équipements (assainissement).
- Pérenniser l'activité agricole pour son apport sur le plan de la gestion des paysages.
- Préserver les paysages de l'agglomération et de l'espace rural (avec une attention particulière sur la relation des espaces urbains avec leur environnement de proximité).
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti en campagne (en fixant les modalités de changement de destination, en lien avec les enjeux agricoles).
- Développer les continuités douces, notamment à l'échelle de l'agglomération : favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien.
- Prendre en compte les risques et nuisances, notamment, au niveau des principaux axes, avec les nuisances sonores de la RD763.

IV Le projet de Plan Local d'Urbanisme

4.1 Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les objectifs communaux inscrits dans le PADD sont orientés autour de 3 axes.

-Axe 1 : Assurer aux actuels et futurs habitants un cadre de vie qualitatif

- 1.1 Favoriser le renouvellement de la population
- 1.2 Privilégier le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne
- 1.3 Assurer le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti
- 1.4 Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les populations

-Axe 2 : Maintenir et renforcer le dynamisme local

- 2.1 Recentrer la vie du bourg autour de l'îlot commerces
- 2.2 Anticiper le développement économique sur les 10 prochaines années
- 2.3 Garantir une utilisation optimale des équipements
- 2.4 Renforcer la dynamique touristique

-Axe 3 : Préserver l'espace rural

- 3.1 Pérenniser les activités agricoles et viticoles
- 3.2 Protéger la Trame Verte et Bleue
- 3.3 Modérer la consommation d'espace agricole et naturel

La déclinaison dans les différents domaines sont les suivantes :

Population et logement

La commune a retenu un rythme démographique de l'ordre de 2,3% par an.

Elle souhaite tendre vers 1370 habitants d'ici une dizaine d'années, induisant des besoins en logements à hauteur de 125 nouveaux logements sur la période 2020-2030.

S'agissant de leur localisation, la commune a pris position en faveur de la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Une analyse fine a été conduite conjointement avec les services de la Communauté de Communes Sèvre et Loire pour cerner précisément ce potentiel.

*gisements fonciers de petites tailles et répertoriés comme une faisabilité simple, moyenne ou complexe (3,4 hectares) soit 19 logements possibles.

*gisements fonciers stratégiques (d'une surface plus importante) permettant la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat. Les 4 ont été identifiés au cœur du Bourg de la Boissière du Doré et représente une capacité de l'ordre de 24 logements.

La mise en place d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer une cohérence d'aménagement en centre-ville.

Le potentiel en comblement de l'enveloppe urbaine s'élève donc à environ 43 logements soit 36% des besoins en logements.

Ces résultats vont bien au-delà des objectifs de 25% de nouveaux logements fixés par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais au sein de l'enveloppe urbaine, mais cela n'est pas suffisant pour répondre aux besoins à l'horizon 2030.

La commune a donc été amenée à identifier d'autres secteurs.

Les extensions urbaines envisagées portent sur des secteurs proches du Bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du Bourg, notamment « l'îlot de commerces » sur lequel un projet d'aménagement pourrait être réalisé.

Cela représente 4,3 hectares de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine.

Ceci permettant l'accueil de 69 logements soit 58% des besoins (soit une densité de 16 logements à l'hectare, au-delà des 14 logements prévus au SCOT) ;

Afin d'atteindre son objectif final, il a été identifié 7 bâtiments pouvant changer de destination et représenter autour de 6% des besoins projetés dans le PLU.

Au total, 119 logements en perspective avec un objectif de production de l'offre de logements étalée dans le temps, en lien avec la capacité des équipements.

Le zonage et les OAP assureront le séquençage de l'urbanisation en identifiant les secteurs en extension urbaine soit en 1AU (ouverts à l'urbanisation du fait de la desserte des réseaux) et 2AU (permis à l'urbanisation quand les réseaux ne sont pas en mesure d'accueillir les futurs logements).

Ainsi la commune devrait-elle maîtriser le devenir des espaces pour près de 80% des besoins en logements.

Les équipements

La commune souhaite garantir une utilisation optimale des équipements communaux en accompagnant la croissance démographique avec plusieurs projets :

- *le développement urbain du secteur « Patis Sec » et la création de chemins doux et améliorer ainsi la continuité entre les terrains de sport et le bourg, de renforcer et de sécuriser les déplacements entre les deux espaces et favoriser la fréquentation des équipements sportifs.
- *le maintien sur le long terme de l'établissement scolaire avec la mise en place d'un emplacement réservé sur les terrains limitrophes de l'école.
- *la création d'un espace de convivialité en position centrale du bourg, à proximité des équipements, commerces et services.
- *le renforcement des circulations douces, à partir d'une protection des itinéraires de randonnées au sein du plan de zonage ainsi que celui des connexions pour accéder aux équipements communaux (mise en place de plusieurs emplacements réservés).

Les activités économiques

Au niveau commercial, la commune souhaite préserver les commerces existants et renforcer l'attractivité du Bourg.

Différents projets pourraient y concourir :

- *le développement de nouveaux commerces et services sur l'îlot commerces.
- *l'amélioration de l'accès aux structures existantes et futures par la création de nouveaux espaces de stationnement mieux dimensionnés et mieux intégrés.
- *la création de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité pour favoriser les interactions entre les habitants.

Ces éléments seront pris en compte au travers des dispositions de l'OAP « îlot des commerces » en cohérence avec les études menées sur le secteur (Etude ASP de 2016 : « Vers une réflexion d'aménagement globale du bourg » et l'étude du CAUE : « Réflexions sur l'évolution du bourg, 2013).

Sur le plan économique, la commune a la volonté de disposer de foncier pour l'accueil de nouvelles entreprises à vocation artisanale mais a pris l'option de ne pas identifier un secteur précis dans le projet de PLU et de s'inscrire dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale.

Le tourisme

La commune souhaite renforcer la dynamique touristique en accentuant l'influence régionale du parc zoologique de La Boissière du Doré. Et cela au travers d'une extension du site, afin de disposer d'une surface suffisamment importante, à la fois pour le confort des animaux et pour la qualité d'accueil et la sécurité d'accès des visiteurs.

En effet, depuis son ouverture en 1984, le zoo n'a cessé de s'agrandir pour mener à bien ses missions de pédagogie (12000 scolaires par an), de recherche, de conservation et de bien-être animal.

Un des objectifs de ce zoo qui en fait aussi sa singularité est d'héberger des espèces identifiées comme les plus en danger dans le monde et de recréer un environnement propice à leur reproduction, situation rarissime qui s'est produite en décembre 2020 avec la naissance d'un rhinocéros blanc.

Le projet prévoit aussi la création d'un espace de stationnement pour accompagner l'augmentation du nombre de visiteurs : en 2018 le zoo comptait 200 000 visiteurs alors qu'il en accueillait 146 500 en 2015, soit une augmentation de 36% en 3 ans.

Pour favoriser l'agrandissement de cette structure touristique, la commune s'appuie sur le plan de zonage et prévoit la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) spécifiques : un secteur Az1 qui correspond à l'activité touristique existante (19 hectares) et un secteur Az2 (agrandissement) d'une superficie de 20,7 hectares.

4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux types d'OAP ont été mises en place :

- des OAP « sectorielles » qui portent sur l'agglomération
- des OAP « thématiques » qui portent sur l'ensemble du territoire

Les OAP « sectorielles » : elles ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et /ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

*Mobilités/déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces ...

*Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

*Programmation : objectifs de densité, objectifs de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation ...

8 sites à vocation principale d'habitat et 1 à vocation mixte.

Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

- Secteur « La Cour I »
- Secteur « Rue des Mauges »
- Secteur « Impasse des Lilas »
- Secteur « Chemin des effraies »
- Secteur « Le Patis Sec I »
- Secteur « Le Patis Sec II »
- Secteur « La Cour II »
- Secteur « Buisson »
- Secteur « îlot commerces »

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

OAP « Thématique »

Les OAP « thématiques » ont une portée pédagogique et non réglementaire. A ce titre, elles représentent un certain nombre de préconisations.

L'OAP « Recommandations paysagères pour la zone d'activités du Sapin Vert » développe des recommandations relatives :

- *à l'insertion paysagère de la zone d'activités
- *au traitement des franges de la zone d'activités.

4.3 Règlement

Le règlement écrit a été élaboré en prenant en compte le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Quatre grands types de zones sont mises en place :

- *Les zones urbaines « U »
- *Les zones à urbaniser « AU », ouvertes à l'urbanisation (1AU) ou fermées à l'urbanisation (2AU)
- *Les zones agricoles « A »
- *Les zones naturelles « N »

Les zones urbaines « U » :

La zone U est composée de 4 types de secteurs :

Ua (Cœur historique de La Boissière du Doré), Ub (Tissu urbain contemporain-extensions du bourg), Ue (Zone artisanale du Sapin Vert) et Ui (secteurs d'équipements (scolaires, sportifs... et d'activités de loisirs).

En zone U, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser « AU » :

Destinés à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat, les secteurs sont libellés : 1AUh (prioritaire) et 2AUh (dans un second temps).

La superficie globale des zones AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années.

Les zones agricoles « A » : correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- *Secteur A « strict » : espaces agricoles comprenant les sièges et sites d'exploitations agricoles
- *Secteur Ae : STECAL à vocation économique (La Brégeonnière) : la commune souhaite permettre un confortement et un renforcement des activités économiques sur le site de cette ancienne entreprise de cageots, aujourd'hui arrêté et occupé par plusieurs activités artisanales.
- *Az1 : STECAL à vocation touristique (emprise existante du zoo) et Az2 (secteur qui correspond au projet de développement du zoo sur la partie nord et ouest de l'emprise actuelle).

Il est à noter que les possibilités d'évolution sont particulièrement encadrées sur ces deux secteurs avec un objectif d'insertion environnementale :

-Sur le secteur Az1, les constructions de restauration, service et hébergement touristique sont autorisées ainsi que les bâtiments sanitaires, locaux annexes, ouvrages techniques... à condition d'être strictement nécessaires à l'activité du zoo.

Le règlement écrit n'autorise ces constructions que dans le cadre d'une intégration harmonieuse. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une emprise au sol cumulée maximum de 5% de la superficie totale du terrain intéressé par le projet et une hauteur maximale de 8 mètres au point le plus haut de la construction.

-Sur le secteur Az2, correspondant à l'extension projetée du zoo, seules les serres tropicales, l'aire de stationnement limitant l'imperméabilisation et les abris pour les animaux sont autorisées. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une emprise au sol cumulée maximum de 5% de la superficie totale du terrain et une hauteur de 8 mètres au plus haut de la construction (à l'exception d'une hauteur maximale de 18 mètres pour la serre tropicale).

Les zones naturelles « N » : elles correspondent aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger.

2 secteurs :

N « strict » : principaux espaces naturels : vallée de la Divatte, les cours d'eau, boisements, zones humides...)

Nf : secteurs boisés couverts par un Plan simple de Gestion agréé : l'objectif est de garantir la pérennisation de l'activité sylvicole.

Dans le règlement figurent ensuite un ensemble de dispositions générales applicables à toutes les zones et des dispositions spécifiques pour chaque zone.

Autres outils règlementaires mobilisés :

La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

**Les boisements*

Les boisements concernés par un Plan Simple de Gestion agréé sont classés en secteur Nf (23,6 hectares)

Les boisements de moins de 4 hectares ont des mesures de protection strictes : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ; 20,2 hectares sont concernés.

Tous les autres boisements sont protégés par l'article L341-2 du Code Forestier.

**le bocage*

Un inventaire des haies qui présentent un enjeu en termes de stricte préservation agricole, paysagère et environnementale a été réalisé et validé en présence des professionnels du monde agricole.

Ainsi, 37,9 kilomètres linéaires de haies sont protégés et identifiés dans le cadre du PLU.

**les zones humides*

Un inventaire a été réalisé à l'échelle du territoire de la commune. 44,1 hectares de zones humides sont ainsi protégés dans le cadre du PLU.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

**les cours d'eau*

17,6 kilomètres de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune de La Boissière du Doré et répertoriés sur le règlement graphique. Il est précisé au niveau réglementaire que « Les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 15 mètres des rives des cours d'eau ».

***les changements de destination en campagne**

Les 7 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole A ou N. L'objectif de cette identification est de valoriser le patrimoine bâti en campagne qui viendra diversifier l'offre en logements.

Les fiches concernant ces bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

***les emplacements réservés**

6 emplacements sont réservés au bénéfice de la commune ou de la Communauté de Communes, principalement pour l'amélioration des mobilités sur le territoire (création d'accès, de voie de desserte ou de chemins doux) ainsi que pour les équipements communaux (école).

Ils figurent sur le plan de zonage.

N°1 Création d'un accès (532 m²)

N°2 Création d'un chemin piéton (2063 m²)

N°3 Extension équipement scolaire (1061 m²)

N°4 Assainissement (10239 m²)

N°5 Accès (110 m²)

N°6 Voie d'accès (1150 m²)

Les bénéficiaires : la commune pour les emplacements de 1 à 5, et la Communauté de Communes pour l'emplacement n°6.

4.4 Plan de zonage

Deux documents parcellaires colorisés avec légende, permettent d'identifier les différentes zones ; l'un est à l'échelle 1/2500^e (agglomération) et l'autre, plus global au 1/5000^e.

Ces documents sont la déclinaison graphique du règlement écrit.

4.5 Compatibilité du projet de PLU avec les structures supra-communales

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais

Approuvé le 29 juin 2015, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) vise 5 axes d'action :

1 Préserver les ressources environnementales du territoire

2 S'organiser autour de pôles de centralités, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais

3 Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur

4 Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais

5 Soutenir le développement d'un système économique dynamique

Il s'avère que les dispositions retenues dans le cadre du projet de révision générale du PLU de La Boissière du Doré sont pleinement compatibles avec le SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

*Le territoire de la commune de la Boissière du Doré est concerné par le SDAGE Loire- Bretagne.

Le SDAGE 2016-2021 s'est fixé :

Un objectif de 61% des eaux en bon état avec 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible et l'organisation et la gestion et 14 grandes orientations.

Le PLU de la Boissière du Doré est plus précisément concernée par les orientations 8 et 9.

Concernant l'orientation n°8 : « Préserver les zones humides », il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire. Ces zones humides bénéficieront de mesures de protection inscrites dans le règlement écrit.

Il prévu que toute opération ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien ou à la mise en place, le cas échéant de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

S'agissant de l'orientation n°9 « Préserver la biodiversité aquatique », il apparaît que le PLU protège les principaux cours d'eau par un classement en zone naturelle (N) ou A selon les secteurs et par l'obligation d'un recul de 15 mètres.

Il est à noter que les orientations n°2 à 6 insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux et donc de la qualité des eaux. Cependant, le PLU ne paraît pas directement concerné dans la mesure où la station d'épuration n'est pas en surcharge hydraulique et semble disposer d'une capacité suffisante pour accompagner le développement démographique et économique de la commune.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

*Le SAGE « Estuaire de la Loire » est en cours de révision et s'achèvera en 2021. Sa mission porte la fixation d'objectifs en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre.

Au regard de ces objectifs, le PLU démontre sa compatibilité avec le SAGE.

Le Schéma Routier Départemental (SRD)

Le Schéma Routier Départemental de Loire Atlantique a été révisé le 25 juin 2012.

Par rapport à la hiérarchisation du réseau départemental en 3 catégories, le territoire de la commune de La Boissière du Doré se présente ainsi :

-Les RD 31, 153 et 154 sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (RDL).

Hors agglomération, les nouveaux accès sont autorisés, sous réserve de sécurité, et une marge de recul de 25 mètres minimum s'applique par rapport à l'axe des voies pour toute nouvelle construction.

-Pour la RD 763, hors agglomération, les constructions :

*à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

*à vocation d'activités, doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Toute création d'accès est interdite hors agglomération.

Avec les dispositions retenues dans les Dispositions Générales et dans le règlement écrit dans les zones A et N, répondent à ces orientations.

Ainsi le PLU de La Boissière du Doré intègre bien les objectifs du Schéma Routier Départemental de Loire Atlantique.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

L'examen simultané des axes prioritaires du PDH de Loire Atlantique et du *PLU de la Boissière du Doré* atteste que le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PDH.

*à l'objectif « Répondre aux besoins de la dynamique démographique, en s'appuyant sur l'armature urbaine existante », le PLU prévoit un développement de l'habitat proportionnel à la taille de la commune et en lien avec la croissance démographique.

*à l'objectif « Diversifier l'offre d'habitat et l'utilisation du foncier pour pérenniser l'attractivité du territoire », le PLU répond par l'intégration des objectifs de densité du SCOT, notamment pour les opérations d'ensemble.

*à l'objectif « Développer des solutions pour les besoins spécifiques des populations », le PLU projette la réalisation de logements à destination des seniors dans le Bourg.

V Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

1 Une maîtrise effective de la consommation d'espace

Avec le zonage et les OAP prévus, la commune se donne les moyens de garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, notamment à vocation d'habitat.

2 La pérennisation de l'activité agricole

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni les fonctionnalités des espaces ne sont remis en question : le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur pleinement intégré dans le cadre du PADD, du zonage, des OAP ainsi que dans le règlement écrit.

3 La préservation de la Trame Verte et Bleue

Les dispositions prises indiquent que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et s'inscrit dans une logique de valorisation de la Trame Verte et Bleue.

Un ingénieur-écologue a d'ailleurs été missionné pour réaliser des études naturalistes faune-flore et zones humides au titre de la loi sur l'eau sur les zones de développement urbain pressenties.

Les investigations effectuées démontrent l'absence de zones humides sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation envisagés.

Il s'avère donc qu'au niveau communal, les enjeux concernant les milieux naturels et la biodiversité sont pleinement intégrés.

4 Cycle de l'eau

*Assainissement collectif :

La commune dispose de deux stations d'épuration de système de type lagunage.

La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées à l'horizon 2030.

Il conviendra cependant à cette échéance, d'anticiper le futur par rapport aux capacités.

Toutes les zones d'urbanisation envisagées seront raccordées au système d'assainissement collectif

*Qualité de l'eau :

La commune l'a intégré en interdisant dans le règlement écrit, tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et en protégeant les zones humides et les cours d'eau inventoriés avec un recul de 15 mètres pour toute nouvelle construction.

5 Paysages et Patrimoine

Le projet de PLU n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, des sites et des paysages, en prenant l'ensemble des mesures suivantes : protection des haies, zonage Nf pour les boisements soumis à un Plan Simple de Gestion, préservation au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) pour les boisements de moins de 4 hectares, zonage N pour les autres boisements.

Le règlement des différentes zones fixe l'objectif de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (zonage Ua, secteur A, zonage N, protection des édifices remarquables du territoire.

De même, les Opérations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futurs projets dans leur environnement naturel et urbain (traitement des franges, mise en place de zones tampon, préservation des haies).

6 Qualité de l'air et Energie

Le développement de nouveaux logements se concentrant essentiellement sur l'agglomération (94%) permettra de limiter les distances de déplacements motorisés individuels.

De même, le recours aux modes doux de déplacement.

Ces éléments contribueront donc à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liées aux déplacements.

A cela s'ajoute que les nouvelles constructions devraient être plus économes.

7 Déchets

La localisation de l'offre de logements se situant majoritairement sur l'agglomération et les OAP visant le bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, réduiront la distance des trajets de collecte des déchets.

8 Risques et nuisances

*les nuisances sonores liées aux axes de communication et aux activités restent modestes sur la commune de La Boissière du Doré.

*le risque technologique lié aux pollutions des sols demeure relativement limité. Avec 3 sites industriels sur le territoire (deux garages et une entreprise de fabrication de matériaux de construction en terre cuite), les enjeux en termes de pollution des sols sont tout de même présents.

*s'agissant des activités, la commune compte 10 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont 7 de type agricole. Parmi ces 7, une seule est soumise à autorisation : il s'agit du parc zoologique de La Boissière du Doré, mais la DREAL n'identifie aucun enjeu pour elle.

Il est à noter que le projet de PLU prend des mesures limitant les risques (au niveau des constructions) en excluant toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire (évitant ainsi un risque technologique significatif).

Au final, **l'évaluation environnementale** met en exergue que la commune de La Boissière du Doré se place clairement :

-dans une logique d'optimisation du foncier et donc de la maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

-dans une optique de pérennisation de l'activité agricole avec un recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération et une constructibilité limitée pour les tiers en campagne.

-dans un souci de protection des haies d'intérêt par le recensement effectué

-les principales composantes de la Trame Vert et Bleue sont protégées

-la capacité du système d'assainissement des eaux usées est satisfaisante

-les enjeux relatifs aux risques de pollution sont intégrés.

Le PLU de la commune ne présente que peu d'impacts environnementaux. Ces impacts ont été pris en compte à travers des mesures d'évitement dans le cadre des OAP (protection des haies, OAP thématiques) ainsi qu'en amont de l'élaboration du projet.

Donc, aucune démarche de compensation à envisager.

VI Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête comprend 7 sous-dossiers :

-Pièce n°1 : Pièces administratives

*délibérations du conseil municipal (4) sur la période de septembre 2018 à janvier 2020.

