

Département de la Loire Atlantique

Communauté de Communes Sèvre et Loire

# Révision du Plan Local d'Urbanisme commune de MOUZILLON

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

## **ANNEXE 1**

**ARRETE d' ouverture d'enquête**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

## ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

### Objet : Ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mouzillon

Le Président de la Communauté de communes Sèvre et Loire,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8,  
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L.123-19 et R123-1 à R.123-27,  
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouzillon approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2011,  
Vu les délibérations du conseil municipal de Mouzillon en date du 05 septembre 2017 et du 9 janvier 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation,  
Vu l'arrêté préfectoral du 14 août 2019 modifiant les statuts de la CCSL et instaurant comme compétence obligatoire « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à compter du 1er septembre 2019,  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2019 autorisant la Communauté de Communes à poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,  
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 04 novembre 2020 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision,  
Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire n° PDL-2019-4399 du 20 janvier 2020 indiquant que le présent projet de PLU est soumis à évaluation environnementale,  
Vu la décision n°E2000018/44 du 7 janvier 2021 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant désignation d'un commissaire enquêteur,  
Vu les pièces du dossier d'arrêt du PLU soumis à enquête publique,  
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées,

Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mouzillon,  
Considérant les modalités d'accueil du public instaurées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

### ARRETE

#### Article 1er :

Il sera procédé à une enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Mouzillon pendant une durée de 31 jours consécutifs, du mardi 9 mars 2021 à 9h30 au jeudi 8 avril 2021 à 17h00.

#### Article 2 :

La personne responsable de la révision générale du PLU de Mouzillon est la Communauté de communes Sèvre et Loire représentée par sa présidente, Madame Christelle BRAUD, et dont le siège administratif est situé 1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallet.

**Article 3 :**

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme ;
- L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation ;
- Les avis émis par les personnes publiques associées ;
- L'avis de l'Autorité environnementale. Cet avis est par ailleurs consultable sur le site de l'autorité administrative de l'Etat : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2019-4399\\_revison\\_plu\\_mouzillon\\_44\\_2020dkpd2.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pdl-2019-4399_revison_plu_mouzillon_44_2020dkpd2.pdf)

**Article 4 :**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné en qualité de commissaire enquêteur Madame Dominique WALKSTEIN, retraitée de la fonction publique territoriale.

**Article 5 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête :

- paraîtra dans la presse locale (journaux Ouest France et Presse Océan) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête
- sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :
  - o Au siège de la Communauté de communes Sèvre et Loire - 1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallet,
  - o A l'espace Loire de la Communauté de communes Sèvre et Loire - 84 rue Jean Monnet La Chapelle Basse Mer 44450 DIVATTE-SUR-LOIRE,
  - o A la mairie de Mouzillon - 1 Rue Clément Guilbaud, 44330 Mouzillon
- sera consultable sur le site de la Communauté de communes Sèvre et Loire à l'adresse suivante : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/>

Cet avis d'enquête publique sera également publié, par voie d'affiches au format réglementaire pour être lisible des voies publiques de la commune, 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête. Il sera en outre publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Mouzillon.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Ces publicités seront certifiées par la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre & Loire.

**Article 6 :**

Le dossier d'enquête relatif au projet de révision générale du PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public à la mairie de Mouzillon (1 Rue Clément Guilbaud, 44330 Mouzillon) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête publique sera mis en ligne sur le site de la Communauté de communes Sèvre et Loire à l'adresse suivante : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/>

Les pièces du dossier d'enquête seront également consultables en version électronique à l'aide d'un ordinateur mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes Sèvre & Loire.

A la demande du commissaire enquêteur, le dossier pourra être complété par des documents existants. Les documents ainsi obtenus (ou le refus de communiquer motivé par la Communauté de communes Sèvre et Loire) seront versés au dossier d'enquête publique.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir une communication du dossier d'enquête publique auprès de la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

**Article 7 :**

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête situé à la mairie de la Mouzillon ou
- les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la Communauté de communes Sèvre et Loire (1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallet) ou
- par voie électronique à l'adresse suivante [PLU@cc-sevreloire.fr](mailto:PLU@cc-sevreloire.fr) (dans ce cas, noter en objet du courriel « Observations PLU Mouzillon pour commissaire enquêteur »).

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 8 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie Mouzillon :

- le mardi 9 mars 2020 de 9h30 à 12 h30
- le samedi 20 mars de 9h30 à 12h00
- le jeudi 25 mars de 14h00 à 17h00
- le jeudi 8 avril de 14h00 à 17h00

En raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, les modalités d'accueil du public rappelées dans l'annexe 1 jointe au présent arrêté, peuvent évoluer, les horaires d'ouverture peuvent être restreints et la prise de rendez-vous rendue nécessaire. Préalablement, à tout déplacement, il est conseillé de se renseigner auprès de la mairie afin de connaître les modalités pratiques en vigueur (éventuellement prise de rendez-vous, port du masque, se munir de son propre stylo, etc...).

Lors des permanences de la commissaire enquêteur, et dans la limite de six personnes présentes simultanément sur le lieu de l'enquête publique, les mesures sanitaires (port du masque et distanciation physique notamment) devront être respectées. Avant de consulter le dossier d'enquête publique, il sera demandé d'utiliser le gel hydroalcoolique qui sera mis à disposition du public.

**Au cours des permanences du 9 mars, 25 mars et du 8 avril**, pour les personnes ne pouvant pas venir en mairie, il sera possible de contacter la commissaire enquêteur par téléphone en appelant le numéro suivant : **02 40 33 93 26**. Si la commissaire enquêteur est indisponible au moment de l'appel, l'agent d'accueil prendra toutes les informations nécessaires pour que la commissaire enquêteur rappelle la personne. Vous pourrez également envoyer un mail à l'adresse suivante : [PLU@cc-sevreloire.fr](mailto:PLU@cc-sevreloire.fr) pour solliciter un rdv téléphonique avec la commissaire enquêteur en précisant l'objet de la demande (adresse du projet et motifs).

Dans le cas d'un entretien téléphonique, le recueil des observations pourra être effectué par la commissaire enquêteur.

**Article 9 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront mis à disposition de la commissaire enquêteur et clos par cette dernière. Ces registres seront assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public.

La commissaire enquêteur communiquera, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, les observations écrites ou orales dans un procès-verbal de synthèse à la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire en l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours.

**Article 10 :**

La commissaire enquêteur disposera alors d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Elle consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables » au projet.

La commissaire enquêteur transmettra à la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné des registres et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées.

**Article 11 :**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur, la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire, constatant une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du Tribunal Administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du Tribunal Administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le président du Tribunal Administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure.

La commissaire enquêteur sera tenue de remettre ses conclusions complétées au Président de la Communauté de communes Sèvre & Loire et au président du Tribunal Administratif dans un délai d'un mois.

**Article 12 :**

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département de Loire-Atlantique et au président du Tribunal Administratif de Nantes.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Communauté de communes Sèvre & Loire ainsi qu'à la mairie de Mouzillon aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi N° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée.

**Article 13 :**

Après l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire après avis du Conseil Municipal de Mouzillon.

**Article 14 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée :  
- au préfet (ou au Sous-Préfet) ;  
- au commissaire enquêteur

Fait à VALLET, le 10/02/2021

La Présidente  
**Christelle BRAUD**  
Certifié exécutoire le



Annexe : fiche pratique Covid

## ANNEXE 1 - AMENAGEMENT DES PERMANENCES DES COMMISSAIRES ENQUETEURS EN PERIODE DE PANDEMIE COVID

---

### RECOMMANDATIONS DESTINEES AUX COLLECTIVITES et PUBLIC

#### Mesures transversales :

- Concernant le local mis à disposition du commissaire enquêteur, il est préconisé :
  - qu'il dispose d'une seule table, d'une chaise pour le commissaire enquêteur, d'une chaise pour la personne qu'il reçoit et éventuellement de quelques autres chaises distantes de plus d'un mètre les unes des autres pour le public qui attend d'être reçu ;
  - que la profondeur de la table à laquelle est installée le commissaire soit d'au moins un mètre ;
  - qu'il dispose d'une fenêtre pouvant s'ouvrir vers l'extérieur.
- Nettoyer régulièrement les parties touchées par le public, notamment les tables et les chaises, par exemples :
  - le matin avant l'heure d'ouverture de l'enquête et le soir au départ du commissaire enquêteur ;
  - à chaque consultation de dossier. Des lingettes nettoyantes à usage unique peuvent être mises à disposition du commissaire enquêteur et du public.

#### Aménagement du local mis à disposition du commissaire enquêteur :

- afficher dès l'entrée, de manière visible, l'affiche Santé publique France et l'affiche « Permanence du commissaire enquêteur, les bons gestes à adopter » ;
- mise en place de plexiglas entre le public et le commissaire enquêteur, si possible ;
- mise à disposition de gel hydroalcoolique ;
- mise en place d'un marquage au sol de sorte que les personnes se tiennent à environ un mètre les unes des autres ;
- privilégiez un sens de circulation, si la pièce le permet.

