

Département de la Loire Atlantique  
Communauté de Communes Sèvre et Loire

# Révision du Plan Local d'Urbanisme commune de MOUZILLON

## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique N° E20000181/44

Période d'enquête:  
du 09 mars 2021 au 08 avril 2021 inclus



**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

*Le présent document concerne la partie relative au rapport établi  
par la commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique*

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent document concerne la partie relative au rapport établi par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, prescrit par l'article R.123-19 du code de l'environnement

## SOMMAIRE

### PARTIE I

#### 1 – GENERALITES

1 - 1. Objet de l'enquête.....	Page 3
1 - 2. Désignation du commissaire-enquêteur.....	Page 3
1 - 3. Contexte de la révision du PPlan Local d'Urbanisme.....	Page 3
1 - 4. Présentation de la commune.....	Page 4

#### 2 – LE PROJET DE REVISION..

2- 1. PADD.....	Page 8
2- 2. Traduction des choix de la collectivité – les OAP- traduction Réglementaire.....	Page 10

#### 3 – BILAN DE LA CONCERTATION ..... Page 13

#### 4 – L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE\_

4- 1. Préparation de l'enquête.....	Page 14
4- 2. Modalités.....	Page 17
4- 3 Clôture de l'enquête. ....	Page 18
4- 4. Procès verbal de synthèse.....	Page 18
4- 5. Mémoire en réponse de la collectivité.....	Page 19

#### 5 – ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ..... Page 20

#### 6 – ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DE LA COLLECTIVITE..... Page 28/49

### ANNEXES

1. Arrêté d'ouverture d'enquête
2. Réponse de la collectivité au public
3. Réponse de la collectivité au Procès verbal de synthèse
4. Thème 4
- 5..Questions préalables au Procès verbal de synthèse
6. Courriel du 6 mai 2021 de la collectivité

### PARTIE II

---

#### CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

*(document séparé)*

# 1- GENERALITES

## **1.1- Objet de l'enquête**

L'enquête publique qui s'est déroulée du 9 mars au 8 avril 2021 a eu pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de révision du PPlan Local d'Urbanisme communal.

La procédure de révision est engagée pour répondre à l'obligation fixée par La loi Alur du 24 mars 2014 qui renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones nouvelles d'urbanisation dites de long terme ( zones 2AU) quand ces zones ne font l'objet d'aucun aménagement dans les 9 ans suivant leur création.

Cette procédure de révision est identique à la procédure d'élaboration du PLU (L153-31 du code de l'urbanisme).

## **1. 2- désignation**

Pour mener cette enquête publique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes m'a désigné par décision n° E20000181 / 44 du 7 janvier 2021, en tant que commissaire enquêteur.

## **1.3- Contexte de la révision du PPlan Local d'Urbanisme**

Le PLU actuel a été approuvé le 10 octobre 2011 et depuis cette date, il a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée.

**La prescription** de la révision a été décidée par le Conseil municipal en date du 5 septembre 2017 et par délibération du 9 janvier 2018, afin de poursuivre les objectifs suivants :

1- Se mettre en conformité avec les dernières lois publiées depuis l'approbation de 2011, et en particulier, avec la loi Grenelle II (2010) et la loi Alur qui limite l'étalement urbain et la constructibilité au sein de l'espace agricole et naturel.

2- Intégrer des documents supra-communaux suivants : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais et le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de Sèvre-et-Loire, avec lesquels le PLU doit être compatible.

3- Intégrer les thématiques suivantes :

- Le contournement routier Aigrefeuille-Clisson ;
- La définition de nouvelles orientations pour le bourg (logement, dynamisation commerciale, création de liaisons piétonnes, mise en place de nouveaux emplacements réservés) ;
- La réflexion sur un zonage spécifique plus adapté pour les villages, dont la prise en compte des problématiques environnementales et la création de continuités cyclables entre les villages et le bourg ;
- La mise à jour du diagnostic agricole ;
- Une réflexion sur les changements de destination des anciens bâtiments agricoles.

L'arrêt du projet et le bilan de la concertation ont été adoptés lors de la séance du Conseil communautaire du 4 novembre 2020 de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, CCSL, devenue compétente en matière de planification. Après réception des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le projet de PLU est présenté à l'enquête publique dont l'organisation et le déroulement sont relatés au chapitre 2 du présent rapport.

A noter que parallèlement, la CCSL a engagé depuis le 02 octobre 2019 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de toutes les communes de son périmètre. De plus, le SCoT du Pays du Vignoble Nantais est mis en révision en date du 10 février 2020.

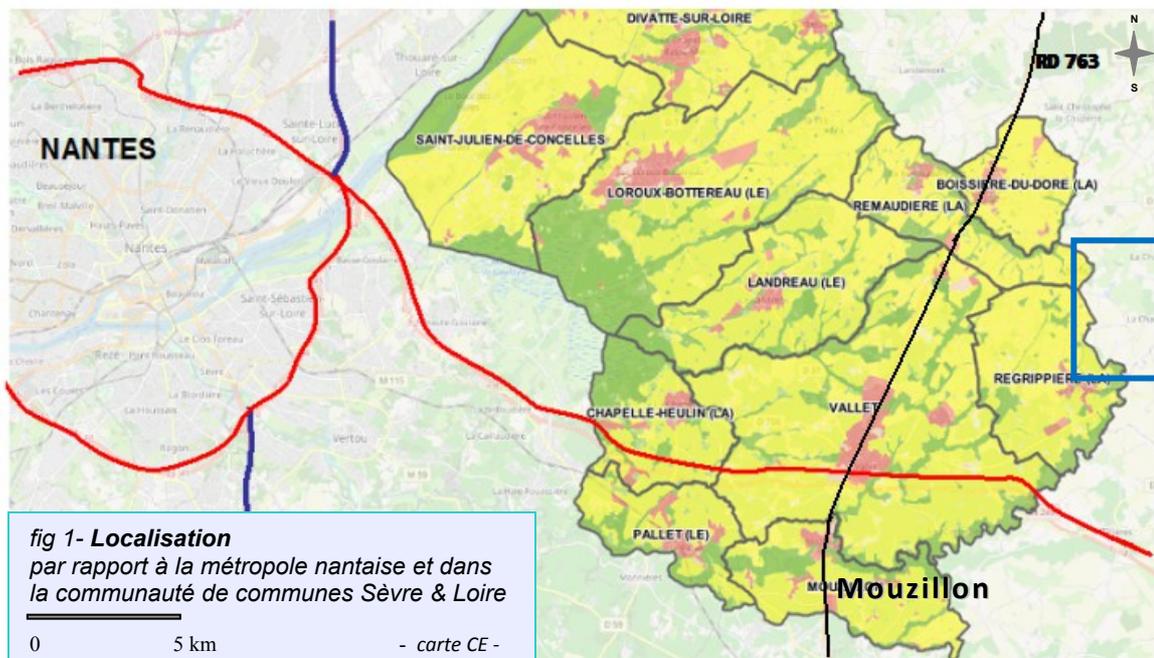
## 1.4- Présentation de la commune

### LOCALISATION

Au sud-est du département de la Loire Atlantique, et en limite du Maine et Loire, la commune est située dans l'aire d'attraction de Nantes à une distance de 28 km. Elle s'étend sur 1 650 ha.

Administrativement elle est rattachée à la communauté de communes Sèvre et Loire<sup>1</sup> dont la politique territorialisée de planification d'urbanisme est définie par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais. Ce dernier classe MOUZILLON comme *centralité de proximité*, entre deux pôles structurants, Vallet et le pôle clissonnais au sud.

Mouzillon en tant que commune rurale fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee (167,5 habitants au km<sup>2</sup>). Sa population est 2 764 habitants en 2015 et de 2 847 habitants en 2018.



### Un paysage viticole

Son territoire est placé sur les coteaux entre la Sèvre nantaise, la Logne et la Sanguèze au «Coeur du Vignoble» de l'entité paysagère « plateau viticole » de la Loire-Atlantique. Plus de la moitié des superficies agricoles utilisées de la commune sont cultivées en vignes.

### CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

La commune a connu une **dynamique de croissance démographique** qui a eu pour effet de doubler sa population depuis 1968, phénomène essentiellement lié à l'arrivée de nouvelles populations de familles avec enfants. Cette apport témoigne du rajeunissement de la

1 communauté de communes Sèvre et Loire regroupement de 11 communes figurées en couleur dans la carte de location fig 1

population, 40% de la population a moins de 30 ans en 2015, la part des plus de 60 ans augmente, tout en restant faible, soit 16% en 2015.

Le taux de croissance démographique annuel, dû au solde naturel de la population, est stabilisé à +1,1% (période 2012-2017).

***La population active compte 1 377\* personnes dont 80% se déplacent en dehors de la commune pour travailler***

La commune est donc essentiellement attractive pour ses possibilités de logement plus que pour sa capacité d'emplois. D'après l'Insee, en 2017 les Agriculteurs exploitants représentent 2,0 % de l'ensemble de la population socio professionnelle contre 3,6% en 2007 et les emplois salariés diminuent en conséquence, mais représentent 16,6% des emplois en 2015.

***L'activité agricole reste encore très présente***

79,6% du territoire communal était recensé en 2010 en surface agricole utilisée, chiffre qu'il convient de nuancer étant donné la baisse constante du nombre d'exploitations et de la surface agricole exploitée (SAU) et constatée par l'étude-diagnostic agricole établie à l'occasion du PLU en 2018 sur la base de 18 retours au questionnaire pour une trentaine d'exploitations sur la commune.

Cette enquête agricole montre que parallèlement à la diminution de la SAU, la tendance est à l'augmentation de la taille des exploitations dont bon nombre exploitent des terres sur des communes voisines.

En terme de localisation, les domaines viticoles et les exploitations agricoles sont majoritairement au sein des hameaux et des villages avec quelques problèmes liés aux accès. La proximité de zones d'habitation en tant que contrainte n'est pas mentionnée.

Les terres des exploitations sont principalement utilisées à la culture viticole (plus de 60%), les cultures céréalières de l'ordre de 20% et les prairies 13%. Des activités de diversification sont aussi engagées par de nombreuses exploitations (vente directe, oenotourisme, transformation..)

Cette enquête révèle aussi la problématique des exploitations qui se trouvent sans succession, et les enjeux que cela suppose pour la préservation des terres agricoles et du bâti rural.

***Les autres secteurs d'activités sont variés***

Le secteur d'activité regroupant le commerce, les transports et services divers est le plus représenté avec 48% des emplois sur un total de 688 (emplois en 2015).

***Le niveau des équipements, scolaires, culturels, sportifs*** est satisfaisant et en cohérence avec le nombre d'habitants. Un pôle santé et des commerces de proximité sont regroupés au sud du bourg et « place de la Vendée ». Ces secteurs comptabilisent près de 18 % des emplois de la commune.

***L'offre en transport en commun*** est essentiellement organisée pour les scolaires.

Les déplacements induits domicile-travail se font par véhicule personnel à 87% (\* chiffre 2015)\*, en corrélation avec le faible service en transports en commun sur des longues distances. Pour les liaisons ferroviaires avec Nantes, la gare la plus proche est située au Pallet à 6km, celles de Clisson et Gorges à 7km.

## L'URBANISATION

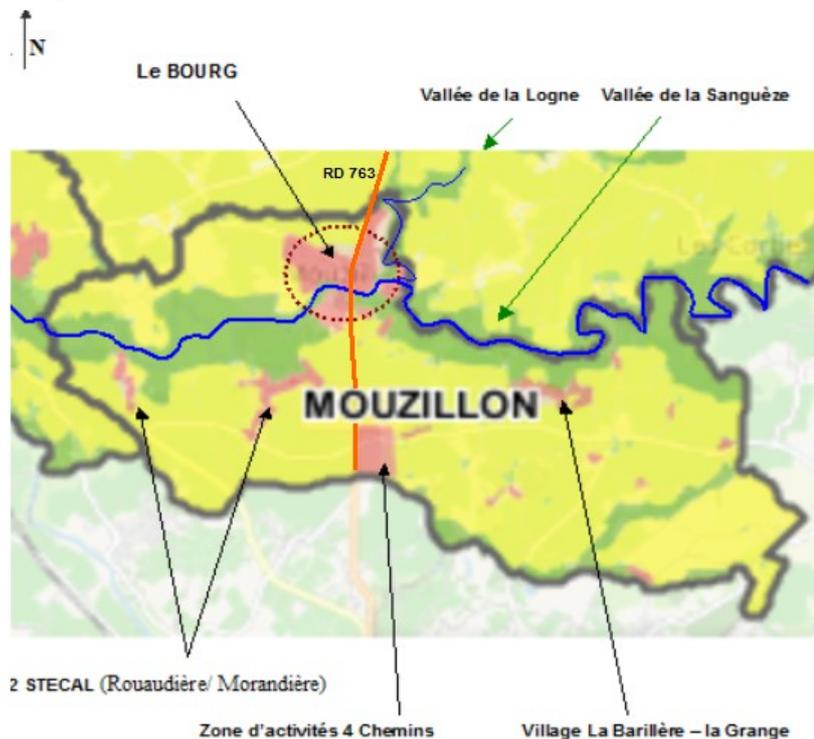


fig 3 (source du fond de plan : SIG CCSL\_ carte CE )

Des différents hameaux-villages coexistant sur la commune, celui localisé à l'extrême nord des limites communales est devenu le bourg. Il occupe le coteau sud en bordure de la rivière la Sanguèze et s'est structuré autour des voies principales en direction de Nantes et d'Ancenis.

Il ne subsiste qu'un noyau partiel du bourg initial et le tissu urbain s'est constitué ces dernières décennies avec un modèle d'habitat pavillonnaire sur des parcelles de dimensions importantes.

La structuration du centre autour d'espaces publics regroupant équipements et commerces est récente et se poursuit.

Le développement de l'habitat s'est fait également progressivement avec le début de la rurbanité au niveau des différents hameaux et surtout sur trois autres noyaux d'habitat importants que sont La Grange-Barillière, La Rouaudière, La Morandière. Chacun comporte plus de 60 habitations. Ils se sont développés en linéaire à partir de sites primitifs de fermes agricoles viticoles favorisant l'habitat individuel.

Le développement économique s'est porté sur le site de la ZA des Quatre Chemins excentré qui se localise au sud du bourg à environ 1,5 km. Cette déconnexion peut s'expliquer par sa desserte au croisement de la RD 254 et la RD 763, axe menant vers Ancenis dont le trafic moyen journalier est de 11 000 véhicules/jour dont 2400 PL. Ce trafic est pénalisant pour le bourg et envisagé d'être détourné par la future liaison Ancenis-St Philibert de Grand Lieu.

### Le parc des logements en 2015

Le parc de logements de 2 801 logements est composé essentiellement de maisons individuelles (98 %), la typologie est peu diversifiée, avec 70% de grands logements (T4+).

C'est un parc de logement récent, et qui connaît une augmentation de + 8% depuis 2011.<sup>2</sup>

Les résidences principales représentent 95% des logements et 5 % de logements sont vacants. La part du logement social est de 2%, soit 23 logements, bien moins que la moyenne de la CCSL à hauteur de 5 %.

### La consommation d'espace pour la période de 2008 à 2018

Sur 10 ans, la consommation d'espace au profit de l'urbanisation<sup>3</sup> a été de **9,02 ha**, soit 70 % pour l'habitat, 24 % pour le commerce et l'industrie et 6% en voiries.

La consommation d'espaces agricoles est de l'ordre de **4 ha**, le reste, soit 5 ha, correspondant à des « espaces libres artificialisés »<sup>4</sup>, répartis entre le bourg, les villages et les hameaux.

En complément des données du dossier, le PLH CCSL de 2019 apporte un éclairage sur la consommation des espaces consommés de 2015 à 2018 ainsi que sur le respect de nombre de logements par rapport aux prescriptions énoncées au SCoT :

Avec **1,28 ha** consommés<sup>5</sup>, soit 0.64 ha par an, l'objectif moyen de 1,2 ha/an du SCoT est respecté. Au niveau du nombre de logements construits, pour un total de 37, vingt se localisent dans l'enveloppe urbaine. L'objectif de réalisation de 25% de logements dans l'enveloppe urbaine (soit 12 logements minimum) est atteint et même dépassé.

Etalement urbain relativement contenu comparé aux périodes antérieures par densification des tissus urbains existants, soit une proportion de moitié des espaces consommés.

Néanmoins le taux d'occupation des logements nouveaux reste faible avec seulement un apport de population de 46 habitants dans le même temps.

### L'EMPREINTE DE L'EAU

Outre le paysage identitaire viticole qui occupe les plateaux, l'empreinte de l'eau est marquée par les vallées de la Logne et de la Sanguèze, rivière qui traverse d'Est en Ouest le territoire communal et délimite le sud du bourg.

Ces vallées sont identifiées dans la trame verte et bleue du SCoT et participent avec le ruisseau de Chaintreau à conforter les corridors écologiques. Trame toutefois fragmentée par l'axe routier départemental RD 763 (nord-sud).