*Porté à connaissance de l'Etat

*Bilan de la concertation

*Compilation des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

-Pièce n°2 : Rapport de présentation et Résumé non technique

*un premier document de 305 pages établissant le Diagnostic et l'Etat initial de l'environnement de la commune

*un second document plus synthétique de 93 pages pour le résumé non technique

-Pièce n°3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) -document de 13 pages

Il présente les orientations générales débattues en conseil municipal le 25 juin 2019

-Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – document de 10 pages, avec illustrations graphiques des zones concernées

Pièce n°5 : Règlement écrit

Document de 135 pages concernant les dispositions applicables aux différentes zones

-Pièce n°6 : Plan de zonage (2 documents y figurent : 1 plan de zonage général à échelle 1/5000ème et 1 plan de zonage Agglomération à échelle 1/2500ème).

-Pièce n°7 : Annexes

**Servitudes d'utilité publique*

*4 annexes sanitaires portant sur :

-le zonage et note assainissement

-l'eau potable (bilan 2018 du prix et de la qualité du service d'eau potable avec carte graphique) - 11 pages

-les déchets : rapport 2018 sur la qualité et le prix du service public d'élimination des déchets- document de 12 pages

-*les eaux pluviales* (2 cartes sur le réseau d'eaux usées)

**Périmètre des boisements soumis à un règlement*

**Droit de préemption* (délibérations municipales et carte des périmètres et secteurs concernés pour la commune)

**Taxe d'aménagement* (délibération du conseil municipal)

VII Déroulement de l'enquête

En amont de l'ouverture de l'enquête publique,

-des échanges ont eu lieu avec Madame Delphine BLOT, de la Communauté de Communes Sèvre et Loire pour valider l'arrêté d'ouverture, le contenu de l'avis au public, celui de l'affichage, déterminer les dates de permanence.

-une réunion a été organisée en webcam le vendredi 12 février 2021 avec : Monsieur Maurice BOUHIER, Maire de la commune, Madame Evelyne LESAGE Directrice Générale des Services à la mairie, Madame Valérie JOUSSEAUME, adjointe à l'Urbanisme, Aménagement et Environnement, Monsieur Philippe PAQUET responsable Travaux pour la commune, Monsieur Sébastien LAURENT, Directeur du parc zoologique de La Boissière du Doré.

Cet échange a permis :

*de déterminer les modalités de tenue des permanences avec le contexte sanitaire.

*de cerner les éléments majeurs du projet de révision générale du PLU.

-une visite opérationnelle a eu lieu le vendredi 19 février avec Madame JOUSSEAUME et Monsieur PAQUET pour un repérage des secteurs des projets d'aménagement puis un déplacement a été effectué sur le site du zoo -en présence de son directeur, pour se rendre compte de la nature du projet de développement envisagé.

-des entretiens téléphoniques avec la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) pour approfondir la position de ces instances.

Concernant l'affichage, je me suis assuré de sa présence sur le territoire de la commune.

Pendant l'enquête qui s'est déroulée du 1^{er} mars au 2 avril 2021 inclus les principaux éléments suivants sont à retenir :

-La Communauté de Communes Sèvre et Loire et La Mairie de La Boissière du Doré se sont assurées en continu, que l'information publiée sur internet soit de même niveau que celle consultable physiquement au siège de la Mairie. Ainsi, tout document remis ou transmis au commissaire enquêteur a été immédiatement scanné et publié simultanément en ligne.

-Sur l'ensemble des quatre permanences, j'ai rencontré plus de 40 personnes, dans un bon climat relationnel.

-Les personnes ne pouvant se déplacer avaient la possibilité de me joindre par téléphone pendant les permanences mais ce moyen n'a pas été utilisé.

-8 particuliers ont pris l'option de contacter la commune pour une prise de rendez-vous en dehors des permanences. C'est dans ce contexte que je les ai rencontrés le jeudi 11 mars et le mardi 30 mars)

-J'ai eu un échange téléphonique avec 2 personnes qui m'ont sollicité en dehors du dispositif (un particulier et un représentant de l'Association Française de Droit Rural).

-J'ai également effectué deux visites sur le terrain, le samedi 20 mars, à la demande de particuliers.

-J'ai pris l'initiative d'organiser une réunion d'échanges le mardi 30 mars, avec les principaux acteurs concernés par le projet d'extension du zoo afin de faciliter la concertation entre les parties. (15 personnes présentes).

-Les observations du public se sont concrétisées par :

*4 remarques sur les 2 registres d'enquête ouverts (représentant en fait 3 propriétaires, l'un d'eux étant venu 2 fois pour y apposer des commentaires)

*16 lettres adressées ou remises au commissaire enquêteur

*3 courriels sont parvenus à l'adresse mail dédiée du PLU définie par la Communauté de Communes Sèvre et Loire (dont 2 en parallèle des courriers remis).

Les principaux sujets abordés ont été les suivants :

-Méthode et concertation pour l'élaboration du projet de révision générale du PLU

-Rôle de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

-Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Buisson »

-Urbanisme sur les secteurs Bel Air, Les Croix, Les Effraies

-Zonage

-Agrandissement du parc zoologique

Rendez-vous en dehors des permanences :

*Jeudi 11 mars : 4 entretiens et 5 personnes rencontrées au siège de la Mairie :

- Avec Monsieur Sébastien LAURENT, directeur du parc zoologique de la Boissière du Doré- La Chataigneraie- pour une présentation détaillée de son projet d'extension du zoo.

-Avec Monsieur Rémi GODEFROY- Le Buisson n°12- concerné par le projet d'une Opération de Programmation et d'Orientation (OAP).

-Avec Monsieur Dominique BOUCHEREAU et Jérémy COLOU, associés dans le Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC La Divatte - 4 La Huberderie) concernés par le développement du zoo. A l'issue de cette rencontre, un courrier m'a été remis par Monsieur Dominique BOUCHEREAU que j'ai joint au registre d'enquête.

-Avec Monsieur Jacky MACE - 314 Les Laures- 44330 Vallet, propriétaire de la parcelle 341 secteur Les Tuileries, devenue non constructible dans le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré.

*Samedi 20 mars : 2 visites terrain à la demande de :

-Monsieur Xavier JARDON - 1 rue d'Ancenis (La Boissière du Doré) pour visualiser son projet de création d'une piscine sur sa propriété.

-Monsieur Dominique BOUCHEREAU (GAEC La Divatte) sur son exploitation agricole- 4 La Huberderie
Pour évaluer l'impact du projet d'extension du zoo sur le fonctionnement de l'activité du GAEC (accès aux parcelles exploitées et circulation des engins agricoles).

*Mardi 30 mars :

-Entretien avec Monsieur GODEFROY (particulier), avec Madame Marie-Jo PAVAGEAU (adjointe à l'urbanisme dans le précédente équipe municipale), Monsieur POILANE (ancien maire de la commune).

-La réunion organisée à l'initiative du commissaire enquêteur pour favoriser la concertation entre les principaux acteurs concernés par le projet de développement du parc zoologique a rassemblé 15 personnes -dans le respect des mesures sanitaires (grande salle municipale mise à disposition).

Les personnes suivantes ont pu échanger leur point de vue :

Communauté de Communes Sèvre et Loire (Monsieur Jean-Pierre MARCHAIS , Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire, Madame Delphine BLOT, chargée de planification), **Mairie de la Boissière du Doré** (Monsieur Maurice BOUHIER, Maire, Denis ROBERT, 1^{er} Adjoint Madame Evelyne LESAGE, Directrice Générale des Services), **Direction du parc zoologique**, Monsieur Sébastien LAURENT, Monsieur Christophe BURROT, **exploitant agricole**, et le **GAEC La Divatte** (Dominique BOUCHEREAU, Noël BOUCHEREAU, Philippe BOUCHEREAU, Jérémy COLOU, Emmanuel MARY, Alicia TERRIEN-LAMBERT), Madame Sonia BERNIER, **avocate** mandatée par le GAEC et le commissaire enquêteur.

A l'issue de cette rencontre, les prémices d'une volonté de poursuivre les échanges pour trouver un équilibre entre les intérêts des exploitants agricoles et le développement touristique associé au parc zoologique se sont dessinées.

Notamment, une réflexion devrait être conduite à l'initiative de la Communauté de Communes Sèvre et Loire sur un plan d'aménagement routier afin de renforcer la sécurité de circulation et de stationnement autour du zoo à la fois pour le public et les exploitants agricoles.

Climat général pendant l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions en intégrant le contexte sanitaire. Aucun incident à signaler. Les relations avec le public ont été sereines quel que soient les motifs qui ont amené les personnes à se déplacer.

Cependant, j'ai noté un regret souvent réitéré par plusieurs personnes qui auraient souhaité être plus associées quand certains aspects du projet de révision générale du PLU les concernaient :

- l'exploitant agricole, propriétaire des terres dont le zoo aurait besoin pour créer un parking de l'ordre de 3 hectares, face à l'augmentation de la fréquentation du parc, non consulté en amont.

-les propriétaires impactés au titre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), exemple « Le Buisson » : pas d'échanges, ni d'implication.

- ceux dont les parcelles deviennent non-constructibles, alors qu'elles l'étaient dans le précédent PLU, auraient espéré recevoir une information particulière.

A noter la très grande disponibilité, réactivité et adaptabilité des personnels de la Mairie, de la Communauté de Communes Sèvre et Loire et du cabinet Ouest'Am pour faciliter le bon déroulement de l'enquête : transmission rapide des informations souhaitées, pilotage de l'agenda pour les prises de rendez-vous du public, organisation d'une réunion dans un délai court avec de nombreux participants.

J'ai clôturé l'enquête publique le vendredi 2 avril à 11 heures 30 en présence de Madame Evelyne LESAGE, Directrice Générale des Services et Monsieur Maurice BOUHIER, Maire de la commune.

Je me suis chargé du transport du dossier d'enquête et des deux registres.

J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse au siège de la Mairie de la Boissière du Doré le 8 avril 2021 (**Annexe 2**) en présence de : Madame LESAGE (DGS), Madame JOUSSEAUME (adjointe à l'urbanisme) et Monsieur ROBERT (1^{er} Adjoint).

Au cours de l'entretien, il a été précisé que les éventuelles remarques étaient à transmettre dans un délai maximum de 15 jours, comme le prévoit la réglementation, soit au plus tard, le 23 avril 2021.

Un mémoire en réponse co-signé par la Communauté de Communes Sèvre et Loire et Monsieur le Maire de la Boissière du Doré a été transmis par mail le 23 avril 2021 et reçu par voie postale le 24 avril. (**Annexe 3**)

Le commissaire enquêteur a remis son rapport final le 30 avril 2021, à la Mairie de La Boissière du Dorée, en présence Madame Delphine BLOT, chargée de planification à la Communauté de Communes Sèvre et Loire, de Monsieur Maurice BOUHIER, Maire, de Madame Evelyne LESAGE, Directrice Générale des Services.

VIII Analyse des avis joints au dossier d'enquête

Sur les 20 organismes et structures consultées, 9 ont répondu :

- Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire (CRPF)
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPE-NAF)
- Conseil Départemental de Loire Atlantique – Direction des Territoires
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- Direction Départementale de la Protection des Populations – Services vétérinaires environnement
- Direction Générale de l'Aviation Civile – Service national d'Ingénierie aéroportuaire (courrier du 27 mars 2020, sans observation)

Compte-tenu des remarques et suggestions formulées, j'ai pris l'option d'une approche autour de deux thèmes : les sujets relatifs à « l'urbanisme » et « le projet de développement du parc zoologique de La Boissière du Doré ».

A. Thématique : Urbanisme

-Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) :

Dans son courrier daté du 6 mai 2020, le CRPF souligne que le diagnostic forestier demandé dans l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme est complet et a bien été intégré dans le PLU. Que les fonctions productives, sociales et environnementales qui caractérisent la gestion durable des forêts sont également bien identifiées. La mise en évidence du zonage Nf des espaces boisés dotés d'un Plan Simple de Gestion dans lequel l'activité forestière est reconnue est également apprécié.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques et suggestions formulées :

-**zonage Nf** : « il aurait été pertinent d'inclure aussi la forêt dotée d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ».

Réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire : Le plan de zonage pourra être modifié afin d'intégrer les forêts dotées d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) dans le classement Nf.

-**consommation d'espaces boisés** en vue d'être urbanisés sur le secteur « Le Patis sec I » :

Ce changement d'affectation semble en contradiction avec l'objectif fixé dans le rapport de présentation indiquant « la mise en valeur et la protection des forêts constitue un enjeu essentiel du PLU ».

Réponse de la collectivité :

La municipalité est soucieuse de la protection des boisements de qualité et de la continuité écologique des haies, sur le territoire communal. Le terrain dit « Le Pâtis Sec I » a été planté de pins en 2008, alors que la parcelle était classée en 2AUa dans le PLU de 2006 en vue de l'extension du lotissement des genêts et en 1AUI en vue de la création d'une salle multisports mitoyenne au stade de foot. Les plantations de résineux de faible qualité sur cet espace ont été menées par le propriétaire sans aucune concertation avec la mairie, qui a été placée devant le fait accompli. Or, le projet d'urbanisation de ce secteur était connu antérieurement. De plus, les deux terrains du Pâtis Sec sont desservis par l'assainissement collectif. Ils sont enfin à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine.

Le PADD indique l'objectif de « protéger les espaces boisés **qualitatifs** ». Une étude naturaliste et un inventaire des enjeux faune-flore ont été réalisés sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP. Sur le secteur du Pâtis Sec I, les résultats de l'étude indiquent effectivement la présence de conifères sur le secteur. Ce secteur, déjà pointé pour le développement urbain à vocation habitat dans le PLU actuellement en vigueur, a fait l'objet d'une plantation récente de conifères (**modifiant la destination initiale du secteur**). Du point de vue de la préservation de la biodiversité, un jeune boisement de conifères peut entraîner la diminution du nombre et de la variété des espèces, d'autant plus que ces boisements sont coupés jeunes. En effet, les conifères vont acidifier les sols (par la décomposition des aiguilles), les plantations souvent très denses, ne permettent pas à d'autres espèces végétales de se développer (autre strate arborescente et strate arbustive) et parfois même, la strate herbacée peut disparaître et induire la disparition de nombreuses espèces de la faune vivant auparavant sur une parcelle non boisée ou sur une parcelle avec un boisement plus diversifié.

Cependant l'étude naturaliste a mis en avant les haies structurantes de véritable intérêt environnemental qui sont protégées dans l'OAP « Pâtis Sec I » du PLU arrêté.

La commune s'est positionnée sur le développement de ce secteur afin de permettre le développement urbain en continuité de l'enveloppe urbaine existante au regard des contraintes existantes aux abords du bourg (cours d'eau, parcelles AOC, zone d'activités...).

-règlement écrit :

*plantations :

- privilégier le terme « espèces adaptées à la station » plutôt que « espèces locales »
- annexe 1 : ne pas préconiser le Frêne commun (vecteur de propagation de la Chalarose)
- annexe 2 : ne pas interdire le Robinier faux-acacia (compte-tenu du contexte de changement climatique)

Réponse de la collectivité : le règlement écrit sera modifié afin d'intégrer ces éléments.

-zones humides sur le règlement graphique par la mise en place systématique d'un zonage L151-23 du Code de l'Urbanisme : CRPF y est défavorable et cette approche va à l'encontre de l'axe 3 du PADD « Protéger les espaces boisés qualitatifs tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable ».

Le double zonage EBC et L151-23 sur les parcelles boisées A 248 et 253 semble inutile. L'EBC peut répondre à lui seul à l'objectif de préservation de ces zones humides tout en préservant la gestion durable des espaces boisés concernés.

Réponse de la collectivité :

Les zones humides ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire communal basé sur la méthode d'analyse proposée par le SAGE Estuaire de la Loire. Ces zones humides doivent être strictement protégées dans le plan de zonage du PLU. La traduction réglementaire associée à cet inventaire n'empêche pas la gestion et la valorisation des boisements.

Le zonage EBC et L151-23 n'ont pas la même vocation et portée juridique. Le double zonage sur les parcelles A248 et 253 semble donc pertinent.

-Préfecture de Loire Atlantique- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Dans un document en date du 25 août 2020 (10 pages dont courrier de 7 pages+ annexe technique), la DDTM fait état des commentaires suivants :

Tout en soulignant les choix d'aménagement vertueux effectués en matière de consommation d'espace, en confortant l'urbanisation future pour l'habitat au sein et au contact du bourg, elle *émet un avis réservé au projet de PLU*, en particulier au regard de la justification du secteur Az2 d'une surface de 21 hectares (projet d'extension du zoo correspondant qui sera traité au point B suivant).

Ses observations sont les suivantes :

-Création de logements :

*il n'est pas précisé comment les nouvelles habitations construites sur la commune entre 2018 et l'arrêt du PLU sont comptabilisées dans le projet.

Réponse de la collectivité :

Il est précisé page 172 du rapport de présentation, partie 10.1.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS : « Les données de l'observatoire des permis de construire du SCOT indiquent qu'entre 2015 (année d'approbation du SCOT) et 2019 (arrêt du PLU en février 2020), 37 permis ont été accordés. Ces 37 unités peuvent être ajoutées aux 125 futurs logements à créer, soit un total d'environ 160 logements entre 2015 (approbation du SCOT) et 2030, correspondant à environ 11 nouveaux logements par an ».

*les secteurs « Le Patis sec I » et le « Patis sec II » sont ouverts à l'urbanisation tandis que les secteurs « Le Buisson » et « La Cour II » sont en zones 2AU fermées à l'urbanisation. Etant donné la proximité et la continuité des zones « Le Buisson » et « La Cour II » avec le bourg, il aurait été préférable de prioriser leur urbanisation et d'ouvrir dans un second temps « Le Patis sec I » et « Le Patis sec II » qui sont plus éloignés du centre bourg. A défaut, le PLU devra apporter les éléments de justification.

Réponse de la collectivité :

*Le choix de priorisation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement urbain s'est défini au regard de la proximité des réseaux, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. **Ces éléments sont précisés page 177 du Rapport de Présentation** : « Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :*

- *Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine étant desservis par les réseaux seront ouverts à l'urbanisation (1AU), soit les secteurs « Le Pâtis Sec I » et « Le Pâtis Sec II ».*

- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine dont les réseaux ne sont actuellement pas en capacité d'accueillir les futurs logements, sont fermés à l'urbanisation (2AU), soit les secteurs : « Buisson » et « La Cour II ».

*production de logements locatifs sociaux (LLS)

L'OAP « La Cour II » (secteur 2AU) ne précise pas le nombre de logements. Par ailleurs, aucun objectif concernant la réalisation de logements sociaux locatifs n'est inscrit dans les autres OAP. La commune est invitée à compléter ce point.

Réponse de la collectivité :

Eléments précisés page 189 du Rapport de Présentation : « Le SCOT et le PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire ne fixent pas d'objectif précis en termes de production de logements sociaux pour les pôles de proximité. La commune souhaite favoriser le renforcement de son parc de logements sociaux et a mis en avant cette volonté au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les OAP ne traduisent pas directement cette volonté de manière chiffrée puisque la commune rencontre des difficultés pour mettre en place des opérations à caractère social sur le territoire en lien avec une offre de transport collectif relativement limitée. En ce sens, la fixation d'objectif quantitatif sur les secteurs d'OAP pourrait contraindre la mise en œuvre des opérations d'aménagement ».

*densités :

Une optimisation du tissu urbain existant est attendue : en effet le projet pourrait s'attacher à une recherche de densité plus ambitieuse au sein des OAP situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les densités actuellement observées autour de la Place de l'église (20 logements par hectare).

L'OAP « La Cour II » ne dépasse pas 16 logements par hectare.

Réponse de la collectivité :

*Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais prescrit une densité moyenne minimale de l'ordre de 14 logements par hectare. Suite aux échanges avec les personnes publiques associées et dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a souhaité favoriser une densité moyenne de **16 logements/hectare** à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension sur les 10 prochaines années, soit **au-delà des objectifs fixés par le SCOT**. De plus, les densités prescrites au sein des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine atteignent parfois 18 logements par hectare. Il s'agit de densité minimale.*

La commune souhaite conserver une qualité de vie dans les secteurs urbanisés en adéquation avec le niveau de services existants.

-Consommation d'espaces pour les activités économiques :

Sur la zone du « Sapin Vert » aucun secteur d'extension n'est prévu au plan du zonage. Cette incohérence qui résulte d'une erreur matérielle devra être corrigée.

Réponse de la collectivité :

Il ne s'agit pas d'une incohérence. Le PADD précise : « La commune **souhaite** pouvoir anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, la commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert. Ce **développement pourrait se faire** dans la continuité de la zone d'activité existante le long de la RD763 au Nord du centre-ville. Cette zone, située le long d'un axe structurant, dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ».

En effet, il s'agit d'une volonté communale affichée dans le projet de territoire de la commune comme précisé dans le Rapport de Présentation page 219 : « La commune a choisi de ne pas identifier un secteur précis dans le projet de PLU mais plutôt d'afficher une volonté qui pourra se concrétiser à plus long terme lorsque le besoin pourra être plus précisément quantifié en termes de foncier ». Notamment dans le cadre de la démarche actuellement lancée pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'avoir une **réflexion du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité**.

-Assainissement et gestion de la ressource eau :

*le rapport de présentation devra justifier de la capacité des 2 stations d'épuration à permettre le raccordement des nouvelles populations prévues par le projet de PLU.

Réponse de la collectivité :

Page 235 du Rapport de présentation :

« La commune dispose de deux stations d'épuration de système de type lagunage :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants, située à l'ouest du bourg, le long de la RD31. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mai 2005. La somme des charges entrantes est de 431 équivalent-habitants en 2017.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 300 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg, route de Vallet. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juin 1986. La somme des charges entrantes est de 169 équivalent-habitants en 2017.