#### Pendant les permanences :

- aérer la pièce plusieurs fois par jour ;
- à l'arrivée du public, inviter les personnes à porter un masque obligatoirement et se laver les mains avec du gel hydroalcoolique à l'entrée et à la sortie de la pièce ;
- le dossier d'enquête pourra être consulté à tour de rôle. Il est possible d'installer plusieurs personnes dans la pièce si elles sont séparées au moins d'un mètre et/ou prévoir un espace d'attente supplémentaire permettant une distanciation suffisante ;
- l'utilisation de matériel de projection peut être mis en œuvre afin de visionner en commun (commissaire enquêteur et public) les pièces du dossier et les documents graphiques, cette disposition permet de respecter la distanciation souhaitée. Le commissaire enquêteur consulte préalablement la collectivité ;
- les documents graphiques (plans de zonage, de prescriptions...) peuvent être disposés sur des supports verticaux (murs, tableaux...), pour permettre au public d'identifier les points suscitant son intérêt, il est souhaitable que ces documents soient à une échelle adaptée.
- en cas de forte affluence du public, pour les personnes ne souhaitant pas prolonger leur temps d'attente, leur accueil pourra faire l'objet de prises de rendez-vous en étroite collaboration avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête ;
- inciter les personnes à utiliser leur propre stylo pour la rédaction des observations sur le registre d'enquête ;
- nettoyer régulièrement les stylos mis à disposition.

Département de la Loire Atlantique

Communauté de Communes Sèvre et Loire

# Révision du Plan Local d'Urbanisme commune de MOUZILLON

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

## **ANNEXE 2**

**RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AU PUBLIC**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**



<b>OBSERVATIONS ET COURRIERS</b> enregistrés pendant l'enquête publique Révision du PLU 9/03/21 au 8/04/21 <b>REGISTRE 1</b>			
<b>N° de l'obs</b> (registre/courrier Mail/téléphone)  <b>1 à 20 C</b>	<b>NOM</b>	<b>PARCELLE (S)</b> <b>lieu dit</b> <b>Classement au projet PLU</b>	<b>N° THEME</b>  <b>RESUME DES DEMANDES</b>
<b>1</b>	Mme GAUTIER Bernadette et M. LEROUX Gilles	parcelles BV 26, 298 et 297 lieu dit LA FRECHOTIERE zone A	<b>T 1 D</b> demande d'un classement en constructible des parcelles pour vente
<b>Réponse de la collectivité</b>			Les parcelles BV 26, 298 et 297 qui font l'objet de la demande sont classées en zone agricole et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article 151-18 du code de l'urbanisme. Les parcelles sont cultivées et jouxtent un très grand nombre d'espaces cultivés ce qui justifie leur classement en zone agricole. En effet, l'objectif du règlement du PLU est la préservation de la vocation agricole de cette zone. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur agricole.
<b>2</b>	M. LEROUX Pierre & Mme LEROUX Geneviève 11 Route d'Ancenis	Propriétaires de AN 00 11 et AN0279  LA MARTINIERE zone N plan de situation joint	<b>T 3 A – T3 B</b> demandent la possibilité de construire sur une partie de la parcelle AN11 en prolongement de la parcelle AN 279 (actuellement constructible au PLU) pour le projet d'une habitation et un atelier, ce dernier situé dans le bourg et à relocaliser  Et le classement partiel en zone agricole de la parcelle AN 11 suivant le plan joint en gardant la zone naturelle symbolisée par une trame de carrés verts ( correspondant à la zone humide) soit une emprise au sol totale de construction de 50m <sup>2</sup> d'atelier et 86m <sup>2</sup> d'habitation

<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>La parcelle AN0011 qui fait l'objet de la demande est classée en zone N dont l'objet principal est de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal. La présence du boisement protégé au titre de la loi paysage (L.151-23 du CU) sur la parcelle justifie son classement en zone naturelle. Le zonage de la partie restante de la parcelle AN 11 pourra être étudié permettant de concilier usage agricole et préservation de l'environnement.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--

**Ce projet est-il cohérent dans ce contexte placé en zone N et en continuité d'une zone agricole et UL ?**

La cohérence de la localisation du projet en question est en effet remise en cause au regard de la zone naturelle et de son boisement protégé. L'intégration de cette parcelle en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturel de ce fait il est favorable maintenir un classement agricole ou naturel.

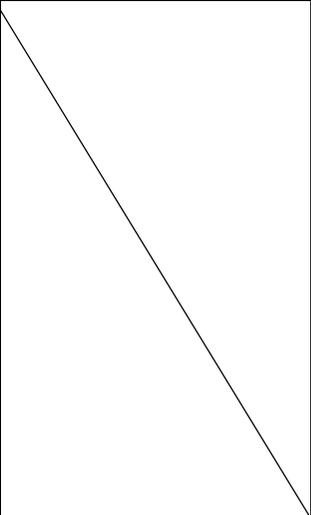
<p><b>3</b></p> <p>observation avec en annexe courrier du 26/02/21 complété par mail du 30/03/21 (4 pages-photos)</p>	<p>M. MAUVOISIN Guillaume 11, La Grange - M</p>	<p>requête sur AV 443 – 442 – 144 unité foncière AV 137</p> <p>LA GRANGE zone A</p>	<p><b>T 3 A</b> demande :</p> <p>de conserver la classification des zonages actuels et leurs limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la parcelle 442 en zone constructible</li> <li>- pour la parcelle AV 443 actuellement pour moitié constructible et l'autre en zone naturelle</li> </ul> <p>ainsi que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la parcelle AV 144 pour rester en zone naturelle N et non en zone A</li> <li>- la parcelle AV 82 du voisin pour rester inconstructible</li> </ul> <p>les modifications introduites ne permettent plus de faire l'extension du bâtiment principal qui se trouve sur la parcelle AV 137</p> <p>Argumentaire et photographies fournies</p>
---	---	---	--

<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>La parcelle AV442 est localisée à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et entourée de parcelles non imperméabilisées et ne correspond pas à la définition de la zone urbaine telle que défini dans le code de l'urbanisme. De plus, son classement en zone constructible contribuerait à la consommation d'espaces agricoles. Son classement en zone Agricole est justifié.</p> <p>La parcelle AV443 étant une prairie, le classement en zone A est justifié.</p> <p>La parcelle AV144 étant une prairie entourée de parcelles du même type ou cultivées, le classement en zone A est justifié plutôt que celui d'une zone N puisqu'il permet notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Maintenir et pérenniser l'activité agricole, en particulier viticole ;</li> <li>☑ Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;</li> <li>☑ Permettre l'évolution des habitations existantes.</li> </ul> <p>La parcelle AV82 est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation ce qui justifie son classement en zone UB. De plus elle est localisée au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.</p> <p>La parcelle AV137 est classée en UB dans le projet de PLU. Une extension du bâtiment actuel pourra être réalisée sur la parcelle 443 ainsi qu'une annexe puisqu'en zone A : « Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la/les annexe(s) ne dépassent pas un total de 40m<sup>2</sup>. Les annexes non accolées des habitations existantes, devront être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. »</p>
--	--	--	--

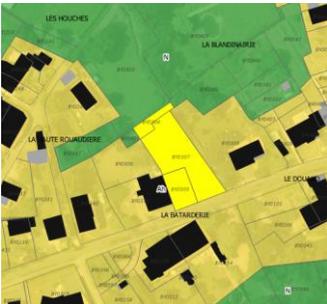
*La construction, ancien entrepôt, est orientée sur sa façade nord à la parcelle AV 443 mais elle fait partie de l'unité foncière de la parcelle AV 137 où se trouve l'habitation, si bien que cet ancien entrepôt et l'habitation de la parcelle AV 137 sont privés de pouvoir s'étendre sur le jardin classé en A qui se trouve sur AV 443, car le bâtiment principal situé en zone UB ne peut avoir d'extension ou d'annexes en zone A. (puisque'il n'y a pas de logement existant en zone A - article A 1.1 « extensions des logements existants »).*

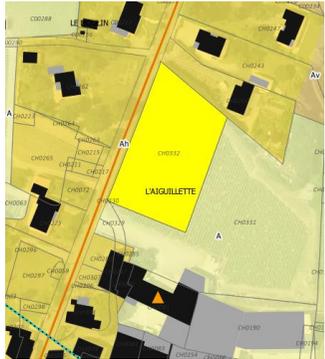
*Il est donc nécessaire pour que ce bâti puisse évoluer de le rattacher comme actuellement à la parcelle AV 443 pour environ moitié à classer ( restituer ) en zone UB. Cette demande de réajustement est-elle acceptable ?*

*Cf réponse ci-dessus. Il est rappelé par ailleurs que le tracé a été défini en fonction de l'enveloppe urbaine du SCoT.*

<p style="text-align: center;"><b>4</b></p> <p>Observation et COURRIER MAIL du 5 avril 2021 (1page)</p>	<p>M.FLEURANCE Joël 3, La Grange - M</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AT 702 Zone Av</li> <li>• AV 57-58 - LA GRANGE zones UB et 1AUB OAP n° 12 « Champ Braud »</li> </ul>	<p><b>T1 C - T4 et T6</b></p> <p><i>Demande d'information et d'explications sur le site industriel (ancienne Semoulerie) sur lequel est prévu un projet de démolition pour la transformation du site vers la destination Habitat.</i></p> <p><i>Explication sur le zonage prévu et sur les limites de la zone constructible 1AUB en rapport avec l'avis de l'INAO défavorable à l'extension en zone 1AUB.</i></p> <p><i>Dans son courrier fait part de son mécontentement concernant les limites de l'enveloppe urbaine sur le village de la Grange-Barillière et souligne les incohérentes de classement de ces terrains, notamment sa parcelle AT 702 dont les caractéristiques de desserte et d'exposition sont favorables à l'habitation.</i></p> <p><i>Il demande sa constructibilité dans le respect d'équité avec le voisinage.</i></p> <p><i>Il demande également la bonne exécution du projet de constructions site de la semoulerie (OAP 12 ) pour éviter de maintenir un site UE dans le village</i></p>
<p><b>Réponse</b></p>			<p>Concernant l'OAP n°12 à vocation d'habitat, tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés au sein des OAP. Le projet de constructions le site de la semoulerie est donc bien inscrit dans le PLU. La collectivité souhaite maintenir cette OAP afin d'avoir un projet d'ensemble cohérente sur le secteur.</p> <p>La zone Av sur laquelle est localisée la parcelle AT 702 correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lequel il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination. De plus, l'intégration de cette parcelle à la zone UB contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>