En plus de leur rôle écologique, la Sanguèze et la Logne ainsi que leurs abords participent de façon essentielle au caractère paysager naturel et attrayant pour le bourg et le reste du territoire.



fig 2 - au sud du bourg la Sanguèze et le pont dit « gallo romain » (monument historique)

2 / Donnée PLH 2019

3 / non comptées les constructions agricoles soit 0,56 ha et les changements de destination de bâtiments agricoles

4 / « espaces libres artificialisés » correspond aux jardins, friches, fond de parcelle

5 / **1,28 ha** qui sont répartis :  
0,09 ha Habitat en extension de l'enveloppe urbaine  
0,13 ha Habitat dans les hameaux / Stecal  
1,05 ha Equipement / Activités ZA les 4 chemins

## 2 – LE PROJET DE REVISION

### 2-1-le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

la commune a énoncé son projet par les orientations suivantes :

#### Présenter l'identité mouzillonnaise (Axe 1 )

- Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole dans un contexte en mutation
- Maintenir l'équilibre paysager de la commune
- Préserver le patrimoine écologique et historique

#### Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie (Axe 2)

- Continuer d'accueillir de nouveaux habitants et de proposer une offre adaptée de logements
- Poursuivre la politique de redynamisation du centre-bourg enclenchée par la commune
- Poursuivre une démarche de développement durable

#### Accompagner le développement urbain et économique (Axe 3)

- Modérer la consommation d'espace
- Encourager le développement des équipements et des activités économiques
- Améliorer et sécuriser les déplacements
- S'assurer des capacités des réseaux en vue du développement de la commune

Ces orientations traduisent :

- la volonté d'un accroissement démographique fixé à 1,6 % par an, soit plus de 750 habitants en 10 ans, avec un objectif de 3 500 habitants en 2029 :

- ➔ Détermine un besoin en logements d'**environ 19 logements neufs par an, soit 190 logements environ**, objectif compatible avec celui fixé dans le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2019-2024.

Pour cela, le calcul prend en compte la réduction de la taille des ménages. Il est envisagé de stabiliser le taux de logements vacants à sa valeur actuelle (5,75 %) et de développer la diversification de l'offre de logements.

- de modérer la consommation d'espace

- ➔ avec le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant :

l'objectif est de construire un quart des logements neufs au sein de l'enveloppe urbaine, soit la production de 56 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg, du village «La Grange -La Barillère » et des deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) situés en zone agricole, « La Rouaudière » et « la Morandière ».

Production envisagée supérieure à l'objectif fixé au minimum par le SCoT du vignoble nantais à hauteur de 25 % des logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour cela, il est envisagé de mobiliser les potentialités foncières en dents creuses et dans les parcelles densifiables. Aussi, le calcul de 56 logements a été obtenu en tenant en compte de la rétention foncière en appliquant un coefficient de 50% à ces potentialités de construction.

- ➔ conforter la politique de maintien du patrimoine rural en permettant le changement de destination des anciens bâtiments agricoles, soit 42 inventoriés, dont la potentialité de production de logements n'a pas été comptée en déduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- ➔ Les extensions urbaines concerneront 12 ha au maximum à vocation d'habitat et la densité y sera au minimum de 14 logements par hectare.

Le PLU ambitionne une redynamisation du centre bourg et d'accompagner les mutations d'activités du bourg, il prévoit ainsi 4 hectares à vocation économique en extension de la ZA des 4 chemins.

La nécessité d'adapter la réponse aux besoins en équipements et en services pour cette nouvelle population est également citée conjointement avec son ambition de renforcer la centralité du bourg et de conforter le commerce de proximité et local.

La préservation de l'environnement et des réservoirs de biodiversité est affirmée à travers l'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue des vallées de la Sanguèze et de la Logne, des corridors écologiques, et la valorisation des paysages viticoles en tant que « paysage identitaire et patrimonial ».

La protection de l'espace agricole et celui spécifiquement voué au développement des activités viticoles est ainsi affirmée et renforcée comme espace de travail.

En corolaire à la volonté d'optimisation du tissu urbain existant, et en limitant la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le mitage des espaces naturels et agricoles est freiné de manière significative ainsi que les conflits d'usage par une stricte limitation des constructions résidentielles.

En terme de déplacements : Il prévoit des continuités ou liaisons douces entre les lieux-dits et le bourg et entre les cheminements dans ce dernier avec le réaménagement des espaces publics.

Il intègre la future voirie structurante Ancenis-Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, au titre de l'amélioration et la sécurisation du bourg.

## 2-2 - la Traduction des choix de la collectivité

Elle s'exprime à la fois dans le zonage qui définit la vocation des secteurs et le règlement associé à chaque zone mais aussi dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'enveloppe urbaine couvre **94 ha** (zones U) et **18,4 ha** sont prévus en ouverture à l'urbanisation (zones AU), le reste du territoire est identifié pour **1 177 ha** en zone agricole (A), et pour **350 ha** en zone naturelle(N).<sup>6</sup>

Pour le zonage, la principale évolution concerne le **déclassement à hauteur de 149 ha de zones urbaines en zones Agricole A et Ah** (23,52ha) zones actuellement situées dans les neuf hameaux, le village « La Grange-La Barillère », les deux STECAL<sup>7</sup> « La Morandière » et « La Rouaudière » et dans les nombreux lieux dits.

Les zones urbaines UA et UB évoluent peu en superficie compte tenu de la suppression du secteur Uaa et du classement en zone UB des zones 1AUg et 1AUb pour partie.

Pour l'habitat la capacité en surface des zones en extension a été conservée (zones 1AUb et 2AUb confondues) soit environ 9 ha pour 14ha pour le PLU actuel, dont 2,5ha ont été réalisés.

La zone 1AUL, de la Prée (6,3ha) est réduite de moitié au bénéfice de la zone 2AUb (« Pièce de la Loge »).

La zone 1AUE pour activité économique est réduite en surface de 2ha, avec une inscription de 6,25ha.

Les zones 2AUb diminuent de 4ha, celle du « Tertre » est réduite de 2,71ha, celle du « haut Cou-til » est supprimée.

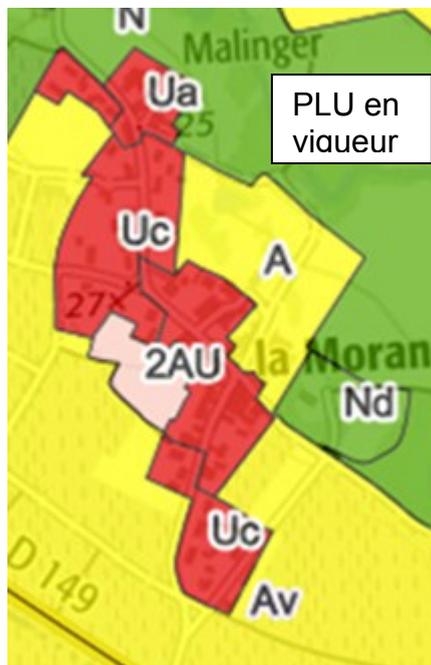
<sup>6</sup> / chiffres du tableau récapitulatif pages 54 et 55 du rapport de présentation Pièce n°1.2

<sup>7</sup> / STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité Limitées

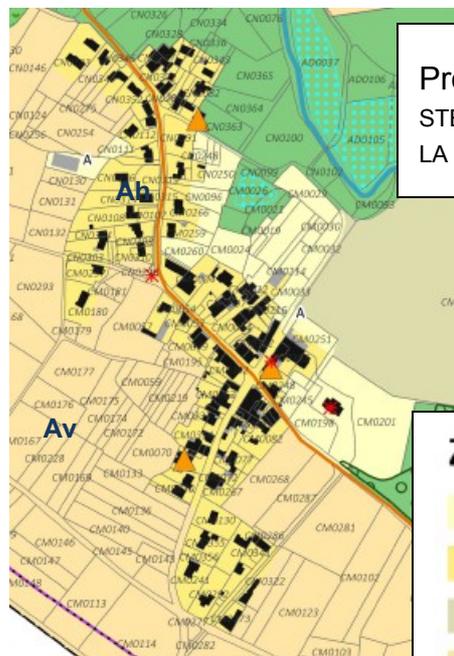
Les zones agricoles A augmentent de +531,49 ha dont le secteur viticole Av +302,5 ha.

Les zones naturelles N diminuent légèrement de 38ha avec la suppression du secteur Nh (18 ha).

### Exemples des changements entre le PLU en vigueur et la Révision



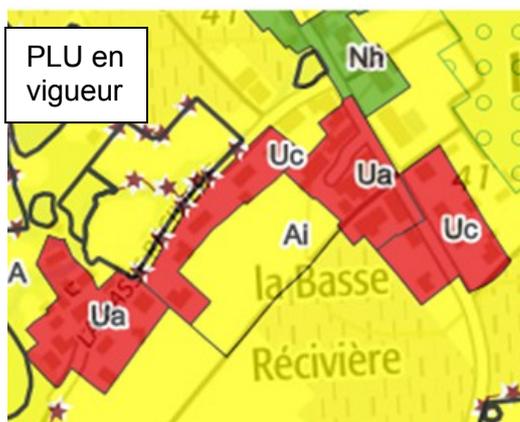
PLU en vigueur



Projet de Révision  
STECAL  
LA MORANDIÈRE

Zones agricoles et  
 A : Zone agricole  
 Ah : STECAL à v  
 Ap : Sous-secte  
 Av : Sous-secte  
 viticole

### Hameau de la Recivière



PLU en vigueur



### 2.3 - Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces secteurs OAP concernent essentiellement des opérations d'HABITAT au nombre de douze.

A chaque secteur est associé un état des lieux et des orientations avec une illustration schématique en plan, l'indication des enjeux et la densité minimale.

TOTAL des LOGEMENTS : **181** - Ils sont répartis :

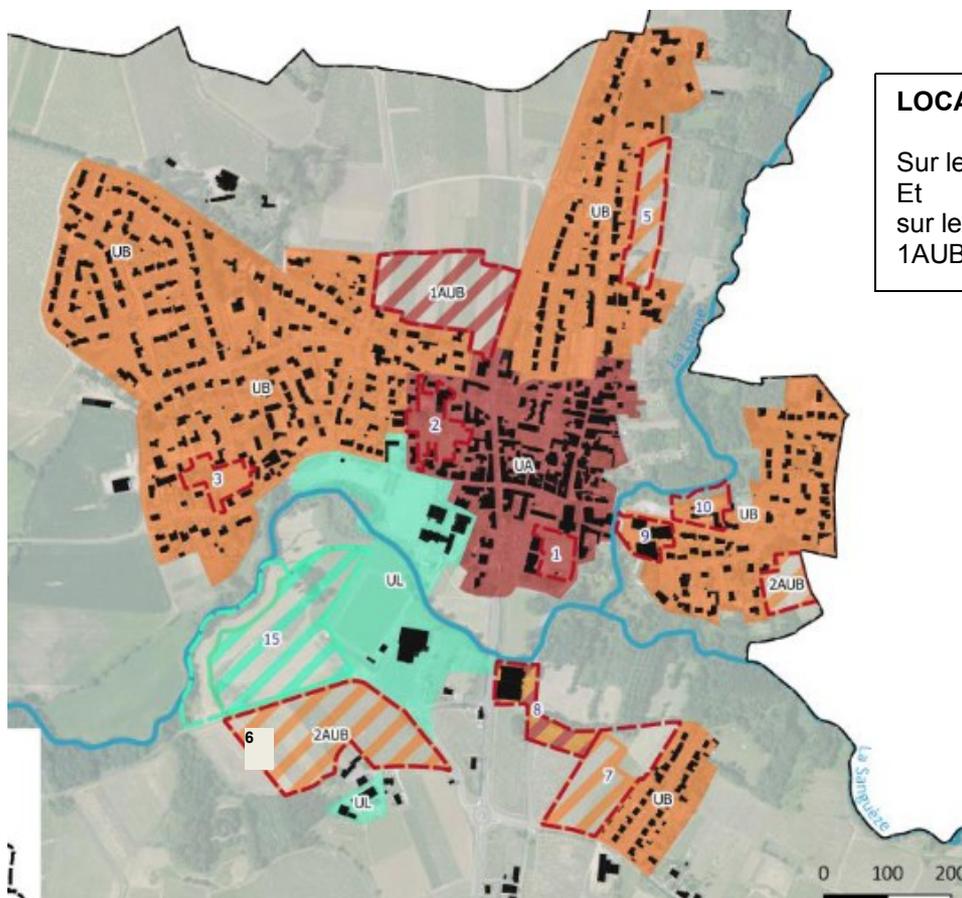
**59 logements en zone urbaine**, environ 3,6 ha soit 16 logements/ha, pour lesquels il a été appliqué un « coefficient de réalisation » de moitié sur la période de 10 ans

**122 logements en extension urbaine :**

**43 en 1AUB, 79 en 2AUB** soit pour 9,26 ha\* soit 15 logements/ha

\* sommes des zones AU d'après tableau page 64 pièce 1.2

Secteurs à vocation principale d'habitat						Nombre logements Minimum
N° de secteur	Nom du secteur	Zonage	Type	Surface (en ha)	Densité de lo	
1	Rue du Pont Gallo-Romain	UA	Densification	0,39	25	8
2	Rue Stanislas Luneau	UA	Densification	0,71	14	10
3	Route de la Motte	UB	Densification	0,52	8	4
4	Le Corbin	2AUB	Extension	0,55	14*	8
5	L'impasse du Terte	2AUB	Extension	1,02	14*	14
6	Pièce de la Loge	2AUB	Extension	3,32	14*	43
7	Saint-Martin	2AUB	Extension	1,80	14*	14
8	Le Clos du Pont	UBe	Extension	0,86	14*	12
9	Rue des Rosiers 1	UB	Densification	0,44	20	9
10	Rue des Rosiers 2	UB	Densification	0,46	14	7
11	Les Patisseaux	1AUB	Extension	2,44	17	40
12	Le Champ Braud	UB - 1AUB	Mixte	0,65	14*	9 / 3



**LOCALISATION des OAP**  
 Sur les zones U du bourg  
 Et  
 sur les zones en extension  
 1AUB et 2AUB

## AUTRES OAP en secteur d'extension urbaine

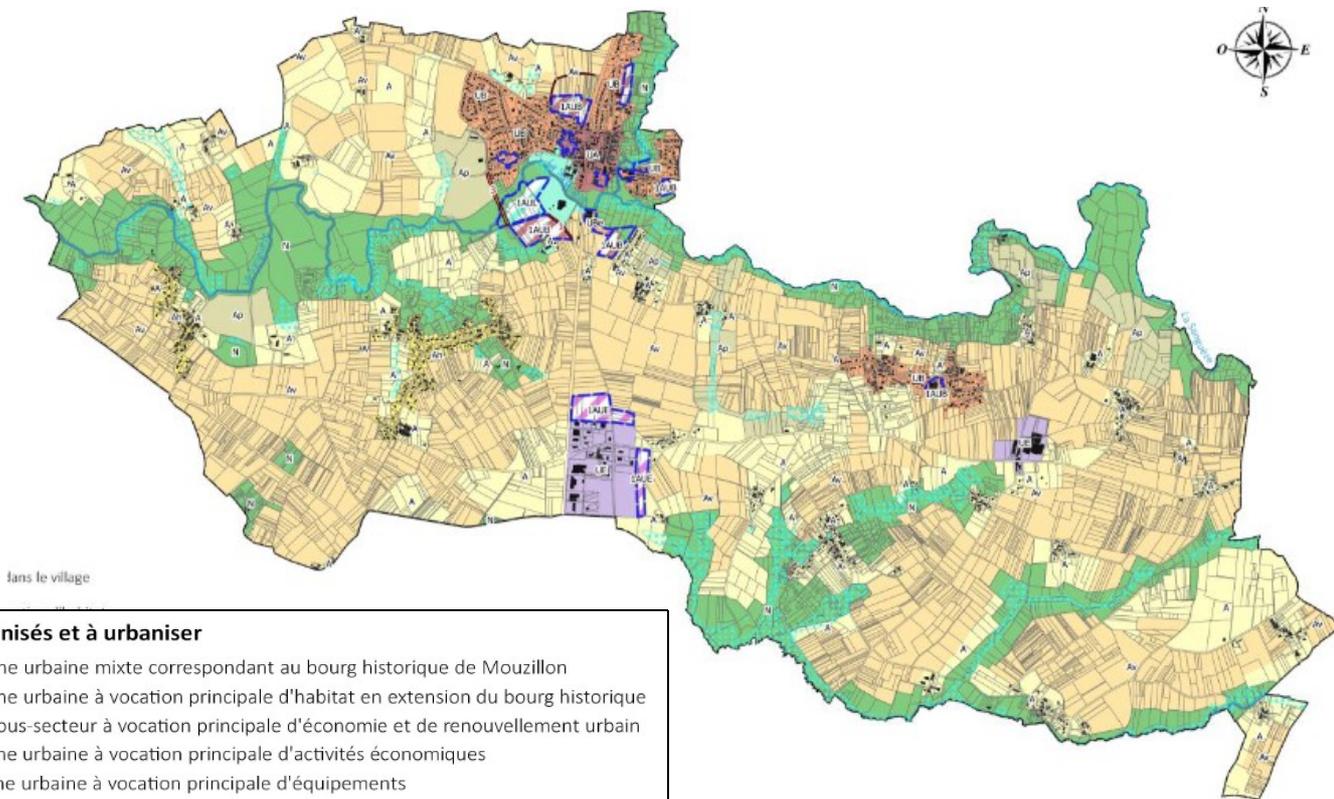
### Secteurs à vocation principale d'activités économiques

N° de secteur	Nom du secteur	Surface en m <sup>2</sup>	Zonage	Type
13	Les Landes	42 269	1AUE	Extension
14	La Petite Étouble	20 187	1AUE	Extension

### Secteurs à vocation principale d'équipements et de loisirs

N° de secteur	Nom du secteur	Surface en m <sup>2</sup>	Zonage	Type
15	La Prée	3 150	1AUL	Extension

## REGLEMENT GRAPHIQUE



dans le village

### Zones urbanisées et à urbaniser

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au bourg historique de Mouzillon
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat en extension du bourg historique
- UBe : Sous-secteur à vocation principale d'économie et de renouvellement urbain
- UE : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
- 1AUB : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités é
- 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipeme
- 2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat

### Zones agricoles et naturelles

- A : Zone agricole
- Ah : STECAL à vocation d'habitat en contexte agricole
- Ap : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces agricoles et v
- Av : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces viticoles de sr
- N : Zone naturelle

### 3 - BILAN DE LA CONCERTATION

La commune a procédé à la concertation obligatoire sur le projet de PLU et organisé les différentes phases de consultation et de restitution publique préalablement à l'arrêt du projet. La concertation est détaillée dans la pièce annexée à la délibération de la CCSL du 04 novembre 2020 relative à l'arrêt du projet et au bilan de la concertation (pièce 4. A – Annexe).