La communauté de communes Sèvre et Loire dans laquelle s'inscrit la commune de La Boissière du Doré, a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes dont le démarrage s'est réalisé en 2020.

La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées. En effet, tendre vers 1370 habitants d'ici 2030 implique une augmentation de l'ordre de 280 habitants entre 2020 et 2030 ; or, en 2017, le cumul des deux STEP présente une charge entrante de 600 équivalent-habitants (sur une capacité de 850 équivalent-habitants). Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur ».

Ces éléments seront complétés au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur.

Enfin, il est rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux sera vérifié.

*le rapport de présentation ne fournit pas d'information sur les réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Or l'article 5.3 du règlement impose pour la gestion des eaux de pluie des bâtiments en zones U, AU, A, N un raccordement au réseau de collecte ou l'infiltration à la parcelle.

Réponse de la collectivité : Les annexes sanitaires intègrent les plans du réseau d'eaux pluviales. Ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation.

-Observations dans l'Annexe technique (3 pages) :

Elles portent sur : pièces administratives/plan de zonage/OAP/prise en compte des risques/prise en compte de l'assainissement/prise en compte des cours d'eau et des zones humides/prise en compte du patrimoine bâti (proposition d'une OAP thématique sur la préservation du patrimoine bâti) / prise en compte des mobilités et déplacements/annexes sanitaires.

Réponse de la collectivité :

La collectivité apportera des précisions sur les éléments demandés, nous pouvons notamment indiquer que :

- La réponse de la MRAe sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation.
- L'avis de la CDPENAF suite au passage en commission de la commune sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation.
- Ajout sur le plan de zonage des noms des hameaux, noms des lieux-dits, rivières, nom des communes voisines et l'amorce de leurs contours administratifs, noms des OAP...
- Précision que le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été mis à jour en septembre 2017.
- Aborder la compatibilité du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire.
- Modifier le plan du réseau de distribution d'eau potable intégré dans les annexes sanitaires en raison de son manque de lisibilité.
- Intégration des cheminements doux dans le plan de zonage.
- ...

-Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais

Dans un courrier daté du 17 juillet 2020, le Syndicat Mixte du SCOT note que : le nombre de futurs logements est en cohérence avec les objectifs du SCOT, que la densité minimale moyenne de 16 logements par hectare en extension de l'enveloppe urbaine se situe au-delà des objectifs du SCOT (14) de même que le projet de densification au sein de l'enveloppe urbaine (36% au lieu de 25%).

Les corrections et compléments de justification attendus par le SCOT :

*les dispositions du PADD qui prévoit 6 hectares d'extension sont en décalage avec les dispositions règlementaires qui prévoient 4,3 hectares.

Réponse de la collectivité :

Le PADD n'indique pas une consommation foncière en extension de 6 hectares. Le PADD précise : « L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg seront réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble et représenteront une **superficie maximale de 6 hectares** ». Il s'agit d'un objectif défini au regard des prescriptions fixées par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais. Effectivement suite aux efforts de la commune pour renforcer la densité dans ces secteurs de développement, la consommation d'hectares en extension a été réduite.

*le développement économique souhaité ne trouve pas de prolongement réglementaire dans le règlement graphique.

Réponse de la collectivité :

Il ne s'agit pas d'une incohérence. Le PADD précise : « La commune **souhaite** pouvoir anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, la commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert. Ce **développement pourrait se faire** dans la continuité de la zone d'activité existante le long de la RD763 au Nord du centre-ville. Cette zone, située le long d'un axe structurant, dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ».

En effet, il s'agit d'une volonté communale affichée dans le projet de territoire de la commune comme précisé dans le Rapport de Présentation page 219 : « La commune a choisi de ne pas identifier un secteur précis dans le projet de PLU mais plutôt d'afficher une volonté qui pourra se concrétiser à plus long terme lorsque le besoin pourra être plus précisément quantifié en termes de foncier ». Notamment dans le cadre de la démarche actuellement lancée pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'avoir une **réflexion du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité**.

-Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Dans son avis délibéré n°2020APLD24/2020-4612 du 18 septembre 2020 (document de 13 pages), la MRAE indique que globalement, le projet de PLU est un document bien argumenté et bien structuré.

Elle identifie cependant les points de vigilance suivants :

-Dispositif de suivi du Plan Local d'Urbanisme :

*préciser pour chaque indicateur, l'objectif fixé à l'échéance du plan.

*retenir comme valeurs d'objectif à l'échéance du PLU, quand elles diffèrent, celles retenues pour établir le règlement et non celles inscrites au PADD ;

*ajuster, le cas échéant, le choix des indicateurs pour mesurer la pérennité de l'espace agricole.

Réponse de la collectivité : Ces éléments de suivi seront complétés et modifiés dans le rapport de présentation.

-élargir la méthodologie des investigations naturalistes sur les zones à enjeux d'aménagement aux principaux emplacements réservés et STECAL et exploiter les résultats de ces investigations complémentaires dans les chapitres 3 et 4 de l'étude d'impact.

Réponse de la collectivité :

Suite aux retours de la consultation des Personnes Publiques Associées, la commune a bien pris en compte les remarques et a missionné le bureau d'études afin de réaliser des investigations naturalistes (inventaire zones humides et analyse faune-flore) sur l'emplacement réservé n°4 (assainissement) ainsi que sur le secteur d'extension du zoo. Ces résultats seront intégrés dans le rapport de présentation.

-Résumé non technique : en réduire la taille en synthétisant notamment les chapitres 3 et 4 portant sur l'explication des choix retenus et sur l'analyse des incidences sur l'environnement.

Réponse de la collectivité : Un effort de synthèse sera fait afin d'alléger le résumé non technique.

-Prise en compte de l'environnement par rapport au projet de PLU

Le projet de développement du zoo (STECAL Az2) n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace projetée. Or ce secteur de 20,7 hectares perdra totalement sa vocation agricole productive à terme. Il pourra de plus être construit sur une emprise de 5% ce qui représente plus de 10000 mètres carrés autorisables, sans compter les surfaces anthropisées pour les cheminements des visiteurs et pour le stationnement ce qui représente une artificialisation partielle mais durable sur la globalité du secteur.

Il doit en être tenu compte - au moins partiellement- dans le bilan présenté en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) permise par le projet de PLU.

Réponse de la collectivité :

De nombreux avis indiquent le souhait des PPA de disposer de données plus précises sur le projet d'agrandissement du zoo, notamment sur les 3 sujets suivants :

- Les motivations quant au dimensionnement du projet d'agrandissement,
- Les demandes d'investigations naturalistes permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site,
- Les demandes de précisions quant aux dispositions d'aménagement du secteur d'extension.

En ce sens, une étude naturaliste (inventaire des zones humides et analyse de la faune et de la flore) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin de définir très précisément le projet d'extension du zoo notamment au regard des enjeux environnementaux (protection des haies d'intérêt inventoriées, prise en compte des zones humides identifiées...). Ce travail de renforcement du projet intègre notamment une diminution significative de la surface d'extension envisagée (environ 14 hectares au lieu des 21 hectares initialement prévus).

De plus, le projet a été revu afin de calibrer précisément les besoins en termes de constructibilité. En ce sens :

- Sur le court terme (approbation du PLU – 2022) aucune construction ne sera réalisée, il s'agira seulement de créer des espaces de stationnement entièrement végétalisés (surfaces herbacées et plantation d'arbres en allée) et donc réversibles. La municipalité se soucie de la question du stationnement. En cas de désaccord persistant avec les exploitants agricoles, les collectivités locales (commune et communauté de communes) sauront prendre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes pour l'accès au zoo.
- A moyen terme (2023-2026), il s'agira d'aménager des espaces d'enclos naturels pour les animaux (plantations de végétaux, couvert forestier, jardins tropicaux...) créant un espace de biodiversité favorable au développement des animaux. Ces espaces naturels intégreront des aménagements légers de matériaux naturels (huttes, passerelles en bois...). Les seules constructions autorisées seront les bâtiments de nuit des loups et des tigres représentant une surface de plancher de l'ordre d'une centaine de m².

- *Sur le long terme (2027-2030), le projet d'extension du zoo prévoit l'aménagement d'un vaste espace naturel dédié aux espèces tropicales. C'est au cœur de cet espace que le projet prévoit la construction d'une serre d'une emprise au sol d'environ 5000m². Enfin, la possibilité future d'une serre subtropicale à l'horizon 2028, permettrait l'ouverture du parc en hiver, de façon à assurer la **pérennité économique et touristique** de l'entreprise tout en annualisant les emplois saisonniers.*

Ces éléments témoignent du véritable effort fourni pour proposer un projet plus complet, plus précis, intégrant une réduction de sa surface globale et des superficies de constructions envisagées. Ces éléments seront détaillés dans une Orientation d'Aménagement dédiée et seront présentés dans le bilan de la consommation d'espace.

Enfin, il est important de souligner que le zoo est un acteur économique majeur de la commune de La Boissière-du-Doré, tant en termes d'image, que d'emplois (35 emplois en hiver et 45 en saison d'ouverture). Le zoo est une activité agricole de loisirs et de sauvegarde des espèces menacées ; Monsieur Laurent est affilié à la MSA. Le zoo est un espace d'intense biodiversité. Le projet de M. Laurent n'est pas l'augmentation du nombre des animaux, mais uniquement d'étendre l'espace qui leur est dédié, dans un souci de bien-être : espaces des ours en 2023, espaces des fauves en 2025.

-Préservation du patrimoine naturel et bâti

*zones humides

Pour garantir l'absence d'incidences du projet de PLU sur les milieux naturels et la biodiversité en général : compléter les investigations naturalistes sur les secteurs à enjeux d'aménagement (en termes notamment de délimitation des zones humides mais aussi de milieux et d'espèces patrimoniales), au niveau de l'emplacement réservé n°4 et du STECAL Az2.

Réponse de la collectivité :

Suite aux retours de la consultation des Personnes Publiques Associées, la commune a bien pris en compte les remarques et a missionné le bureau d'études afin de réaliser des investigations naturalistes (inventaire zones humides et analyse faune-flore) sur l'emplacement réservé n°4 (assainissement) ainsi que sur le secteur d'extension du zoo. Ces résultats seront intégrés dans le rapport de présentation.

*biodiversité

Compléter la justification du projet et l'évaluation de ses impacts potentiels concernant l'extension urbaine au sud du bourg (OAP « Le Patis sec I » notamment) au regard des incidences potentielles indirectes sur le réservoir de biodiversité limitrophe.

Réponse de la collectivité : Ces éléments seront complétés dans le rapport de présentation

*sites, paysages et patrimoine

Analyser l'impact paysager potentiel résultant de la construction d'une serre tropicale qui pourrait mesurer jusqu'à 18 mètres de haut afin, le cas échéant, d'encadrer le projet.

Réponse de la collectivité :

Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant l'ensemble du projet précis d'extension du zoo. Cette OAP ainsi que les impacts paysagers du projet seront complétés dans le rapport de présentation.

*ressource en eau, aspects quantitatifs et qualitatifs

Compléter la justification de la capacité des sols du secteur Az2 à l'assainissement non collectif, la motivation de l'emplacement réservé n°4 à vocation d'assainissement et la justification de la capacité des stations d'épuration à accueillir la croissance démographique attendue.

Compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

Réponse de la collectivité :

❖ *Page 235 du Rapport de présentation :*

« La commune dispose de deux stations d'épuration de système de type lagunage :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants, située à l'ouest du bourg, le long de la RD31. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mai 2005. La somme des charges entrantes est de 431 équivalents habitants en 2017.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 300 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg, route de Vallet. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juin 1986. La somme des charges entrantes est de 169 équivalents habitants en 2017.

La communauté de communes Sèvre et Loire dans laquelle s'inscrit la commune de La Boissière du Doré, a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes dont le démarrage s'est réalisé en 2020.

La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées. En effet, tendre vers 1370 habitants d'ici 2030 implique une augmentation de l'ordre de 280 habitants entre 2020 et 2030 ; or, en 2017, le cumul des deux STEP présentent une charge entrante de 600 équivalents-habitants (sur une capacité de 850 équivalents-habitants). Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur ».

Ces éléments seront complétés au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur.

Enfin, il est rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux sera vérifié.

- ❖ *Les annexes sanitaires intègrent les plans du réseau d'eaux pluviales. Ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation, notamment au regard des incidences du projet.*

-Prises en compte des risques et limitation des nuisances :

Approfondir l'analyse de l'évolution du trafic sur la RD 763 en rapport avec les évolutions démographiques et au développement du zoo et d'en évaluer les incidences environnementales.

Réponse de la collectivité :

- *L'évolution démographique projetée prévoit une augmentation de la population de l'ordre de 280 nouveaux habitants d'ici 10 ans. A considérer que la taille moyenne des ménages est de*

2,6 personnes/ménages, cela représente l'accueil d'environ 108 nouveaux ménages dont 94% (données INSEE) utilisent la voiture pour leurs déplacements pendulaires. Ces proportions restent relativement faibles au regard des 10 prochaines années. La validation du projet de voie structurante entre Vallet et Ancenis serait une réponse favorable pour permettre d'alléger le trafic de la RD763. De plus, les évolutions de la société (augmentation covoiturage...) et le développement du numérique (augmentation télétravail...) vont limiter les déplacements domicile/travail dans les années à venir.

- *Les évolutions envisagées dans le projet d'extension du zoo visent en premier lieu à améliorer le bien-être des animaux (agrandissement de leurs espaces de vie au nord). L'objectif est également de répondre à l'augmentation de la durée de visite à l'intérieur du zoo (moins de turnover qu'avant) plus que d'augmenter le nombre de visiteurs. Les aménagements devront permettre au zoo de disposer d'une capacité de stationnement adaptée à la fréquentation actuelle afin de sécuriser les déplacements (aménagement d'aires de stationnement au sud et à l'ouest) et dans un second temps, à long terme (2027-2030) de disposer d'un espace de découverte supplémentaire pour les visiteurs.*

-Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La commission départementale émet dans un courrier du 9 septembre 2020 les avis suivants :

-Concernant les STECAL suivants, la CDPENAF émet un avis favorable pour le STECAL Ae La Brégonnière et pour le STECAL Az1 correspondant à la partie existante du parc zoologique de La Boissière du Doré.

-Au titre de la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une Appellation d'Origine Protégée « Muscadet Côteaux de la Loire » et « Gros Plant du Pays Nantais », la CDPENAF émet un avis défavorable pour le secteur de la « La Cour II » (parcelle D 933) compte-tenu que cette parcelle plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important.

Réponse de la collectivité :

Le dimensionnement des zones AU représentent 4,3 hectares, soit une surface inférieure à la consommation d'espace réalisée à vocation habitat sur les 10 dernières années (7,5ha) et bien en-dessous des objectifs fixés par le SCOT à l'échelle communale (6ha de consommation maximale en extension). Ainsi le projet de développement de la commune de La Boissière du Doré apparaît clairement raisonné : 0,43 hectare en moyenne par an sur les 10 prochaines années.

Page 176 du rapport de présentation : « *Au regard des contraintes aux abords du bourg (AOC, agriculture, boisement, zone d'activités...) et malgré la présence d'un classement AOC sur le secteur « La Cour II », la commune souhaite maintenir ce secteur en zone de développement future dans un premier temps fermé à l'urbanisation afin de permettre l'implantation de l'ensemble des logements accueillant les futurs ménages sur le territoire. En effet, la commune a souhaité conserver ce secteur pour le développement urbain pour sa localisation au plus près du cœur historique, à moins de 200mètres de la place de l'église et donc des commerces, services et activités. De plus, ce secteur, d'une surface faible (0,6ha) et encadré de zones urbanisées, est soumis depuis le 1er janvier 2020 à l'obligation de respecter un espace de 10 mètres entre l'utilisation de produits phytosanitaires et les habitations. En ce sens, le périmètre restant pour la culture de la vigne est particulièrement réduit et son exploitation est donc peu intéressante ».*

M. Lechat, viticulteur à Vallet et propriétaire de ce terrain, émet un avis divergent de celui de l'INAO sur la qualité agronomique de ce terrain, qui n'a fait l'objet d'aucune expertise des sols. De plus, ce terrain totalement imbriqué dans le bâti du bourg est devenu inexploitable par la viticulture, compte tenu des distances de traitement. Enfin, la municipalité souhaite souligner la divergence des avis des Personnes Publiques Associées dans leur appréciation de la situation de ce secteur. En effet, la DDTM nous demande d'urbaniser en priorité Le Buisson et la Cour, lesquels secteurs sont bloqués par l'INAO. Enfin, le veto de l'INAO sur La Cour II maintient l'enclavement de La Cour I, projet majeur de rénovation du bourg de La Boissière-du-Doré.

Il est rappelé que l'INAO a été convié à la première réunion PPA qui s'est tenue le 20 mai 2019. Personne n'était présent pour représenter l'INAO à cette réunion. Aucune remarque écrite n'a également été transmise à la commune.

Le PADD a été donc élaboré par la commune en prenant en compte les avis des PPA qui se sont manifestés dans le cadre de la réunion PPA. Le Débat sur le PADD a ensuite eu lieu le 25 juin 2019 lors d'une séance du Conseil Municipal.

Une deuxième réunion PPA a été organisée le 6 décembre 2019. C'est lors de cette réunion que l'INAO a informé qu'une Consultation publique de projets d'aire géographique ou parcellaires délimitées des AOC et IGP était en cours sur la commune. Quelques semaines après cette réunion, l'INAO a fourni les cartes précises identifiant les parcelles en cours de classement AOC, soit bien après le débat du PADD permettant de prendre en compte ce classement dans le projet d'arrêt du PLU. L'arrêt de projet de PLU a finalement eu lieu le 28 janvier 2020 en conseil municipal. Le projet de PLU arrêté.

B. Thématique : Projet de développement du parc zoologique de La Boissière du Doré

Sont ici regroupées les remarques et suggestions des PPA et personnes consultées ayant formulé des remarques et suggestions par rapport au projet d'extension du zoo.

-Direction Départementale des Territoires et de la Mer

« Le STECAL Az2 de 21 hectares constituant l'extension projetée du zoo. Le règlement y autorise les équipements recevant du public de type serres tropicales, aires de stationnement, ou abris pour animaux. Ce secteur qui constitue une surface importante et qui empiète sur des espaces agricoles appelle de fortes réserves.

En effet, le dossier ne justifie pas la ponction d'une telle superficie au regard d'un projet précis (nature et composition du projet, répartition entre parcours pour animaux, constructions à venir et localisation, programmation dans le temps et phasage).

Les dispositions du règlement limitant l'emprise à 5% ne sauraient justifier à elles seules, le caractère limité du projet.

En l'absence de justification, *il est demandé de revoir le périmètre* et ce, à l'aune d'une gestion plus économe de l'espace ».

Au regard de ce dossier, *la DDTM émet un avis réservé.*

-SCOT et Pays du Vignoble Nantais

« Il serait utile de *justifier davantage ce projet d'extension* du zoo dans le cadre du rapport de présentation du PLU (en qualifiant et en quantifiant les besoins retenus pour l'extension) ».

-MRAE

« Au regard des dimensions de l'extension du zoo (20 hectares, soit un doublement de la surface actuelle, 10000 mètres carrés constructibles, hauteur de 18 mètres maximum pour la serre tropicale), la MRAE recommande de *compléter le document* :

*en resituant l'évolution du zoo à une échelle plus large que l'échelle communale (en motivant de manière précise l'ampleur du besoin et en tenant compte dans l'évaluation des incidences en matière de consommation d'espace et de nuisances.

*en effectuant une analyse comparée d'alternatives au niveau développement du zoo, avec la recherche d'hypothèses d'évitement et de réduction de cette consommation d'espace et permettre une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une réduction des incidences de ce changement d'usage des sols.

*en approfondissant les investigations naturalistes sur le secteur.

*en justifiant la capacité des sols à l'assainissement non-collectif.

*en appréciant plus finement l'impact paysager de la serre tropicale afin d'encadrer, le cas échéant, le projet.

-CDPENAF

Avis défavorable pour le STECAL Az2 correspondant à l'extension du parc zoologique d'une surface de 20,70 hectares compte-tenu de l'absence de justification quant à la nature et la composition du projet.

Le projet doit faire l'objet d'une OAP traduisant un projet structuré en plusieurs tranches avec une programmation dans le temps et indication des aménagements envisagés, voire une réduction du périmètre retenu. L'emprise au sol des constructions devra être revue pour être inférieure à 5% de la superficie totale du terrain.

-Conseil Départemental de Loire Atlantique

Dans un courrier du 23 juillet 2020, le Conseil Départemental traite de « L'économie d'espace ».

Sur ce sujet, il précise : « il est prévu une consommation d'espace de 20 hectares pour permettre l'extension du zoo ...Le Département comprend la nécessité pour le zoo de s'agrandir pour renouveler son offre et pour le bien-être des animaux, toutefois, la consommation foncière envisagée nous pose question, d'autant plus que le projet n'est, à ce jour, pas défini précisément. Aussi, le contexte environnemental actuel et la nécessité de protéger les terres agricoles nous poussent, en tant qu'acteurs publics, à la prudence. En conséquence, je souhaite que la commune soit particulièrement vigilante sur ce dossier afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols ».