Voir commentaire sur ce **thème T4**

5	M.HUTEAU Jean-Paul	LA BLANDINAIRIE BY 32 - zone N	<b>T1D</b> demande un classement en constructible de la parcelle pour vente ou bien la possibilité d'édifier une habitation en bois
<b>Réponse de la collectivité</b>			La parcelle BY 32 est située en zone N dont l'objectif est la préservation des 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation.
6 Observation et Extrait cadastral joint		Indivision (Dominique) BARRÉ	STECAL ROUAUDIERE LA BATARDERIE BY 304 ( 448-449)* 307p (450)* - 309 *(nouvelle numérotation) zone N
<b>Réponse de la collectivité</b>			La parcelle BY 304 est située en zone N dont l'objectif est la préservation des 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. Les parcelles BY 307 et BY 309 sont classées en zone Ah qui correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant certains hameaux en contexte agricole. Dans cette zone, les constructions neuves sont autorisées au sein de l'enveloppe bâtie existante. Le STECAL est à caractère exceptionnel et les deux STECAL de la commune de Mouzillon ont été conservés notamment pour leur potentiel de densification existant. Or la constructibilité de la parcelle BY 304 contribuerait plutôt à de l'extension puisqu'elle se trouve en dehors de l'enveloppe du STECAL.

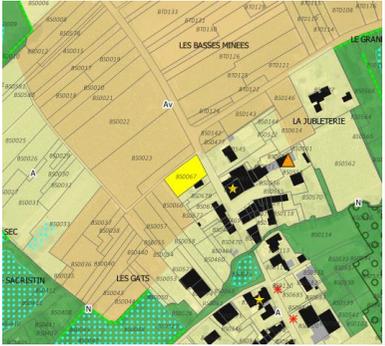
7	M. GABORIT Gérard Gérant du GFA P. Gaborit 6 impasse du Clos des buttes 44330 Vallet	L'AIGUILLETTE CH 332 rte de la Basse Commune - zone A -	<b>T1A</b> demande le classement en constructible de cette parcelle attenante au site d'exploitation déjà vendu, étant donné la desserte en réseaux (EU- électricité) et la proximité des constructions voisines du hameau
Réponse de la collectivité			La parcelle CH 332 est classée en zone A dont l'objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La parcelle étant située en dehors de la délimitation du STECAL (zone Ah), sa non-constructibilité est justifiée. L'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le caractère viabilisé de cette parcelle ne suffit pas à justifier un classement en zone constructible.

*Cette demande est-elle cohérente avec la présence du siège d'exploitation agricole à proximité ?*

*dans la même proximité est-il cohérent de proposer le changement de destination de la parcelle CH 0081 ? – voir mes observations sur « thème 2 changement de destination »*

Les bâtis situés sur la 081 sont attenants à une exploitation viticole, le changement de destination n'est donc pas possible selon les critères définis et rappelés par les PPA.

8 et 44	M. BOUYER Pierre André 2 La Recivière	HAUTE RECIVIERE BS 0067 - zone A –	Inscription au registre hors permanence : Changement de Destination ( sans précision du bâtiment qui serait concerné ) <u>pour la requête expliquée se reporter au N° 44 suivant</u>
------------	---	--	---

Réponse de la collectivité			Voir réponse à l'observation 44
9 et 56	M. BAUDRIT Daniel	HAUTE RECIVIERE BS 576, et BS 113 - zone A -	Inscription au registre hors permanence : changement de zone sans explication <u>voir le N° 56</u>
Réponse de la collectivité			Voir réponse à l'observation 56
10 et 75	EARL BARREAU JMichel et JPhilippe 1bis La Cornulière 44190 Gorges	LES QUATRE CHEMINS BX 70 - BX 71 - zone 1AUE -	<b>T 6 et T 9</b> <i>les parcelles citées se localisent en zone 1AUE, cette zone est prévue en extension à la Zone d'activités des 4 chemins  La zone 1AUE correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques, il souhaite connaître la temporalité de la réalisation de cette zone dont dépend l'exploitation de ses parcelles en vignes  Il demande une proposition de terrain en échange ou bien de réduire la zone en conséquence pour continuer son exploitation</i>

<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>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.</p>
--	--	--	--

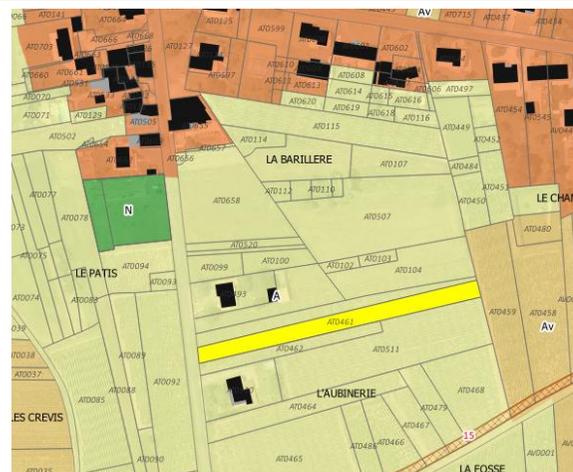
*comment répondez-vous à cette demande ?*

*Cette demande renvoie aussi à la question de la faisabilité de la ZA des 4 chemins, voir thème T6*

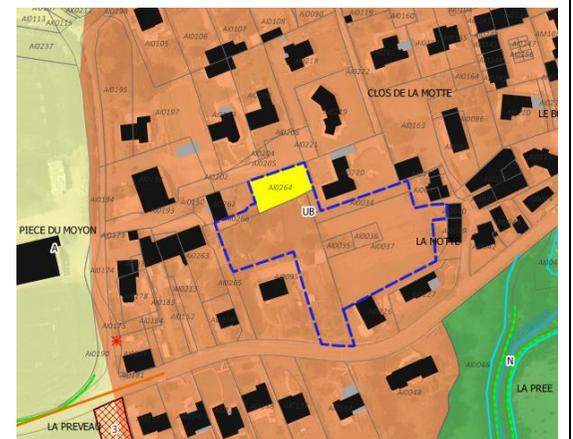
*qu'en est-il de l'application de la marge de recul vis à vis de la RD 763 par rapport au zonage de zone urbaine hors agglomération, voir thème T9 ?*

Les nouvelles constructions et installations (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul minimal par rapport à l'axe de la RD763 (hors agglomération) de 100m pour l'habitat, et de 50m pour les activités.

<p>11</p>	<p>M. LANGEVIN Michel 50 La Barillère</p>	<p>parcelle AT 0461 (1655m<sup>2</sup>) L'AUBINERIE La Barillère zone A</p>	<p><b>T1 – T5</b> <i>Inscription au registre hors permanence : « terrain pour construction »</i>  <i>nota : cette parcelle en zone A est localisée entre des parcelles construites également situées en A, éloignées respectivement de 13m et 18 m de la parcelle 461, sur la voie communale N° 36.</i> <i>Sa mise en culture respecte les distances prescrites vis à vis des habitations</i></p>
-----------	---	---	---

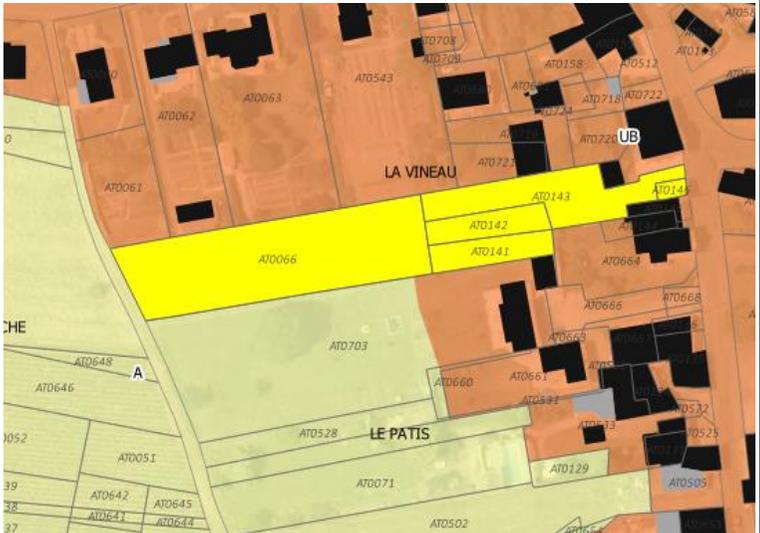
<p><b>Réponse</b></p>			<p>Au regard du manque d'information, il semblerait que M. Langevin demande la constructibilité de la parcelle AT 461, toutefois cette parcelle étant classée en zone A dont l'objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sa non-constructibilité est justifiée.</p> <p>Par ailleurs, cette parcelle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article 151-18 du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>
-----------------------	--	--	--

<p><b>12 et 70</b></p>	<p>M. GOURAUD Guy 14 Route de la Motte</p>	<p>AI 264 (515 m<sup>2</sup>) Route de la Motte le Grand Plessis Zone UB – OAP 3</p>	<p><b>T 6</b> nota : inscription au registre hors permanence : « certificat d'urbanisme »</p> <p>la parcelle viabilisée AI 264 : le propriétaire demande si la parcelle est susceptible d'être mise en vente rapidement et fera une demande de certificat d'urbanisme</p>
------------------------	--	--	---

<p><b>Réponse</b></p>			<p>Cette question est hors champ du PLU, celui-ci ne régit pas la vente des terrains.</p>
-----------------------	--	---	---