Deux réunions publiques ont été organisées respectivement le 27 juin 2019 à la suite de l'adoption du PADD (30 personnes présentes) et le 2 octobre 2020 avant l'arrêt du projet ( 50 personnes présentes).

Un questionnaire a été transmis aux agriculteurs en activité dans le cadre du diagnostic agricole (18 réponses / 30).

Un questionnaire destiné à la population (avril 2019) a reçu 171 réponses.

Une exposition de quatre panneaux présentés lors des réunions publiques s'est tenue en mairie avec mise à disposition d'un registre permettant à chaque habitant de s'exprimer. Ce registre a recueilli 69 observations, et 64 courriers et mails ont été adressés à partir de 2018.

Enfin, l'information sur le projet de PLU a été donnée régulièrement dans le bulletin municipal et sur les sites internet de la CCSL et de la Mairie.

#### COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'estime que la commune a mis en place des moyens d'information diversifiés permettant d'informer le maximum de personnes (presse, panneaux d'exposition, affichage, publication internet, bulletin municipal).

Ont également été fournis aux habitants qui le souhaitent des moyens de formuler des demandes ou observations sur le projet (registre de concertation, réunions publiques ).

La commune a étudié les observations formulées. On peut regretter néanmoins qu'une réponse d'attente et d'information n'ait pas été donnée aux personnes qui se sont exprimées par écrit et pour certaines d'entre elles depuis début de l'année 2018. Aussi, un courrier a été adressé sur mon conseil à 52 d'entre elles avant la tenue de l'enquête.

## 4 - L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 4.1 – Préparation de l'enquête

A partir de ma nomination le 7 janvier 2021 par le Pr. du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai pris contact avec la mairie de Mouzillon puis avec Madame Blot du service planification territoriale de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, service communautaire en charge du dossier.

Les modalités de l'enquête ont été convenues de façon à recevoir le public dans de bonnes conditions adaptées à la période d'urgence sanitaire.

La tenue de l'enquête a pu être planifiée à partir du mois de mars 2021 compte tenu du retour de la consultation requise de la MRAE pour la fin du mois de février 2021.

Après vérification du dossier adressé par voie électronique, j'ai réceptionné les documents le 18 février 2021 sous forme papier.

La mise au point des modalités de l'enquête (documents d'information, de publicité, modalités de réception du public et Arrêté d'ouverture) s'est effectué par de nombreux échanges téléphoniques et par courriels principalement avec la CCSL, dans le contexte du télétravail.

Il n'y a pas eu de présentation spécifique du projet mais le vendredi 26 février 2021 dans le cadre du « diagnostic en marchant du PLUi », une réunion de présentation pilotée par les Elus s'est tenue avant la visite des lieux du bourg.

La présentation a dressé un rapide diagnostic des évolutions de la commune et en particulier sur le bourg, suivi des objectifs énoncés au niveau du projet de révision du PLU et ceux à envisager pour le futur document de planification PLUi. La visite des lieux et en particulier ceux qui font l'objet de proposition d'opérations d'aménagement et de programmation a permis de mesurer les différents enjeux du projet du PLU.

Cette visite a fait l'objet d'un compte rendu et de questions adressé aux Elus le 6 avril 2021 et commenté avec l'Adjoint à l'urbanisme M.Mériodeau.

Lors de ce déplacement sur la commune, j'ai pu constater la mise place des principaux panneaux d'affichage de l'Avis de mise à l'enquête et j'ai également complété, coté et paraphé le registre ainsi que les différentes pièces du dossier.

Avant l'ouverture de l'enquête prescrite par Arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire en date du 10 février 2021, j'ai vérifié le contenu complet du dossier mis en ligne pour le début de l'enquête.

### 4.1 – A/ Information du public

La tenue de l'enquête publique avait été annoncée en préalable pour se tenir en début de l'année 2021 sur les supports internet de la commune et de la CCSL ainsi que sur le bulletin municipal.

Et aux moyens dévolus dans le cadre de l'enquête, le public a pu disposer des moyens suivants pour accéder à l'information de la tenue de l'enquête :

- Par voie de Presse, dans deux journaux locaux, à la rubrique « Annonces Légales ».

Première insertion, le jeudi 18 février 2021, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans le journal « Ouest-France » et le journal « Presse Océan », le vendredi 19 février 2021.

Deuxième insertion, le mardi 9 mars 2021, soit dans les huit premiers jours à partir du début de l'enquête, sur ces mêmes journaux.

La copie des avis publiés a été annexée au dossier d'enquête dès leur parution.

- par Affiches

L'Avis d'enquête publique correspondant aux dimensions et caractéristiques requises, a été affiché à l'entrée de la Mairie ainsi qu'aux entrées du bourg et sur principaux hameaux, conformément à l'arrêté.

Ces différents lieux ont été affichés jusqu'à la clôture de l'enquête et un certificat d'affichage a été adressé après l'enquête au commissaire enquêteur.

- sur le site internet de la communauté de communes avec une page dédiée

J'ai vérifié plusieurs fois lors de l'enquête l'accessibilité du site et la possibilité de consultation des pièces du dossier ainsi que la mise en ligne des observations.

- Autres informations

L'annonce de la tenue de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les modalités d'expression du public été publié sur la « rubrique locale » du journal L'Hebdo de Sèvre et Maine du jeudi 4 mars 2021 et sur le bulletin municipal de mars 2021.

#### **4. 1 – B/ - Composition du dossier d'enquête**

Le dossier est présenté suivant les éléments de l'article R.123-8 du code de l'environnement et R.153-8 du Code de l'urbanisme, outre les 3 registres d'enquête, il comprend les documents suivants :

Etude réalisée par le bureau d'études « altéreo »

Pièce n°1 Rapport de présentation en 4 volumes (467 pages et six annexes)

1.1 – Diagnostic

1.2 - Justifications des choix

1.3 - Évaluation Environnementale

1.4 – Annexes ( six annexes)

Annexe n°1 Tableaux et cartographies d'analyse des STECAL à vocation d'habitat

Annexe n°2 Tableaux et cartographies d'analyse des secteurs d'extension

Annexe n°3 cartographie et tableau de synthèse des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme

Annexe n°4 liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

Annexe n°5 Analyse des enjeux des fuseaux pour la liaison Ancenis-St Philibert de Grand Lieu fournis par le Département de la Loire Atlantique

Annexe n°6 Analyse et synthèse des résultats du questionnaire destiné aux habitants

Pièce n°2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD- (27pages)

Pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP- 30 pages)

Pièce n° 4 4.1-Règlement écrit ( 103 pages )

et Annexe liste des principales essences préconisées et à proscrire

4.2-Règlement graphique (3 Plans de zonage)

: « Bourg » partie agglomérée au 1/2000<sup>ème</sup>

« Territoire Est » au 1/5 000<sup>ème</sup>

« Territoire Ouest » au 1/5 000<sup>ème</sup>

Pièce n°5 Annexes

- 5.0- Pièces administratives  
(Délibérations- arrêté d'ouverture – Avis\*--bilan de la concertation)
- 5.1.a Liste servitudes d'utilité publique et 5.1.b -Plan SUP
- 5.2-a. NOTICE-SANITAIRE
- 5.2-b. EAUX-USÉES-PLUVIALES
- 5.2-b.a. PLANS-EU-EP
- 5.2-b.b. PLAN-ZONAGE-ASS-EAUX-USÉES
- 5.2-c. PLAN-DU-RESEAU-AEP
- 5.2. Annexes sanitaires
- 5.3. PPRT
- 5.4. Classement sonore

\* Avis des Personnes publiques associées (PPA ):

- Avis MRAe du 25 février 2021
- Avis DRAC- ABFdu 1er février 2021
- Avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA) du 27 février 2015
- Avis du Conseil Régional des Pays de la Loire du 20 novembre 2020
- Avis du Département de la Loire Atlantique du 4 février 2021
- Avis du SCoT du 14 décembre 2020
- Avis Préfet - DDTM du 8 février 2021 et avis RTE 14 janvier 2021 ; avis Atlantic'eau 12 janvier 2021
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels Agricoles et Forestiers 4 février 2021
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité ( INAO) du 21 décembre 2020
- Avis du service national d'ingénierie aéroportuaire du 14 décembre 2020
- Avis du Centre régional de la propriété forestière Bretagne - Pays de la Loire du 4 février 2021

A la demande du commissaire enquêteur, le dossier a été complété (en application des Articles L123-12 et R123-8 code de l'environnement) par la copie de la délibération 2018 de la Commune présentant son avis sur la future liaison Ancenis- St Philibert de Gd Lieu.

Le dossier d'enquête déposé en mairie est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public.

### **Commentaire du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier présenté à l'enquête :**

**Le projet de PLU** est détaillé à travers le diagnostic et les orientations du projet qui prennent en compte les prescriptions notamment de la loi ENE et loi Alur.

Les OAP sont globalement compréhensibles et concrétisent une volonté d'aménagement structurée au niveau du bourg.

Toutefois l'absence de Note de présentation non technique du projet ne facilite pas la compréhension du projet pour le public, le rapport de présentation à lui seul comprend 467 pages sans les six annexes.

La comparaison de la consommation en espace réalisée et celle attendue est difficile, les chiffres ne sont pas concordants entre les différentes parties du rapport de présentation, avec le PADD et avec le document des OAP.

La démonstration des besoins en logements neufs est par ailleurs d'un abord peu aisé et reste interprétable. Les PPA et notamment la MRAe s'est appliquée dans une lecture analytique de ces différents chiffres non concordants.

Le règlement écrit mérite des précisions sur les définitions (ex : les lisières paysagères, les changements de destination), les OAP ne sont pas citées dans les zones concernées.

La présentation sous forme de tableau et par symboles des destinations et sous destination avec des renvois est source d'interprétation surtout pour la zone A, qui est la zone la plus concernée par les changements.

Le règlement graphique quant à lui souffre de manque de lisibilité par manque de renseignements (toponymie, et nombre de données cadastrales absentes, certaines illisibles masquées par le bâti représenté en noir), les OAP ne portent pas de numéro sur le plan de zonage.

La représentation numérique et en couleur n'est pas adaptée à la reproduction papier à l'échelle du 1/5000, plans règlementaires mis en consultation en mairie pour le public.

Cette présentation a été une source de difficultés pour renseigner le public car c'est le repérage du N° de la parcelle qui permet de savoir quel est le classement et donc les prescriptions qui s'appliquent. Le parcellaire est très complexe et morcelé, il a fallu donc faire en premier lieu un repérage cadastral par le biais du SIG puis faire la consultation du plan numérique en agrandissement, source de manipulations et de recherche compliquant la réception du public pour lequel les rendez vous étaient attribués.

De plus, la superposition des couleurs à la reproduction papier va masquer des prescriptions d'une couleur plus claire comme par exemple les zones humides en zone naturelle.

La délimitation des zones n'est pas indiquée et seule la différence de couleur des zones fait cette délimitation, je pense que l'absence de limite par un trait ou pointillé est susceptible d'interprétation et d'erreurs, par ailleurs, elle rend impossible la reproduction du document en noir et blanc.

## 4.2 Modalités de l'enquête

### **Dates et durée de l'enquête**

L'enquête a été ouverte au public du mardi 9 mars au jeudi 8 avril 2021, soit 31 jours consécutifs.

L'ouverture de l'enquête publique s'est déroulée normalement avec les pièces du dossier requises.

### **Mise à disposition du dossier**

Le dossier d'enquête publique (version papier) était consultable à la Mairie de Mouzillon tous les jours aux heures d'ouverture du public.

Il était également consultable en version numérique à partir d'un lien sur le site internet de la CC SL : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/revision-generale-du-plu-de-la-commune-de-mouzillon/>

### **Observations**

Le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- sur le registre déposé à la mairie de Mouzillon
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la Communauté de communes Sèvre et Loire (1 Place Charles de Gaulle, 44300 Vallet) ou
- par courriel à l'adresse suivante [PLU@cc-sevreloire.fr](mailto:PLU@cc-sevreloire.fr)

L'ensemble des observations reçues étaient accessibles en mairie et sur le site CC SL, pendant la durée de l'enquête.

### **Permanences**

Dans le contexte de la pandémie et pour éviter une attente du public dans de mauvaises conditions (pas de salle d'attente, concentration des personnes), un planning de rendez-vous a été mis en place à partir de la 1<sup>ère</sup> permanence le 9 mars grâce à la gestion du secrétariat de la Mairie qui a pris en charge les appels et les rendez-vous.

J'ai tenu les quatre permanences prévues auxquelles ont été ajoutées en raison de l'affluence du public deux matinées permettant de recevoir le public tout en respectant les consignes d'accueil des personnes.

La salle du conseil municipal a été mise à disposition permettant l'accueil dans de bonnes conditions vu la période d'état d'urgence sanitaire. Pour les permanences aux heures de fermeture de la mairie (jeudi matin), les personnes reçues suivant le planning des rendez vous ont pu attendre à l'extérieur et renseigner un bordereau en préalable pour faciliter les inscriptions dans le registre.

- 1- Permanence du mardi 9 mars 2021 matin
- 2- Permanence du samedi 20 mars 2021 matin
- 3-4 Permanences du jeudi 25 mars 2021 matin et après midi
- 5-6 Permanences du jeudi 8 avril 2021 matin et après midi

### ***Entretiens téléphoniques***

Pour les personnes n'ayant pas pu se déplacer dans les créneaux horaires fixés, j'ai procédé à sept entretiens par téléphone qui ont été suivis le cas échéant par des observations enregistrées par mail ou courrier.

### ***Fréquentation***

Pour résumer, à chacune des ½ journées de réception du public, la fréquentation a été importante, j'ai pu recevoir entre 12 à 20 personnes.

Néanmoins, le public a été compréhensif pour respecter les conditions d'accueil et les permanences se sont déroulées dans bon climat.

## **4.3 Clôture de l'enquête**

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 8 avril 2021 à 19 heures trente, j'ai clôturé le registre d'enquête composé de 3 fascicules. Concernant la recevabilité des observations, je n'ai pas accepté les courriers transmis hors délai soit le 14 avril par la CCSL, même si ces courriers portaient une date antérieure au 8 avril 2021.

## **4.4 Procès verbal de synthèse des observations et des questions**

Etant donné la période de confinement, il a été convenu avec la collectivité, d'une réunion par téléphone pour la restitution du déroulement de l'enquête et des questions qu'elle a suscitées.

Cette réunion à l'appui du procès-verbal de synthèse a eu lieu le jeudi 15 avril 2021 à 16h30. Le document procès-verbal de synthèse avait été fourni préalablement à la restitution téléphonique qui a duré deux heures.

J'ai reçu par courriel à la suite de cette restitution commentée l'attestation de sa tenue ainsi que de la réception de l'ensemble des pièces du PV, permettant à la collectivité d'y répondre dans un délai de 15 jours.

Le procès verbal comprend une analyse des observations formulées par le public pendant l'enquête, complété des remarques du commissaire enquêteur et de questions.

#### 4.5 Mémoire en réponse de la collectivité

La réponse du Maire de Mouzillon et de la Présidente de la CCSL m'a été adressée par voie électronique le vendredi 30 avril 2021 à 18 h01.

La réponse au format pdf se compose de 5 pièces :

- le courrier de transmission (20/04/21), antidaté de 10 jours par rapport à son envoi le 30 avril
- la réponse aux questions du commissaire enquêteur
- 3 documents comportant les réponses au public

Les réponses apportées aux observations du public sont jointes dans l'Annexe 2 du présent rapport. Celles relatives aux questions du commissaire enquêteur dans l'Annexe 3.

J'ai sollicité, par ailleurs, l'avis de la collectivité sur un courrier non analysé dans l'Annexe 2, la collectivité a fourni la réponse à mon courriel le 6 mai, elle jointe en Annexe 6.

## 5 - ANALYSE DES AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES et organismes consultés

La Collectivité n'a pas apporté de réponse aux Avis de PPA à la connaissance du public pendant l'enquête. On peut regretter ce choix même si la brièveté des délais peut l'expliquer, concernant l'Avis de la MRAe la réponse donnée aurait pu contribuer à la bonne information du public même si la commune n'en avait pas l'obligation.