« La consommation foncière envisagée pour permettre l'extension du zoo sans visibilité du futur projet m'amène à émettre un *avis réservé sur le projet arrêté* ».

-Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique

Par son courrier du 9 septembre 2020, sur le thème « Activité économique/Touristique » la Chambre considère que « le projet d'extension du zoo est le projet le plus important, en termes d'impact foncier du projet de PLU » et poursuit en précisant :

« Les extensions prévues pour le zoo concernent des espaces agricoles exploités. Ces terres, d'une bonne qualité agronomique, drainées pour la majorité des surfaces sont situées à proximité des sièges d'exploitation dont elles dépendent. La perte de ces 20 hectares de terres serait préjudiciable pour les exploitations agricoles directement concernées mais également pour l'économie agricole du territoire.

Compte-tenu de ces éléments relatifs aux incidences négatives fortes pour l'activité agricole mais également du fait que ces extensions de plus de 100% de la surface actuelle du zoo ne sont ni justifiées ni clairement argumentées dans les documents du PLU, nous y sommes défavorables.

Nous demandons :

Le retrait de l'ensemble de la zone Az2 et son maintien en zone Agricole stricte.

Une réduction forte de l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone AZ1 (la règle envisagée de 5% permettrait en l'état du projet 6000 mètres carrés de constructions) et un plus fort encadrement des possibilités de constructions dans cette zone sur le modèle de règlement adopté par le PLU de la commune d'Orée d'Anjou pour le développement du zoo sur le territoire du Maine et Loire. »

-Direction Départementale de la Protection des Populations-Services vétérinaires environnement

Dans un courrier du 10 mars 2020 les précisions suivantes sont apportées :

« Le zoo de La Boissière du Doré étant une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'attention est attirée sur les points suivants :

*Ces établissements zoologiques peuvent être bruyants par la présence d'animaux eux-mêmes bruyants, de matériels de sonorisation ou autres, ou bien par les déplacements des véhicules de l'installation ou du public. Les constructions des tiers pourraient être impactées par les bruits du parc zoologique si elles étaient construites à proximité ou bien en l'absence de barrières ou d'écrans.

*La présence de public en quantité importante certaines journées d'affluence doit être réfléchié quant aux infrastructures routières (parkings, entrées et sorties des véhicules...) aux accès de secours, aux accès techniques afin que la sécurité des visiteurs, du personnel du parc et des animaux soit toujours optimisée ».

Réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire sur l'ensemble des remarques :

De nombreux avis indiquent le souhait des PPA de disposer de données plus précises sur le projet d'agrandissement du zoo, notamment sur les 3 sujets suivants :

- *Les motivations quant au dimensionnement du projet d'agrandissement,*
- *Les demandes d'investigations naturalistes permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site,*
- *Les demandes de précisions quant aux dispositions d'aménagement du secteur d'extension.*

En ce sens, une étude naturaliste (inventaire des zones humides et analyse de la faune et de la flore) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin de définir très précisément le projet d'extension du zoo notamment au regard des enjeux environnementaux (protection des haies d'intérêt inventoriées, prise en compte des zones humides identifiées...). Ce travail de renforcement du projet intègre notamment une diminution significative de la surface d'extension envisagée (environ 14 hectares au lieu des 21 hectares initialement prévus).

De plus, le projet a été revu afin de calibrer précisément les besoins en termes de constructibilité. En ce sens :

- Sur le court terme (approbation du PLU – 2022) aucune construction ne sera réalisée, il s'agira seulement de créer des espaces de stationnement entièrement végétalisés (surface herbacées et plantation d'arbres en allée) et donc réversibles.
- A moyen terme (2023-2026), il s'agira d'aménager des espaces d'enclos naturels pour les animaux (plantations de végétaux, couvert forestier, jardins tropicaux...) créant un espace de biodiversité favorable au développement des animaux. Ces espaces naturels intégreront des aménagements légers de matériaux naturels (huttes, passerelles en bois...). Les seules constructions autorisées seront les bâtiments de nuit des loups et des tigres représentant une surface de plancher de l'ordre d'une centaine de m².
- Sur le long terme (2027-2030), le projet d'extension du zoo prévoit l'aménagement d'un vaste espace naturel dédié aux espèces tropicales. C'est au cœur de cet espace que le projet prévoit la construction d'une serre d'une emprise au sol d'environ 5000m².

Ces éléments témoignent du véritable effort fourni pour proposer un projet plus complet, plus précis, intégrant une réduction d'un tiers de la surface du projet initial et des superficies de constructions envisagées. Ces éléments seront détaillés dans une Orientation d'Aménagement dédiée et seront présentés dans le bilan de la consommation d'espace.

Pour répondre à la MRAE, en termes d'assainissement, le projet de règlement écrit du PLU indique bien qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit

Les évolutions envisagées dans le projet d'extension du zoo visent en premier lieu à améliorer le bien-être des animaux (agrandissement de leurs espaces de vie au nord), à permettre au zoo de disposer d'une capacité de stationnement adaptée à la fréquentation actuelle afin de sécuriser les déplacements (aménagement d'aires de stationnement au sud et à l'ouest) et dans un second temps, à long terme (2027-2030) de disposer d'un espace de découverte supplémentaire pour les visiteurs.

Le zoo est un acteur économique majeur de la commune de La Boissière-du-Doré, tant en termes d'image, que d'emplois (35 emplois en hiver et 45 en saison d'ouverture). Le zoo est une activité agricole de loisirs et de sauvegarde des espèces menacées ; Monsieur Laurent est affilié à la MSA. Le zoo est un espace d'intense biodiversité. Le projet de M. Laurent n'est pas l'augmentation du nombre des animaux, mais uniquement d'étendre l'espace qui leur est dédié, dans un souci de bien-être : espaces des ours en 2023, espaces des fauves en 2025. Enfin, la possibilité future d'une serre subtropicale à l'horizon 2028, permettrait l'ouverture du parc en hiver, de façon à assurer la pérennité économique et touristique de l'entreprise tout en annualisant les emplois saisonniers.

Concernant l'extension, M. Laurent a toujours procédé par des échanges de terres, avantageux en termes de surfaces, pour les agriculteurs voisins. Sur les 14 ha d'extension programmés, environ 11,5 ha concernent M. Burot (exploitation de 75 ha), un principe d'échange est en cours de négociation avec M. Laurent. L'aire de stationnement de 2.8 ha concerne le GAEC de la Divatte (exploitation de 490 ha).

L'aire de stationnement prévue ne sera pas artificialisée et sera arborée. La commune souhaitant l'organisation d'un stationnement sécurisé pérenne, œuvre pour soutenir un compromis entre les parties.

En effet, pour la municipalité, le principal souci demeure la sécurité.

D'une part, l'actuel parking sature et les jours de grande influence des véhicules peuvent stationner de façon désordonnée aux alentours du zoo.

D'autre-part, la route départementale qui relie La Boissière-du-Doré à Saint-Christophe-la-Couperie sépare le zoo de son parking. Les visiteurs doivent la traverser pour accéder au zoo. Les jours de grande affluence, le zoo accueille jusqu'à 2 800 personnes par jour, dont de nombreux enfants.

La municipalité souhaite lever ces insécurités en préconisant un stationnement mieux calibré et plus proche du zoo ne nécessitant pas la traversée de cette route départementale. C'est pourquoi en cas d'insécurités persistantes, les collectivités locales (commune et communauté de communes) étudieront les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes pour l'accès au zoo.

Concernant l'aménagement de la voie Départementale, une réunion avec le Conseil Départemental aura prochainement lieu.

IX Analyse des observations issues de l'enquête

1 Observations du public

Les remarques et suggestions ont été regroupées sous huit thématiques.

1 Le pilotage du projet de révision du PLU

-Courriel du 02 avril 2021 de Monsieur et Madame GARCIA Frédéric -7 rue d'Ancenis - 44430 La Boissière du Doré.

* « la concertation a été faite à minima... et le projet ne semble pas correspondre à l'intérêt général ...pas de réunion publique depuis celle de décembre 2019 ».

Réponse de la collectivité :

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU et mises à la connaissance du public dès le lancement de la procédure. Ces modalités sont décrites précisément dans le bilan de la concertation du document arrêté. La concertation auprès du public s'est faite au travers de nombreux moyens et de manière constante tout au long de la procédure : articles dans le bulletin municipal, panneaux d'exposition, réunions publiques... La dernière réunion publique a effectivement eu lieu en décembre 2019 afin de présenter aux habitants le dossier de PLU finalisé avant l'arrêt. Le PLU a ensuite été arrêté en conseil communautaire le 12 février 2020, soit 2 mois après la dernière réunion publique. A suivi une phase de consultation des Personnes Publiques Associées, initialement prévue sur 3 mois, ralentie en lien avec le premier confinement et la crise sanitaire. A la

suite de cette consultation, la commune a engagé l'enquête publique auprès de la population. La commune de La Boissière du Doré a donc respecté ses engagements en termes de concertation et a suivi toutes les étapes de la procédure de révision d'un PLU.

* « il aurait été intéressant de construire le PADD dans une logique partagée...et de prévoir un groupe de travail citoyen qui aurait permis à chacun de s'exprimer »

Réponse de la collectivité :

Plusieurs réunions de travail avec les membres du comité de pilotage ont été organisées afin de construire le PADD. La première réunion publique où tous les habitants ont été conviés portait sur la synthèse du diagnostic territorial et la présentation détaillée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les citoyens présents au cours de cette réunion publique ont pu réagir librement sur cette présentation afin de donner leurs avis et remarques sur le projet avant le débat en conseil municipal.

* « Avant de penser à ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, il aurait été intéressant de tirer un bilan de ce qui existe et de se poser les questions suivantes :

-quelle image voulons nous avoir de notre commune rurale ? ...comment est intégré son identité dans le projet de PLU ?

-rien dans le règlement ne permet de préserver le patrimoine bâti...quid des éléments du bâti à préserver ?

Réponse de la collectivité :

- *Le PADD rappelle les grandes orientations du territoire sur les 10 prochaines années et notamment la volonté de maintenir le caractère rural de la commune en limitant l'étalement urbain, en maintenant les parcelles agricoles et viticoles, en pérennisant les exploitations existantes...*
- *Le plan de zonage identifie précisément les bâtiments agricoles au sein de l'espace rural présentant un intérêt patrimonial pour le changement de destination dont les modalités de préservation sont précisées dans le règlement écrit du PLU.*
- *Le plan de zonage identifie aussi précisément les éléments patrimoniaux à préserver dont les modalités de protection sont précisées dans le règlement écrit du PLU*

*Quid des entrées de bourg ?

Réponse de la collectivité :

Les entrées de bourgs du sud-est de la commune seront requalifiées par la mise en œuvre d'opérations urbaines en entrée de bourg (les OAP de ces secteurs intègrent des dispositions pour un traitement qualitatif et sécurisé des franges).

*Comment le cadre de vie qualitatif est-il pris en compte ?

Réponse de la collectivité :

- *Préservation des grands éléments constituant la trame verte et bleue (zones humides, boisements, cours d'eau...),*

- Protection des éléments patrimoniaux (petit patrimoine, changements de destination, édifices remarquables...)
- Accueil de nouvelles populations dans et en continuité du cœur historique, favorisant la fréquentation des commerces, équipements, services et assurant la vitalité du bourg,
- Mise en place de projet de développement urbain qualitatif à travers les dispositions des OAP,
- ...

*Comment redonner vie à des rues dont les façades ont perdu leurs caractéristiques ?

Réponse de la collectivité :

Les règles de construction inscrites dans le règlement écrit du PLU visent une protection des caractéristiques locales (toiture, implantation, clôture...) et une continuité avec les futures constructions afin de tendre vers une entité urbaine harmonieuse et cohérente en termes de façade.

*Quid des services et de leur évolution certaine si l'on envisage une augmentation de la population dans les années qui viennent ?

*Comment le dynamisme local va être renforcé, par quel outil ? comment est-il envisagé de faire un travail sur le maintien des commerces de proximité ?

Réponse de la collectivité :

Privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien et ainsi renforcer la vitalité du bourg.

La municipalité est très intéressée par le propos de Madame Garcia. Celui-ci se rapproche de l'étude du CAUE de 2014 et de l'étude ASP de 2016, auxquelles Madame Garcia a contribué, dans le cadre de la concertation publique avec les habitants. Ces études serviront de fil directeur à la nouvelle équipe municipale dans le courant du mandat. Des réunions publiques seront menées en ce sens dès que l'équipe municipale sera prête et que le contexte sanitaire y sera favorable.

* « Le PADD vise à protéger l'espace rural et, pourtant, les projets d'extension des zones constructibles semblent amputer énormément sur l'espace agricole et les zones à préserver d'un point de vue paysager. »

Réponse de la collectivité :

Une analyse particulièrement fine des possibilités de densification du tissu actuellement urbanisé a été réalisée et a permis de définir les besoins en foncier en extension pour l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire sur les 10 prochaines années. Le prélèvement des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine s'est donc fait à hauteur stricte des besoins estimés. S'agissant de la localisation des futurs secteurs de développement urbain, de nombreuses hypothèses ont été envisagées. L'ensemble des secteurs de réflexion ont été étudiés dans le cadre d'une analyse multicritères permettant de comparer tous les secteurs potentiels en fonction de leurs impacts agricoles, viticoles, environnementaux, paysagers, leur proximité des services, équipements, commerces, réseau, la desserte... La comparaison des différents secteurs d'extension possibles à l'appui d'une grille de critères, a permis de procéder à un classement de ces secteurs.

* « Le développement durable doit apparaître clairement dans le PLU »

Réponse de la collectivité :

Le développement durable est intégré de manière constante dans la construction du projet de PLU (thématique mobilités – cheminements doux, thématique énergie, thématique consommation d'espace, thématique déchet...).

* « Penser mixité économique, générationnelle, sociale (un habitat pour personnes âgées est-il envisagé ? que fait-on pour nos jeunes, quel lieu de rencontre ? »

Réponse de la collectivité :

En ce qui concerne le secteur « Chemin des effraies », l'OAP incite à privilégier sur le secteur, des logements adaptés aux séniors, c'est-à-dire des logements de petites surfaces et en cœur de bourg. De plus, l'OAP « îlot commerce » précise que dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

* « Quid des chemins piétonniers, des circuits vélo sécurisés... ? »

Réponse de la collectivité :

Le renforcement des continuités douces, en lien avec le projet communal : Au niveau des secteurs de développement à vocation d'habitat, afin de viser une mobilité inter-quartiers ainsi qu'avec le tissu déjà urbanisé du bourg (renforcement des connexions piétonnes existantes, création de nouvelles continuités douces...) à travers les dispositions définies dans l'ensemble des OAP.

* « Comment est-il envisagé de développer les modes de transports ? la commune est mal desservie et la plupart d'entre nous travaillons en dehors de notre territoire (un travail collaboratif avec la Communauté de Communes serait indispensable) ? »

Réponse de la collectivité :

Un travail collaboratif avec l'intercommunalité est bien actuellement en cours sur ces thématiques. La Communauté de communes Sèvre et Loire a voté favorablement pour la prise de compétence mobilité le 17 mars dernier.

* « Pour éviter les déplacements, pourquoi ne pas prévoir des espaces de co-working ? »

* Notre commune manque de lieux communs de vie, cafés, espaces jeux, lieux culturels : comment est-il envisagé de travailler sur leur maintien ou leur création ? »

Réponse de la collectivité :

Privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien et renforcera la vitalité du bourg et les liens sociaux.

L'objectif de l'OAP « îlot commerce » est de maintenir la dynamique locale en visant un renforcement du cœur de bourg par un retraitement de l'îlot commerces. L'OAP précise que dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

-Courrier du 25 mars 2021 de Monsieur POILANE Maurice -33 rue des Mauges - La Boissière du Doré

Ses considérations sont les suivantes :

- « Le PLU est trop technocratique et manque de réflexion économique... qui pourrait aboutir à des surcoûts... »

- « Le projet de règles du PLU ne correspond pas aux attentes de nombreux habitants du bourg et de la campagne :

*densification urbaine : nous ne bénéficions pas des mêmes services que les 90% du SCOT (ex : les transports urbains ne desservent pas la commune.

* « le déclassement de terrains viabilisés Route de Saint- Christophe- la- Couperie est incompréhensible alors qu'ils sont desservis par tous les réseaux et sont situés dans l'enveloppe urbaine y compris le giratoire du sapin Vert et permettrait d'augmenter la densité de l'habitat. »

Réponse de la collectivité :

Le secteur de Bel Air, situé au nord du tissu urbanisé de la commune, est localisé à plus d'1 kilomètre de l'îlot commerces. Il représente un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs étudiés pour le développement urbain, notamment le secteur du Buisson ou ceux du Pâtis Sec, situés à moins de 400 mètres de l'îlot commerces. Le choix de la commune s'est donc porté sur des secteurs plus proches du bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du bourg, notamment de l'îlot commerce sur lequel un projet de réaménagement pourra être réalisé suite à l'approbation du PLU. De plus, la commune a souhaité privilégier le développement de l'habitat sur les secteurs du Pâtis Sec pour permettre d'améliorer la continuité du bourg avec les terrains de sport (L'OAP du Pâtis Sec prévoit la réalisation de cheminements piétons permettant de connecter de manière directe et sécurisée les terrains de sport avec le bourg historique et notamment les équipements scolaires).

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé du bourg de la commune, qui a été précisément délimité par le SCOT du Pays du Vignoble nantais. Cette enveloppe urbaine est définie en fonction de la morphologie urbaine du tissu bâti et ne correspond pas à la délimitation de l'agglomération au sens des panneaux d'agglomération en entrée de ville. Cette enveloppe urbaine est plus réduite que la limite définie autour des panneaux d'agglomération et elle correspond au centre bourg. Les nouveaux secteurs de construction doivent être localisés au sein de cette enveloppe urbaine, c'est-à-dire en centre bourg, ou jouxter cette enveloppe urbaine, conformément aux objectifs fixés par le SCOT.

Plusieurs terrains de Bel Air classés en Ub ont été classés en A dans le présent projet de PLU. Ces terrains classés en Ub depuis 25 ans n'avaient jamais faits l'objet d'aucun projet de construction. Ils ne sont pas à proximité de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi, afin de rester dans les 6ha de consommation foncière en extension de l'enveloppe, autorisée par le Scot, la municipalité du précédent mandat a décidé de classer Bel Air en A.

Il n'est pas possible d'approuver le PLU avec le secteur de Bel Air car le PADD ne fait pas mention de ce secteur d'extension. Il faudrait redébattre du PADD et faire un nouvel arrêt du PLU et enfin une nouvelle enquête publique. Cet allongement de procédure sera étudié par la collectivité en regard également de l'élaboration du PLUi en cours actuellement.

-Circulation dans le Bourg : la densité de circulation mentionnée sur l'axe Vallet/Ancenis est la densité moyenne/jour alors que c'est la référence de densité maximum/jour qui doit faire état des infrastructures à réaliser

Réponse de la collectivité : Cet élément sera modifié.

-SCOT : « ses règles doivent tenir compte de nos capacités et moyens à les mettre en place.

« Les besoins en déplacements vers les services ou lieux de travail, doivent considérer le besoin d'un véhicule par adulte entre 20 et 60 ans et que ce véhicule doit stationner près de l'habitat ou sur la propriété et non pas sur l'espace public. »

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit indique précisément le nombre de place de stationnement requise pour chaque nouvelle construction en fonction de sa destination (logement, équipement, activité...) et de son secteur (zone urbaine, zone d'équipement, activité économique). De plus, des règles qualitatives et quantitatives sont mises en place (Toute place de stationnement supprimée doit être recréée, Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble...)

2 Le rôle de l'INAO

-Courrier du 28 mars 2021 de Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis - La Boissière du Doré

« La Boissière du Doré n'a pas la spécificité d'être une commune viticole et nous voyons dans d'autres communes voisines, vouées à la vigne, de nombreux arrachages...pourquoi l'INAO a refusé de rendre constructible des parcelles dites viticoles, actuellement et depuis un certain temps, sans vignes... sur quels critères ?

Les habitants de La Boissière du Doré doivent en connaître les raisons ».

-Courrier du 24 mars 2021 de Monsieur et Madame MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis à La Boissière du Doré

« Quelles sont les raisons invoquées par l'INAO pour conserver la qualification de terres viticoles actuellement ou autrefois plantées en vignes mais aujourd'hui souffrant d'un désintérêt des professionnels de la viticulture :

Soit pour des raisons d'incompatibilité avec l'activité (gel : secteur des Croix),

Soit dû à l'arrachage : maladie, clos trop petits, proximité de l'habitat freinant les traitements,

Soit cessation d'activité sans reprise sur place...qu'il s'agisse des secteurs appelés « château » puis « buisson »

D'ailleurs, sur les 23 hectares recensés, combien sont aujourd'hui exploités par un professionnel de la viticulture ? »

« L'intransigeance de l'INAO... génère un déficit de surfaces à urbaniser ...et contraint les élus à rechercher éperdument des terrains, en créant un « mitage » d'hypothétiques possibilités de surfaces à construire en piochant dans le jardin des particuliers. »

Réponse de la collectivité :

La commune a reçu le retour de l'INAO qui formule de cette manière son avis : « Avis conforme défavorable pour le secteur de La Cour II (parcelle D933) compte tenu que cette parcelle plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important ». L'avis reçu ne présente pas de justifications supplémentaires.

Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC), l'avis de l'INAO, à travers la CDPENAF, est un avis conforme, c'est-à-dire qu'il doit être respecté pour pouvoir approuver le PLU.

3 OAP Le Buisson

31 Position des propriétaires

-Monsieur et Mme MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis (courrier du 24 mars) - parcelle D n°714

« Qui a décidé cette délimitation sur notre propriété sans nous consulter ?

Quelles règles ont été appliquées (différences de traitement importantes selon les parcelles (distance par rapport à l'habitat existant) ?

Nous ne sommes pas demandeurs de partager notre parcelle 714 et le chemin qui borde la maison est réservé à l'accès à la parcelle 1219 dont il est partie prenante ».

-Monsieur et Madame GODEFROY Rémi et Marie-France - 3 Le Buisson (courrier du 25 mars) - parcelle 878

« La commune veut acquérir un passage qui est actuellement privé et l'utiliser comme route à sens unique pour desservir 15 logements futurs. Cette décision a été prise sans même nous concerter.

Ce passage donne accès à notre habitation principale, aucune façon d'accéder à notre maison. Ce chemin est aussi utilisé par un agriculteur qui cultive 7,5 hectares de terre, il n'a aucun autre accès pour se rendre à ses cultures ».

Nous sommes contre ce projet qui générerait des nuisances sonores et rendrait la sécurité impossible. »

« Vous proposez un écran végétal, mais pour plus de sécurité, nous voulons un grillage sur la longueur mitoyenne au futur lotissement ».

« Une parcelle de vigne nous appartient aussi : à quel prix achèteriez-vous le mètre carré ?

-Monsieur et Madame COQUENLORGE Pascal - 21 rue d'Ancenis (courrier du 25 mars) - parcelle n°946

« Au vu des conséquences psychologiques et économiques du projet... nous demandons que l'arrière de notre terrain (c'est-à-dire la totalité de notre potager/verger) ne soit pas intégré dans l'OAP ».

-Monsieur ORVOËN Didier et Madame CUENNET-PAYRAUDEAU Jeannine - 27 rue d'Ancenis (courrier du 29 mars) – parcelle 718

« Nous demandons que l'arrière de notre terrain ne soit pas intégré dans l'OAP »

« Nous n'aurions plus de jardin ni de potager, ni de hangar, ni de piscine hors-sol, ni la possibilité de construire un garage ».

-Mesdames BERGOT BIENVENU Marie et Véronique -11/13 rue d'Ancenis (courrier du 23 mars) - parcelles 366 et 367

Pourquoi n'avons-nous pas été associées en amont à la perspective de ce projet ? Nous aurions dû par respect être invitées à partager ce projet.

Nous constatons que dans le projet une route doit être construite sur notre parcelle de vigne pour desservir des logements...mais pourquoi une entrée et une sortie de véhicules avant et après un virage qui donne sur la départementale 763 ? alors que ce point d'accès est dangereux et sans visibilité ! »

Nous demandons que notre parcelle 367 ne soit pas intégrée dans l'OAP.

-Monsieur et Madame CESBRON Paul - 15 rue d'Ancenis (courrier du 1^{er} avril) – parcelles 685 A et B

Nous sommes opposés au projet et vous demandons que la parcelle 685 B ne soit pas incluse dans l'OAP. (Nuisances sonores, pollution par particules, arrachage de notre verger et arrachage des vignes qui jouxtent notre parcelle).

-Marie-Line et Dominique BLANDIN - 19 rue d'Ancenis (courrier du 2 avril) -parcelles OD 936 et OD 378

« Si nous ne nous opposons pas au projet global de densification de l'enveloppe urbaine, nous ne comprenons pas que le projet de lotissement...s'approche aussi prêt de notre maison (15 mètres).

Nous serions d'accord pour céder une partie de notre terrain, mais le plan proposé comporte une excroissance Sud-est vers notre maison qui détruirait complètement notre environnement par la promiscuité probable d'une autre habitation à venir.

De plus, il serait logique d'aligner la limite constructible sur celle existante (cf plan), plutôt que de faire des découpes irrationnelles, telles que présentées.

Notre proposition est donc de ne pas prolonger l'emprise future du projet en direction de notre maison au-delà d'une ligne qui se situerait à quelques mètres du pignon Nord-ouest du garage de la parcelle OD 946.

Sans ce point de révision, nous refusons de céder la totalité de notre terrain qui est prévue dans le projet. »

32 Autres habitants de la commune intervenant pour formuler des remarques sur ce secteur « Le Buisson » :

-Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline (courrier du 28 mars)

« Quelles sont les raisons pour une délimitation en bordures des maisons existantes ?

Des mouvements de circulation seront engendrés sur une voie passagère et avec une visibilité très limitée ».

-Monsieur et Madame GARCIA Frédéric (courrier du 2 avril)

« L'OAP Le Buisson apparaît sur une zone actuellement fortement agricole que rien ne prédestine à accueillir une urbanisation non raisonnée.

Cette zone, en hauteur offre actuellement un cône de vue qu'il serait dommage de dénaturer.

Qu'envisage-t-on d'y construire ? quel habitat ? Avec quels matériaux ? quelle forme ? A-t-on réfléchi à des formes d'écoquartiers ? La zone est-elle promise à un futur aménageur ou toute liberté sera-t-elle laissée pour envisager des aménagements utiles aux citoyens et décidés en concertation ?

Comment envisager une sortie sur la rue d'Ancenis de véhicules alors qu'aujourd'hui, déjà il semble dangereux de sortir (sur cette route, les véhicules roulent très vite et sont déjà très nombreux.

Multiplier le nombre de constructions va multiplier le nombre de véhicules, déjà important sur cette voie. Quid de la sécurité de nos enfants et des futurs habitants ? Des chemins piétons sécurisés sont-ils envisagés ? ».

Réponse de la collectivité :

Au regard des remarques des habitants lors de l'enquête publiques, il semble opportun de rappeler ce qu'est une OAP et quels en sont ses enjeux. Comme précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU arrêté, il peut être rappelé à tous les propriétaires concernés par une OAP :

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- *Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);*
- *Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : **tout dépend de la volonté des propriétaires.** Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.***

*Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait **décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre.** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés **en cas de projet.***

La délimitation du projet s'est définie progressivement au cours de plusieurs réunions de travail avec le comité de pilotage. Une partie du secteur initialement envisagé a finalement dû être supprimée pour redécouper le secteur au regard du retour de l'INAO sur les parcelles AOC.

*Les dispositions d'aménagement fixées dans l'OAP du secteur du Buisson ont été mises en place afin d'assurer la sécurité des circulations routières et piétonnes aux abords et dans le secteur. En ce sens, l'OAP prévoit une desserte du secteur selon **un sens unique et non à double sens (entrée au sud et sortie au nord)** afin de limiter les flux sur la rue d'Ancenis. 3 accès piétons sont aussi prévus et un **traitement général de la rue d'Ancenis devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur afin d'assurer des entrées et des sorties (piétonnes et routières) sécurisées sur l'axe de la RD763.***

Les OAP du PLU ont vocation à mettre en place les dispositions d'aménagement nécessaires à assurer une cohérence d'aménagement dans le cas de la réalisation du projet. Les propriétaires fonciers qui ont leurs fonds de jardins intégrés dans une OAP peuvent envisager la réalisation d'une extension ou annexe dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'organisation générale du projet (blocage d'un accès à l'OAP par exemple). Cependant, si le projet est véritablement lancé, sa mise en œuvre sera assurée par un aménageur (privé ou public) qui définira plus précisément le projet (esquisses, plan masse...).

La surface urbanisable initiale du secteur du Buisson a été réduite de moitié à la demande de l'INAO. De ce fait, le projet d'urbanisation se rapproche des habitations existantes. La municipalité entend les

remarques remontées de la part des habitants lors de l'enquête publique, soulignant le manque de concertation concernant le projet municipal sur ce secteur. Il est rappelé que la procédure de modification qui permet d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation nécessite une enquête publique. Une concertation préalable pourra également être réalisée.

Ce projet sera revu et rediscuté de façon concertée, dans le projet futur de PLUI de la communauté de communes Sèvre-et-Loire.

Les remarques faites sur le secteur seront examinées par le comité de pilotage qui pourra réfléchir à d'éventuels ajustements du secteur avant l'approbation du PLU.

4 Secteur Bel Air

41 Position des propriétaires

-Monsieur et Madame GODEFROY -parcelles 161-1193

« Les terrains sont viabilisés. Vous avez autorisé la vente de maison et de terrain constructible sur ce secteur : pourquoi les projets seraient maintenant supprimés ?

Le conseil municipal avance aujourd'hui comme argument que « la zone est trop éloignée du bourg »

Or, vous avez autorisé des constructions au Sapin Vert alors qu'elles ne sont même pas raccordées au tout à l'égout ... nous avons du mal à comprendre. »

-Indivision GAUTIER -courrier remis le 2 avril 2021

« Au décès de notre mère en novembre 2018, nous avons envisagé un projet de division en parcelles des terrains n° D 1301 et 157.

Nous nous sommes retrouvés dans l'incompréhension du rejet formulé par la commune de ces terrains classés en zone UB depuis 2006, encore constructibles au moment de la demande en juin 2019. Quelles sont les raisons qui ont motivé cette radiation ? alors que :

*ces terrains sont limitrophes de parcelles toutes bâties à l'ouest, sont accolées aux parcelles toutes bâties à l'est et jouxtent des parcelles toutes bâties au sud,

*elles sont desservies par un accès à la RD 154,

*l'assainissement collectif est en place ; eau, électricité, téléphone sont amenés à proximité (frais engagés par le Conseil Général),

*cette zone est desservie par les transports scolaires et est sécurisée ; on peut accéder au centre-bourg par des chemins piétonniers et des voies cyclables, l'éclairage public est installé.

Par ailleurs, récemment deux permis de construire ont été accordés l'un pour une rénovation et l'autre pour une construction neuve à Bel Air, route des Coins, qui est plus éloignée du centre- bourg.

Le projet de division de la parcelle 1301 et du partiel 157 de 5 lots pourrait être révisé en s'adaptant à la densification aujourd'hui en vigueur.

En ce qui concerne la zone UB1 des Basses Faux, il serait impératif de prévoir l'évacuation des eaux pluviales vers la gravité D 763 ».

42 Autres habitants de la commune intervenant pour s'exprimer sur le secteur Bel Air

-Monsieur et Madame MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis – La Boissière du Doré

« L'assainissement entre le rond-point du Sapin Vert et Bel Ai a été réalisé grâce à une dotation de l'Etat pour répondre aux besoins d'extension de l'urbanisation marquée par des panneaux d'agglomération sur la D 154 et D 763.

Des constructions sur des terrains en bordure de route sont actuellement bloquées.

Pour la commune, renoncer à ces demandes de certificat d'urbanisme c'est gaspiller des financements attribués et renoncer à des possibilités de construction dont nous avons besoin. »

-Monsieur ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis

« Des autorisations de construire ont été bloquées alors que des aménagements ont été réalisés lors de la mise en place du Rond-Point de Sapin Vert (raccordement à la lagune).

Nous doutons de la pertinence de la décision et souhaitons connaître les raisons de ces choix. »

Réponse de la collectivité :

Une première réunion publique a eu lieu le 23 avril 2019 pour présenter aux habitants le diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour recueillir leurs remarques avant de débattre le PADD en conseil municipal. Au stade de cette première réunion publique, le PADD n'était pas encore finalisé. Le bureau d'études a expliqué que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en 2015) fixait une consommation d'espace maximale de l'ordre de 6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune. En ce sens, le bureau d'études a présenté 5 secteurs sur lesquels le comité de pilotage était en réflexion pour accueillir le développement communal futur en expliquant bien que l'ensemble de ces secteurs représentait une surface supérieure à 6 hectares et qu'en ce sens, la commune devrait faire des choix à travers une analyse multicritère afin de déterminer parmi ces 5 secteurs, ceux à privilégier, notamment pour assurer la proximité avec les équipements, services et commerces communaux. Aucune remarque concernant le secteur de Bel Air n'a été formulée lors de cette réunion.

Le secteur de Bel Air, situé au nord du tissu urbanisé de la commune, est localisé à plus d'1 kilomètre de l'îlot commerces. Il représente un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs étudiés pour le développement urbain, notamment le secteur du Buisson ou celui du Pâtis Sec, situés à moins de 400 mètres de l'îlot commerces. Le choix de la commune s'est donc porté sur des secteurs plus proches du bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du bourg, notamment de l'îlot commerce sur lequel un projet de réaménagement pourra être réalisé suite à l'approbation du PLU. De plus, la commune a souhaité privilégier le développement de l'habitat sur les secteurs du Pâtis Sec pour permettre d'améliorer la continuité du bourg avec les terrains de sport (L'OAP du Pâtis Sec prévoit la réalisation de cheminements piétons permettant de connecter de manière directe et sécurisée les terrains de sport avec le bourg historique et notamment les équipements scolaires).

Le bureau d'étude rappelle que l'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé du bourg de la commune, qui a été précisément délimité par le SCOT du Pays du Vignoble nantais. Cette enveloppe urbaine est définie en fonction de la morphologie urbaine du tissu bâti et ne correspond pas à la délimitation de l'agglomération au sens des panneaux d'agglomération en entrée de ville. Cette enveloppe urbaine est plus réduite que la limite définie autour des panneaux d'agglomération et elle correspond au centre bourg sans inclure la zone d'activités du Sapin Vert. Les nouveaux secteurs de construction doivent être localisés au sein de cette enveloppe urbaine, c'est-à-dire en centre bourg, ou jouxter cette enveloppe urbaine, conformément aux objectifs fixés par le SCOT. Le secteur de Bel Air, constructible depuis 13 ans, n'est pas situé dans l'enveloppe urbaine où en proximité immédiate.

La révision d'un PLU correspond à l'élaboration d'un projet d'intérêt général pour le futur développement communal. C'est dans ce sens que la commune a travaillé de manière objective sur les secteurs les plus appropriés pour accueillir de nouveaux habitants. Le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis, constitue une base de travail pour réfléchir au développement territorial sur les 10 prochaines années. Ce PLU en vigueur a créé du droit à construire depuis 2006. Le droit à construire ne constituant pas un droit immuable, la révision du PLU représente l'opportunité de revoir les choix de développement du territoire et de remettre en question l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

Le PADD présenté en réunion publique a ensuite été finalisé et débattu en conseil municipal du 25 juin 2019. Lorsque le PADD est débattu, cela signifie que la commune a procédé à certains choix stratégiques pour le devenir de la commune, notamment en termes de constructibilité, c'est en ce sens qu'elle dispose alors de la possibilité de mettre en place le sursis à statuer dans l'attente de la finalisation du projet de PLU sur les permis qui sont déposés après le débat du PADD et qui vont à l'encontre de la stratégie définie dans le projet de territoire. C'est en ce sens que la commune a donné un sursis à statuer sur les demandes de constructions sur le secteur de Bel Air. En effet, la construction du secteur de Bel Air après le débat du PADD entraine en contradiction avec les propos du projet débattu en conseil municipal à savoir :

« Afin de poursuivre la formation d'un bourg plus aggloméré, d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces et de permettre une insertion paysagère harmonieuse de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés **en continuité immédiate du bourg** ».

5 Secteur Les Croix

-Monsieur et Madame MOREAU Joseph -25, rue d'Ancenis

« Secteur non retenu à l'urbanisation (route D31 en sortie de Bourg) suite à la position de l'INAO, alors que ce secteur offre des opportunités rejoignant les prescriptions du PLU :

*Continuité du bâti existant : le Bourg, le lotissement des Tilleuls,

*Sur la D31, espace à gauche faisant le complément du lotissement du Saule Blanc situé lui sur le côté opposé de la route,

*Proximité de la voie facilitant l'organisation des accès et sortie d'un lotissement,

*Proximité des lagunes pour l'assainissement ».

-Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis

« Ce secteur se situe à proximité de la D31 à proximité de la lagune et complète les lotissements déjà existants du Saule Blanc et des Tilleuls.

Pour quelles raisons la commune n'a-t-elle pas imposé sa volonté face à l'INAO ? »

Réponse de la collectivité :

La commune a reçu le retour de l'INAO qui formule de cette manière son avis : « Avis conforme défavorable pour le secteur de La Cour II (parcelle D933) compte tenu que cette parcelle plantée en

vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important ». L'avis reçu ne présente pas de justifications supplémentaires.

Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC), l'avis de l'INAO, à travers la CDPENAF, est un avis conforme, c'est-à-dire qu'il doit être respecté pour pouvoir approuver le PLU.

6 Secteur Chemin des Effraies

Monsieur et Madame GARCIA Frédéric

« L'aménagement prévu Chemin des Effraies, qui jusqu'à maintenant s'appelait projet « Ilot Centre » ne prévoit absolument rien quant aux constructions futures qui y figureront : pas de choix d'aménagement, rien sur la préservation du bâti, la préservation des murs de pierre ou encore la mise en place d'espaces verts. Etonnant lorsqu'on sait que des études très riches avaient déjà été réalisées sur le secteur (entre autres par la CAUE) et envisageaient des aménagements respectueux de l'environnement. »

Réponse de la collectivité :

Effectivement, plusieurs esquisses et réflexions ont été menées sur le secteur du chemin des Effraies. Cependant lors du travail d'inventaire des disponibilités de gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, le comité de pilotage s'est rendu compte que le secteur pouvait être élargi pour permettre la réalisation d'un projet plus conséquent. La multitude de propriétaires, la complexité du tissu urbanisé et la morphologie du secteur ne permettent pas de mettre en place une OAP avec des dispositions d'aménagement optimales. En ce sens, la collectivité a préféré mettre en place une OAP basique, n'obligeant que la réalisation d'une opération d'ensemble. Ce qui signifie que le secteur est ciblé pour un projet permettant d'assurer qu'aucune construction ne soit réalisée de manière spontanée, sans cohérence avec le reste du secteur, laissant un temps supplémentaire à la commune pour déterminer de quelle manière aménager au mieux ce secteur.

7 Zonage

Les demandes de modification sont formulées par les propriétaires suivants :

-Monsieur Xavier JARDON - 1 rue d'Ancenis - (courrier du 20 mars -document de 7 pages - et deux commentaires sur le registre d'enquête : le 20 mars et le 2 avril 2021).

Dans son propos figurant sur le registre d'enquête du 20 mars, il formule les points suivants :

-demande de construction d'une piscine avec changement d'affectation de la parcelle n°338 actuellement répertoriée en zone agricole.

-que la parcelle 694 soit aussi classée en zone urbaine pour des projets de loisirs futurs ((tennis, écurie).

-accepterait que des restrictions de constructions encadrent la nouvelle classification de ces parcelles.

Est joint à cette demande, un document de 7 pages qui est composé :

*d'une note de la société ARCHI TRAV (49100 Angers) -1 page

*d'une vue aérienne globale de la zone concernée par le projet de construction de la piscine (Etat actuel et Etat projeté) - 1 page

*de deux plans cadastraux- 2 pages

*d'un document intitulé « Axes de composition » accompagné de photos pour visualiser les différentes orientations par rapport au projet -1 page

*d'une demande de construction de piscine -2 pages

La note de la société exprime la demande de modification de zonage, en mettant en exergue les éléments ci- après :

-la composition actuelle du jardin (4 parterres engazonnés de type « jardins à la française ») serait dénaturée si la piscine était implantée dans cette zone.

-l'emplacement logique de la piscine serait d'être à l'écart de ces jardins et positionné sur la partie Nord-Est de la propriété, entre l'allée longeant le pavillon et le verger, devenant ainsi non visible. Le pavillon servant de local technique.

-deux options sont envisageables :

*modifier le zonage à minima (une partie de la parcelle 338 en zone urbaine pour la construction de la piscine)

*classer les parcelles 338 et 694 en zone urbaine pour anticiper les projets ultérieurs (tennis, garage ou écurie)

Son commentaire complémentaire formulé le 2 avril 2021 sur le registre d'enquête précise :

« Dans l'hypothèse où ma demande initiale du 20 mars ne pourrait être satisfaite, une solution serait de réduire l'enveloppe urbaine du SCOT en enlevant les carrés du jardin et d'intégrer la piscine dans l'enveloppe urbaine ».

Réponse de la collectivité :

Le projet de Monsieur Jardon est privé et ne sera pas ouvert au public.

Monsieur Jardon dispose d'un vaste parc dont la surface constructible s'est trouvée étendue lors de la définition de l'enveloppe urbaine. Cela lui permet de réaliser son projet de piscine sans nécessité de modification complémentaire du zonage. Il doit adapter son projet en conséquence.

-Monsieur BANNIER Adrien et Madame BRANGEON Angélique - 2 La Grande Brunetière

Commentaire formulé sur le registre d'enquête et accompagné de 3 documents (2 plans cadastraux légendés et une attestation notariée de propriété).

« Dans le cadre du projet de construction d'un abri de jardin inférieur à 20 m² sur la parcelle 849 considérée pour partie comme terre agricole, une actualisation des documents cadastraux sont indispensables compte-tenu des différences d'appellation observées et des modifications de bornage (OB 851 et OB 853). (demande effectuée depuis 1 an auprès de la Mairie). »

Réponse de la collectivité :

Le projet est en zone A dans le projet de PLU. La réalisation d'une extension ou annexe est autorisée dans cette zone sous conditions :

« Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40 m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes);
- La hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. »

Aucune modification n'est nécessaire.