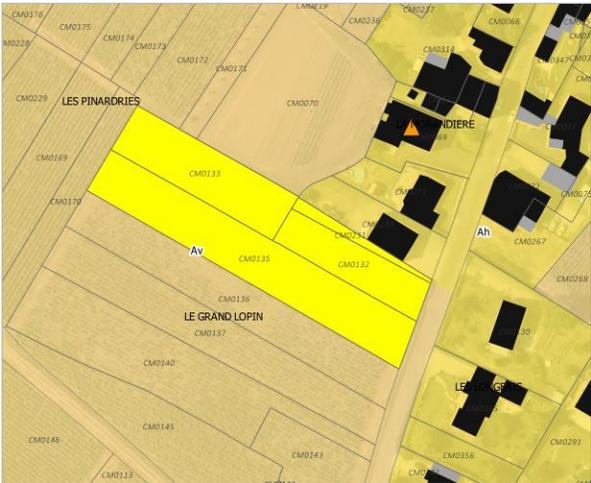
*Cette demande pose la question de la faisabilité de l'OAP 3 Route de la Motte dont le périmètre concerne plusieurs propriétaires ( soit au moins 5 ) qui n'ont pas la même temporalité pour s'inscrire dans un aménagement global. Comment pensez-vous faire aboutir la « programmation » de l'OAP ?*

*Les OAP sont certes identifiées mais la temporalité n'est pas connue concernant leur réalisation. La commune, selon son projet politique, privilégiera les secteurs selon leur faisabilité et les besoins.*

<p><b>C 2</b></p> <p>enregistré et annexé au registre le 9/03/21</p>	<p>M. GUERIN Jean Marc</p> <p>8 Av de Mésoré 44500 La Baule</p>	<p>La Barillère -LA VINEAU parcelle AT 66</p> <p>zone A</p> <p>plan de situation cadastral joint caractéristiques : 1756 m<sup>2</sup> 20 m de large x 81 m long</p>	<p><b>T1C et T5</b></p> <p>demande le classement en constructible de cette parcelle dont l'arrachage des vignes sera nécessité en rapport avec les règles de réciprocité, soit 10 m, à respecter vis-à-vis des habitations voisines au nord et des parcelles qui sont constructibles à l'Est .</p> <p>Estime que cet encerclement a parcelle en vignes et en agricole.</p> <p>Souligne qu'il a des demandes pour la construction et que l'accès est possible par les autres parcelles qu'il possède AT 141,142, 143, 146.</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>		 <p>The image is a cadastral plan of a rural area. A specific parcel, AT 66, is highlighted in yellow. It is situated in a zone labeled 'A'. Surrounding parcels are labeled with various AT numbers (e.g., AT0061, AT0062, AT0063, AT0543, AT0703, AT0708, AT0158, AT0512, AT0143, AT0142, AT0141, AT0664, AT0665, AT0666, AT0668, AT0669, AT0660, AT0661, AT0531, AT0532, AT0533, AT0524, AT0505, AT0129, AT0502, AT0071, AT0528, AT0642, AT0645, AT0647, AT0648, AT0646, AT0051, AT0648, AT0646, AT052, AT052, AT0051, AT0642, AT0645, AT0647, AT0648, AT0502, AT0071, AT0528, AT0642, AT0645, AT0647, AT0648). Other zones are labeled 'LA VINEAU' and 'LE PATIS'. A 'UB' label is also visible near parcel AT0722.</p>	<p><i>La parcelle AT 66 située en zone A est en extension de l'enveloppe urbaine du hameau. La proximité de la parcelle avec des espaces agricoles cultivés justifie sa non-constructibilité. L'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p> <p><i>La parcelle n'a pas les caractéristiques nécessaires pour être incluse au sein de l'enveloppe urbaine dont le travail de définition a été réalisé au travers des critères précis.</i></p>

*Cette demande pose la question du grignotage progressif d'une parcelle qui devient constructible et qui génère le respect de distances pour l'exploitation n'y a t-il pas une contrainte à établir au niveau des nouvelles constructions comme dans les OAP qui prescrivent une zone tampon ?*

La commune va étudier l'instauration d'une règle en zone U 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."

<p>Mail1* <b>C3</b></p>	<p>Mme BARRAULT Danielle 45 rue de la croix des fosses 44115 Basse Goulaine et GUERIN Annick Chantepie 44330 Vallet</p>	<p>LA MORANDIERE LE GRAND LOPIN parcelle CM 231 zone Ah parcelles CM 132 - 133 et 135 en zone Av (déclassé)</p>	<p><b>T1A</b> Parcelles à la sortie du village reclassées en terres cultivables après arrachage des vignes entretien difficile lié à la distance avec leur domicile Souhait d'une constructibilité en raison de la localisation en bordure de voie et de la proximité constructions (en face et à côté CM 230)</p>
<p><b>Réponse</b></p>			<p>Les parcelles CM 132, 133 et 135 situées en zone Av sont en extension de l'enveloppe urbaine du hameau. La proximité de ces parcelles avec des espaces agricoles cultivés justifie leur non-constructibilité. L'intégration de ces parcelles en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels. De plus, la zone Av sur laquelle sont localisées les parcelles correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</p>

Nota : La parcelle CM 231 se trouverait en zone Ah alors que ses caractéristiques ne sont pas adaptées à la construction superficie de 149 m<sup>2</sup> avec largeur côté rue de 1,39m (sur une profondeur de 50m). Est ce le bon zonage ?

Aucune construction ne pourra être placée uniquement sur l'emprise de la parcelle CM231 au regard de ses caractéristiques. Toutefois, son classement en zone Ah permet, le cas échéant, une potentielle extension de la parcelle adjacente CM 230.

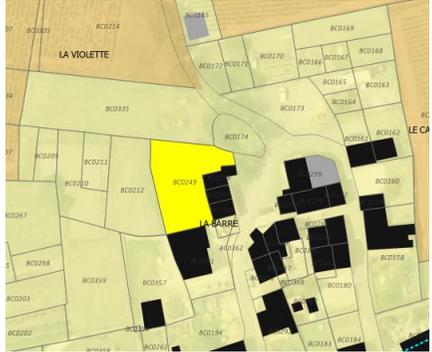
<p>mail 3 <b>C 4</b></p>	<p>Mme BARRE Anne Lise Clisson</p>	<p>FIEF DE LA MORANDIERE parcelles CN 230 – CN 0146 zone N</p>	<p><b>T 1</b> projet de construction sur parcellaire de 2500m<sup>2</sup> environ, demande le classement de la parcelle CN 0146 en constructible</p>
<p><b>Réponse</b></p>			<p>La parcelle CN 146 située en zone Av est en extension de l'enveloppe urbaine du hameau (zone Ah). La proximité de cette parcelle avec des espaces agricoles cultivés justifie sa non-constructibilité. L'intégration de celle-ci en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>De plus, la zone Av sur laquelle elle est localisée correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</p>

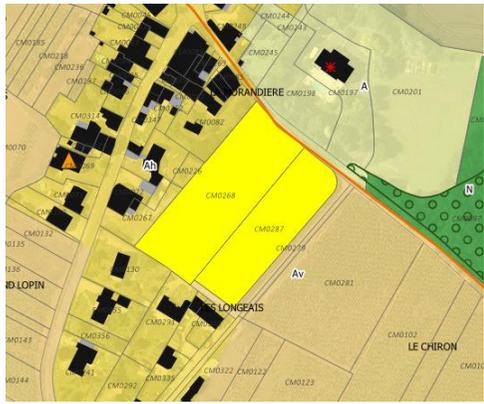
<p>mail2 <b>C 5</b></p>	<p>M. MAUVOISIN</p>	<p>Texte identique au registre, Voir observation N°3 et mail du 30 mars</p>	<p>Voir observation n°3</p>
-----------------------------	---------------------	---	-----------------------------

<p><b>13</b></p>	<p>M.RICHARD 10 LA RECEVIERE</p>	<p>BS 549 LA RECEVIERE -LE COCHON-  ZONE A</p>	<p><b>T 1 D</b> S'interroge sur le passage en zone agricole de la parcelle BS 549 où ils résident, contrairement aux parcelles de la Morandière qui passent en Ah. estime que le « village est assez dense pour construire des dents creuses permettant de ne pas empiéter sur les zones « vertes ».</p>
------------------	--------------------------------------	--	--

<b>Réponse</b>			<p>Le zonage en A se justifie du fait de l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles tels que ceux adjacents à la parcelle BS 549. De plus, le travail réalisé de définition de l'enveloppe urbaine des hameaux retenus sur la commune reflète l'objectif de densification. C'est pourquoi seuls les hameaux déjà assez denses, densifiables et répondant aux critères réglementaires validés par les Personnes Publiques Associées ont été retenus. La parcelle BS 549 n'en fait donc pas partie.</p> <p>L'observation de dents creuses est due à la présence d'un tissu lâche ne permettant pas de constituer une enveloppe urbaine où la constructibilité soit permise.</p>
----------------	--	--	--

<b>14</b> <b>VOIR N° 36</b>	<b>M.HERVOUET</b> <i>Laurent</i> <i>27 bis La</i> <i>Barillière</i>	COURRIER MAIL DE DEMANDE RDV	
<b>Réponse</b>			<i>La commune prend connaissance de cet élément.</i>
<b>15</b>	<b>M.SCHIOPPA</b> <i>Alexandre</i> <i>La Chapelle sur</i> <i>Erdre</i>	ENSEMBLE DES ZONES 1AUB et 2AUB	<i>Consultation du dossier pour prendre connaissance des futures zones d'urbanisation</i>
<b>Réponse</b>			<i>La commune prend connaissance de cet élément.</i>