La proposition de porter à connaissance du public ces réponses au niveau du dossier d'approbation ainsi qu'un résumé non technique réalisé a posteriori n'a pas la même portée comme le propose la Collectivité.

Toutefois la Collectivité a apporté quelques réponses dans les sujets abordés par le public et un extrait est repris dans l'analyse qui suit.

**Je souscris pour ma part aux remarques des PPA et notamment sur les sujets de fond que sont**

**le développement des futures zones d'habitat et d'activités économiques, sur les formes urbaines et les densités, sur les impacts paysagers et d'environnement.**

**Sur ces observations de fond, la collectivité sera peut être amenée à revoir les choix de son développement.**

*La rédaction de l'analyse qui suit sur les Avis des PPA est formulée de façon synthétique ou ne reprend que les recommandations, propositions ou avis des services qui ont répondu lors de leur consultation après l'arrêt du projet.*

### 5.1 Avis du Préfet de Loire Atlantique

Le Préfet de la Loire Atlantique a formulé un avis favorable en date du 8 février 2021 sous réserve de la prise en compte de deux remarques, accompagné en annexe de remarques techniques et des préconisations.

#### remarques sous réserve :

- prévoir des densités plus ambitieuses dans les OAP en zones 2 AU et UB
- réexaminer la pertinence des réserves foncières 2 AU à vocation d'habitat sur le secteur Pièce de la Loge, et à vocation économique sur le secteur d'activité des Quatre Chemins.

Pour les densités, la remarque s'appuie sur la densité moyenne de 14 logements par hectare affichée dans les OAP en deçà des nouvelles exigences en terme de consommation de l'espace et qu'il conviendra de consentir dans le cadre de la révision du SCoT, pour permettre la réduction de la consommation de l'espace.

Pour les secteurs d'extension à vocation d'habitat, le secteur Pièce de la Loge en 2AU est estimé excentré du bourg et de nature à créer un noyau d'urbanisation dans une zone dédiée aux équipements de loisirs.

Pour la consommation d'espace relative aux activités économiques, l'occupation partielle aux 2/3 de la zone actuelle de 21,2 ha prévue d'être agrandie de 2 secteurs en zone 1AUE soit 6,3 ha

pose la question de leur pertinence et vis à vis de la partie Est qui présente un enjeu pour la viticulture.

Autres remarques de fond :

- Apporter des compléments de justification sur les besoins en logement au regard de la prise en compte des habitations construites depuis 2018, de la création de logements par changement de destination et ceux produits dans les 2 STECAL Ah.
- L'évaluation du projet de contournement Ancenis - St Philibert-de-Grand-Lieu n'est pas mentionnée notamment en terme d'impact sur la consommation d'espace.
- Prise en compte de l'Environnement :
  - Compléter le plan de zonage avec l'ensemble des cours d'eau réglementaires (inventaire site préfectoral décembre 2018) pour qu'ils bénéficient de l'application des dispositions du règlement écrit.
  - compléter le règlement écrit sur les conditions des opérations qui pourraient être autorisées dans les zones humides et l'indication dans ce cas d'un diagnostic préalable environnemental requis (rédaction précisée dans l'annexe)
- Assainissement et gestion de la ressource en eau, justifier au rapport de présentation de la capacité de ces stations de traitement à permettre les nouveaux raccordements liés à l'augmentation de la population et de prendre en compte les observations formulées par le distributeur de l'eau « atlantic'eau ».
- La prise en compte du patrimoine bâti recensé et à protéger (article L 151-19 du code de l'urbanisme) n'a pas fait l'objet d'un rapport sur son travail de repérage et d'un diagnostic permettant d'être retenu.
- de préciser que les changements de destination des bâtiments agricoles nécessiteront au stade de l'autorisation d'urbanisme un avis conforme de la CDPENAF.

**remarques techniques :**

Plan de zonage (Règlement graphique)

- Améliorer la lisibilité des plans en indiquant la toponymie, le nom des communes voisines et matérialiser les amorces des limites communales, indiquer les N° des OAP.

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

- OAP de renouvellement urbain : diversifier l'offre du foncier avec des parcelles de petites tailles visant aussi à accroître la densité accompagnée d'une réflexion sur le traitement des formes du bâti pour une typologie de centre bourg, remarque complétée d'un renvoi vers des références utiles.

Les servitudes d'utilité publique

- d'inscrire la servitude aéronautique T7 (cf. ci-après)

***5.2 Avis de la Direction régionale des affaires culturelles***

L'Architecte des Bâtiments de France en date du 01 février 2012 a formulé de nombreuses remarques sur les différentes pièces du dossier et en particulier sur le règlement écrit ( 17 citations ).

sur les éléments du patrimoine à protéger

liste Annexe 3 du rapport de présentation « Petit bâtiment ou élément protégé » au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

axe 1 du PADD de « préserver les principaux édifices de qualité architecturale à forte valeur identitaire » ; Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :

- absence de la justification des choix et la méthodologie d'inventaire permettant d'apprécier la qualité du patrimoine bâti et paysager retenu au titre du L.151-19 CU, la liste de ces éléments gagnerait d'être complétée de fiche d'identification de façon similaire au document relatif aux bâtiments susceptibles de changer de destination.
- Indication de repérage et de lecture peu aisée sur le règlement graphique, source d'erreurs ou d'interprétation, une indication numérique en plan serait à privilégier, évitant la consultation de l'annexe.
- procéder au retrait de la liste du pont dit « gallo-romain » (n°35) qui est un Monument Historique, à défaut son identification devra figurer sur le document graphique avec une légende spécifique d'identification
- compléter l'inventaire (exemples cités) et y inscrire les éléments repérés au niveau des OAP , éléments à reporter également sur les plans graphiques.
- entreprendre un inventaire permettant de répondre aux enjeux énoncés au PADD
- renforcer le repérage au niveau de toutes les OAP au titre du L151-19 et du L151-23 du CU
- Avis réservé sur l'urbanisation du secteur de l'OAP N°1 qui devant prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines du site ne correspond pas aux critères énoncés d'insertion paysagère en terme de hauteur et de vis à vis avec l'église.

sur les bâtiments susceptibles de changer de destination en logement (Annexe 4 )

- le contenu succinct des fiches ne semble pas de nature à préserver l'aspect patrimonial des constructions, les critères d'accès et de stationnement sont absents, pourtant susceptibles de présenter un impact paysager.

Règlement écrit Compléments proposés

- sur la partie Dispositions générales du titre I du règlement, notamment le permis de démolir, l'isolation par l'extérieur, l'édification des clôtures ;

- le périmètre du Monument Historique à indiquer pour toutes les zones concernées

- Ajouts et précisions sur les différentes thématiques de l'article 2.2 traitant de la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » pour toutes les zones, à savoir :

l'implantation, le volume, les matériaux, les façades, les menuiseries, les occultations, les châssis de toiture, les panneaux solaires, les installations techniques et les éléments extérieurs, les piscines, abri de jardin, teintes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris aux remarques formulées par l'ABF et en particulier pour l'OAP N°1 pour laquelle j'ai fourni également une analyse des impacts non traités.

### **5.3 Avis de l'autorité environnementale MRAe**

Par décision du 20 janvier 2020, la MRAe a soumis la révision du PLU de Mouzillon à évaluation environnementale et a rendu son avis le 25 février 2021. (16 pages)

Les enjeux environnementaux du PLU de Mouzillon identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espace

Elle estime que le choix du projet tant au plan démographique et économique est supérieur à ce qui a été réellement urbanisé sur la décennie précédente et que le projet accroît dans des proportions importantes (facteur 4) une consommation d'espace, à rebours des ambitions nationales de sobriété de la consommation d'espace et d'inscription des territoires sur la trajectoire de l'arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières.

*La MRAe recommande l'étude d'alternatives permettant de davantage mobiliser les potentiels au sein de l'enveloppe urbaine existante et d'accroître la densité des opérations, tant en matière d'habitat que de développement économique, pour lequel la justification des besoins de développement est à compléter.*

- la protection de la biodiversité et des corridors écologiques, notamment au droit des

vallées de la Sanguèze, de la Logne, du Chaintreau et des zones humides est estimée insuffisamment développée réglementairement. *Elle recommande de renforcer cette protection des zones humides et des haies ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des secteurs constructibles.*

- la modération des incidences du projet de liaison routière Ancenis- St-Philbert-de-Grand-Lieu.

Constatant l'absence d'évaluation des incidences du projet à l'échelle communale en termes de consommation d'espace, de coupure des corridors écologiques, d'atteinte aux boisements, haies et zones humides protégées, *elle recommande de préciser ces incidences et de mettre en avant les enjeux majeurs souhaités devoir être préservés par le projet routier.*

Au niveau des secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU, à savoir les zones à urbaniser ou encore les emplacements réservés, d'apporter des compléments dans l'analyse de l'état initial de l'environnement avec des prospections approfondies dans le domaine naturaliste et de délimiter précisément les zones humides ;

et pour le dispositif de suivi de compléter les valeurs des indicateurs et le mode de calcul.

Enfin, l'obligation de joindre un résumé non technique est rappelée.

Elle conclut en indiquant que la réflexion intercommunale engagée dans le cadre du PLUi Sèvre et Loire devrait être l'occasion de réexaminer le développement et l'aménagement de la commune à cette nouvelle échelle avec une ambition renforcée d'économie d'espace.

#### Sur le projet de liaison routière

##### **Extrait de la réponse de la collectivité**

C'est au porteur de projet c'est-à-dire le Département, de faire les études nécessaires en amont de la réalisation du projet. La commune veillera à l'équilibre entre l'impact sur le monde agricole et les riverains et la limitation des nuisances

Au regard de ces études, le projet de PLU de Mouzillon prend uniquement acte de l'existence de ce projet afin de notifier que tous les éléments ont été pris en compte pour le développement de la commune de Mouzillon.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Concernant le projet de liaison routière du Département sans faire l'évaluation qui relève du porteur de projet, la collectivité aurait pu citer l'échelle de l'impact en nombre d'hectares concernés par le fuseau d'étude et les principaux milieux impactés. Eléments de porter à connaissance utiles par exemple pour de futurs acquéreurs de foncier.

#### **5.4 Avis du SCoT**

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais – Avis du Comité syndical en date du 14 décembre 2020, formule une demande à prendre en compte et plusieurs remarques :

##### sur le développement relatif aux activités économiques

**- de revoir le rapport de présentation et la justification des choix pour une extension de la zone des 4 chemins et de ne pas engager d'ouverture à l'urbanisation supplémentaire au sein du pôle interface (Mouzillon – Le Pallet)**

Rappelant que 9 ha ont été réalisés sur la prévision totale de 15 ha.

##### En matière d'habitat

préconise de rendre plus opérationnel l'objectif de production de logements sociaux par une traduction d'indicateurs au niveau du règlement ou des OAP.

##### sur la préservation des paysages des ressources et la gestion des risques

- contrairement à l'exemple de traduction graphique de l'OAP du pont gallo-romain la densification du bourg et l'implantation de nouvelles formes urbaines devront veiller à répondre à l'objectif d'intégration paysagère.

- Le développement de l'urbanisation sur la partie sud du bourg sur les pentes en surplomb des vallées notamment au niveau des secteurs Pièce de la Loge et de Saint Martin doivent faire l'objet d'une approche paysagère qualitative ainsi que la prise en compte du phénomène du ruissellement en l'absence de schéma directeur des eaux pluviales.

- Demande la suppression de la mention PPRI, plan non élaboré pour la commune.

##### En matière de valorisation de l'agriculture

L'ensemble des possibilités de production des logements en zone agricole soit au niveau des villages ou par changement de destination des bâtiments agricoles nécessitent un accompagnement des porteurs de projet permettant l'évolution du bâti patrimonial existant dans le cadre des travaux d'amélioration des performances énergétiques.

##### Sur les mobilités

- d'impulser le développement du covoiturage et d'inscrire la création d'une aire

- souligne la nécessité de renforcer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables et en particulier de sécuriser le raccordement du bourg avec la principale zone d'emplois des 4 Chemins.

#### **5.5 Avis du Conseil Départemental Loire Atlantique**

Le Département de la Loire Atlantique a formulé un avis favorable en date du 4 février 2021 assorti de nombreuses remarques sur les différentes pièces du dossier et conditionné aux deux réserves suivantes :

1/ modalités d'accès et marges de recul

Le Département fait référence au « schéma routier départemental (SRD) et aux dispositions d'urbanisme qui en découlent en termes d'accès et de marges de recul qui sont insuffisamment reprises.

Pour la marge de recul appliquée aux constructions, au niveau du règlement graphique du PLU, il constate un report conforme aux préconisations du SRD sur le règlement graphique.

Toutefois, il demande :

- l'application des marges de recul du SRD même dans en cas de dérogation autorisée aux dispositions de recul de la Loi Barnier ;
- de compléter les dispositions de recul pour les zones UB, UE, 1AUE et N, et de reprendre la rédaction de la zone A pour toutes ces zones ;
- de compléter le règlement mentionnant l'interdiction d'accès nouveau hors agglomération sur les RD 149 et 763 ;
- pour l'OAP n°11, les Patisseaux, de prévoir un aménagement sécuritaire d'accès à ce secteur par la rue de la Botinière à partir de la RD 416 ;

de veiller, par ailleurs, à la bonne intégration paysagère de l'entrée de ville et à la continuité des liaisons douces par un aménagement adapté ;

- pour l'OAP n°14 , la Petite Etouble, (zone 1AUe vocation économique), de rectifier la marge de recul à 25 m le long de la RD 254 ;
- signale l'exception de la zone UB qui se trouve au nord du bourg le long de la RD 763.

2/ en terme de consommation foncière des activités économiques, demande de justifier les besoins de développement par une analyse approfondie de l'activité sur la zone artisanale existante et les ZA limitrophes et de s'inscrire dans une vision globale de l'intercommunalité.

Autres remarques :

- déplacements doux : inscrire les nouvelles liaisons dans des continuités, avec des dimensionnements adaptés ; compléter l'itinéraire cyclable départemental N°3 ;
- absence d'orientation au niveau du covoiturage
- pas de référence au Plan Climat Energie Territorial du Département adopté 2012
- les autorisations au cas par cas pour les bâtiments susceptibles de changer de destination en logement seront conditionnées à une desserte sécurisée, ce qui n'est pas le cas par ex pour le bâtiment identifié N°4 parcelle AH0022.
- renforcement de sécurité à prévoir entre le bourg et la ZA des 4 Chemins.

## **5. 6 Avis INAO - INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE et**

## **5.7 Avis de la CDPENAF , Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels , Agricoles et Forestiers**

Nota : les 2 avis sont regroupés par souci de non répétition car similaires

INAO Avis du 21 décembre 2020, CDPENAF Avis du 3 février 2021,

L'INAO exprime différentes observations sur le projet au niveau des extensions de l'urbanisation ainsi que sur les changements de destination des constructions envisagées en zone agricole.

Il constate que le diagnostic du PLU fait largement état du caractère viticole de la commune, que les objectifs du PADD mettent en avant la volonté communale de préserver et redynamiser les activités agri-viticoles, de sanctuariser les paysages viticoles, et que le règlement met en place la zone Av sur la majeure partie des terrains classés en AOC.

Toutefois, il relève que les extensions de l'urbanisation concernent d'une dizaine d'hectares sur des terrains classés dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) («Muscadet» et/ou «Muscadet Sèvre et Maine», et «Gros-Plant du Pays nantais») et que parmi les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, quatre sont situés à proximité de parcelles classées en AOC ou de chais.

La CDPENAF un avis favorable au titre des STECAL et du règlement des zones A et N

La CDPENAF et l'INAO donnent un avis favorable sous condition que le règlement prévoit une zone tampon de 10 mètres de large assortie d'une haie arbustive de 2 mètres de large et de haut arbustive constituée d'essences locales, plantée en limite du terrain des nouvelles habitations ou constructions et des terrains classés en AOC

Pour :- le secteur des «Patisseaux» - projet de zonage en 1AUB -

- le projet de zonage en 1AUe, en extension nord de la ZA des 4 Chemins,

- le secteur de la «Pièce du Noyer» [2 AUB-OAP 7 St Martin]

et demande que la totalité des parcelles AO 10,131,-132 et 133 soit zonée en Av et non en A (A noter que seule la parcelle AO 131 n'est pas zonée Av dans le dossier d'enquête)

- ainsi que pour les deux STECAL.

donnent un avis défavorable :

- au projet de zonage en 1AUe du lieu-dit «La petite Etouble», en extension à l'est de la ZA des 4 Chemins, la parcelle BW 33 étant totalement plantée en vigne, soit 1,10 ha de terrain classé en AOC «Muscadet».

- au projet de zonage en 1AUB du secteur «Le champ Braud», classement qui s'appuie sur l'impossibilité a priori de la reprise de l'usine de semoule de sucre et qui concerne 0,20 ha classé en AOC «Muscadet» et planté en partie en vigne, au motif que le projet viendrait perturber la zone viticole située immédiatement au sud.

- au projet de zonage en 2 AUB du secteur de «La Pièce de la loge» classé en AOC «Muscadet» pour 3,60 ha dont 2,75 ha en «Muscadet Sèvre et Maine» et actuellement classé en 1 AUL, on constate la présence de quelques vignes et l'abandon des projets d'équipement public initiaux.

En raison du fait que ce secteur proche d'équipements collectifs, mais détaché et assez éloigné du centre bourg, pourrait retrouver une vocation viticole d'entrée de bourg.