Si l'erreur vient du cadastre, il faut se rapprocher des services concernés.

-Monsieur Pierrick LECOINDRE - 24 Le Sapin Vert – commentaire sur le registre d'enquête le 30 mars auquel est joint un plan cadastral colorisé.

« Suite à erreur de zonage, bien vouloir rectifier et remettre les parcelles : 1294,1130 et 656 en zone UB, comme précédemment, et non en Zone Economique ».

Réponse de la collectivité : Cette erreur sera prise en compte et rectifiée, les parcelles situées au nord de la zone d'activités du Sapin Vert (n°1080, 1127, 172 et 692) sur lesquelles sont implantées des habitations, seront reclassées en zone Ub.

-Monsieur MACE Jacky - 314 les Laures -VALLET - parcelle n°341 – Les Tuileries (350 m2)

Courrier du 29 mars 2021 accompagné d'un plan cadastral, d'une déclaration de propriété et de la photo de l'habitation existante construite sur le terrain. (350 m2).

Lors d'un bornage pour vente, il a été découvert que le projet de PLU génère une « non constructibilité » de cette parcelle.

« Qu'en est-il de la constructibilité de mon terrain ? »

« Qu'en est-il de la possibilité de rénovation ou d'extension ? »

Rectifier l'erreur de zonage.

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas d'erreur de zonage, le zonage indique que la parcelle n°341 est située en zone Agricole. L'ensemble de l'espace rural est aujourd'hui inconstructible pour de nouvelles habitations dans le but de préserver et de pérenniser l'activité agricole et de limiter la consommation d'espace agricole. Ce classement en zone A simplifie les règles de constructibilité pour l'ensemble des constructions existantes au sein de l'espace rural.

Il est cependant bien-sûr possible de rénover une construction existante, de réaliser des annexes, extensions... de manière encadrée et précisée dans le règlement écrit – Zone A.

Si le bâtiment répond aux critères de changement de destination, il pourra être envisagé de rajouter cette bâtisse à la liste des bâtiments agricole pouvant changer de destination.

-Monsieur Joël HALLEREAU - 38 La Brégeonière -Parcelles 686,216 ,217

Courrier remis le 2 avril 2021 accompagné d'une cartographie, d'un cadastre et de photos et d'un extrait du dossier d'enquête (5 feuilles).

*Pour quelles raisons les parcelles considérées comme constructibles lors de leur acquisition sont-elles devenues inconstructibles ?

Réponse de la collectivité :

Le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis, constitue une base de travail pour réfléchir au développement territorial sur les 10 prochaines années. Ce PLU en vigueur a créé du droit à construire depuis 2006. Le droit à construire ne constituant pas un droit immuable, la révision du PLU représente l'opportunité de revoir les choix de développement du territoire et de remettre en question l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

*Pourquoi sont-elles passées en zones d'application du droit de préemption urbain ?

Réponse de la collectivité :

L'ensemble des secteurs urbanisés et à urbaniser du projet de PLU définissent le périmètre dans lequel s'applique le Droit de Préemption Urbain. Au moment de l'approbation du PLU, une nouvelle délibération sera prise par le conseil municipal afin de valider le nouveau périmètre du DPU au regard de l'évolution finale des zones U et AU. Le DPU permet à la commune d'être informée de toute transaction relative à la vente de terrains et d'immeubles et par suite d'acquiescer lesdits terrains ou immeubles s'ils présentent un intérêt pour la collectivité. Cette démarche permet de poursuivre la politique foncière de la commune et de conduire des actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de favoriser le développement des loisirs ou du tourisme...

*Le lieu-dit la Brégonnière, où sont mes parcelles, possède également deux bâtiments à usage agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. »

Les critères retenus pour ces parcelles agricoles s'apparentent à ceux d'une zone d'habitation, ce qui va à l'encontre des changements de PLU actuels et de l'égalité des droits ».

Réponse de la collectivité :

*L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination porte **uniquement sur le changement de destination vers du logement**. Il a été réalisé en plusieurs étapes :*

*Dans un premier temps, une réunion a été organisée avec la commission PLU afin de présenter le principe du changement de destination, la méthodologie d'inventaire à réaliser ainsi que la validation des **critères objectifs** de recensement. Les critères qui ont été retenus par la commission urbanisme sont les suivants :*

- *Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) ;*
- *L'état des constructions ;*
- *Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;*
- *L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 40 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais*
- *Raccordement possible aux réseaux ;*
- *Accès sécurisé et stationnement possible ;*
- *Eloignement d'une exploitation agricole (plus de 100 mètres) ;*

Les bâtiments pré-identifiés et situés à moins de 100 mètres de sites ou sièges d'exploitation agricole ne sont pas retenus (ces derniers ayant été identifiés de manière exhaustive dans le cadre du Diagnostic

agricole) : il s'agit d'éviter l'implantation de tiers à proximité immédiate des activités agricoles, car celle-ci pourrait remettre en question leur pérennité ;

Les bâtiments pré-identifiés pour lesquels l'autorisation d'un changement de destination aurait un impact notable sur les pratiques agricoles ne sont pas retenus ;

- Validation du raccordement (ou de la possibilité de raccordement) des bâtiments pré-identifiés aux réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- Validation concernant la sécurité des accès sur les voies existantes.

Dans un second temps, les membres de la commission PLU ont pré-identifié l'ensemble des bâtiments répondant aux critères énumérés précédemment. A partir de ce premier inventaire, le bureau d'études a repris l'ensemble des bâtiments identifiés pour en extraire : Un dernier travail de vérification a été réalisé par la commission afin de valider définitivement les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les 10 prochaines années.

Le travail de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est donc réalisé de manière totalement objective, dans une logique d'intérêt général à travers à travers l'objectif de protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial du territoire communal, tout en préservant la pérennité des exploitations en place.

8 Agrandissement du parc zoologique

- Monsieur Dominique BOUCHEREAU - 4 La Huberderie - La Boissière du Doré - membre du GAEC La Divatte

Dans sa lettre remise au commissaire enquêteur le 11 mars 2021, à l'issue d'un entretien, sont abordés les points suivants :

-projet d'agrandissement du zoo sur une partie de ses terres exploitées qui sont limitrophes du parc zoologique... sans concertation...contrairement à ce qui était prévu -comme indiqué sur l'un des panneaux muraux extérieurs de la mairie concernant le Plan Local d'Urbanisme- toujours présent...Quelle aberration...

Réponse de la collectivité :

Plusieurs panneaux de concertation ont été affichés en mairie tout au long de la procédure de révision du PLU afin d'informer les habitants sur l'avancement du projet. Le panneau de concertation concernant le PADD indiquait « Ce projet d'extension se fera en concertation avec les agriculteurs du secteur ». En dehors des 2 réunions publiques organisés au cours de l'année 2019, auxquelles l'ensemble des habitants, agriculteurs compris, étaient conviés pour s'informer et échanger sur l'avancement du projet de PLU, la concertation avec les agriculteurs peut être réalisée au-delà de l'échéance PLU, dans le cadre de la mise en route du projet concret d'extension du zoo.

Monsieur le Maire et l'adjointe en charge de l'urbanisme, Madame Jousseau ont reçu 2 fois Monsieur Dominique Bouchereau (12 novembre 2020 et 10 février 2021) et une réunion de médiation avec Monsieur Laurent, gérant du zoo lui a été proposée mais Monsieur Bouchereau a refusé cette offre.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur a proposé une réunion de toutes les parties concernées le 30 mars 2021 (agriculteurs, gérant du zoo, M. le Maire et M. ROBERT, 1^{er} adjoint).

-une société est intervenue à leur insu pour effectuer des analyses de terrain sur leur parcelle.

Réponse de la collectivité :

Dans le cadre des retours des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), plusieurs PPA et notamment l'autorité environnementale ont souhaité une **étude naturaliste sur le secteur d'extension du zoo afin de mieux connaître les enjeux environnementaux** sur ces secteurs. En ce sens, la commune a missionné le bureau d'études pour la réalisation de cette étude qui nécessite la réalisation de sondages pédologiques sur le terrain. Comme la procédure le réclame, la collectivité a fait **une demande d'autorisation de pénétration sur parcelle auprès de la préfecture**. Le préfet a répondu favorablement à cette demande : « En réponse à votre demande du 8 juillet dernier, je vous transmets, sous ce pli, copie de mon arrêté n° 2020/BPEF/073 en date de ce jour, portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées situées sur la commune de La Boissière du Doré, pour les agents de la Communauté de communes Sèvre & Loire (CCSL), ainsi que les personnels des seules entreprises dûment mandatées par elle, à savoir le bureau d'études OUEST'AM – sis Le Sillon de Bretagne – 8 avenue des Thébaudières à Saint-Herblain (44800), afin de réaliser des études naturalistes et notamment la réalisation d'inventaires des zones humides et faune/flore, dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune. -un tel projet d'agrandissement créerait des problèmes d'accès aux engins agricoles qui passent par le chemin communal longeant le zoo pour atteindre les parcelles cultivées ». **Cet arrêté a fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loire Atlantique.**

-Madame Sonia BERNIER -Avocate au barreau d'ANGERS (Cabinet Ilirio Legal)

Saisie d'une mission d'assistance par le GAEC de La Divatte, elle intervient en tant que conseil.

Dans son courrier du 29 mars 2021 les points suivants sont abordés :

Après avoir souligné le regret du GAEC de l'absence de transparence de la commune et de concertation des acteurs du secteur agricole sur les modalités pratiques d'un tel projet, elle fait part des interrogations du GAEC de la Divatte :

« -incidences environnementales du projet : les parcelles exploitées sont aujourd'hui à distance suffisante des habitations et des zones accueillant du public. A terme, le projet, tel que présenté, suppose que soit envisagée la problématique de la pratique d'épandage et plus globalement d'utilisation de produits phytosanitaires à proximité d'installations recevant du public ou abritant des animaux.

-incidence en termes de sécurité, en lien avec l'emplacement envisagé de nouveaux stationnements en bord de route communale. En effet, les usagers devraient, dans cette configuration, traverser cette route très fréquentée. Le choix de cet emplacement pose dès lors question, alors que d'autres parcelles, attenantes au parc zoologique, pourraient être exploitées à cette fin.

-compatibilité du projet avec la poursuite de l'exploitation actuelle dans des conditions normales : les exploitants s'interrogent sur l'accessibilité à la voirie, notamment de la parcelle cadastrée 570, concernée par le projet. En effet, l'extension du parc zoologique sur cette parcelle suppose de fait l'enclavement de la parcelle, ne permettant plus à l'exploitant d'accéder à la route.

-préservation de l'économie agricole du territoire : le projet impacte considérablement le GAEC participant activement à l'économie locale.

Le projet visant à doubler la surface actuelle du parc, via une expansion de sa surface sur des parcelles agricoles exploitées, ne répond ni à l'objectif de pérennisation des activités agricoles, ni à celui de la modération de la consommation d'espace agricole et naturel. »

Réponse de la collectivité :

Une réunion s'est tenue le 30 mars 2021 entre le propriétaire du zoo et les exploitants concernés par le projet. Etaient présents : Christian DAVID, commissaire enquêteur, Maurice BOUHIER, maire de la Boissière du Doré, Denis ROBERT, 1er adjoint, Jean-Pierre MARCHAIS, Vice-Président en charge de l'aménagement du Territoire, Evelyne LESAGE, DGS La Boissière du Doré, Delphine BLOT, chargée de planification CCSL, Sébastien LAURENT, directeur du zoo, Christophe BUROT, agriculteur exploitant, Jérémy COLOU, GAEC de la Divatte, Dominique BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Philippe BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Emmanuel MARY, GAEC de la Divatte, Alicia TERRIEN-LAMBERT, GAEC de la Divatte, Noël BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Sonia Bernier, Avocate collaboratrice.

Cette réunion a permis à chacun de s'exprimer notamment sur les contraintes de circulation des engins agricoles, l'enclavement de certaines parcelles, les indemnités et compensations envisagées, la sécurité des déplacements des visiteurs, des agriculteurs, des habitants... Au regard des échanges entre les acteurs du projet, certains ajustements pourront être intégrés dans le projet de PLU.

Le zoo est un acteur essentiel de l'économie locale et le projet impacte le GAEC à hauteur de 2.8 ha sur 490 ha soit 0.5%. Le zoo est une activité agricole, à vocation de loisir et est inscrite en tant que tel à la MSA. L'ensemble de l'utilisation des parcelles est réversible.

-Courrier de Monsieur Paul ROCHARD -huissier de justice à ANGERS (49) - reçu par voie postale

Document de 28 pages comprenant 51 photos annexées à un plan légendé pour faire valoir ce que de droit.

Il s'agit du procès-verbal dressé par Monsieur ROCHARD, huissier, à l'issue de la visite qu'il a effectuée sur place le 24 mars 2021 à la Boissière du Doré - La Huberderie - accompagné de Madame DUROS Christel - clerc à l'étude - en présence de Monsieur BOUCHEREAU Dominique, co-gérant du GAEC de la Divatte.

En propos introductif, Monsieur ROCHARD précise :

« Le GAEC de la Divatte ayant été informé d'un projet d'extension du zoo de La Boissière du Doré se trouvant à proximité des terres exploitées et qui s'étendrait jusque sur une des parcelles des terres cultivées ... s'inquiète de l'éventuel accès aux parcelles qu'il exploite et de la possibilité de passer avec ses engins en cas de fréquentation des routes d'accès aux parcelles par les visiteurs du zoo a mandaté Monsieur Paul ROCHARD afin de constater les accès aux terres exploitées ».

C'est dans ce contexte que le GAEC a mandaté un huissier afin qu'il constate les accès aux terres exploitées.

2 Observations du commissaire enquêteur

-Suite à la réunion d'échanges qui s'est tenue le 30 mars avec l'ensemble des parties concernées par le projet d'agrandissement du zoo, je souhaite connaître le plan d'action que vous envisagez, en termes de sécurité d'accès au parc zoologique.

Réponse de la collectivité : Les réponses de la Municipalité ont été apportées au fil de la lecture des observations.

-Objectifs de création de logements :

Compte-tenu de la position de l'INAO par rapport à certains projets d'urbanisme de la commune et à la réaction des riverains concernés par le projet d'une OAP sur le secteur « Le Buisson », comment

comptez-vous maintenir vos objectifs de création de 125 nouveaux logements, tel que prévu dans le projet du Plan Local d'Urbanisme ?

Réponse de la collectivité :

Suite au rapport du commissaire enquêteur, la collectivité réétudiera la programmation des futurs secteurs de projet d'habitat et notamment celui du secteur centre bourg.

En conclusion,

L'enquête publique concernant le projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré s'est déroulée régulièrement et règlementairement, sans incident, hormis le constat d'une détérioration d'un des affichages près de l'école.

Les conditions d'information, d'accueil et d'accès du public ont été favorables. L'organisation matérielle pour la consultation du dossier a bénéficié d'une totale disponibilité des personnels de la mairie.

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, me permettent de disposer des éléments pour conclure et formuler mon avis sur le projet de révision générale du PLU de la Boissière du Doré.

Ces conclusions et avis font l'objet d'un document séparé.

Fait à Nantes, le 30 avril 2021

Christian DAVID

Commissaire enquêteur

Deuxième Partie : conclusions et avis

1 Considérations

Je soussigné, DAVID Christian, commissaire enquêteur désigné par décision du Tribunal administratif de Nantes n°E20000101/44 du 7 août 2020, déclare sur l'honneur :

- que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
 - ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête.
 - Vu l'arrêté n°A-20210202-015 du 02 février 2021 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire d'ouverture d'une l'enquête publique à compter du 1^{er} mars 2021, pour le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré,
 - Vu les avis du public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique avec certificats d'affichage de Monsieur Maurice BOUHIER, Maire,
 - Vu toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public pour le projet de révision générale du PLU de la commune de La Boissière du Doré,
 - Vu l'ouverture du registre d'enquête avec feuillets non mobiles paraphés par le commissaire enquêteur aux fins de recevoir les observations du public, déposé au siège de la mairie de La Boissière du Doré pendant toute la durée de l'enquête, du 1^{er} mars au 2 avril 2021,
 - Vu la clôture des deux registres d'enquête par le commissaire enquêteur le 2 avril à 11 heures 30, en présence de Madame Evelyne LESAGE, Directrice Générale des Services et de Monsieur Maurice BOUHIER, Maire de la commune,
 - Vu les échanges du commissaire enquêteur avec la commune, la Communauté de Communes Sèvre et Loire, la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
 - Vu le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en Première Partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations du public et du commissaire enquêteur,
 - Vu le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur remis le 8 avril 2021 et le mémoire en réponse de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire transmis par mail le 23 avril 2021,
- Dépose mes conclusions motivées.

2 Rappel de l'objet de l'enquête et principaux éléments la concernant

La Boissière du Doré est une commune rurale de Loire Atlantique située à environ 25 kilomètres à l'est de Nantes. D'une superficie de 941 hectares, elle compte 1045 habitants (Insee 2017). Elle fait partie de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, elle-même rattachée au Syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais.

Bénéficiant d'une dynamique liée à la croissance démographique et à l'activité économique sur son territoire, la commune s'engage dans une révision générale de son Plan local d'Urbanisme, à la fois, pour se mettre en conformité avec les dernières lois publiées depuis l'approbation de son PLU (12 juin 2006), avec le SCOT (2015) et insérer les thématiques suivantes :

L'aménagement du bourg, l'extension du parc zoologique de La Boissière du Doré, l'évolution des zones d'activités, les extensions urbaines à vocation d'habitat.

Le PLU a été élaboré en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais dont dépend la commune de la Boissière du Doré.

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone Natura 2000.

Cependant, compte-tenu de la réglementation associée à la révision d'un PLU, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas.

Dans sa décision, la MRAE a décidé que la révision générale du PLU de la Boissière du Doré est soumise à évaluation environnementale.

Les conclusions de l'évaluation environnementale mettent en exergue que :

-la commune de La Boissière du Doré se place clairement :

* dans une logique d'optimisation du foncier et donc de la maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,

*dans une optique de pérennisation de l'activité agricole avec un recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération et une constructibilité pour les tiers en campagne,

*dans un souci de protection des haies d'intérêt identifiées et recensées,

-les principales composantes de la Trame Verte et Bleue sont protégées

-la capacité du système d'assainissement des eaux usées est satisfaisant

-les enjeux relatifs aux risques de pollution sont intégrés.

3 Exposition des motivations

3.1 Sur le processus administratif

-Considérant la tenue de la délibération municipale du 11 septembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré, les annonces légales la concernant parues dans la presse,

-Considérant la diffusion d'informations auprès du public par le site internet de la commune et de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, les supports écrits (bulletins d'information municipales), la communication par affichage,

-Considérant l'information développée auprès du public, la consultation des personnes publiques associées,

-Considérant qu'à partir de ma désignation le 7 août 2020, j'ai été en contact avec la Communauté de Communes Sèvre et Loire et la commune de La Boissière du Doré pour être informé du contenu du dossier, associé à la détermination des permanences, qu'une visite terrain a été organisée pour cerner la réalité opérationnelle du projet,

-Considérant le respect des délais de l'annonce de l'enquête publique dans la presse et par voie d'affichage,

J'estime que la Communauté de Communes Sèvre et Loire a respecté le processus administratif et que la consultation de la population a été conforme aux préconisations prévues.

3.2 Sur le déroulement de l'enquête

-Considérant les conditions de tenue des quatre permanences, le déroulement sans incident de l'enquête, le recueil des observations du public,

-Considérant que le public a pu consulter le dossier d'enquête en dehors des permanences soit par internet, soit au siège de la Mairie,

-Considérant le rapport d'enquête faisant l'objet d'un document séparé qui comporte :

*le rappel de l'objet de l'enquête

*la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête soumis au public

*le procès-verbal de synthèse comprenant les observations du public, des Personnes Publiques Associées et Consultées et du commissaire enquêteur,

*la réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire à ces observations,

Je considère que l'enquête s'est déroulée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement et qu'elle a été conduite en toute indépendance.

3.3 Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

-Considérant que la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à enquête publique correspond à celles décrites à l'article R-123-8 du Code de l'environnement,

-Considérant que le dossier côté et paraphé par le commissaire enquêteur a été conservé complet pendant toute la durée de l'enquête,

Je considère que les conditions règlementaires ont été respectées.

3.4 Sur l'information et la participation du public

A partir de la prescription du projet de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de La Boissière du Doré s'est engagée dans une dynamique participative auprès de la population :

Par la mise à disposition du public d'un registre pour recevoir ses suggestions et observations,

Par la mise en consultation des documents du futur PLU en mairie en amont de l'enquête,

Par la tenue de deux réunions publiques suivies d'un débat,

Par la concertation spécifique avec la profession agricole pour identifier et valider les haies à protéger et à inscrire au PLU,

Par la mise en place d'une exposition publique au sein de la mairie sous forme de panneaux pédagogiques,

Par les informations régulières figurant dans le bulletin municipal « Plume » de janvier 2019 à avril 2021,

Par la communication sur le projet de révision générale du PLU sur le site internet de la commune et celui de la Communauté de Communes Sèvre et Loire,

Par la publicité légale effectuée plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant son ouverture.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune de La Boissière du Doré et la Communauté de Communes Sèvre et Loire ont assuré leur mission d'information avec efficience (réunions publiques, exposition en mairie, communication dans le bulletin municipal...)