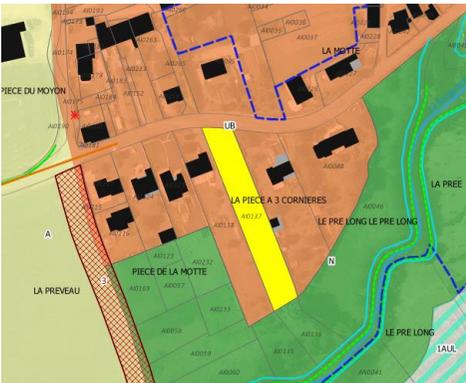
<p><b>16</b> <b>VOIR N°</b> <b>29</b></p>	<p>M.BAUDRY Gilles et Daniel</p>	<p>BC 249 – 335 (partie) La BARRE</p>	<p>inscription au registre hors permanence :</p> <p>« savoir si ces parcelles restent constructibles puisqu'elles l'étaient jusqu'à présent »</p>
<p><b>Réponse</b></p>			<p>Les parcelles BC 249 et BC 335 sont classées en zone A, tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions y sont interdits quelle que soit leur destination à l'exception de logements de fonction liés à l'exploitation. De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable.</p>
<p><b>17</b> et Courrier du 08/04/21</p>	<p>M. FORGEAU Joël exploitant et M.HARDY Nicolas propriétaire</p>	<p>LA ROUANDIERE-MORANDIERE Les Longeais  CM 268 et 287 Zone Av</p>	<p><b>T1 A et T5</b></p> <p>Ont expliqué la problématique d'exploitation des terres agricoles et viticoles dans le contexte de l'urbanisation développée en extension des hameaux primitivement agricoles, car il s'agit de respecter les contraintes environnementales et les marges d'isolation vis à vis des parcelles d'habitation récentes.</p> <p>Demandent en cohérence avec la proximité des constructions classées en Ah le déclassement des parcelles CM 268 et 287 classées en Av sur laquelle leur exploitation est abandonnée.</p> <p>La proposition est de « finir » l'urbanisation entamée de ce secteur bordé d'un chemin qui dessert les habitations et qui permet d'isoler physiquement les parcelles restant exploitables ( CM 281 et suivantes).</p> <p>La parcelle CM 123 pouvant être à l'écart des habitations en neutralisant l'usage de la parcelle CM 122 .</p> <p>Le courrier adressé pour les parcelles CM 268 et 287 réaffirme que ces parcelles ne sont plus utilisables pour l'agriculture suivant l'arrêté de mars 2021 venant suspendre les dérogations pour les zones de non traitement (ZNT).</p>

<p><b>Réponse</b></p>			<p>Les parcelles CM 268 et 287 situées en zone Av sont en extension de l'enveloppe urbaine du hameau (zone Ah). La proximité de ces parcelles avec des espaces agricoles cultivés justifie leur non-constructibilité. L'intégration de celles-ci en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>De plus, la zone Av sur laquelle elle est localisée correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</p>
-----------------------	--	--	--

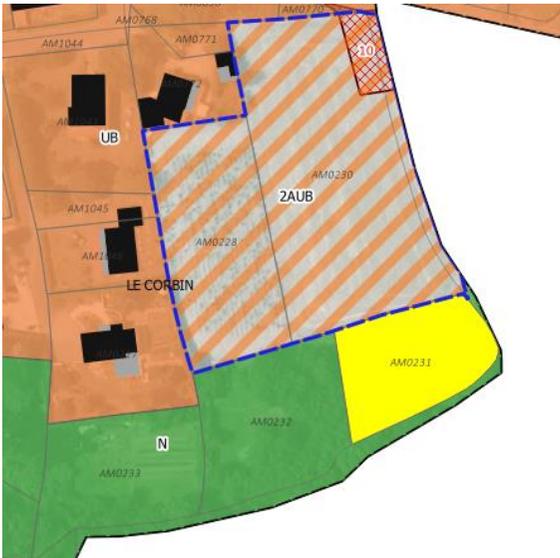
*Je constate au niveau propriétés que ces parcelles CM 268 et 287 sont du Domaine des Longeais, les propriétaires des terrains agricoles et des constructions pour lesquelles une distance serait à respecter sont les mêmes, ce qui facilite la reconfiguration de l'exploitation de ces parcelles de grande contenance respectivement 4500m<sup>2</sup> et 3000m<sup>2</sup> ensemble bordé sur 2 cotés par la voie communale vc 24.*

*Au regard de l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'ampleur des parcelles concernées, le zonage est zone Av est justifié.*

<p><b>18</b></p>	<p>M. BRIN Jean-Luc 5 Rte de la Motte</p>	<p>parcelle AI 137 zone urbaine UB</p>	<p><b>T 12</b> Volonté d'agrandir la surface constructible de la parcelle AI137 (objectif de construction d'une maison supplémentaire) Information donnée sur ce terrain classé en zone urbaine UB entièrement, seule la parcelle AI 136 est en zone N, naturelle. - Pas de remarque formulée suite à cette information</p>
------------------	---	--	---

<p><b>Réponse</b></p>			<p><i>La parcelle AI137 étant en zone UB, elle est donc constructible. La commune a-t-elle des éléments de réponse à apporter ?</i></p>
-----------------------	--	--	---

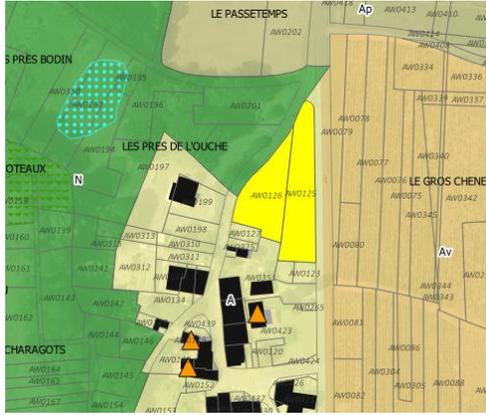
<p><b>19 &amp; Courier C1 du 23/02/21</b></p>	<p>Mme GAUTREAU Marie-Thérèse 8 rue Corbin</p>	<p>parcelle AM 231 secteur du Corbin Zone N</p>	<p><b>T 6</b> le terrain en contrebas de la zone 2AUB Demande que cette parcelle soit constructible au même titre que la parcelle 230 classée en 2AUB (SECTEUR DU CORBIN –OAP 4) Elle est la continuité physique de la parcelle 230 et fait partie de l'entité du secteur 2AUB bordé par le chemin qui délimite les autres parcelles au Sud classées en zone naturelle</p>
---	--	---	--

<p><b>Réponse</b></p>			<p>La parcelle AM 231 qui fait l'objet de la demande est classée 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation.</p> <p>De plus, l'intégration de cette parcelle en zone 2AUB contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p>
-----------------------	--	--	--

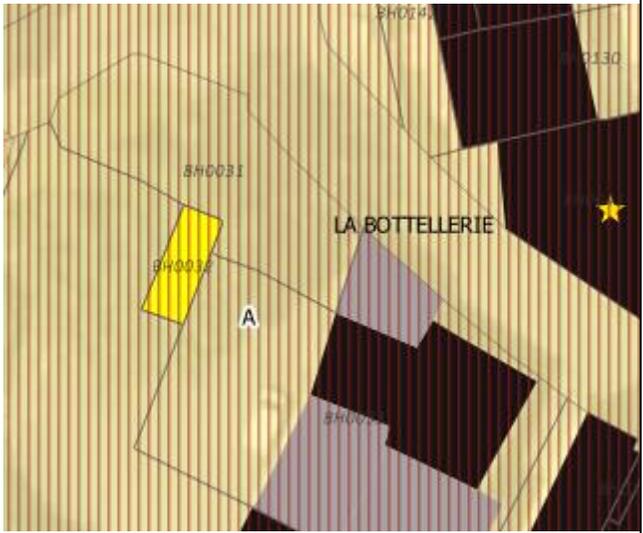
*Physiquement la parcelle AM 231 ne se différencie pas de la parcelle 230, qu'est ce qui justifie que le périmètre de l'OAP soit hors champ de l'enveloppe définie par le SCoT et ne soit pas étendu jusqu'au chemin en contrebas qui borde la parcelle AM 231 ?*

*Le périmètre de l'OAP se justifie par un secteur cohérent, possédant la consommation foncière la moins importante possible tout en répondant aux besoins que nécessite l'OAP.*

<p><b>20</b></p>	<p>M. HARDY Dominique 18 rue du Soleil levant Vallet</p>	<p>La Greuzardière AW 126 et 125 Zone A</p>	<p><b>T1 D</b> Après demande faite par courrier lors de la concertation vient prendre connaissance du classement de ces parcelles, dont la modification en constructible n'a pas été retenue, il réitère sa demande.</p>
------------------	--	---	--

<p><b>Réponse</b></p>			<p>Les parcelles AW 126 et 125 classées en zone A ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article 151-18 du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, la proximité de ces parcelles à la zone naturelle à l'ouest d'une part, et à la zone Av à l'est d'autre part justifie la non constructibilité.</p>
-----------------------	--	--	---

<p><b>20 A</b></p>	<p>M. RICHARD Mathieu 4 La Bottelerie( BH 122 )</p>	<p>BOTTELERIE parcelle BH 32 Zone A</p>	<p><b>T2 - T7</b></p> <p>Sur la parcelle BH 32 a été construit un abri de jardin –hangar qui est en ruine, il souhaite le refaire et l'agrandir sans en changer la destination. Il est conseillé de faire une demande de certificat d'urbanisme car situé dans le périmètre du site SEVESO et suivant l'interprétation du paragraphe A 1.1 / DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS concernant les Extensions* et Annexes* des logements existants .</p> <p>De plus devant être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent , la distance du logement et l'abri de jardin cité est de 36 m.</p> <p>Est –il prévu que cet abri ne soit pas considéré comme une annexe dans la mesure où cette construction existe et restaurable en tant que tel ?</p>
--------------------	---	---	---