#### Concernant les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

Considérant que les règles de distance vis-à-vis des vignes ou des chais ne soient pas dans les critères permettant la sélection des bâtiments pressentis pour le changement de destination, considérant qu'une distance minimale de 50 mètres entre les nouveaux bâtiments d'habitation (changement de destination) et les chais doit être respectée ainsi qu'un recul de 10m avec plantation d'une haie vis à vis des vignes, ceci afin de prévenir les conflits entre habitants et viticulteurs qui pourraient se développer notamment en lien avec les traitements phytosanitaires.

Ils donnent *un avis défavorable aux bâtiments identifiés N°1 , N°2 et N°6*

(A noter que ces projets ne figurent plus dans le dossier d'enquête)

Ainsi qu'au *bâtiment N°29 constitué de parpaings et couvert de fibrociment.*

### **5.8 Avis du Service national d'ingénierie aéroportuaire**

En date du 14 décembre 2020, demande d'inscrire la servitude aéronautique T7 et précise l'identité du service gestionnaire.

### **5.9 Avis de RTE et ATLANTIC'eau**

La DDTM Loire Atlantique a transmis copie des courriers de RTE Réseau de transport d'Electricité et de ATLANTIC'eau avis émis respectivement le 14 janvier 2021 et le 12 janvier 2021.

**RTE** fait part d'un certain nombre de remarques émises dans son courrier du 25 mai 2018 relatives aux types des ouvrages, le règlement qui s'applique et demande de compléter la servitude I4 annexée au PLU par le report des informations aux précautions à prendre pour le développement de l'urbanisation à proximité, ainsi qu'aux contraintes liées à leur exploitation et entretien et de compléter le tracé au niveau du plan.

**ATLANTIC'eau** demande d'apporter au rapport de présentation un complément sur les conditions des raccordements au réseau d'eau potable et sur la mention correcte du gestionnaire du réseau.

### **5.10 Autres avis**

**Le Conseil Régional** en date du 20 novembre 2020 n'a pas d'observations à formuler.

**Le Centre Régional de la Propriété forestière Bretagne –Pays de la Loire** en date du 1<sup>er</sup> février 2021 fait la remarque de l'absence dans le diagnostic de l'analyse des boisements et des activités de gestion des territoires, production modérée au niveau du territoire communal mais qui aurait méritée d'être appréhendée pour la satisfaction des besoins locaux en bois d'œuvre et d'énergie.

## 6 - ANALYSE ET COMMENTAIRE des INTERVENTIONS du public et des REPONSES de la collectivité

### Bilan quantitatif

107 Enregistrements soit 99 sans doublons

92 demandes ont été traitées, contributions qui comprennent suivant les cas plusieurs sujets qui sont répartis ci-après dans 12 thèmes

*Parmi les observations sept sont des renseignements non suivis d'observation.*

*Plusieurs intervenants ont contesté des choix mais sans remettre en question le projet global.*

### Thématiques de présentation des observations :

Par souci de synthèse et de non répétition les sujets sont regroupés par thèmes les plus fréquemment abordés, ils portent les numéros suivants :

1 et 3 - Demandes de changement de zonage et ajustements

2- Les changements de destination des bâtiments agricoles

4- Remarques sur le dossier

5 - Règles de réciprocité autour des exploitations agricoles et viticoles

6 - les futurs secteurs d'urbanisation et

*les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

*La consommation d'espace*

7 - Les aspects réglementaires

8 - Les enjeux environnementaux

9 -Marges de recul (voir § 7 aspects réglementaires)

10- La préservation des espaces affectés à l'activité agricole et leur évolution

11- Les déplacements et liaisons douces

**Pour la réponse détaillée de la collectivité à chaque demande, il convient de se référer à la liste fournie en Annexe 2 et aux réponses fournies aux questions du commissaires enquêteur Annexe 3**

Dans le texte qui suit,

mes questions, commentaires et demandes sont indiquées en bleu,

les Réponses de la Collectivité en orange

## THEME 1 -Demandes de changement de zonage

Les demandes concernent essentiellement le Reclassement en zone naturelle ou agricole de zones constructibles du PLU en vigueur (1AU -2AU et Ub – Uc)

### 53 OBSERVATIONS T1

Les réponses de la collectivité sont défavorables pour 44 observations et argumentées des raisons suivantes :

- la parcelle ne remplit pas les critères définis de classement en zone urbaine
- ne remplit pas les critères de l'article R 151- 18 du code de l'urbanisme (desserte réseaux)
- ne correspond pas à la définition relative à l'enveloppe urbaine prescrite au SCoT
- ne correspond pas à la définition de la zone A ou N, ou la compromet
- augmentation de la consommation d'espaces agricole et naturels

( Zone Naturelle) N° 5 HUTEAU / N° 6 BARRE / N°22 CONGAR / N°26 HENRI/ N°94 BORDET / N°50 SCI LA FLORIELLE / N°77 MOYON /N° 86 FONTENEAU /N° 88 BOURSIER

(Zone agricole ) N° 3 MAUVOISIN / N°7 GABORIT / N°11 LANGEVIN / N°13 RICHARD  
N°20 HARDY / N° 25 A AUGUSSEAU / N° 29 BAUDRY / N° 36 JUMEAU  
N° 36 B HERVOUET V /N° 36 C GREGOIRE P / N°39 GUERIN P  
N° 41 CHEVALIER / N° 43 CORMERAIS / N° 44 BOUYER  
N° 49 BOISSEAU M. / N° 57 CAILLEAU / N°60 MARTIN / N°61 ROBIN  
N°69 BOISSEAU G./ N° 76 CHIRON / N° 71 GANICHAUD / N° 81 HUREAU  
N° 83 GUERIN

( en Zone Av ) N° 17 FORGEAU-HARDY / N° 34 BRUNELIERE / N° C4 BARRE A  
N° 30 GREGOIRE V. / N° 36 B HERVOUET L / N° 40 COICAULT  
N° 42 PAQUEREAU/ N° 63 CUSSONNEAU / N° 72 LAURE G  
N° 73 LAURE V. / N° 78 LOIRET / N° 79 SECHER

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

**sur des requêtes qui ont donné lieu à un avis défavorable de la part de la collectivité**

N° 3 MAUVOISIN

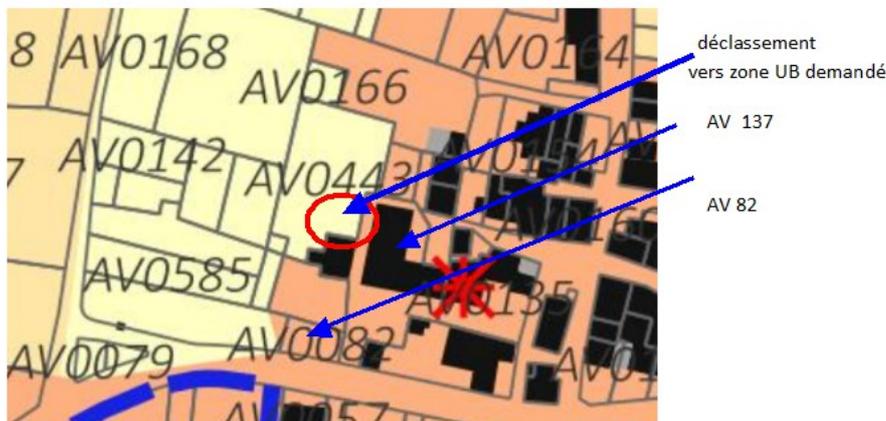
La réponse de la collectivité n'est pas recevable en indiquant que la construction placée sur la parcelle AV 137 placée en UB pourra avoir une extension en A, car si les extensions sont

possibles en zone A c'est en raison d'une habitation existante dans cette zone ce qui n'est pas le cas.

**Je demande donc un ajustement pour partie de la parcelle AV 443 de la zone A en zone UB, soit une superficie d'au moins 50 m<sup>2</sup>** attenant à la construction située sur la parcelle AV 137 pour que cette habitation puisse avoir au moins la même évolution qu'une habitation située en zone A.

(voir plan ci-après)

J'ai constaté également que la parcelle AV 443 n'est pas une prairie mais le jardin d'agrément arboré de la parcelle AV 137 et, en tant que tel, son classement en A n'est pas justifié mais devrait être en N.



Par ailleurs, le classement en zone UB pour la parcelle AV 82 est contestable car cette parcelle ne répond pas au critère de dent creuse, c'est-à-dire avoir deux limites latérales contiguës avec des unités foncières bâties, et **je demande son classement en A.**

*Je constate avec cet exemple que le tracé défini en fonction de l'enveloppe urbaine de SCoT n'est pas adapté et qu'un réajustement est nécessaire.*

## N°22 CONGAR

la réponse de la collectivité renvoie à l'application du L152-4 -3° du code l'urbanisme indiquant que

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

*3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »*

**J'estime que cette réponse n'est pas adaptée, car dans le cas présent il est demandé non pas une dérogation pour l'accessibilité à un logement existant, mais la possibilité de construire un autre logement, c'est pourquoi je considère que la réponse de la part de la collectivité est défavorable à cette demande, et je demande qu'elle soit réétudiée.**

#### N° 71 GANICHAUD

Réponse de la collectivité : il n'est pas possible d'agrandir le zonage 1AUE. Le reclassement de ces parcelles en zone 1AUE contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles, ce qui n'est pas souhaitable au regard des objectifs de PLU

la marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD763 permet, pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, d'atténuer les nuisances, et permet la sécurité et la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Les marges de recul sont réglementées par le règlement départemental de voirie et s'impose au PLU. Sur les parcelles AL199 et AL276, il est possible d'implanter une activité économique toutefois, au-delà de cette marge de 50 mètres et sous réserve de se conformer avec les dispositions de la zone A.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : j'acte de cette réponse.

#### N°77 MOYON

Réponse de la collectivité : La parcelle AO 176 a eu la possibilité de construire au regard du PLU en vigueur (zone UB).

**Commentaire du commissaire enquêteur** : j'acte de cette réponse et que j'estime incomplète,

étant donné que la construction a été délivrée sans vice de forme, je demande que le plan projet prenne en compte cette parcelle en UB dont la construction ne figure pas sur le document réglementaire.

#### N° 81 HUREAU

Sur les limites de zonage, la confusion de la compréhension du zonage vient de la légende de la page 9 Annexe 4, car la représentation pointillés rouge est la même pour les 2 STECAL et les autres secteurs étudiés

Réponse de la collectivité : Cette cartographie sera actualisée suite aux changements réalisés dans le cadre des avis PPA et de l'enquête publique

**Commentaire du commissaire enquêteur** : j'acte de cette réponse en terme d'amélioration de la compréhension des documents.

➔ les réponses de la collectivité conditionnées , soit **7** observations \_

**Commentaire du commissaire enquêteur** : les réponses de la collectivité sont justifiées sur ces 6 demandes

#### N°26 HENRI

La demande pour les parcelles zonées en N n'est pas acceptée ; pour la construction d'un garage « **le zonage de la parcelle BY 149 pourra être réétudié** »

#### N° 36 B HERVOUET

Réponse de la collectivité le changement de zonage sur les parcelles AT 395-402-403-404 pour un projet de diversification vers l'œnotourisme pourra être réalisé dans le cadre d'une révision allégée du PLU lorsque le projet aura été précisé et affiné.

N° 38 GUILBAUD

Réponse de la collectivité Cette demande pourra être prise en compte à l'approbation du PLU en accord avec le zonage AOC.

N° 45 EVEILLEAU

Réponse de la collectivité Pour la parcelle BY 154, son classement en Ah pour totalité pourra être envisagé au stade de l'approbation du PLU ; Pour la parcelle BY 328 est classée N demande refusée

N° 64 NAULIN / N°66 PINEAU

Réponse de la collectivité Une suppression de l'indice V pourra être réalisé via une procédure de révision allégée du PLU à l'appui d'un projet précis

N°2 LEROUX

Réponse de la collectivité Le zonage de la partie restante de la parcelle AN 11 pourra être étudié permettant de concilier usage agricole et préservation de l'environnement. Le classement de la parcelle adjacente AN0279 en zone naturelle pourra être étudié pour être compatible avec son usage actuel et la proximité de l'habitation existante.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : La collectivité devra fournir une réponse plus explicite

➔ la réponse de la collectivité favorable (T1 A) : soit 2 observations

N°82 DE OLIVEIRA

Réponse de la collectivité Ajustement aux parcelles voisines

**Commentaire du commissaire enquêteur** : j'acte de cette réponse

N° 90 CHEVAL

Réponse de la collectivité: Cette observation est prise en compte et la modification adéquate sera effectuée

## **THEME 1 REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Questions du commissaire enquêteur à la collectivité :**

Sur le concept mal compris et interprété qui est de « densifier » les dents creuses et la nécessité de produire un résumé non technique pour l'information du public

Réponse de la collectivité : Différentes mesures de concertation ont été mises en place afin de pouvoir avertir le public sur le rôle et les conséquences du PLU.(....)

Le diagnostic du PLU est fait de façon la plus pédagogique possible afin de bien expliquer les différents enjeux fonciers et d'explicitier les méthodologies mises en place pour l'analyse des consommations foncières et des potentialités foncières

Un résumé non technique pourra potentiellement être réalisé à posteriori pour l'approbation du PLU

sur la méthode d'évaluation pour réaliser les choix de hameaux

et

sur la demande de justifier des découpages assez incompréhensibles entre les traitements différenciés apportés à des parcelles par rapport à d'autres.

Réponse de la collectivité : les méthodologies et explications des choix exposent la nécessité de prendre en compte le cadre réglementaire qui s'impose au niveau national ou supra-communal. De ce fait, le découpage des STECAL fût réalisé par le biais de ces divers éléments, tout en ayant pour ligne guide de consommer le moins d'espace possible.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : Cette réponse est générale et se comprend, néanmoins des erreurs ou disparités sont observées dans le découpage proposé, et une équité de traitement devrait être recherchée suite aux remarques des requérants et la collectivité a la possibilité réglementaire de le faire.

Sur les demandes générant peu d'emprises au sol supplémentaires et compte tenu de l'évaluation de leurs incidences ne vous apparaissent-elles pas mineures en comparaison avec les nouvelles surfaces à construire de l'ordre de 9 ha ?

Réponse de la collectivité : L'ampleur de l'emprise au sol ne détermine pas l'opportunité d'un projet. Le choix des zones constructibles s'est effectué au regard du projet politique de la commune, de ses besoins et des possibilités de réalisation et des réglementations nationales ainsi que des orientations du SCoT du Pays du Vignoble Nantais visant à limiter l'apport de nouvelles populations en zones agricoles et naturelles et à favoriser l'urbanisation à proximité des centralités. De ce fait, les demandes individuelles, même générant peu d'emprise au sol, ne peuvent toutes être prises en compte.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : je prends note de cette réponse

## **THEME 2- Les changements de destination des bâtiments agricoles**

OBSERVATIONS T2 : soit **10** observations

➔ *3 Réponses favorables, ces bâtiments sont déjà inscrits sur la liste des constructions identifiées*

N°21 HORN / N°25 B GOURAUD / N° 27 BOUSSEAU

**Commentaire du commissaire enquêteur** : *l'inscription sur cette liste ne vaut pas autorisation*

➔ *3 Réponses favorables conditionnées :*

N° 42 PAQUEREAU

N° 47 BARRE O. Réponse de la collectivité

Concernant la parcelle AD 47, le changement de destination à destination d'habitat pourra être analysé conformément aux critères fixés dans le rapport de présentation

N° 48 BORDET

Réponse de la collectivité : se rapprocher du service urbanisme de la CCSL pour valider la possibilité de réaliser le projet une fois le PLU approuvé

➔ *Réponse défavorable*

N°56 BAUDRIT

Réponse de la collectivité La possibilité de changement de destination est prévue à des fins de densifications et non pas de nouvelles constructions.

Par ailleurs, les parcelles BS 576 et BS 113 étant située en zone A, dont l'objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, leur constructibilité n'est pas justifiée. De plus, l'intégration de ces parcelles en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable

**Commentaire du commissaire enquêteur** : l'argumentation fournie ne me semble pas adaptée à la situation de ces bâtis existants pour lesquels il est justement demandé leur densification sans nouvelles constructions et il n'est pas demandé d'intégration en zone constructible. Je demande l'intégration de ces 2 bâtiments dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

➔ *Demande non traitée par la collectivité* :

N°61 ROBIN La Greuzardière AW 148- 131 pour 2 demandes de changement de destination

**Commentaire du commissaire enquêteur** : une analyse suivant les critères de recevabilité doit être envisagée par la collectivité

➔ *Autres demandes*

N° 74 POILANE

Réponse de la collectivité l'analyse concernant l'évolution des sièges d'exploitation est envisagée à l'échelle du PLUi. Une réflexion sur les changements de destination avec cette donnée sera également réalisée.

N° 80 HUCHON

Réponse de la collectivité La parcelle BC 224 fait partie du changement de destination. La fiche n°46 sera mise à jour.

## **THEME 2 - REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les propositions de l'ordre de 40 bâtiments sont différemment appréciées, notamment par le fait que certaines autorisations passées génèrent des conflits d'usage avec l'agriculture et que par leur nombre elles sont source de déficit pour les nouveaux « installants » en bâtiments agricoles et en logements au profit de « nouvelles fermes » qui vont générer une consommation de l'espace agricole.