Une réunion spécifique a associé les exploitants agricoles pour identifier les haies à préserver.

De plus, Monsieur le Maire a reçu toutes les personnes souhaitant s'exprimer sur le projet de révision du PLU qui lui en ont fait la demande.

Cependant, au travers des propos tenus par les personnes rencontrées au cours d'entretiens ou lors des permanences, je considère que la concertation aurait pu être plus satisfaisante et plus performante si :

***tous les acteurs concernés par le projet développement du parc zoologique avaient été impliqués en amont,**

***et si une information plus personnalisée avait été menée auprès des propriétaires impactés par les évolutions du PLU, soit au titre de la création d'une OAP, soit avec le changement de nature de parcelles devenant non-constructibles alors qu'elles l'étaient auparavant.**

35 Sur les orientations du projet de PLU

Le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU pose clairement les ambitions de la commune :

-Assurer aux actuels et futurs habitants, un cadre de vie qualitatif, en

*favorisant le renouvellement de la population

*privilégiant le renforcement du bourg tout en permettant une offre résidentielle en campagne

*assurant le renouvellement urbain par l'optimisation du foncier non bâti

*diversifiant l'offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les populations

-Maintenir et renforcer le dynamisme local, par :

*un recentrage de la vie du bourg autour de l'îlot commerces

*une anticipation du développement économique sur les 10 prochaines années

*la garantie d'une utilisation optimale des équipements

*le renforcement de la dynamique touristique

-Protéger l'espace rural, en :

*pérennisant les activités agricoles et viticoles

*en protégeant la Trame Verte et Bleue

*en modérant la consommation d'espace agricole et naturel.

L'évaluation environnementale fait apparaître que le projet de PLU prend en considération les principaux enjeux dans ce domaine par la mise en place de mesures d'évitement :

-l'inventaire des zones humides a révélé l'absence de zones humides sur l'ensemble des secteurs de développement de l'habitat

-l'étude faune flore a fait apparaître un impact potentiellement négatif des zones d'urbanisation future sur le réseau bocager : en ce sens, le PLU prévoit une protection des haies figurant dans l'étude naturaliste par la mise en place de dispositions d'aménagement dans les OAP. Cette prise en compte s'étend au-delà des zones d'urbanisation future par une protection de l'ensemble du réseau bocager.

-l'impact sur l'activité agricole est réduit dans le projet de PLU du fait de l'intégration en amont de cette préoccupation (limitation du besoin foncier en extension).

Avis du commissaire enquêteur :

La commune qui souhaite tendre vers 1370 habitants d'ici à 2030 (1045 en 2017) en créant 125 logements nouveaux a pris position en faveur de la mobilisation du potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Pour se donner les moyens de maîtriser l'aménagement de son territoire pour les 10 prochaines années, en étant en conformité avec les instances supra-communales, elle a mis en place des OAP avec un zonage adapté en respectant les objectifs de densification, tout en limitant l'étalement rural.

Les projets liés aux activités économiques et touristiques sont accompagnés par la commune, conformément à l'incitation figurant dans le SCOT du Vignoble du Pays Nantais avec l'orientation n°5 qui encourage à « Soutenir le développement d'un système économique dynamique ».

36 Sur la prise en considération des observations

1 Des personnes publiques associées :

Sur le thème de « l'urbanisme »
--

-Centre Régional de la Propriété Forestière :

-La Communauté de Communes répond favorablement à la suggestion d'intégrer les forêts dotées d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) dans le classement Nf.

-S'agissant de la consommation d'espaces boisés sur le secteur « Le Patis Sec I », elle répond de façon détaillée et claire tout en rappelant que les haies structurantes de véritable intérêt environnemental seront protégées dans l'OAP « Patis Sec I » mais que la récente plantation de résineux réalisée par le propriétaire sans concertation avec la commune ne remet pas en cause le développement urbain de ce secteur, qui est en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

-la collectivité modifiera le règlement écrit afin d'intégrer les précisions demandées concernant les plantations.

-en ce qui concerne les zones humides la collectivité n'accède pas à la demande du CRPF et maintient sa position concernant les zones humides qui doivent être strictement protégées dans le plan de zonage du PLU et que la traduction règlementaire associée à cet inventaire n'empêche pas la gestion et la valorisation des boisements.

Elle considère également que le double zonage EBC et L151-23 sur les parcelles A248 et A253 reste pertinent.

Les réponses fournies sont claires et précises.

-Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

-Création de logements : la collectivité apporte les précisions demandées concernant les nouvelles habitations construites sur la commune entre 2018 et l'arrêt du PLU, soit 37 permis accordés.

-Ouverture à l'urbanisation : la collectivité rappelle que le choix de priorisation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement urbain s'est défini au regard de la proximité des réseaux soit 1AU pour « Le Patis Sec I » et « Le Patis Sec II » et 2AU pour « Le Buisson » et « La Cour II ».

-Production de logements sociaux : la collectivité rappelle que le SCOT et le PLH de la Communauté de Communes Sèvre et Loire ne fixent pas d'objectifs précis en termes de production de logements sociaux pour les pôles de proximité. La commune de la Boissière du Doré précise qu'elle n'est pas en mesure de fixer des objectifs dans ce domaine car elle rencontre des difficultés pour mettre en place des opérations à caractère social sur son territoire en raison d'une offre de transport collectif relativement limitée.

-A la question des densités et d'une optimisation attendue du tissu urbain, la collectivité rappelle que la commune s'est fixée une densité moyenne de 16 logements à l'hectare soit au-delà des objectifs fixés par le SCOT (14 logements à l'hectare) et parvient parfois au sein des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine à 18 logements à l'hectare. Tout en conservant une qualité de vie en adéquation avec le niveau des services existants.

-Consommation d'espaces pour les activités économiques :

A la remarque de la DDTM sur l'absence dans le zonage, de projet identifié pour compléter l'offre économique existante, la collectivité précise qu'elle a pris l'option de s'inscrire dans une réflexion du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité en lien avec la démarche engagée d'élaboration du PLU.

Je considère que cette position est intéressante car elle peut faire émerger des opportunités si une mutualisation est recherchée dans les futures échanges au sein de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

-Assainissement et gestion de la ressource eau : la collectivité rappelle que la Communauté de Communes Sèvre et Loire a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes. Il est précisé que des informations complémentaires seront apportées au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur et que l'encas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux vérifié.

-Réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales : la collectivité indique que les annexes sanitaires intègrent les plans du réseau d'eaux pluviales et que ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation.

-Observations dans l'annexe technique :

La collectivité apportera des précisions sur les éléments demandés, notamment :

- *La réponse de la MRAE sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation
- *L'avis de la CDPENAF suite au passage en commission de la commune sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation
- *Ajout sur le plan de zonage des noms des hameaux, noms des lieux-dits, rivières, nom des communes voisines et l'amorce des contours administratifs, noms des OAP...

En tant que commissaire enquêteur, je souscris pleinement à la future évolution des documents, ayant rencontré pendant les permanences des difficultés concrètes à localiser les sites avec les habitants.

- *Précision que le Dossier Départemental des Risques Majeurs a été mis à jour en septembre 2017
- *Aborder la compatibilité du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE Estuaire de la Loire
- *Modifier le plan du réseau de distribution d'eau potable intégré dans les annexes sanitaires en raison de son manque de lisibilité
- *Intégration des chemins doux dans le plan de zonage...

Je considère que la prise en compte de ces remarques et suggestions permettra un enrichissement pertinent du dossier.

-Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais

- S'agissant de la consommation foncière en extension, la collectivité précise que sa détermination à densifier a conduit à la limiter à 4,3 hectares pour un objectif de 6 hectares fixé par le SCOT.
- Concernant le développement économique non affiché dans le règlement, la collectivité indique qu'elle a retenu l'option de s'intégrer dans la réflexion collective qui s'engage avec la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et non pas dans le seul intérêt de la commune.

-Mission Régionale d'Autorité Environnementale

- La collectivité s'engage à compléter et à modifier les indicateurs de suivi du PLU comme souhaité.
- La commune a bien en compte les suggestions d'élargir les investigations naturalistes sur le secteur d'extension du zoo et pour l'emplacement réservé n°4 (assainissement). Ces résultats seront intégrés dans le rapport de présentation.
- Le résumé non technique sera plus synthétique comme demandé.

Je pense effectivement qu'un allègement sera bénéfique à la consultation de ce document qui pour les habitants est le plus souvent le point d'entrée dans le dossier d'enquête.

- Prise en compte de l'environnement par rapport au projet de PLU :

Le commentaire de la collectivité ne répond pas directement à la remarque de la MRAE qui considère nécessaire de prendre en compte -au moins partiellement- la consommation d'espace engendrée par le projet de développement du zoo au titre du bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

La réduction de la superficie d'extension du zoo de 21 hectares à 14 hectares induit que l'impact sera moindre.

La prise en compte de la demande apparaît dans la réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire dans la réponse détaillée relative au zoo (thème 2) quand la collectivité rappelle « une réduction d'un tiers de la surface » ... « ces éléments seront présentés dans le bilan de la consommation d'espace ».

-Biodiversité : la collectivité prévoit d'apporter les éléments demandés concernant les impacts potentiels sur l'extension urbaine sud avec l'OAP « Le Patis Sec I ».

-Impact paysager résultant de la construction d'une serre tropicale au sein du parc zoologique qui pourrait mesurer jusqu'à 18 mètres de haut : la collectivité répond qu'une OAP spécifique va être mise en place dans laquelle figureront les impacts paysagers, tous ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation.

Assainissement- : il est demandé de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

La collectivité rappelle que la Communauté de Communes Sèvre et Loire a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes. Il est précisé que des informations complémentaires seront apportées au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur et que en cas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux vérifié.

-Approfondir l'analyse de l'évolution du trafic sur la RD 763 en rapport avec les évolutions démographiques et au développement du zoo et d'en évaluer les incidences environnementales :

La collectivité indique que la voiture est fortement utilisée par les ménages (94%) et que la validation du projet de voie structurante entre Vallet et Ancenis serait une réponse favorable pour permettre d'alléger le trafic de la RD 763.

La collectivité ne répond pas précisément à la question concernant l'impact de la circulation par rapport à la fréquentation du zoo. Elle se focalise sur la nécessité de disposer d'une capacité de stationnement adaptée au nombre croissant de visiteurs et de sécuriser les déplacements (l'accès au zoo nécessite aujourd'hui la traversée de la départementale).

-Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF intervient sur l'urbanisation prévue sur le secteur de « La Cour II »

En émettant un avis conforme défavorable avec les motifs suivants :

*dimensionnement des zones AU trop important

*la parcelle de vigne D933 présente d'excellentes aptitudes (qualités exceptionnelles des terrains)

Sur le premier point, la collectivité rappelle que la consommation des zones AU, apparaît clairement raisonnée avec 4,3 hectares alors que le SCOT permettait jusqu'à 6 hectares.

Qu'en l'absence d'information de l'INAO au moment du PADD et de l'arrêt du PLU, la commune a maintenu le développement de l'urbanisation sur le secteur de La Cour II malgré la présence d'un classement AOC.

De plus la DDTM demande d'urbaniser en priorité La cour et Le Buisson.

Concernant le second point, la collectivité indique que Monsieur LECHAT viticulteur à Vallet et propriétaire de ce terrain émet un avis divergent de celui de l'INAO sur la qualité agronomique de ce terrain, qui n'a fait l'objet d'aucune expertise des sols.

Ma position en tant que commissaire enquêteur sur ce sujet est la suivante :

Je prends acte de l'avis conforme défavorable formulé par la CDPENAF pour le projet d'urbanisation envisagé sur le secteur de la Cour II (parcelle D933), compte-tenu que cette parcelle plantée en vigne présentes d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) ...

Je considère cependant, qu'un réexamen ultérieur de cette décision serait pertinent pour les raisons suivantes :

J'ai eu un échange avec Monsieur LECHAT viticulteur représentant l'EARL LECHAT et Fils dont le siège d'exploitation est à Vallet, et qui détient cette parcelle. De plus, je me suis rendu sur site pour apprécier le contexte.

Cette parcelle est encadrée dans une zone habitée, implantée sur un terrain formant un « plateau ».

Il s'avère :

- que la nature et la structure du sol (présence d'argile) ne favorisent pas un drainage satisfaisant et créent des trous d'eau. La parcelle se retrouve ainsi régulièrement trempée tous les printemps.

-qu'un arrachage de pieds de vigne a dû être effectué en application des nouvelles directives applicables depuis le 1^{er} janvier 2020 qui imposent une distance de non-traitement à une distance minimale de 10 mètres des habitations. (Zones de Non Traitement- ZNT)

C'est ainsi que la superficie initiale de la parcelle de 5383 mètres carrés a été amputée de 1400 mètres carrés.

-que malgré les précautions prises lors des traitements, il existe un risque pour les riverains lors des traitements, à cause de l'effet tournoyant du vent qui circule entre les maisons à proximité immédiate (couloirs).

Je comprends l'importance de préserver le vignoble mais au vu de la situation de cette parcelle à 200 mètres de l'église, en cœur de bourg, le principe de réalité devrait prévaloir dans ce cas pour permettre une densification urbaine cohérente, en adéquation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais.

Il est à noter que la parcelle attenante (D 932), en pente, d'une superficie de l'ordre de 1,8 hectares- correspondant à l'AOC Muscadet- continuerait à être exploitée par l'EARL LECHAT et Fils.

Sur le thème du projet d'extension du parc zoologique de La Boissière du Doré

Une rapide genèse de ce sujet est nécessaire.

Le projet de développement du zoo de La Boissière du Doré a été présenté succinctement dans le dossier soumis à enquête publique avec l'objectif de concourir au bien-être animal et à une meilleure qualité d'accueil du public.

Or, pour atteindre ce but, il apparaissait qu'une extension de 20 hectares, sur des terres agricoles, était nécessaire, ce qui représentait de fait, un doublement du parc actuel.

C'est l'ampleur de ce projet qui a généré de nombreuses réserves des Personnes Publiques Associées bien que deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) spécifiques aient été inscrits dans le plan de zonage pour encadrer le projet d'agrandissement.

Dans son mémoire en réponse, **la Communauté de Communes Sèvre et Loire propose un projet plus complet et plus précis.**

Elle apporte des éléments significatifs, majeurs et déterminants qui seront intégrés dans le futur Plan Local d'Urbanisme et répondent aux principales préoccupations émises :

-une étude naturaliste (inventaire des zones humides et analyse de la faune et de la flore) ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin de définir très concrètement le projet d'extension du zoo au regard des enjeux environnementaux.

-une réduction de la superficie de l'extension par une diminution significative qui prévoit 14 hectares au lieu des 21 hectares soit un tiers en moins qu'initialement prévu. Avec intégration dans le bilan de la consommation d'espace des terres agricoles.

-le redimensionnement du projet sur les besoins en termes de constructibilité avec un séquençage dans le temps détaillé et clair.

-Assainissement : la Communauté de Communes répond à la DREAL que le projet de règlement écrit à prévu les règles et les mesures qui s'imposent en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif et que celles-ci s'appliqueront.

-une intégration de mesures pour la sécurité d'accès au parc : l'objectif est de permettre au zoo de disposer d'une capacité de stationnement adaptée à la fréquentation actuelle et de sécuriser les déplacements. En effet, la route départementale qui relie La Boissière à Saint Christophe de Couperie sépare le zoo de son parking.

Il est précisé que la municipalité souhaite lever ces insécurités en préconisant un stationnement mieux calibré et plus proche du zoo ne nécessitant pas la traversée de cette route départementale. Et que les mesures nécessaires seront étudiées pour garantir la sécurité des personnes pour l'accès au zoo.

De plus, une réunion avec le Conseil Départemental aura lieu prochainement s'agissant de l'aménagement de la voie départementale.

Je prends acte de ce dispositif, et apprécie cette détermination d'agir dans ce domaine de la sécurité, ayant moi-même expérimenté combien la traversée de cette départementale peut être dangereuse, du fait que les véhicules surgissent très vite au niveau du passage piétonnier en sortant des virages situés des deux côtés du zoo.

L'ensemble des éléments ci-dessus m'amènent à considérer que le projet d'extension du parc zoologique s'inscrit maintenant dans une stratégie clairement précisée, en cohérence avec le SCOT et avec une préoccupation environnementale forte portée par la direction du parc zoologique.

Les évolutions proposées permettront à la fois : d'améliorer le bien-être animal (plus d'espace sans augmentation du nombre des animaux), de disposer d'une aire de stationnement végétalisé adaptée et sécurisée en adéquation avec la fréquentation, et de permettre au zoo à plus long terme, de proposer une offre touristique complémentaire (projet de création d'une serre subtropicale) amenant à une ouverture du parc l'hiver.

Enfin, compte-tenu de la forte implication des PPA et des personnes consultées sur ce projet -qui est structurant pour l'aménagement et le développement économique du territoire- je considère qu'il serait judicieux et pertinent d'organiser une information en retour.

2 Du public

1 Pilotage et contenu du PLU

-Dans leur courriel, Monsieur et Madame GARCIA interviennent sur quasiment tous les sujets qui sous-tendent la réflexion à mener pour dessiner l'avenir d'un territoire à horizon des 10 prochaines années.

Je considère que la collectivité apporte un éclairage complémentaire utile par ses commentaires concrets sur les différentes remarques :

*la concertation a été minimaliste ...il aurait été intéressant de construire le PADD dans une logique partagée et de prévoir un groupe de travail citoyen qui aurait permis à chacun de s'exprimer...

La collectivité rappelle que les modalités de concertation prévues dans la délibération municipale de prescription de la révision générale du PLU ont été mises en œuvre et sont décrites dans le bilan de concertation du document arrêté.

Avis du commissaire enquêteur : il est exact que l'information a été effective tout au long du processus (réunions publiques, exposition en mairie, communication dans le bulletin municipal).

Mais ce qu'exprime Monsieur et Madame GARCIA me semble correspondre au besoin d'être plus associé aux réflexions qui conduisent à construire les projets comme cela a été fait avec les exploitants agricoles qui ont été consultés pour déterminer les haies à protéger.

J'ai perçu cette attente chez plusieurs personnes lors des entretiens et permanences : l'exemple le plus significatif étant celui des propriétaires concernés par le projet d'OAP sur le secteur « Le Buisson » qui reprochaient à la commune de ne pas les avoir réunis pour échanger sur le projet. D'où leur opposition face à ce projet.

J'encourage la commune à coconstruire ses futurs projets en considérant les habitants comme des acteurs de l'aménagement du territoire.

-Quelle image voulons-nous pour notre commune rurale ? comment est intégrée son identité ? quid du patrimoine bâti à préserver ?

La collectivité rappelle que le PADD identifie les grandes orientations du territoire à l'horizon 2030 et notamment la volonté de maintenir le caractère rural de la commune en limitant l'étalement urbain, en maintenant les parcelles agricoles et viticoles, en pérennisant les exploitations existantes...

Le plan de zonage identifie précisément les bâtiments agricoles au sein de l'espace rural présentant un intérêt patrimonial pour le changement de destination dont les modalités de préservation sont dans le règlement écrit du PLU.

De même, le plan de zonage identifie aussi les éléments patrimoniaux à préserver avec leurs modalités.

-Quid des entrées de bourg ?

La collectivité précise que les entrées de bourg du sud-est de la commune seront requalifiées par la mise en œuvre d'opérations urbaines en entrée de bourg (les OAP de ces secteurs intègrent des dispositions pour un traitement qualitatif et sécurisé des franges).

-Quelle prise en compte du cadre de vie ?

La collectivité le précise en soulignant les principaux axes :

*Préservation des grands éléments constituant la trame verte et bleue (zones humides, boisements, cours d'eau...)

*Protection des éléments patrimoniaux (petit patrimoine, changements de destination, édifices remarquables ...)

*Accueil de nouvelles populations dans et en continuité du cœur historique, favorisant la fréquentation des commerces, équipements, services et assurant la vitalité du bourg

*Mise en place de projet de développement urbain qualitatif à travers les dispositions des OAP...

-Comment redonner vie à des rues dont les façades ont perdu leurs caractéristiques ?

La collectivité rappelle que les règles de construction inscrites dans le PLU visent une protection des caractéristiques locales (toiture, implantation, clôture...) et une continuité avec les futures constructions afin de tendre vers une entité urbaine harmonieuse et cohérente en termes de façade.

-Quid des services ? comment le dynamisme local va être renforcé ? quid du maintien des commerces de proximité ?

Dans sa réponse, la collectivité précise que privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien et ainsi renforcer la vitalité du bourg.

La municipalité souligne être très intéressée par le propos de Monsieur et Madame GARCIA.

Celui-ci se rapproche de l'étude du Conseil d'Aménagement d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de 2014 et de l'étude du bureau d'études « Atelier Sites et Projet » (ASP) de 2016, auxquelles Madame GARCIA a contribué, dans le cadre de la concertation publique avec les habitants. Ces études serviront de fil directeur à la nouvelle équipe municipale dans le courant du mandat.

Des réunions publiques seront menées en ce sens dès que l'équipe municipale sera prête et que le contexte sanitaire y sera favorable.

Je considère que la municipalité illustre dans sa réponse une démarche d'élaboration de ses projets qui correspond aux attentes perçues pendant l'enquête.

-Projets d'extension des zones constructibles et protection de l'espace agricole ?

La collectivité précise que le prélèvement des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine s'est faite à hauteur stricte des besoins estimés pour accueillir de nouveaux ménages.