<p><b>Réponse</b></p>		<p><i>D'une part, le changement de destination des bâtiments existants sur un zonage A ne peut s'effectuer que vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique.</i></p> <p><i>D'autre part, en zone A, les extensions et annexes des logements existants sont autorisées sous réserve :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de ne pas créer de nouveaux logements ;</i></li> <li>- <i>que l'Emprise au sol cumulée des Extensions et des Annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> d'Emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU ;</i></li> <li>- <i>que dans l'Emprise au sol de ces 50 m<sup>2</sup>, l'Emprise au sol cumulée de la totalité des Annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU ;</i></li> <li>- <i>d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;</i></li> <li>- <i>d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.</i></li> </ul> <p><i>Or, dans le cas de cette parcelle, l'abri de jardin est dit à 36m du logement. Il n'est donc pas considéré comme une annexe ou extension au regard du règlement écrit.</i></p> <p><i>Il est alors seulement autorisé la restauration de la construction existante en respectant le règlement écrit (recherche d'une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine, respect des caractéristiques du bâti existant, etc.).</i></p> <p><i>Par ailleurs, le règlement du PPRT inscrit la parcelle BH 32 en zone bleu clair dans laquelle sont autorisées les constructions d'abris. Toutefois, la parcelle en question étant classée en zone A, cela ne change pas la prise en compte du règlement du PLU.</i></p>
-----------------------	--	---

*1/ page 84 du règlement, « Les Extensions\* et Annexes\* des logements existants », en zone A sont-elles prévues pour tous les logements qu'ils soient liés ou non à l'activité agricole ?*

*Les extensions et annexes des logements existants sont bien prévues pour tous les logements qu'ils soient, ou non, liés à l'activité agricole, à condition qu'elles respectent les conditions citées dans le règlement.*

2/ la règle de distance de 15 m maxi entre l'annexe et le logement s'applique sur une même propriété, pour cette terminologie faut-il comprendre qu'il s'agit de l'unité foncière ?

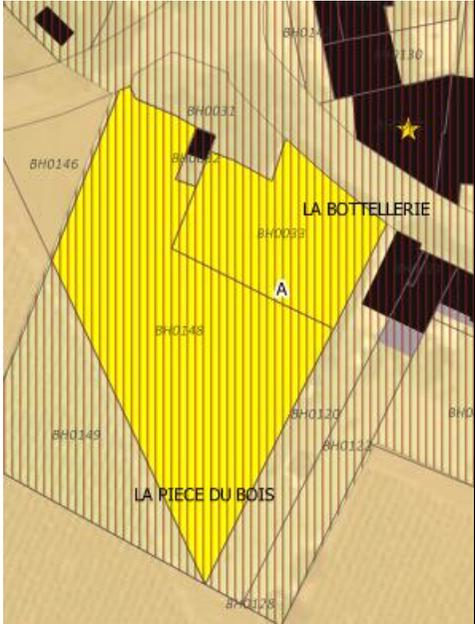
Une même propriété peut être sur plusieurs parcelles, il faut donc comprendre unité foncière. Une précision pourra être ajoutée dans le lexique au regard de l'objectif de la règle visant à limiter la distance entre l'habitation principale et son annexe.

3/ la construction existante est faussement qualifiée de « ruine » par le requérant suivant la définition du lexique présenté page 24 au règlement, n'étant pas lié à un logement, son agrandissement sans changement de destination est-il possible ?

car au § « RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION, EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES, il n'est pas indiqué de limite d'emprise au sol à ces constructions existantes.

N'étant pas lié à un logement, l'agrandissement demandé n'est pas permis en zone A.

20 B	M. BRAUD Jean-Pierre- 6 La Bottelerie	Bottelerie BH 33 et BH 148 Zone A Plan de situation joint	<b>T 2</b> Ancien exploitant viticole mais le village n'ayant plus d'agriculteur aujourd'hui, demande la possibilité de réhabiliter le logement vacant de la parcelle BH 33 et de construire un garage sur la parcelle BH 148. Il est conseillé de faire une demande de certificat d'urbanisme dans le périmètre du site SEVESO
------	--	--	---

<p>Réponse de la collectivité</p>			<p>La réhabilitation du logement vacant est autorisée, en respectant les caractéristiques du bâti existant et en recherchant une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine. De plus, la construction d'un garage lié à l'habitation existante est autorisée :</p> <p>« Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la/les annexe(s) ne dépassent pas un total de 40m<sup>2</sup>. Les annexes non accolées des habitations existantes, devront être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. »</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PPRt inscrit les parcelles en zone bleu clair, aléa faible, dans laquelle sont autorisées les constructions. Toutefois, la parcelle en question étant classée en zone A, cela ne change pas la prise en compte du règlement du PLU.</p>
-----------------------------------	--	--	---

**La RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION, EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES**

est prévue au Règlement paragraphe A.2.2 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE mais n'est explicitement listée dans cette zone, cette possibilité existe-t-elle dans le périmètre du site SEVESO ?

Oui, puisque cette zone est classée en bleu clair par le PPRt, correspondant à des espaces déjà urbanisés faiblement exposés au risque. Elle autorise donc les « réhabilitations légères ».

<p>20 C</p>	<p>M. BRAUD Jean-Pierre et M. RICHARD Mathieu</p>		<p><b>T 12</b> Ces personnes indiquent qu'ils sont venus à la permanence car la consultation du dossier en ligne n'a pas pu répondre à leurs différentes questions.</p>
<p>Réponse de la collectivité</p>			<p>La commune prend connaissance de cet élément.</p>

<b>OBSERVATIONS ET COURRIERS</b> enregistrés pendant l'enquête publique Révision du PLU 9/03/21 au 8/04/21 <b>REGISTRE 2</b>			
<b>N° de l'obs</b> (registre/courrier Mail/téléphone) 21 à 44	<b>NOM</b>	<b>PARCELLE (S)</b> lieu dit Classement au projet PLU	<b>N° THEME</b>  <b>RESUME DES DEMANDES</b>
<b>21</b>	M. HORN Jan et Mme LEBOEUF 8 La Fréchetière	La Fréchetière parcelle BV 31 Zone A	<b>T 2</b> Demandent le changement de destination de la grange BV 31, non utilisée depuis plus de 2 ans par les exploitants. Cette construction est « susceptible de changement de destination » au projet de PLU, ( Annexe 5 page 34 ), c'est pourquoi, bien qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment de caractère, ils réièrent leur demande en prenant connaissance des conditions règlementaires énoncées pour que ce bâtiment puisse changer de destination.
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>Le bâtiment se situant sur la parcelle BV31 est déjà identifié comme un changement de destination.</i>

*Estimez-vous ce changement de destination de la grange BV 31 recevable ? voir remarque Thème 2*

*Oui au regard de sa toiture notamment*

<b>22</b>  <b>&amp;</b> Mail 22/03/21 Mail 2/04/21	M. et Mme CONGAR Fatna et Olivier 2 La Haute Rouaudière  argumentaire et photos Mail du 2 avril 2021	HAUTE ROUAUDIÈRE parcelle BY 26 et 245 Zone N  parcelles BY 247- 279 - 280	<b>T 1 - B</b> Explication de la requête suivie de 2 mails : nécessité d'une emprise au sol constructible de 200m <sup>2</sup> pour un logement de plain pied pour le propriétaire handicapé et atteint d'une maladie dégénérative logement actuel non adaptable en raison de la structure du bâtiment avec murs épais, ouvertures peu larges et nombreuses marches (différences de niveaux) pour accéder aux
--	---	---	--

		Zone Ah	différentes pièces de vie et sanitaires. Souhaitent ne pas abandonner le site et la commune qu'ils habitent depuis 30 ans. argumentaire et photos fournies Ils demandent le déclassement en Ah de la parcelle 245 attenante à l'habitation existante et partiellement la parcelle BY 26 pour le logement à construire
Réponse de la collectivité			Au regard des caractéristiques des parcelles, ces dernières correspondent au zonage N. L'enveloppe du STECAL a été strictement définie afin de s'adapter à l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, selon l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, des travaux peuvent être réalisés de manière dérogatoire au PLU, lorsqu'ils sont nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées.

*Estimez-vous cette demande de déclassement justifiée par une situation d'exception ?*

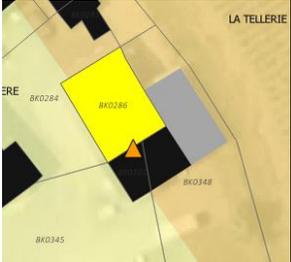
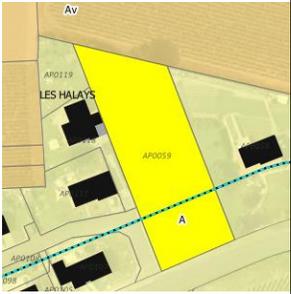
*pour être en cohérence avec la zone Ah le logt devrait être limité à 150m<sup>2</sup> (cf Règlement page 87 « Emprise au sol ») alors qu'en A l'emprise au sol des nx logts pour agriculteurs n'est pas limitée ...*

*L'emprise au sol des logements en zone Ah est limitée en raison de la qualification de STECAL de ce zonage. En zone A, les logements ne sont pas autorisés si ces derniers ne sont pas des logements de fonction.*

23	M. OUVRARD Jean-Michel 18 rue Emile Bouauchaud	parcelles AM 66 et 67 zone 2AUB	<b>T7 T4</b> Demande d'information du classement de ces parcelles en 2 AUB et celles classées en zone naturelle près du vallon de la Logne  constate que l'emplacement réservé N°4 ne permet pas de connaître les caractéristiques de la voie ni les parcelles qui sont concernées dans l'emprise
Réponse de la collectivité			Cette OAP est située en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Elle est classée en zone 2AUB, zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat. Ce secteur était, dans le PLU précédent, une zone 2AU avec une superficie plus importante. Sa situation est toujours pertinente car le secteur accessible et rassemble tous les critères pertinents pour un secteur d'extension (réseaux, relief, environnement...). La parcelle concernée par l'emprise de l'emplacement réservé N°4 est la parcelle ALO251.