Cet aspect n'est pas évalué au niveau du PLU, est-il en adéquation avec l'objectif 2.2 du PADD ?  
Les dispositions du SCoT concernant les changements de destination des constructions agricoles ne sont pas reprises au règlement du PLU, Y a-t-il compatibilité de ce dernier avec le SCoT ?

#### Réponse de la collectivité

Aucune incompatibilité entre le SCOT et les changements de destination ne sont à observer.

Les critères définis dans le SCoT sont repris dans les dispositions règlementaires du PLU (intégration qualitative dans le paysage, places de stationnement, assainissement autonome doivent être conforme aux réglementations en vigueur)

Suite au retour des avis PPA et de la CDPENAF, une analyse des remarques sera effectuée par la commune. De plus, la CDPENAF rendra un avis sur chaque demande d'autorisation d'urbanisme. Il est rappelé que le changement de destination n'est pas une obligation. Sur les 10 dernières années, nous comptabilisons en moyenne 3 changements de destinations par an

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La collectivité n'a pas répondu sur les questions relatives aux conflits d'usage ni au manque de logement pour les « nouveaux installants »

- En premier lieu, je note que l'objectif de limiter l'apport de nouvelles populations au sein des zones agricoles n'est pas en cohérence avec celui de favoriser les changements de destination des constructions agricoles vers du logement non agricole.

- Par ailleurs, sur le règlement de la zone A et page 13 ne sont pas reprises les conditions qu'imposent le SCoT, c'est à dire être un bâtiment de CARACTERE ( autrement dit un patrimoine architectural de qualité), ainsi que la possibilité de réaliser un assainissement autonome sur l'unité foncière, et la possibilité de réaliser 2 places de stationnement hors voie publique, j'estime donc que la compatibilité n'est pas assurée.

- De plus, il n'existe pas de définition légale de la valeur patrimoniale d'un bâti, pour éviter les interprétations qui seraient subjectives, l'Architecte des bâtiments de France fait la remarque sur l'aspect succinct des fiches concernant les bâtiments qui sont proposés au PLU et qui ne semblent pas en mesure de préserver l'aspect architectural.

L'autorisation qui sera donnée par la CDPENAF le sera en fonction de la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, mais pas sur les autres critères qui pour être applicables doivent être réglementés. *(A noter que la CDPENAF et l'INAO se sont déjà exprimés pour donner un avis défavorable au projet N° 29 parcelle CM 230)*

#### **Thème 2**

Je demande

- 1.) de procéder à une étude permettant d'apprécier le caractère qualitatif des constructions et dans l'objectif de maintenir en bon état le patrimoine rural de caractère et non celui d'un apport de nouvelles populations au sein de l'espace agricole.
- 2.) que le règlement soit complété des critères définis au SCoT et
- 3.) que la liste présentée soit réétudiée suivant ces critères.

## THEME 3 – Ajustement et Déclassement partiel de zonage

### 2 OBSERVATIONS T3

N° 32 MALTETE

#### Réponse de la collectivité

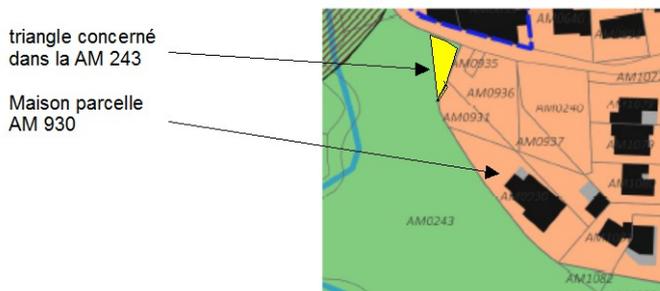
*La délimitation du zonage est définie en fonction de l'enveloppe urbaine du Scot.*

*La parcelle faisant l'objet de la demande est située en zone N dont l'objet principal est de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa préservation. Ce qui justifie sa non constructibilité.*

*De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles*

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le terrain, environ 200m<sup>2</sup>, pour lequel il est demandé l'intégration à la zone UB attenante est classé en zone N, il se trouve sur le trait rouge délimitant l'enveloppe de la zone urbaine du bourg. Son utilisation autre que l'accès à la parcelle AM 930 ne peut pas changer, en cela il ne peut pas constituer une artificialisation supplémentaire de la zone et n'augmente pas la consommation d'espace naturel, de plus, il ne contribue pas à compromettre le contexte environnant et il n'est pas inondable. C'est pourquoi, **la régularisation de cette situation me semble indispensable en classant cette portion de terrain en UB.**



N° C10 OGEC ST JOSEPH pour la parcelle AM 528 située en UB et demandée à être intégrée en UL au groupe scolaire, rue de l'Eveché.

**Avis favorable** du commissaire enquêteur compte tenu de la destination liée au groupe scolaire

(se reporter au Thème 6 pour toutes les demandes de l'OGEC)

#### **THEME 4 - Remarques sur le dossier**

Cette rubrique regroupe les différentes remarques sur les sujets traités au niveau du diagnostic, des méthodologies, et des justifications des choix

6 OBSERVATIONS T4 :

N°13 et N°28 RICHARD P./ N°29 BAUDRY / N° 87 BONNET/ N° 89 ROULAND

N° 68 GREGOIRE *concernant les éléments du Patrimoine partiellement répertoriés* : la collectivité n'a pas répondu

**Commentaire du commissaire enquêteur** : je suis en accord avec la remarque 68 qui rejoint celle formulée par l'Architecte des Bâtiments de France demandant la justification des choix pour qualifier les éléments du patrimoine à protéger et d'entreprendre un inventaire répondant aux enjeux énoncés au PADD, et également sur les remarques concernant les protections des zones humides

#### **THEME 4 - REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Réponse de la collectivité** : (voir détails Annexe 3) les méthodologies et explications des choix exposent la nécessité de prendre en compte le cadre réglementaire qui s'impose au niveau national ou supra-communal. De ce fait, le découpage des STECAL fût réalisé par le biais de ces divers éléments, tout en ayant pour ligne guide de consommer le moins d'espace possible.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : voir mon analyse sur les enveloppes urbaines en Annexe 4.

Je demande un réexamen des potentialités urbaines et des potentialités de densification.

#### **THEME 5- Règles de réciprocité autour des exploitations agricoles et *vinicoles***

Distances à respecter par rapport aux habitations dans le cas de traitements phytosanitaires ou de la proximité d'un siège d'exploitation

4 OBSERVATIONS T5 :

N° 83 GUERIN / N° 59 MACE

N° 67 GREGOIRE M. **Rpse collectivité** la parcelle CH 332 est bien classée en zone A

N° 91 BOUIN **Rpse collectivité** : *Une lisière paysagère à créer figure dans l'OAP n°13 les landes.*

*Le maintien des accès sera étudié lors de la réalisation du projet.*

## THEME 5 - REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Distances à respecter par rapport aux habitations dans le cas de traitements phytosanitaires ou de la proximité d'un siège d'exploitation

Cette question de l'application des règles de distance a été souvent invoquée pour demander le déclassement de terrains agricoles en secteur constructible, le parcellaire agricole souvent étroit est particulièrement concerné.

Quelle sera la traduction réglementaire que vous comptez apporter à cette contrainte?

- Le caractère variable des dénominations (lisières, franges, zone tampon) ainsi que les différences de traitement (haies, plantations haute tige, zone tampon) ne contribuent-elles pas à être perçus comme disparates et discriminatoires entre les OAP et lors de nouvelles constructions, et ceci pour remplir le même objectif ?

- La proposition de l'INAO\* précisant la hauteur et largeur des plantations et celle de la zone tampon sera t'elle reprise au règlement vis à vis de toute nouvelle construction ?

\*(Recul de 10 m assorti d'une haie arbustive constitué d'essences locales de 2 mètres de large et de haut , plantée en limite du terrain des nouvelles constructions et des terrains en AOC.)

Réponse de la collectivité : Concernant les périmètres générés autour des habitations existantes, le PLU ne peut pas imposer de mesures de protection sans aller à l'encontre de la consommation des terres agricoles et/ou de la densification urbaine. Le passage en zone constructible des périmètres de protection agricole amènerait à créer une nouvelle zone de non traitement, ne faisant ainsi que reconduire le même problème

Néanmoins, des zones tampons sont prévus dans le règlement du PLU dans les zones à urbaniser afin de limiter les conflits d'usage et de ne pas générer de nouvelle zone de non traitement pour les exploitants.

Ces différences de dénominations et de traitement n'est pas discriminatoire. Une analyse a été faite afin de pouvoir s'adapter au mieux à la réalité du terrain. Il est nécessaire de pouvoir adapter les plantations et les zones tampon dans l'optique d'une protection la plus efficace possible. De plus, ces zones tampons répondent également à des objectifs de traitement paysager, expliquant le choix divers des dénominations et de leur mise en place

La proposition de l'INAO émise dans l'avis de la CDPENAF sera prise en compte et transcrite au sein du PLU concernant les secteurs indiqués

**Commentaire du commissaire enquêteur** : *Contrairement à l'indication du paragraphe 2 de la réponse de la collectivité, que ce soit en zone 1AUB ou Ah , cette zone tampon n'est pas inscrite au règlement écrit ni au règlement graphique*

*Mais sur la réponse formulée à chaque particulier requêrant,( voir liste Annexe 2 ) elle a mentionné pour la demande de M.MACE que :*

Des zones tampons sont prévues afin de limiter les conflits d'usage. Les règles relatives aux zones tampon seront affinées dans le règlement du PLU afin de s'adapter aux différentes contraintes relevées par les avis PPA et l'enquête publique. La commune va étudier l'instauration d'une règle en zone U et Ah qui pourra être rédigé comme suit : "Toute construction nouvelle ou extension devra respecter une distance minimale de 10m par rapport à toute limite de zone Av environnante."

**Commentaire du commissaire enquêteur :** je prends note de la réponse et je demande qu'elle concerne également les zones 1AUB

## **THEME 6 - les futurs secteurs d'urbanisation - les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (et les opérations de restructuration)

### **8 OBSERVATIONS T6**

N° 10 BARREAU -OAP 13

connaître la temporalité de la zone prévue en zone 1AUE en extension à la ZA des 4 chemins

réponse de la collectivité

Concernant les parcelles BX 70 et BX 71, aucune expropriation n'est prévue et l'exploitant garde la propriété de son terrain jusqu'à sa vente. La temporalité de la réalisation de cette OAP n'est pas encore connue

**Commentaire du commissaire enquêteur :** je prends note de la réponse et je demande l'inscription en 2 AUE de l'extension envisagée car aucune programmation ne permet de justifier le classement en 1AUE et de plus ce projet d'extension est remis en cause dans l'Avis du SCoT ainsi que l'OAP 14.

Autre demande sur la temporalité / programmation

OAP 5 - N° 23 OUVRARD

N° 34 BRUNELIERE -OAP 6

réponse de la collectivité terrains situés en zone future d'urbanisation 2AUB, celle-ci ne devient constructible qu'après une procédure d'ouverture à l'urbanisation

**Commentaire du commissaire enquêteur :** je prends note de la réponse.

Je demande d'évaluer les effets cumulés du développement des zones 1 AU et 2AU et leur faisabilité en terme d'équipements, notamment au niveau du domaine de l'assainissement pour l'accueil des nouvelles populations.

Par ailleurs, en terme de localisation autant le secteur Saint Martin contribue à réduire la fragmentation amorcée avec le lotissement de Beauregard en faisant le lien vers l'opération du

Clos du Pont, le secteur de la Pièce de la Loge (OAP 10) amorce un développement du coteau réservé jusqu'à lors aux équipements de sport et de loisirs et en déconnection du bourg.

Les différents impacts de ce secteur sont traités de façon limitée au secteur lui-même sans approche globale des impacts et cumulée avec les autres secteurs .

Pas d'observation du commissaire enquêteur sur les 3 [réponses de la collectivité](#) suivantes

N° 37 DURET [Le classement de la zone d'extension en 2AUB et non pas en 1AUB se justifie par le manque de capacité et de réseau sur ce secteur, expliquant un projet d'extension à plus long terme](#)

N° 51 MACE [régularisation par acte notarié en cours](#)

N°12 GOURAUD site de l'OAP n°3 : la faisabilité de la mise en oeuvre est mise en doute par cet intervenant

**Commentaire du commissaire enquêteur :** La collectivité doit se doter des moyens de réalisation des OAP si elle veut atteindre les objectifs de la construction en zone urbaine

sites de l'OAP n°4 et 5 et pour les autres OAP: le volet programmation est demandé

N°19 GAUTREAU

N°23 OUVRARD N°37 DURET

Concernant l'accès haut à l'OAP n°4, la remarque du commissaire enquêteur n'a pas été commentée.

Pour l'OAP n°1 ( voir ci-après la réponse de la collectivité aux questions du commissaire enquêteur)

## **T6 - les opérations de restructuration**

N° 31 BALEYDIER - OAP 10

[réponse de la collectivité](#) : Réponse favorable à l'étude d'un passage de la zone UB en UA et des hauteurs à R+2 +C

N° C10 OGEC SAINT JOSEPH

Courrier (composé de 5 pages et 4 annexes)

L'objet du courrier porte sur le projet de regroupement rue de l'Evêché des 2 écoles et qui nécessite le transfert de l'école maternelle située rue des Rosiers, site disponible et qui fait l'objet de l'OAP 10

Les demandes concernent les 2 sites.

[La réponse de la collectivité](#) reçue le 6 mai est fournie en Annexe 6, elle est favorable aux changements de zonage demandés et aux modifications réglementaires (stationnement, toiture, hauteurs ) permettant la réalisation des opérations site de l'Evêché et site OAP 10.

Concernant la demande sur les plantations elle intégrera à l'OAP la condition de la règle énoncée pour la zone UA devant justifier de l'abatage des arbres et leur remplacement.

## Commentaires du commissaire enquêteur

Sur le site de la rue de l' Evêché pour :

- l'intégration de la parcelle AM 528 dans la zone UL et en complément de la parcelle AM 527 , site existant et en projet de l'école privée. **avis favorable** (voir commentaire Thème 3)
- la suppression au règlement UL 2.2 de la référence à l'interdiction de toitures « shed, à redans partiels ou en dents de scie (17) » **avis favorable** (voir commentaire Thème 7 )
- la dispense de l'application des règles de stationnement générales compte tenu de la vocation de l'activité d'enseignement ,à caractère non économique

**Avis favorable**, la mutualisation permet une rotation des stationnements et contribue à une affectation plus économe des surfaces artificialisées, celle-ci devrait pouvoir être prévue dans le nouveau parking public

Sur le site de l'OAP ( secteur 10) rue des Rosiers pour :

- le changement du zonage de UB en UA afin de répondre à une densité plus importante
- de l'autorisation d'un gabarit des hauteurs à R+2+C
- de retirer la protection de certains éléments paysagers dont la valeur patrimoniale est estimée de nulle à faible.

Je suis favorable à l'ensemble des demandes sur l'OAP 10 :

Le passage de la zone UB en UA et des hauteurs à R+2 +C permet de qualifier l'entrée de ville côté ouest, de faire évoluer le tissu urbain vers une densité de bourg, de structurer la composition du bâti. L'augmentation des hauteurs est compatible avec le paysage bâti environnant, et préserve les vues vers les points de repères à proximité ( Eglise, MH).

Il permet en outre une diversification de l'offre des logements situés de plus en condition de proximité qui favorise l'accès aux équipements et commerces par des « liaisons douces ».

Le retrait des éléments paysagers demandés correspond au constat visuel que j'ai réalisé sur le site.

## **THEME 6 - REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Sur les aspects de l'inventaire de la faune et la flore, de la délimitation des zones humides et de l'analyse de leurs impacts et de la prise en compte des paysages :

La collectivité répond qu'une étude zone humide de 2012 est intégré au PLU et dans la phase opérationnelle, des dossiers loi sur l'eau seront réalisés venant préciser les données.

Elle estime que l'intégration paysagère respectant l'environnement communal a été prise en compte.

## Commentaires du commissaire enquêteur

Je considère que les paysages dans les OAP ne sont pas analysés sous l'aspect des incidences vis à vis des autres sites (cônes de vues, impact des hauteurs et gabarits..) et que la collectivité ne répond à l'insertion paysagère que de façon limitée. Elle ne répond pas sur une analyse à fournir pour la faune et la flore. (voir l'ensemble des questions sur la réponse en Annexe 3)

Concernant les dossiers loi sur l'eau évoqués, la procédure d'autorisation ne s'applique qu' à des superficies supérieures à 1 ha.

#### Pour l'OAP n°1

La collectivité n'a pas tenu compte de mes remarques citées en référence à un document transmis aux Elus préalablement au PV estimant que cette référence n'avait pas de valeur réglementaire.

je joins donc cette référence en Annexe 5

- Sur les aspects de densité fixant minimum 25 logements à l'hectare, soit environ 8 logements, les illustrations présentées en exemple de simulation et à titre d'information ne correspondent pas à la densité requise, soit une densité 4 fois supérieure ,

Je demande la suppression de ces simulations qui prètent à confusion sur les possibilités de construire.

- Sur l'insertion paysagère terme plus adapté à celui d' « intégration », car il y a création d'un niveau paysage,

les enjeux doivent être complétés en formulation explicitement « vis à vis de l'Eglise et du MH ».

- sur les « franges paysagères » ( zone tampon à traitement végétal), je considère cette prescription à la fois restrictive car elle exclut notamment la réalisation de murets et peu adaptée au contexte déjà végétalisé des abords côté sud, des ouvertures visuelles et des continuités fonctionnelles à assurer.