-Quid du développement durable dans le PLU ?

La collectivité rappelle que le développement durable est intégré de manière constante dans la construction du projet de PLU (thématique mobilités -chemins doux, énergie, consommation d'espace, déchets...).

-Penser mixité économique, générationnelle, sociale...

La collectivité répond qu'en ce qui concerne le secteur des « Effraies », l'OAP incite à privilégier sur le secteur, des logements adaptés aux seniors, c'est-à-dire des logements de petites surfaces et en cœur de bourg. De plus, l'OAP « Ilot commerce » précise que dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

-Quid des chemins piétonniers, des circuits vélos sécurisés... ?

La collectivité rappelle son objectif de renforcement des continuités douces, en lien avec le projet communal : au niveau des secteurs de développement à vocation d'habitat, afin de viser une mobilité inter-quartiers ainsi qu'avec le tissu déjà urbanisé du bourg (renforcement des connexions piétonnes existantes, création de nouvelles continuités douces...) à travers les dispositions définies dans l'ensemble des OAP.

-Développement des transports dans la commune mal desservie

La collectivité indique qu'un travail collaboratif avec l'intercommunalité est actuellement en cours sur ce sujet. La Communauté de Communes Sèvre et Loire a voté favorablement pour la prise de la compétence mobilité le 17 mars dernier.

-Qu'en est-il d'espaces de coworking, de lieux communs de vie....

Dans sa réponse la collectivité souligne que privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien, renforçant ainsi la vitalité du bourg et les liens sociaux.

L'ensemble des éléments fournis par la collectivité permet de cerner avec intérêt les contours de la politique municipale.

-Dans son courrier, Monsieur POILANE Maurice émet à la fois des observations générales tout en contestant les règles établies par le SCOT concernant la densification urbaine appliquée à une commune rurale.

A sa remarque sur la densité de circulation concernant l'axe Vallet-Ancenis, la collectivité indique qu'elle modifiera les informations tel que suggéré, à savoir la densité maximum par jour et non pas la densité moyenne par jour.

A son commentaire sur les déplacements motorisés et le stationnement des véhicules, la collectivité rappelle que le règlement écrit indique précisément le nombre de place de stationnement requise pour chaque nouvelle construction en fonction de sa destination (logement, équipement, activité...) et son secteur (zone urbaine, zone d'équipement, activité économique). De plus des règles qualitatives sont mises en place.

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

Le rôle de l'INAO dans les projets d'urbanisation de la commune est abordé dans le courrier de Monsieur et Madame ROBINEAU et dans celui de Monsieur et Madame MOREAU.

Dans son mémoire en réponse, la collectivité précise que l'INAO a formulé un avis conforme défavorable pour le secteur de « La Cour II » au motif que la parcelle D933 plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) sans justifications supplémentaires.

Je prends acte qu'un avis conforme doit être respecté pour pouvoir approuver le PLU comme le souligne la collectivité.

Cependant, en tant que commissaire enquêteur, je considère qu'un réexamen ultérieur devrait être demandé, accompagné d'études pédologiques, le viticulteur qui s'occupe de cette parcelle ayant un avis divergent de celui de l'INAO sur la qualité intrinsèque de ce terrain.

Et je suis étonné d'avoir appris par la commune que cette décision de l'INAO a été prise sans concertation avec la municipalité et sans associer les exploitants et propriétaires concernés.

3 OAP « Le Buisson »

Les propriétaires suivants sont opposés à ce projet : Monsieur et Madame MOREAU, Monsieur et Madame GODEFROY, Monsieur et Madame COQUENLORGE, Monsieur ORVOEN et Madame CUENNET-PAYRAUDEAU, Monsieur et Madame CESBRON.

Monsieur et Madame BLANDIN accepteraient de céder une partie de leur terrain sous-conditions.

D'autres habitants de la commune interviennent sur le contenu et la nature du projet : Monsieur et Madame ROBINEAU et Monsieur et Madame GARCIA.

La collectivité apporte une réponse détaillée et précise notamment sur les aspects sécurité de circulation routières et piétonnes aux abords du secteur tout en rappelant qu'une OAP ne vaut pas obligation de projet, que tout dépend de la volonté des propriétaires.

Un propriétaire peut décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore le vendre.

La collectivité rappelle que la surface urbanisable initiale du secteur « Le Buisson » a été réduite de moitié à la demande de l'INAO et que de ce fait le projet d'urbanisation se rapproche des habitations existantes.

Ayant rencontré pendant l'enquête toutes les personnes concernées par le projet et échangé avec elles, j'ai été amené à les rassurer car elles craignaient une expropriation.

Elles regrettaient aussi de ne pas avoir été associées à l'élaboration du projet.

Je note dans la réponse de la collectivité des éléments qui devraient permettre aux propriétaires de retrouver leur sérénité :

*la municipalité reconnaît le manque de concertation sur ce secteur

*l'ouverture de la zone à l'urbanisation (actuellement en 2AU, donc, fermée à l'urbanisation), nécessitera une enquête publique et qu'une concertation préalable sera organisée.

*que ce projet sera revu et rediscuté de façon concertée, dans le projet futur du PLUi de la Communauté de Communes Sèvre et Loire

*que les remarques formulées sur le secteur seront examinées par le comité de pilotage qui pourra réfléchir à d'éventuels ajustements du secteur avant l'approbation du PLU.

Je considère que la collectivité s'inscrit dans une démarche pleinement satisfaisante.

Je suggère que ce secteur « Le Buisson » fasse partie du réexamen à prévoir avec l'INAO quand il s'agira de traiter le secteur « La cour II ».

4 Secteur Bel Air

Monsieur et Madame GODEFROY (parcelles 161-1193) et l'indivision GAUTIER (parcelles D1301 et 157) propriétaires sont impactés par le redécoupage de l'enveloppe urbaine (qui rend leurs parcelles non-constructibles dans le projet de PLU).

Avec comme conséquence immédiate une fin de non-recevoir de leurs demandes de constructions, qui ont amené Monsieur le Maire à formuler un sursis à statuer.

Ils souhaitent en connaître les raisons.

Sur le même sujet interviennent des habitants de la commune pour s'étonner de l'orientation du PLU pour le secteur : Monsieur et Madame MOREAU, Monsieur et Madame ROBINEAU et Monsieur POILANE.

Parmi les arguments avancés par ceux-ci, figurent le fait que dans ce secteur, l'assainissement a été réalisé et qu'il est desservi par tous les réseaux pour une urbanisation.

De la réponse très étayée de la collectivité pour expliciter le projet et son contexte, je retiens que le principe qui a induit le retrait de ces parcelles de l'enveloppe urbaine est que les secteurs destinés au développement de l'habitat doivent être localisés en continuité immédiate du bourg, afin de poursuivre la formation d'un bourg plus aggloméré, d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces et de permettre une insertion harmonieuse de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat.

Et que le secteur Bel Air ne répondait pas à ces critères en étant situé au nord du tissu urbanisé de la commune et localisé à plus d'un kilomètre de « l'îlot commerces ». Un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs comme « Le Buisson » et « Le Patis Sec ».

Je prends acte de cette position qui est en cohérence avec les exigences du SCOT.

5 Secteur « Les Croix »

Monsieur et Madame MOREAU ainsi que Monsieur et Madame ROBINEAU s'interrogent sur le fait que ce secteur n'ait pas été retenu à l'urbanisation du fait de la position de l'INAO alors que son emplacement réunit les conditions pour être éligible. Et notent que l'INAO s'y serait opposé.

La réponse de la Communauté de Communes ne me semble pas être un commentaire approprié, puisqu'il ne s'agit pas de la parcelle 933.

Je considère également que les propos des habitants de la commune sont hors sujet puisque ce secteur n'est pas inscrit dans le projet du PLU. Cet emplacement a sans doute été envisagé dans des réflexions antérieures et reste présent dans leur mémoire.

Ces remarques mettent de nouveau en exergue qu'une municipalité peut rencontrer des difficultés dans certains de ces projets d'urbanisation quand, sur le secteur envisagé, se trouvent des parcelles ayant l'appellation de vignes qu'elles soient plantées de ceps ou pas.

6 Secteur « Les Effraies »

Monsieur et Madame GARCIA s'étonnent qu'il n'y ait pas plus d'informations relatives à l'aménagement des constructions futures sur ce secteur, à la préservation des murs ou à la mise en place d'espaces verts.

La collectivité indique avoir opté pour une OAP simple, n'obligeant qu'à la réalisation d'une opération d'ensemble. Ce qui signifie que le secteur est ciblé pour un projet permettant d'assurer qu'aucune construction ne soit réalisée de manière spontanée, sans cohérence avec le reste du secteur, laissant un temps supplémentaire à la commune pour déterminer de quelle manière aménager au mieux ce secteur.

7 Zonage

Sont examinées les demandes des propriétaires.

-Monsieur JARDON

A sa demande de construction d'une piscine avec changement d'affectation de la parcelle n°338 actuellement répertoriée en zone agricole, la collectivité répond :

Le projet de Monsieur JARDON est privé et ne sera pas ouvert au public.

Monsieur JARDON dispose d'un vaste parc dont la surface constructible s'est trouvée étendue lors de la définition de l'enveloppe urbaine. Cela lui permet de réaliser son projet de piscine sans nécessité de modification complémentaire du zonage. Il doit adapter son projet en conséquence.

Il s'agit donc d'une réponse négative au projet qu'a Monsieur JARDON d'implanter sa piscine sur la zone dite « agricole » de sa propriété, afin de préserver l'intégrité et la perspective constituée par les jardins « à la française » existants et la façade 18^{ème} du bâtiment.

Etant allé sur place à la demande de Monsieur JARDON, une nouvelle implantation devrait être envisageable dans le respect de l'enveloppe urbaine tout en gardant l'esprit recherché.

Cependant, cette propriété a une singularité cadastrale dommageable pour ses propriétaires puisqu'elle est - sans logique compréhensible - partagée pour partie en zone urbaine et pour partie en zone agricole, alors qu'elle constitue un ensemble homogène et cohérent.

-Monsieur BANNIER et Madame BRANGEON

A son projet de construction d'un abri de jardin sur la parcelle 849 considérée pour partie comme terre agricole, s'ajoute la demande d'une actualisation des documents cadastraux compte-tenu d'appellations différentes dans les documents liés au bornage (OB851 et OB853).

La collectivité rappelle que la réalisation d'une annexe est autorisée sous conditions qu'elle réitère.

S'agissant des références cadastrales, si l'erreur vient du cadastre, il faut se rapprocher des services concernés.

Je suggère que la commune adresse un courrier aux intéressés pour leur communiquer les coordonnées du service compétent et les accompagne dans leur démarche.

-Monsieur LECOINDRE

La collectivité répond favorablement à sa demande en indiquant que l'erreur de zonage sera prise en compte et rectifiée. Les parcelles situées au nord de la zone d'activités du Sapin Vert (n°1080,1127,172, et 692) sur lesquelles sont implantées des habitations, seront reclassées en zone Ub.

-Monsieur MACE

S'interroge sur le devenir de sa parcelle n°341 sur laquelle est implantée une maison et qui semble ne plus être constructible dans le projet de PLU.

La collectivité répond que cette parcelle est située en zone agricole.

Il est possible de rénover une construction existante, de réaliser des annexes, des extensions, de manière encadrée et précisée dans le règlement écrit de la zone A.

Elle ajoute que si le bâtiment répond aux critères de changement de destination, il pourra être envisagé de rajouter cette bâtisse à la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Je suggère à la commune d'adresser un courrier à Monsieur MACE pour l'en informer et lui indiquer quelle est la procédure pour que la maison puisse être éligible à un changement de destination puisque son objectif initial était de la vendre.

-Monsieur HALLEREAU

*Souhaite savoir pour quelles raisons ses parcelles sont devenues non constructibles – Lieu-dit « La Brégeonnière » (686, 216, 217).

La collectivité rappelle que le droit à construire n'est pas immuable et que la révision du PLU est un moment de revoir les choix de développement du territoire. L'ensemble de secteurs constructibles de la commune pouvant alors être remis en question.

*Il s'interroge ensuite sur les raisons du passage de ces parcelles en zones d'application du droit de préemption urbain.

La collectivité précise qu'au moment de l'approbation du PLU, une nouvelle délibération sera prise par le conseil municipal afin de valider le nouveau périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU).

Je préconise d'informer Monsieur HALLEREAU en retour pour lui préciser l'impact du DPU par rapport à ses parcelles.

*Il évoque aussi l'existence à proximité de ses parcelles de deux bâtiments à usage agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui lui paraissent s'apparenter aux critères retenus pour une zone d'habitation et s'interroge sur l'égalité des droits sur un même secteur.

Dans une réponse exhaustive et très technique sur le processus d'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la collectivité précise de façon précise et claire que le travail de sélection des bâtiments est réalisé de manière totalement objective, dans une logique d'intérêt général afin de protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial du territoire communal tout en préservant la pérennité des exploitations en place.

8 Agrandissement du parc zoologique de La Boissière du Doré

Au niveau du public, ce sujet a fait l'objet de 4 courriers :

-Celui de **Monsieur et Madame GARCIA** dans lequel est mentionné que « le développement de notre zoo semble indispensable d'un point de vue touristique et économique et il est tout à fait positif que le PLU aille dans ce sens ».

-Lettre de **Monsieur Dominique BOUCHEREAU** l'un des gérants du GAEC de La Divatte remis au commissaire enquêteur après un entretien.

Dans ce courrier, il se plaint à la fois, de ne pas avoir été associé en amont, au projet envisagé par le directeur du zoo d'utiliser une partie de ses terres exploitées pour la création d'un parking afin d'accueillir les visiteurs de plus en plus nombreux à fréquenter le parc zoologique et d'avoir découvert que des personnes avaient effectué des analyses terrains sur ses parcelles sans prévenir.

Il souligne d'autre part que ce projet poserait des difficultés de circulation à ses engins agricoles qui doivent longer le zoo pour accéder à ses parcelles.

A sa demande, je suis allé sur son exploitation pour prendre connaissance de l'environnement par rapport au projet d'extension du zoo et en apprécier l'impact sur l'activité agricole du GAEC.

De plus, compte-tenu de sa remarque relative au fait de ne pas avoir été consulté en amont à l'élaboration du projet d'extension du zoo, j'ai organisé une réunion avec l'ensemble des acteurs concernés : exploitants agricoles, Mairie, Communauté de Communes Sèvre et Loire et une avocate qui accompagnait le GAEC en tant que conseil (15 personnes).

Réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire à ce courrier :

Elle rappelle d'abord que, Monsieur le Maire et l'adjointe en charge de l'urbanisme, Madame JOUSSEAUME ont reçu deux fois Monsieur BOUCHEREAU (12 novembre 2020 et 10 février 2021) et qu'une réunion de médiation avec Monsieur LAURENT, gérant du zoo lui a été proposée, mais Monsieur BOUCHEREAU a refusé cette offre.

Sur l'aspect communication, après avoir précisé que deux réunions publiques ont été organisées en 2019 pour informer et échanger avec l'ensemble des habitants, la collectivité précise que la concertation avec les agriculteurs peut être réalisée au-delà de l'échéance du PLU, dans le cadre de la mise en route du projet concret d'extension du zoo.

Cette position de la Communauté de Communes Sèvre et Loire traduit la volonté de poursuivre l'élaboration du PLU en s'assurant de la participation effective des personnes concernées. Ce qui répond aux attentes du GAEC de la Divatte.

Elle intervient ensuite plus précisément sur la remarque de Monsieur BOUCHEREAU qui dans son courrier fait état « qu'une société est intervenue à leur insu pour effectuer des analyses de terrain sur leur parcelle ».

Une étude naturaliste a bien été effectuée sur le secteur d'extension du zoo afin de mieux connaître les enjeux environnementaux comme souhaité par plusieurs PPA.

Elle a en ce sens missionné le bureau d'études pour réaliser des sondages pédologiques sur le terrain. Et, comme la procédure le réclame, la collectivité a fait une demande d'autorisation de pénétration sur parcelle auprès de la Préfecture qui y a répondu favorablement (arrêté n°2020 /BPEF/073).

Cet arrêté a fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Loire Atlantique.

Réponse claire et précise.

Mais il aurait été judicieux de prévenir au préalable Monsieur BOUCHEREAU de l'intervention du cabinet d'études et de se présenter à lui avant d'arpenter la parcelle pour effectuer les sondages.

-Courrier de Madame BERNIER - Avocate au barreau d'Angers (Cabinet Ilirio Legal)

Saisie d'une mission d'assistance par le GAEC de la Divatte, elle intervient en tant que conseil.

Les sujets abordés dans sa lettre portent sur les incidences environnementales du projet, sur son incidence en termes de sécurité, sur la compatibilité du projet avec la poursuite de l'exploitation actuelle dans des conditions normales et de la préservation de l'économie agricole du territoire.

La collectivité y répond en rappelant la tenue de la réunion du 30 mars qui a permis à chacun de s'exprimer notamment sur les contraintes de circulation des engins agricoles, l'enclavement de certaines parcelles, les indemnités et compensations envisagées, la sécurité des déplacements des visiteurs, des agriculteurs, des habitants... Elle rappelle que le projet d'extension impacte le GAEC à hauteur de 2,8 hectares sur 490 hectares exploités, soit 0,50%.

Elle souligne enfin qu'au regard des échanges entre les acteurs du projet, certains ajustements pourront être intégrés dans le projet de PLU.

Position du commissaire enquêteur :

Madame BERNIER était présente à cette réunion et a pris une part active à la discussion.

Chacun a pu effectivement s'exprimer dans le respect de l'autre. A l'issue de la réunion, une volonté de poursuivre les échanges s'est dégagée pour examiner les moyens de trouver un équilibre entre la poursuite des activités agricoles et le développement du tourisme souhaité par la commune à travers le zoo.

Par rapport à la lettre de Madame BERNIER, il est un point qui sera à traiter avec attention lorsque la perspective de création d'une nouvelle aire de stationnement sera envisagée le long du zoo, à proximité immédiate des terres agricoles exploitées : l'intégration des distances minimales de non-traitement fixée par la réglementation et ce, afin d'éviter des nuisances potentielles pour les visiteurs lors de l'utilisation des produits phytosanitaires par les agriculteurs.

-Courrier de Monsieur Paul ROCHARD - huissier de justice à ANGERS (49)

Le GAEC de la Divatte a sollicité Monsieur ROCHARD pour qu'il constate les accès aux terres qu'il exploite.

En propos introductif d'un document de 28 pages comprenant 51 photos annexées à un plan légendé Monsieur ROCHARD précise :

« Le GAEC de la Divatte ayant été informé d'un projet d'extension du zoo de La Boissière du Doré se trouvant à proximité des terres exploitées et qui s'étendrait jusque sur une des parcelles des terres cultivées ... s'inquiète de l'éventuel accès aux parcelles qu'il exploite et de la possibilité de passer avec ses engins en cas de fréquentation des routes d'accès aux parcelles par les visiteurs du zoo a mandaté Monsieur Paul ROCHARD afin de constater les accès aux terres exploitées ».

Il s'agit donc du procès-verbal dressé par Monsieur ROCHARD à l'issue de la visite qu'il a effectuée sur place le 24 mars 2021 à la Boissière du Doré - La Huberderie - accompagné de Madame DUROS Christel - clerc à l'étude - en présence de Monsieur BOUCHEREAU Dominique, co-gérant du GAEC de la Divatte.

J'ai pris acte de ce document et l'ai joint au registre d'enquête.

3 Du commissaire enquêteur

-Suite à la réunion d'échanges qui s'est tenue le 30 mars avec l'ensemble des parties concernées par le projet d'agrandissement du zoo, je souhaite connaître le plan d'action que vous envisagez, en termes de sécurité d'accès au parc zoologique.

Réponse de la collectivité : Les réponses de la Municipalité ont été apportées au fil de la lecture des observations.

-Objectifs de création de logements :

Compte-tenu de la position de l'INAO par rapport à certains projets d'urbanisme de la commune et à la réaction des riverains concernés par le projet d'une OAP sur le secteur « Le Buisson », comment comptez-vous maintenir vos objectifs de création de 125 nouveaux logements, tel que prévu dans le projet du Plan Local d'Urbanisme ?

Réponse de la collectivité :

Suite au rapport du commissaire enquêteur, la collectivité réétudiera la programmation des futurs secteurs de projet d'habitat et notamment celui du secteur centre bourg.

Les réponses apportées sont satisfaisantes.

En synthèse :

Globalement, la Communauté de Communes Sèvre et Loire s'est positionnée dans une optique positive en intégrant un ensemble d'éléments qui vont concourir à l'enrichissement du projet de PLU.

Je considère que les réponses apportées sur l'ensemble des sujets sont de nature à faire évoluer le projet initial de révision générale du PLU de La Boissière du Doré pour qu'il devienne - en adéquation avec les structures supra-communales - un outil de pilotage opérationnel permettant un aménagement du territoire maîtrisé allié à un équilibre satisfaisant entre l'urbanisation, et le développement des différentes activités économiques qui structurent la dynamique de la commune.

4 AVIS

Au vu de l'ensemble de ces éléments, j'émet :

Un avis favorable, sans réserve, au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré.

Nantes, le 30 avril 2021

Christian DAVID

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Certificats d'affichages et photos des emplacements

Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

Annexe 3 : Mémoire en réponse de la Communauté de Communes Sèvre et Loire