<p><b>24</b></p>	<p>M. et Mme HUMEAU Jean-Marie 19 rue Emile Bouauchaud</p>	<p>parcelles AL 218  Zone UB</p>	<p><b>T9</b> Veulent savoir si une marge de recul par rapport à la RD 763 s'applique sur leur parcelle classée en zone urbaine UB sachant que le panneau d'agglomération est situé au niveau du rond point à la hauteur de la rue E.Bouauchaud.  La parcelle AL 218 étant en zone urbaine , est-il possible d'avoir un accès sur la RD 763 ?</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>Afin d'être en accord avec le code de l'urbanisme et à titre d'information les marges de recul seront tracés de part et d'autre de la RD763. De ce fait la parcelle AL218 est concernée par les marges de recul lié à l'axe routier.  Hors agglomération, les créations d'accès sont interdites sur la RD 763.</p>

<p><b>25 A</b></p>	<p>M. AUGUSSEAU Philippe M. GOURAUD Xavier</p>	<p>LES PERRIERES BK 274 + 275 – zone A</p>	<p><b>T1D</b> demande la constructibilité de ces parcelles aujourd'hui entourées de murs avec accès direct à la voie. Elles sont contigües aux parcelles BK 276 et 273</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>Les parcelles BK 274 et 275 sont situées en zone A dont l'objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, leur proximité aux espaces classés en zone Av correspondant aux espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment aux espaces classés en AOC viticole justifie leur non constructibilité. De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>

<p><b>25 B</b></p>	<p>M. GOURAUD Xavier 1 Le Pin Mouzillon</p> <p>AUGUSSEAU Philippe 38 rue St Jacques – Clisson</p>	<p>Les Perrières</p> <p>parcelle BK 286</p> <p>Zone A</p>	<p><b>T2</b></p> <p>M. AUGUSSEAU Philippe demande pour la SCI PHILCAT : un changement de destination d'un bâtiment agricole sur la parcelle BK 286, la construction est déjà en destination d'habitation avec un hangar attenant. Elle fait partie de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination sous l'identifiant 36 (Pièce 1.4 Annexe 4 du rapport de présentation)</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>Ce bâtiment-hangar situé sur les parcelles Bk286, Bk348 et Bk301 est déjà identifié comme un changement de destination.</p>
<p><b>25 T</b></p>	<p>M et Mme BEAUDOUIN</p> <p>Entretiens téléphoniques 20 et 22 mars 06 22 87 06 15 06 24 97 27 37</p>	<p>LES HALAYS</p> <p>Moutonnaière</p> <p>AP n°59</p> <p>zone A</p>	<p><b>T7</b></p> <p>Souhaitent savoir si la bande de constructibilité fixée à 30m par rapport à l'alignement est maintenue et quelles sont les possibilités de construire avec le classement de cette parcelle maintenant en zone A, agricole pour réaliser une extension ou une annexe à l'habitation existante.</p> <p>Par ailleurs, la demande a porté sur quel type de destination il est possible d'admettre autre que celle agricole, par exemple, le local d'un artisan serait-il autorisé ?</p> <p>Le règlement de la zone A a été commenté et donné en référence concernant les destinations autorisées à savoir pages 84 et 85 de ce dernier.</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>La parcelle AP 59 fait toujours l'objet de la prescription linéaire à savoir une marge de recul de 25m par rapport à la route (D254).</p> <p>Concernant les possibilités d'extension ou d'annexe à l'habitation existante, celles-ci sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas créer de nouveaux logements ;</li> <li>- que l'Emprise au sol cumulée des Extensions et des Annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> d'Emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- que dans l'Emprise au sol de ces 50 m<sup>2</sup>, l'Emprise au sol cumulée de la totalité des Annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;</li> <li>- d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.</li> </ul>

			<p>Concernant la destination autorisée, l'artisanat est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur, comme par exemple l'hébergement, le camping à la ferme. Dans ce cas de figure, l'activité n'est possible que dans le bâti existant, par aménagement ou Changement de destination. Les constructions neuves sont uniquement autorisées dans le cadre de la vente directe de produits agricoles provenant principalement de l'exploitation, si le projet s'implante à proximité de cette exploitation, et pour les petits locaux techniques (sanitaire, garage à vélos, etc.).</li> <li>- de se limiter à une augmentation de 30% de l'Emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m<sup>2</sup> d'Emprise au sol.</li> </ul>
--	--	--	--

26	M. HENRY Maxime	<p>LA ROUAUDIERE BY 147 zone N</p> <p>BY 151 &amp; 152 zone N</p>	<p><b>T2</b> Demande la possibilité de la construction d'un garage sur la parcelle BY 147</p> <p>demande l'intégration dans la Stecal (zone Ah) les parcelles BY 151 &amp; 152 Il adressera un mail pour des explications plus détaillées en plan et photographies</p>
Réponse de la collectivité			<p>Les parcelles BY 147, BY 151 et BY 152 sont situées 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation.</p> <p>De plus, l'intégration de ces parcelles en zone constructible contribuerait à augmenter de manière considérable la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable au regard des objectifs du projet de PLU.</p> <p>Le zonage de la parcelle BY 147 pourra être réétudié afin de permettre la construction d'un garage.</p>

<b>27 VOIR N° 65</b>	M. BOUSSEAU Etienne 10 Rte d'Ancenis	AM 365	OBSERVATION SUR REGISTRE bâtiments susceptibles de changer de destination
<b>Réponse de la collectivité</b>			Les changements de destination sont identifiés uniquement en zone N ou A. Au regard de la situation du bâtiment, en zone UA, le bâtiment peut changer de destination (notamment à vocation d'habitation) sous réserve des conditions prévues au sein du règlement, sans avoir à l'identifier au préalable.

<b>28</b>	M. RICHARD Paul	LA RECIVIERE BS 592 ZONE A	<b>T1D T4</b> CONTESTE le changement du classement de zone constructible Uc en Zone A constate la perte de valeur du terrain et demande qui va l'indemniser d'autant que le projet de construction envisagé sur ce terrain lui permet une construction de plain pied pour ses vieux jours. Demande le classement en Ah. CONTESTE par ailleurs la méthode de classement du PLU en référence à l'Annexe 1 du rapport de présentation son terrain étant bordé par une voie et desservi en réseaux et positionné entre 2 constructions.
<b>REPOSE DE LA COLLECTIVITE</b>			Cf réponse n°13

<b>29 OBSERVATION et MAIL 29 mars 2021 photos</b>	M. BAUDRY DANIEL ET GILLES	LA BARRE BC 249 BC 335 Zone A	<b>T1D T4</b> Contestent le passage du classement de zone constructible Uaa en Zone A  la parcelle BC 249 comprend des murs d'une ancienne maison maintenant en ruine avec le projet de sa restauration et souhaite que le terrain soit maintenu constructible ainsi que le prolongement pour partie de la BC 335  Contestent aussi que le hameau de La Barre ne soit pas retenu suivant la méthode de classement des hameaux en référence à l'Annexe 1 du rapport car pour eux il existe un espace
---	-------------------------------	--	--

			<i>commun au hameau et la desserte par les principaux réseaux</i>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			Le hameau de La Barre a été identifié comme tel suite à une méthodologie précise. Les caractéristiques du hameau ne permettent pas de l'identifier comme zone urbaine. De ce fait, le zonage A du secteur de La Barre est cohérent. La présence de ruine ne permet pas d'identifier un changement de destination. Le projet de restauration ne peut se justifier au regard de l'état du bâtiment. La restauration serait l'équivalent d'une nouvelle construction en zone A (règles nationales).

<b>30</b> <b>OBSERVATION</b> et courrier du 27/12/18 annexé	M. GREGOIRE Vincent et Maurène  L'AIGUILLETTE ET FIEF DE ROUSSEAU société VMG	FIEF DE ROUSSEAU CH 30-31-27-26  ZONE AV	<b>T 5</b> - demandent de garder le classement actuel zone A des parcelles : C H 82 -281- 329- 330- 331- 332  - demandent de mettre en zone A les parcelles CH 30-31-27-26 classées en Av pour la construction d'une bergerie de 100 animaux afin de respecter la distance de 100 m avec les habitations proches
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<i>Les parcelles CH 82-281-329-330-331 et 332 sont bien classées en zone A.</i>  <i>Le classement des parcelles CH 30-31-27-26 en zone Av se justifie par la présence d'espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</i> <i>De plus, ces parcelles sont en dehors de l'enveloppe urbaine délimitée par la zone Ah et leur intégration en zone A contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</i> <i>La suppression de l'indice V pourra être étudié lors d'une révision allégée du PLU.</i>