Je demande que l'indication « traitements des abords » remplace « franges paysagères »

**Sur le volet programmation** qui n'est pas renseigné dans le document référant aux OAP,

La collectivité répond que la différence de zonage entre les secteurs en U et en 1AU (qui ont vocation à être urbanisés prioritairement) et les secteurs en zone 2AU renseignent bien une temporalité.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** Je considère différents les aspects de temporalité des zones AU et la programmation, la réponse de la collectivité est incomplète, elle n'aborde pas les conditions de faisabilité des OAP, la capacité des réseaux et équipements et les moyens opérationnels permettant la programmation.

#### **Sur la modération de la consommation de l'espace et la densité**

Je note la réponse de la collectivité qui, « suite aux avis PPA, pourra être amenée à retravailler les densités plus élevées sur certains secteurs »

Par ailleurs, la collectivité considère que le choix du secteur d'urbanisation nouvelle 2AUB, Pièce de la Loge, est compatible avec le SCoT puisque ce dernier n'a émis aucune remarque à ce sujet.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** La collectivité n'a pas répondu sur le fait que la transformation de la zone 1AUL en 2AUB n'était pas justifiée au rapport de présentation

## **THEME 7- Les aspects réglementaires (Règlements écrit et Graphique)**

11 OBSERVATIONS T 7 :

(dont 4 observations sur les zones tampon )

N° 33 FAVREAU/ N° 25 T BEAUDOIN / N°82 DE OLIVEIRA / N° C10 OGEC (2 demandes)

N° 89 ROULAND / N° 46 DOLIVET

➔ A/Règles applicables en zone A aux Annexes et leurs distances / logement

Je note les réponses de la collectivité qui précisent que :

- les règles quant aux extensions et annexes peuvent s'appliquer à toute habitation en zone A. ( sous entendu, liée ou non à siège d'exploitation agricole)

- et que les extensions et annexes des logements sont possibles en zone Ah ( le règlement sera retravaillé pour être le plus pédagogique possible)

- la distance de l'annexe vis à vis du logement est maintenu à 15 m :

l'objectif de la règle des 15 m maximum est de limiter l'impact sur le paysage

➔ B/ Liste des essences

La liste des essences locales prescrites et les rédactions concernant le bouleau :

La question est posée de savoir s'il appartient au règlement de fixer les essences de plantations et de la définition de l'appellation « essences locales »

Est demandé également que les rédactions concernant le bouleau soient amendées.

Réponse de la collectivité : La liste des essences locales au sein du règlement permet de cadrer les essences utilisées, et surtout de limiter l'utilisation des essences exotiques ou invasives. Des ajustements pourront être faits afin de compléter la liste des essences. Le bouleau pourrait être ajouté à la liste.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : La liste des essences dites locales doit figurer comme une recommandation et non une obligation

➔ C/ Toitures

OBSERVATION N° C10 OGEC pour les types de toitures interdites, demande la suppression à la référence shed en UL

**Commentaire du commissaire enquêteur** : le règlement devrait prévoir une conception en cohérence avec les toitures existantes

➔ D/ Stationnements

N° 46 DOLIVET

Réponse de la collectivité : Un échange de parcelle avec la BH 138 pourra être étudié avec la commune. Il est rappelé que ce terrain est situé dans le périmètre du PPRT

OBSERVATION N° C10 OGEC demande d'être dispensés de l'application des règles générales pour l'établissement situé en UL

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le règlement devrait prévoir d'exclure les équipements scolaires de l'application de la règle générale de réaliser des stationnements

➔ E / Emplacements réservés

N° 23 OUVRARD (ER n°4)

Les Emplacements réservés sont répertoriés dans un tableau sur le règlement graphique indiquant un numéro de référence, l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'emplacement réservé.

Par contre, ils ne font pas l'objet d'une justification de leur intérêt dans le rapport de présentation, en particulier les ER n°2 et 3 pour lesquels l'évaluation environnementale n'est pas présentée.

En outre, ils ne comportent pas les caractéristiques attendues à correspondre à la justification et ne citent pas les parcelles concernées par l'emprise.

Réponse de la collectivité :

L'Emplacement Réservé n°3 sera supprimé

L'emplacement réservé n°2 est déjà présent dans le Plu actuellement en vigueur et sera maintenu dans le prochain PLU

Des ajouts seront effectués afin de répondre aux exigences réglementaires et également instaurer une meilleure lisibilité de l'information

L'Emplacement Réservé n°4 : la parcelle concernée par l'emprise est AL 251

**Commentaires du commissaire enquêteur :** je prends note des réponses, mais la collectivité ne répond pas sur la question de savoir quelles sont les caractéristiques de la voie concernée par l'Emplacement Réservé n°4.

➔ Autres modifications prises compte par la collectivité :

- de la Modification du lexique du règlement pour préciser « unité foncière »
- instauration d'une règle en zone U et Ah pour les zones tampon, règle que je demande à inclure également en zone 1AU

## THEME 8 - Les enjeux environnementaux

Seul le sujet sur les ZONES HUMIDES a fait l'objet d'observation, pour les autres sujets se reporter aux réponses de la pièce Annexe N° 3.

OBSERVATIONS T8 :

N°89 ROULAND ( C8-5 )

L'inventaire des zones humides date de 2012, pourquoi ce dernier est-il aussi ancien ? Un intervenant fait part de l'imprécision cartographique de l'inventaire des zones humides et l'estime incomplet. Quelles sont les mesures à adopter pour pallier à ce manque ?

Réponse de la collectivité : Même si l'inventaire date de 2012, ce dernier est le plus récent et a été réalisé en collaboration avec le SAGE Sèvre Nantaise. De plus, des prescriptions précises ont été mises en place afin de protéger ces zones humides. Les zones de constructibilité ont bien été déterminées afin de ne pas empiéter sur ces zones humides et ainsi les préserver.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : *j'acte de la réponse et je note que la représentation de ZH (zone humide) sera améliorée au niveau des couleurs et de la symbolique.*

## **THEME T9 - Marges de recul –**

OBSERVATIONS T9 :

N° 24 HUMEAU / N° 25 T BEAUDOIN

- ➔ Application de la marge de recul en zone urbaine et sur la zone des 4 chemins vis à vis des prescriptions imposées par la RD 763 : la rédaction ( page 20) du règlement mentionne que la marge de recul par rapport aux voies départementales s'applique « en dehors des secteurs situés en agglomération »

*Qu'en est-il de cette application pour les zones urbaines situées hors agglomération et avec la possibilité de densifier (disposition Bimby) ?*

Je note sur ce sujet 2 réponses différentes de la collectivité :

1- Des changements seront effectués afin de pouvoir permettre le BIMBY et adapter les marges de recul, ceci dans le respect du règlement départemental de voirie

2- la parcelle AL 218 est concernée par les marges de recul

**Commentaires du commissaire enquêteur** : *J'en conclus que la densification de la parcelle par dispositif Bimby n'est pas possible, puisque la marge de recul est de 100m pour les habitations et de 50m pour les autres activités.*

*A noter que les marges de recul ne sont pas encore reportées en plan sur le secteur UB.*

*Par ailleurs, les indications portées sur la page 20 du règlement sont à rectifier comme le précise l'Avis du Département et en concordance avec le règlement graphique complété.*

- ➔ Application de la marge recul sur la RD 254 .

Je précise la réponse de la collectivité, à savoir que la marge de recul de 25 m par rapport à la RD 254 ne s'applique pas par rapport à l'alignement mais par rapport à l'axe de la voie comme correctement tracé sur le règlement graphique.

## **THEME 10 . La préservation des espaces affectés à l'activité agricole et leur évolution**

OBSERVATIONS T10 :

N° 53 GANICHAUD ( voir détail réponse Annexe 2)

N° 59 MACE

**Commentaires du commissaire enquêteur :** Pour les remarques suivantes , *j'acte des réponses de la collectivité*

Objet : itinéraire passant dans le parcellaire viticole pour la circulation dite douce :

Réponse de la collectivité : Ces éléments seront pris en compte et vérifiés par la commune afin de ne pas engendrer de conflit d'usage (via des conventions d'autorisation de passage entre comme et propriétaire). L'objectif est de pouvoir trouver un équilibre entre préservation des cheminements et limitation des conflits d'usage liés à l'activité viticole.

N° 68 GREGOIRE P.

Réponse de la collectivité : Le reclassement de la parcelle AS 130 en zone Av est effectivement envisageable en cohérence avec la trame verte et bleue.

N° 78 LOIRET

Réponse de la collectivité : Au regard des avancées et des remarques des services de l'état quant à la consommation foncière des choix ont dû être faits en cohérence avec le projet communal et les choix politiques de la commune. Cette parcelle ne peut être identifiée en tant que 2AUB. En effet, ses caractéristiques correspondent au zonage A, de plus le zonage 2AUB serait la reconnaissance d'une nouvelle zone d'extension, contradictoire avec l'objectif de réduction de la consommation d'espace

Autres demandes

N° 87 BONNET

N° 89 ROULAND

De nombreux requérants argumentent leur demande de changement de zonage en expliquant que les terrains concernés ne sont plus exploités ou en friches.

Ces intervenants estiment qu'il aurait été pertinent d'approfondir le sujet des terrains en friches de le quantifier et le localiser au niveau du diagnostic agricole, en rapport avec le phénomène de la forte déprise de la viticulture et d'identifier également les sièges d'exploitation qui ne changeront pas d'affectation pour favoriser la reprise des installations.

Réponse de la collectivité : Un diagnostic agricole a bien été réalisé, mais effectivement la thématique des friches n'est pas développée notamment au regard de l'évolution rapide de cette donnée. Néanmoins, cela pourra être abordé au sein du PLU intercommunal actuellement en cours d'élaboration . ( se reporter pour le texte complet à l'Annexe 3 .)

**THEME 10 - REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Trois OAP concernent des sites en reconversion d'une activité vinicole dans le centre bourg et un exploitant a fait part de quitter le bourg. [Qu'en est-il d'une analyse sur le sujet de la viticulture en termes de relocalisation de site et de propositions ?](#)

[Réponse de la collectivité](#) : Des adaptations du zonage ont été faite pour prendre en compte la demande de l'exploitant souhaitant quitter le bourg

**Commentaire du commissaire enquêteur : j'acte des réponses de la collectivité.**

## **THEME 11. Les déplacements**

OBSERVATIONS T11 :

N° 62 FRASLIN / N° 59 MACE

Le projet de liaison routière axe Aigrefeuille-Ancennis :

Les intervenants sur ce sujet contestent ce choix car il n'est pas argumenté d'une étude comparative des incidences par rapport à d'autres projets au niveau du document d'évaluation environnementale. Ils estiment en conséquence incompréhensible qu'il soit retenu au PLU

*( se reporter pour le texte complet à l'Annexe 3)*

[Réponse de la collectivité](#) La commune n'a pas de levier d'action sur ce projet et ce n'est pas à la commune de faire les études d'impact. Ce projet s'impose à la commune mais elle n'est pas décisionnaire. Actuellement, c'est un projet, il a été pris en compte par les élus dans leur réflexion, mais aucune traduction réglementaire n'en est faite à cette échelle.

Le Département nous a informé qu'il doit engager des actions prochainement :

- la réalisation d'une étude visant à examiner la possibilité d'adapter le tracé au droit de « La Fréchetière » de façon à mieux concilier les enjeux de préservation du vignoble AOC, du milieu naturel et du cadre de vie des riverains concernés
- la réalisation d'une étude foncière et agricole, incluant une étape de concertation avec le milieu agricole, visant à étudier les solutions permettant d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole bio située à « La Parentière »

**Commentaire du commissaire enquêteur : J'acte de ces précisions**

Le projet de liaison routière entre Clisson, Vallet et le Maine-et-Loire même s'il s'inscrit dans le long terme a une portée sur l'économie générale du projet de PLU et au niveau de l'évaluation environnementale, il aurait pu être précisé quelques impacts majeurs à savoir la superficie de l'étude de l'emprise, le nombre d'ha AOC concernés par le projet, les principales activités compromises, les principaux lieux dits et éléments de la trame verte et bleue concernés.

Dans l'attente de la concrétisation de ce projet, et des effets escomptés pour la réduction des nuisances, la collectivité devra réfléchir à ne pas engager des actions qui génèrent plus de trafic, notamment avec le développement des secteurs d'activités.

## **THEME 12. Difficulté de consultation du dossier**

OBSERVATIONS T12 :

Améliorations de la représentation graphique (zonage, prescriptions et la légende de la page 9 Annexe 4)

Réponse de la collectivité : Un travail pour améliorer la lisibilité de la cartographie papier sera fait . Les éléments non essentiels réglementairement seront supprimés. Les aplats de couleurs pourront faire ressortir les informations importantes.

Cette cartographie (annexe 4 au rapport de présentation) sera actualisée suite aux changements réalisés dans le cadre des avis PPA et de l'enquête publique

**Commentaire du commissaire enquêteur** : J'acte de ces améliorations

## RESUME des analyses et des demandes du commissaire enquêteur

### **Sur la compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT**

- inscrire les ripisylves de la rivière Sanguèze en zone naturelle et non en zone UL

### **Sur la faisabilité du développement de l'urbanisation et les impacts**

- Evaluer les effets cumulés du développement des zones 1 AU et 2AU et démontrer la capacité des réseaux et équipements permettant le développement de ces futures zones à urbaniser
- Compléter les aspects de temporalité des zones AU et les conditions de faisabilité des OAP
- justifier le choix de localisation du secteur « Pièce de la Loge » en traitant les impacts liés à la transformation d'un coteau non encore artificialisé réservé jusqu'à lors aux équipements de sport et de loisirs et source potentielle de l'espace agricole
- compléter les OAP d'une analyse sur la faune et la flore et des incidences vis à vis des autres sites au niveau paysager

**Sur la justification à apporter du besoin de développer à court terme le secteur des activités** :- Inscrire en 2 AUE les extensions envisagées en 1AUE

### **Sur les objectifs de densité et de formes urbaines diversifiées et de production de logements :**

- réexaminer les potentialités urbaines et les potentialités de densification dans les enveloppes urbaines ( cf. ma note sur le thème T4)
- proposer des densités plus importantes pour les OAP, à compléter de la prescription d'une proportion de 5 % de logements collectifs et 15% de logements groupés
- détailler les moyens de réalisation des OAP pour atteindre les objectifs de la construction en zone urbaine

### **Sur le Patrimoine et l'insertion paysagère dans les OAP**

- Procéder à un inventaire du patrimoine à protéger

- Engager une étude sur les critères permettant de définir la qualité du patrimoine rural susceptible de changer de destination
- compléter les OAP d'une analyse sur la faune et la flore et des incidences vis à vis des autres sites au niveau paysager
- Pour l'OAP n°1 , prendre en compte les modifications demandées

### **Sur les changements de destination des bâtiments agricoles**

- réexaminer la liste en tenant compte de tous les critères (SCoT et qualité du patrimoine)

### **Sur les Aspects règlementaires**

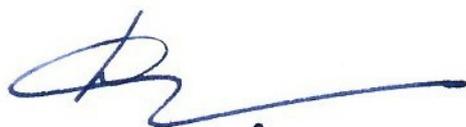
- justifier les emplacements réservés conservés et intégrer les propositions de modification
- Zone tampon : Intégrer également aux zones 1AU la rédaction proposée pour les zones U et Ah
- Compléter les critères pour les changements de destination des bâtiments agricoles
- Pour mémoire, intégrer les modifications acceptées en zone UL, les améliorations rédactionnelles de la zone A et les améliorations graphiques du Règlement graphique et de l'Annexe 4 ;

### **Sur les Observations du public**

- mettre à jour : la parcelle AO 176 (N°77 MOYON)
- Intégrer le classement en Av de la parcelle AS 130
- ➔ Apporter une réponse aux deux requêtes de l'observation  
N°61 ROBIN
- ➔ Reconsidérer les avis sur les requêtes  
N°2 LEROUX / N° 3 MAUVOISIN / N°22 CONGAR / N° 32 MALTETE / N°56 BAUDRIT

**Le présent rapport est suivi de mes conclusions et de mon avis motivé qui font l'objet d'un document séparé.**

Fait le 07 mai 2021,



Dominique WALKSTEIN  
Commissaire enquêteur

Département de la Loire Atlantique

Communauté de Communes Sèvre et Loire

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de MOUZILLON

Enquête publique N° E20000181/44

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **- Partie II – CONCLUSIONS ET AVIS**

**DOCUMENT SEPARÉ**

**CONCLUSIONS**

**PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET**

**I – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- **II – LES ELEMENTS DU PROJET DE REVISION DU PLU**
- **III – LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COLLECTIVITE**
- **ET AVIS**

**Période d'enquête :**

**du 09 mars 2021 au 08 avril 2021 inclus**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

## PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET

### La commune de MOUZILLON

#### son contexte

Cette commune rurale se trouve sous l'aire d'influence de l'agglomération nantaise, au sud du territoire de la Communauté de Communes de Sèvre et Loire (CCSL) dont elle fait partie.

Elle compte aujourd'hui plus de 2 800 habitants, après un fort développement de l'habitat pavillonnaire et des écarts depuis 30 ans.

Son territoire est à 91% en secteurs naturels et cultivés, dont les surfaces dédiées à l'activité viticole sont majoritaires et forgent son identité.

La commune est dotée depuis 2011 d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elle a engagé dans un premier temps la Révision de ce document dans l'objectif de le rendre compatible notamment avec les loi Grenelle II et Alur, et en 2019 la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la CCSL.

Le Projet de Révision du PLU a été arrêté le 4 novembre 2021 par le Conseil communautaire.

#### son projet

Sans détailler les différentes orientations, et pour résumer, la commune souhaite prolonger la dynamique d'accueil de population avec un accroissement démographique de l'ordre de 700 habitants pour atteindre 3500 habitants d'ici 2029, soit un taux de croissance annuelle de population augmenté de 1,1% actuellement à 1,6 %.

Elle définit en conséquence la réalisation de l'ordre de 19 logements par an et avec une densité minimum de 14 logements à l'hectare, compatible avec les orientations minimales prescrites par le SCoT et le PLH.

Pour atteindre cet objectif, la commune adopte une politique de renouvellement urbain avec 25% de logements à construire dans l'enveloppe urbaine, soit 56 logts et 134 logements sur les zones nouvelles d'urbanisation soit 9,59 ha<sup>1</sup>.

Pour le développement économique, le projet prévoit deux extensions de la zone économique existante des 4 Chemins à hauteur de 6,25 ha, pour le secteur des équipements de loisirs 3,41 ha.

Au total, les extensions urbaines sont à hauteur de 18,4 ha.

Le secteur agricole est conforté et en particulier les surfaces dédiées à la viticulture en augmentation de + 300 ha.

Au vu du bilan de la concertation, j'estime que la commune et la CCSL ont mis en place des moyens d'information diversifiés permettant d'informer le maximum de personnes et à celles-ci de pouvoir s'exprimer.

## I – SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue conformément aux dispositions de l'Arrêté de la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) en date du 10 février 2021, portant organisation de l'enquête, du **mardi 9 mars 2021** au **jeudi 8 avril 2021**, soit durant 31 jours consécutifs.

---

<sup>1</sup> / suivant données page 18 de la Pièce 1.2

En résumé le déroulement a été le suivant :

### **L'information du public**

L'information du public a été réalisée suivant l'Arrêté précité. Elle a été relayée de plus d'une information sur la presse locale et sur le bulletin municipal du mois de mars et sur le site internet de la Mairie.

La publicité a été faite dans les formes et délais réglementaires. Elle était donc de nature à faire connaître le projet, permettre au public d'en prendre connaissance, et de participer à l'enquête publique.

### **Le dossier mis à la disposition du public**

Le public a pu consulter le dossier soumis à enquête sous forme papier en mairie de Mouzillon aux heures habituelles d'ouverture et par voie électronique sur le site de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL). Le dossier est complet à l'exception du résumé non technique estimé requis réglementairement par la MRAe.

Ce dossier est conséquent et illustré mais la présentation des choix et l'argumentation notamment pour ce qui concerne les consommations d'espaces et les besoins en logements sont d'un abord peu aisé et les chiffres difficilement comparables entre les différentes parties du rapport de présentation.

L'absence totale de toponymie et la lisibilité partielle des références cadastrales a été une source de difficultés pour renseigner le public.

### **Le Dépôt des observations**

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre ouvert en mairie, par courrier adressé à la CCSL à l'attention du commissaire enquêteur, ou par courriel sur l'adresse mail dédiée aux enquêtes de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL).

### **Les Permanences**

Je me suis tenue à la disposition du public en assurant les quatre permanences prévues, et pour raison d'affluence du public, deux permanences ont été rajoutées dans la durée initiale de l'enquête en accord avec la Communauté de communes, sur rendez-vous téléphoniques pour les personnes restées en liste d'attente.

Vu le contexte de la pandémie et les consignes à respecter, les conditions d'accueil du public étaient tout à fait satisfaisantes.

Par ailleurs, je souligne le comportement diligent du personnel de la mairie à accéder à mes demandes ainsi que la disponibilité des ELus, M. MERIODEAU, Adjoint à l'urbanisme et de M. le Maire, M. JOUNIER, pour faciliter l'accueil du public et les modalités de mes interventions.

*En conclusion,*

*Je considère le déroulement de l'enquête satisfaisant et conforme à la réglementation tant pour l'information du public que pour son accueil dans de bonnes conditions et malgré les complications engendrées par la situation sanitaire*

## **L'Expression du public et le mémoire en réponse de la Collectivité**

### Sur les Avis des Personnes Publiques Associées et des personnes consultées

La Collectivité n'a pas apporté de réponse aux Avis de PPA à la connaissance du public pendant l'enquête. On peut regretter ce choix même si la brièveté des délais peut l'expliquer, concernant l'Avis de la MRAe la réponse donnée aurait pu contribuer à la bonne information du public même si la commune n'en avait pas l'obligation.

J'estime argumenté les avis donnés et leurs remarques, aussi la proposition de porter à connaissance au public les réponses à apporter au niveau du dossier d'approbation ainsi qu'un résumé non technique réalisé a posteriori n'a pas la même portée.

### Sur les interventions du public

De nombreuses observations ont été enregistrées pendant l'enquête, et la fréquentation a été importante malgré les obligations imposées par le contexte sanitaire.

Elles sont détaillées au chapitre III suivant.

Vu la période de confinement qui est intervenue à la fin de l'enquête, le procès-verbal de synthèse a fait l'objet d'une restitution par téléphone avec les Elus et la représentante de la CCSL, le jeudi 15 avril 2021, à partir des documents envoyés en version électronique.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par voie électronique le vendredi 30 avril 2021, sans envoi sans postal.

## **II – SUR LES ELEMENTS DU PROJET DE REVISION DU PLU**

### **compatibilité avec la trame verte et bleue du SCoT**

Les surfaces dédiées aux zones naturelles sont reconduites et complétées du relevé des zones humides datant de 2012, toutefois *j'estime que la compatibilité avec le SDAGE et le SCoT n'est pas respectée vis à vis de la protection des espaces naturels, la rivière Sanguèze et ses abords*. Le classement en zone UL, zone urbaine dédiée aux équipements collectifs n'assure pas cette protection.

La collectivité a répondu qu'elle travaillera à permettre une continuité de la zone naturelle, mais pour autant elle n'aborde pas la question du contenu et sur les changements envisageables pour cette protection au niveau du zonage et du règlement.

### **consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et sa modération**

L'analyse a mis en évidence une consommation de 4 ha sur ces espaces dans la période 2008-2018, dont 1,75 ha pour l'habitat, mais la construction de 130 logements s'est réalisée pour la plus grande partie sur les zones des hameaux classés en Nh et Uca .

Je constate que les orientations développées antérieurement sont freinées

- grâce à l'important changement qui supprime les zones Nh et Uca, soit 121 ha environ,
- par le choix de limiter à deux sites dans la zone A le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à hauteur de 23,5 ha,
- par la volonté d'encourager dans la zone A la possibilité du changement de destination des constructions agricoles à caractère patrimonial ainsi que de limiter l'extension des habitations existantes.

J'estime donc que l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est pris en compte au niveau de ces orientations.

Je constate également que la consommation des espaces naturels s'est réalisée en grande partie sur des secteurs devenus inconstructibles et ne peuvent plus être mobilisés et que le renouvellement urbain sera limité, même si l'objectif est de construire le quart de la production des logements au sein de l'enveloppe urbaine, cette faisabilité reste aléatoire sans modalités opérationnelles.

Par conséquent, la production nouvelle des logements envisagée se réalise donc par extension sur des espaces essentiellement agricoles soit 9,59 ha, pour une production de logements supérieure de 46% à la décennie précédente.

Parallèlement la typologie et la densité n'évoluent qu'à la marge et n'améliorent pas la possibilité d'une production de formes urbaines diversifiées permettant une économie substantielle de surfaces consommées, contrairement à l'orientation du PADD.

Il a donc reconduction des formes actuelles consommatrices d'espace, en contradiction avec les principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé.

*J'estime que la modération de la consommation d'espaces naturels n'est pas assurée en l'absence de typologies diversifiées et de densités augmentées*

Concernant les surfaces réservées aux activités économiques à hauteur 6,25 ha en 1AUE, la justification des besoins de développement n'a pas été fournie, ni analysée dans une vision globale de l'offre au sein de l'intercommunalité.

*J'estime que, pour les secteurs envisagés, l'inscription en zone 1AUE de court terme est prématurée en l'absence de besoins identifiés et justifiés.*

### **Sur les Opération d'Aménagement et de Programmation**

Un accroissement du quart de la population actuelle est envisagé d'ici 2029.

Pour rappel, cette population est pour l'essentiel prévu d'être accueillie sur les secteurs en extension urbaine concernés par les opérations d'aménagement et de programmation à hauteur de 9,58 ha.

Le volet programmation n'est pas abordé pour les zones 1AU, programmation pourtant conditionnée à la capacité des réseaux et de la station d'épuration. Les éléments fournis dans le dossier et la réponse de la collectivité sont succincts et contradictoires, ils ne permettent pas d'expliquer ce sujet.

**Plus généralement l'approche globale des impacts de l'apport nouveau de population et de celui du développement des secteurs d'activités sur les équipements n'est pas abordée.**

Cette approche globale permet d'apprécier les effets cumulés et le volet programmation permet d'anticiper d'ores et déjà les moyens d'action de la collectivité dans un souci de cohérence, d'information, et de gestion financière.

Cette prévision devrait être accompagnée d'une analyse sur la capacité des équipements, infrastructures, assainissement, ressource en eau, collecte des déchets... ainsi que du traitement des impacts liée à cette urbanisation, (imperméabilisation des sols, ruissellement, risques, pollutions).

*J'estime cette approche indispensable pour estimer la capacité des équipements existants à répondre aux besoins et dans le cas contraire, pour définir les équipements nouveaux à réaliser*

### Intégration paysagère et protection de l'environnement

- L'analyse de l'état initial de l'environnement ne qualifie pas les éléments relevés ni leur état, engageant ou non leur conservation, restauration voire compensation, et n'aborde pas la présence des habitats et espèces concernant le volet naturaliste.
- L'intégration paysagère n'évalue pas l'impact visuel pour les sites extérieurs à l'opération proches et éloignés ( ex la perception à partir du vallon de la Logne pour l'OAP du Tertre ou la perception depuis le MH « Pt Gallo-romain » pour l'OAP N°1 , ...)
- La traduction de la protection du paysage se traduit assez systématiquement par une frange paysagère dont les caractéristiques et les dimensions ne sont pas mentionnées, de plus, leur prescription s'avère souvent inadaptée soit en zone urbaine, soit en présence de fonds de parcelle déjà en espaces végétalisés.
- à l'exception d'un secteur, la gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est pas réglementée et la non imperméabilisation des secteurs à construire n'est que de 20% de la superficie de l'unité foncière et de 10 % en 1 AUE, ce qui ne va pas dans le sens de limiter les impacts dûs au ruissellement, et en l'absence d'un schéma directeur des eaux pluviales qui justifierait des applications différentes et d'un programme permettant d'adopter des mesures globales.

*J'estime que l'évaluation de l'enjeu intégration paysagère et protection de l'environnement développé au niveau des OAP est une approche trop limitée et doit être complétée*

## **III – SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC**

### **Les interventions du public**

#### **Analyse quantitative**

107 contributions du public ont été enregistrées selon les différentes formes mises à sa disposition.

92 d'entre elles ont été analysées, les autres étant soit sans objet, soit des doublons soit encore des demandes d'information non suivies d'une requête.

#### **Analyse qualitative**

Le thème le plus important concerne :

Les demandes de changements de zonage dans les nouvelles zones N et A

La plupart des intervenants, soit 53, sur ce thème ont des terrains constructibles dans le PLU actuel et qui deviennent inconstructibles.

Leurs demandes sont argumentées au regard de la desserte existante ou possible par les réseaux de leur parcelle, ou la proximité d'autres habitations ou encore la difficulté de l'exploitation du point de vue agricole.

En s'appuyant sur les dispositions de la loi ALUR qui vise à limiter la consommation d'espace, la collectivité motive ses réponses pour différentes raisons : la méthodologie exposée dans le rapport de présentation pour la qualification d'une zone urbanisée, la définition relative à l'enveloppe urbaine, l'objectif de protection des zones A et N, l'article R.151-18.

La collectivité ne donne pas suite à ces demandes pour 44 d'entre elles.

Les réponses positives concernent un ajustement de limite par rapport aux parcelles voisines, et le reclassement d'une parcelle en zone Av.

Sept réponses sont susceptibles d'être prises en compte ultérieurement.

Les autres changements de zonage acceptés se localisent au sein de la zone urbaine pour permettre une évolution de la densité et la destination scolaire du parcellaire.

Les réponses de la collectivité aux observations du public sur ces changements me paraissent cohérentes avec son projet.

**Néanmoins, je demande le traitement de la requête N°61 ROBIN ainsi que le réexamen des avis pour les 2 demandes de zonage suivantes N°2 LEROUX ; N°22 CONGAR et un changement de destination N°56 BAUDRIT,**

**De prendre en compte mon avis détaillé dans mon rapport pour les demandes de zonage portant les références : N° 3 MAUVOISIN ; N° 32 MALTETE**

#### Remarques d'ordre réglementaire

La demande émanant de la Fédération des Vins de France de l'instauration d'une Zone tampon protégeant l'espace agricole vis à vis de l'urbanisation a été entendue et une rédaction dans ce sens est proposée pour les zones U et Ah.

Je demande par cohérence que prescription concerne également les zones 1AU.

L'application des prescriptions concernant les extensions et annexes autorisées en zone A et Ah a été précisée comme pouvant s'appliquer à toute habitation, mais la collectivité n'a pas proposé une amélioration de la rédaction qui peut induire une interprétation différente, tout en indiquant que le règlement sera retravaillé pour être le plus pédagogique possible.

Concernant l'application en zone urbaine des marges de recul imposées vis à vis de la RD 763, elle indique que des changements seront effectués afin de permettre le « Bimby » et d'adapter les marges de recul et ceci dans le respect du règlement de voirie départemental.

La collectivité s'est engagée par ailleurs à prendre en compte des améliorations de lisibilité pour le Règlement graphique en particulier sur la représentation des zones humides et sur l'Annexe 4 concernant la représentation des secteurs étudiés.

#### Emplacements réservés

Suite une remarque et à mes questions demandant de justifier leur inscription, je note la prise en compte de la suppression de l'emplacement réservé N°3 et du maintien de l'emplacement réservé 2, car déjà existant au PLU, ce que j'estime ne pas être une réponse suffisante. Mais je note que la demande de compléter les caractéristiques des ouvrages et les parcelles concernées par les emprises des emplacements est prise en compte.

#### Pour les autres remarques

S'agissant des demandes de protection, la collectivité ne répond pas au sujet de l'inventaire des zones humides estimé incomplet, et sur le recensement estimé partiel pour répertorier les éléments du Patrimoine.

Concernant la programmation des zones prévues en 1AUE, la collectivité n'apporte pas de réponse sur un engagement opérationnel et pour les zones 2AU renvoie à la définition réglementaire de leur ouverture à l'urbanisation.

Sur le sujet des terrains en friches demandé d'être quantifié et localisé, la réponse indique qu'il pourra être abordé au sein du PLU intercommunal actuellement en cours d'élaboration.

Pour le projet de liaison routière axe Aigrefeuille-Ancenis, dans sa réponse elle justifie le choix de son inscription au PADD en tant que « projet » dans la réflexion de son territoire, projet dont

elle n'a pas la maîtrise, elle précise que la commune veillera à l'équilibre entre l'impact sur le monde agricole et les riverains et la limitation des nuisances.

## **AVIS**

**En conclusion**, je considère que la collectivité a formulé une réponse à la majorité des remarques du public. Toutefois, elle sera amenée à fournir le retour de sa décision pour toutes les demandes restées en attente et devra réexaminer les requêtes pour lesquelles j'estime son avis non adapté.

Elle devra également prendre en compte plusieurs compléments que j'ai formulé en détail dans la partie 6 de mon rapport et son résumé, notamment :

- la justification du besoin de développer à court terme le secteur des activités
- sur l'identification du Patrimoine à protéger et l'insertion paysagère dans les OAP
- sur les critères permettant d'instruire la faisabilité des changements de destination des bâtiments agricoles.

De manière générale, j'approuve les orientations du projet qui traduit des orientations importantes pour la protection de l'espace rural agricole.

Toutefois, je suis réservée sur les orientations de développement des futures zones d'habitat et sur la faisabilité de la production annoncée de logements au sein du tissu urbain existant, production de plus non accompagnée d'une densité augmentée et sans diversification de typologie de l'habitat.

Réservée également sur le développement du secteur d'activités qui n'a pas été justifié ainsi que sur le manque de protection des espaces bordant la Sanguèze au niveau du bourg,

Réservée enfin, sur la prise en compte des effets cumulés que vont générer les nouvelles zones d'urbanisation sur les équipements et sur l'environnement

**Mon avis est donc favorable mais assorti des réserves suivantes :**

- généraliser la protection zone naturelle aux abords de la Sanguèze
- classer en 2AUE les secteurs prévus en 1AUE
- justifier de la capacité des équipements notamment en assainissement à répondre au développement cumulé des secteurs d'urbanisation nouvelle
- introduire au niveau des OAP la diversification de l'habitat et une augmentation de la densité

Fait le 07 mai 2021,



Dominique WALKSTEIN  
Commissaire Enquêteur