<p><b>31</b></p>	<p>M. BALEYDIER Patrick Pour l'ECOLE ST JOSEPH RUE DES ROSIERS</p>	<p>OAP N° 10 RUE DES ROSIERS 2  OAP N° 9 RUE DES ROSIERS 1</p>	<p><b>T 6</b> constate une incohérence dans la prescription de la Hauteur entre l'OAP 10, avec un gabarit de R+1 ou R+1+C maximum et l'OAP 9 avec un gabarit de R+ 3 ou R+2+C maximum Il propose de passer du zonage UB, où la règle de hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+C, en zone UA dans laquelle la hauteur maximum est de R+2+C, afin de rendre cohérente l'urbanisation du même secteur et favoriser la densification du bâti en continuité du bourg et de part et d'autre d'une même voie.  l'harmonisation souhaitée entre les 2 opérations se justifie, elles se trouvent de part de d'autre de la même voie pratiquement en vis à vis et dans le périmètre de 500 m du MH. En outre, dans le respect de compatibilité entre le règlement et les OAP (principe rappelé page 30 de la pièce 3 traitant des OAP) la règle de hauteur ne doit pas différente entre l'OAP et le règlement écrit.</p>
<p><b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b></p>			<p>Un point sur les hauteurs sera fait afin de trouver une harmonie, ceci en respectant le projet politique de la commune. Le fait que les OAP soient présentes au sein du périmètre des abords d'un MH soumet l'opération à l'avis de l'ABF qui sera un contrôle supplémentaire quant à l'harmonie des constructions.  Ces secteurs sont les plus propices à densifier en hauteur dans la commune, il faut s'en saisir et nous étudierons la possibilité de reclasser des zones des deux OAP des rosiers en Ua.  La topographie se prête bien à une urbanisation avec des hauteurs R+2+C.</p>

<p><b>32</b> &amp; COURRIER MAIL du 29 mars 2021 et 7 pages annexées</p>	<p>M. MALTETE Raymond 2 rue du Corbin</p>	<p>SITE DU CORBIN Zone Naturelle PARTIE DE LA PARCELLE AM 243</p>	<p><b>T 4</b> Explique l'historique lié à sa requête et pour ce faire joint à son courrier différentes pièces notamment le courrier en date du 21/01/12 du Maire confirmant que le Conseil Municipal s'est engagé à prendre en compte sa requête lors d'une prochaine révision du PLU et correspondant aux favorables des commissaires enquêteurs lors des enquêtes antérieures. Il demande que l'engagement pris par M.Baleyrier, ancien Maire et le conseil municipal soit appliqué et qu'en résultante le triangle de la partie haute de la parcelle AM 243 soit intégré à la zone constructible UB. L'argument qui lui avait été opposé est que ce secteur était inondable, le PLU actuel ne fait de référence à aucun secteur d'inondabilité.</p>
--	---	---	--

<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>La délimitation du zonage est définie en fonction de l'enveloppe urbaine du Scot.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</i></p>
-----------------------------------	--	--	---

*Nota : antérieurement à l'engagement du Maire (et du CM) l'argument qui lui avait été opposé est que ce secteur était inondable, le PLU actuel ne fait pas de référence à un secteur d'inondabilité et la carte des plus hautes eaux consultée exclue cette partie, objet de la requête, comme secteur susceptible d'être inondé*

<b>33</b>	<p>Mme et M. FAVREAU Lucie et Antoine 7 Beauregard</p>	<p>BEAUREGARD AO 203 ZONES A et N</p>	<p><b>T1 - T7</b></p> <p><i>La partie en zone A à partir de l'alignement est de 40 m, le reste est en zone naturelle</i></p> <p><i>la question porte sur la distance entre l'annexe et le bâtiment principal qui ne doit pas excéder 15 m .La demande est de savoir si cette distance pourrait être plus importante et pourquoi elle a été fixée à 15 m</i></p> <p><i>Ils demandent l'augmentation de la surface constructible de la parcelle</i></p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>Le PLU prend en compte la loi n 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économique (dite Loi Macron) : il s'agit de réglementer désormais les constructions d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles puisque jusqu'alors les bâtiments d'habitations situés en zone agricole pouvaient uniquement faire l'objet d'extension.</i></p> <p><i>La distance de 15 mètres a été définis pour réduire l'impact paysager des futures annexes et éviter qu'elles deviennent de nouveaux logements.</i></p>

<p><b>34</b></p> <p><b>&amp;</b></p> <p><b>COURIER DU</b> <b>3 avril 2021</b></p>	<p>M. Mme BRUNELIERE Loïc 2 Route de la Piée</p>	<p>LE MAGASIN AN 250 Zone Av</p> <p>BEAUREGARD AO 98 Zone Av</p> <p>LA MARTINIÈRE AN 146-25-26-82 Zone 2AUB</p>	<p><b>T 1 - T 10</b></p> <p><i>Demande la constructibilité des parcelles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LE MAGASIN AN 250 (2019m<sup>2</sup>) parcelle desservie par la route de Beauregard , facilement raccordable aux EU , enclavée parmi des maisons d'habitation</li> <li>- BEAUREGARD AO 98 (3635 m<sup>2</sup>) parcelle en friche depuis 2013, située dans le hameau de Beauregard entre des maisons d'habitations et une cave désaffectée</li> <li>- LA MARTINIÈRE AN 146 (7894 m<sup>2</sup>) - AN 25 ( 1056 m<sup>2</sup>) –26 ( 2347 m<sup>2</sup>) – 82 ( 747 m<sup>2</sup>) parcelle situées entre la salle de la Prée et le hameau de la Martinière, terrains inexploités depuis 2005, bons emplacements liés au développement de la commune</li> </ul>
<p><b>REPONSE DE LA</b> <b>COLLECTIVITE</b></p>			<p><i>Les parcelles AN 250 et AO 98 situées en zone Av correspondent aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</i></p> <p><i>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 souhaitable.</i></p> <p><i>Concernant les parcelles AN 146-25-26 et 82, elles parcelles sont toutes dans le secteur 2AU de l'OAP6 secteur de la loge donc ne seront constructibles que lors d'une modification du PLU.</i></p>
<p><b>35</b></p>	<p>M. DUCASSE Simon 17 l'Aiguillette</p>	<p>L'AIGUILLETTE</p> <p>CH 138</p> <p>Zone Av</p>	<p><b>T 1 A</b></p> <p><i>Constata que sa demande de modification de zonage concernant la parcelle cadastrée CH 138 de la zone Av en zone Ah n'a pas été retenue.</i></p> <p><i>Il réitère sa demande justifiée par le fait que le zonage Av ne correspond pas à l'historique de la parcelle qui n'est pas exploitée depuis 1949 et que sa situation en prolongement de la zone à urbaniser Ah permettrait une densification du bourg de l'Aiguillette.</i></p> <p><i>Il estime que la réponse à sa demande pendant la phase de concertation aurait été souhaitable</i></p>

<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>La parcelle CH 138 est située en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau et sa constructibilité correspondrait à de l'extension et non pas de la densification. Aussi, la zone Av correspond aux espaces viticoles de sensibilités paysagères (coteaux et plateaux ouverts avec vues lointaines) et dans lesquels il s'agit de préserver la qualité des sols (notamment classés en AOC), des sites et des paysages. Ce qui justifie l'interdiction de tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</i></p> <p><i>Intégrer cette parcelle dans l'enveloppe urbaine constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles, ce qui n'est pas souhaitable au regard de l'objectif du PLU.</i></p>
-----------------------------------	--	--	--

<b>36</b>	M. JUMEAU Loïc 18 Malinger	CN 111 et 112 ZONE Ah	<p><b>T 1 A</b> S'informe pour le classement de la parcelle CN 111 Souhaite réaliser sur cette parcelle le projet du 2ème logement attenant au bâtiment réalisé sur la parcelle CN 112 pour lequel il avait obtenu un permis de construire auquel il avait renoncé</p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>La parcelle CN 111 est désormais classée en zone A, tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions y sont donc interdits quelle que soit leur destination à l'exception de logements de fonction liés à l'exploitation.</i></p> <p><i>De plus, cette parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée. L'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable.</i></p>

<b>36 B</b>  Et MailS Du 31 mars 2021 et du 1 avril extraits	M. et Mme HERVOUET Laurent et Valérie LA BARILLERE	LA BARILLIERE  parcelles AT 395-402-403-404 zone Av	<p><b>T 1 C - T5</b> Mail 31 mars 2021 de M.Hervouet : demande le maintien en zone A des parcelles AT 395-402-403-404 le classement en zone Av est contesté car une partie des terrains est déjà en terres et l'autre fraction en vignes devra être arrachée pour respecter les règles de distance à proximité des habitations pour l'épandage des produits phytosanitaires.</p> <p>Le classement en zone A lui permet de pouvoir diversifier son exploitation vers l'oenotourisme, aucun autre emplacement n'étant disponible pour l'accueil d'un</p>
---	---	---	--

cadastrals joints		LA BARILLIERE AT 608 - 614 – 619 zone A	local destiné à la clientèle  Mail du 1 avril de M et Mme Hervouet : Souhaitent le maintien de ces parcelles AT 608 - 614 – 619 en secteur constructible en tant que jardins d’habitations existantes (construction AT 601) Le maintien du tracé précédent leur semble pertinent, plus rectiligne et parallèle à la route.
<b>REPOSE DE LA COLLECTIVITE</b>			En raison de la présence de vigne actuellement, le zonage Av est justifié. De plus, 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. Concernant les parcelles AT 608 – 614 et 619 le classement en zone A dont l’objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles est justifié puisqu’il permet notamment de : ☑ Maintenir et pérenniser l’activité agricole, en particulier viticole ; ☑ Accompagner les évolutions de l’activité agricole ; ☑ Permettre l’évolution des habitations existantes. La constructibilité de ces parcelles, située en extension de l’enveloppe urbaine délimitée, contribuerait à augmenter la consommation d’espaces naturels et agricoles, ce qui n’est pas favorable au regard des objectifs de modération du PLU.

*nota : la distance à respecter vis à vis des riverains ne peut être invoquée que partiellement sur la parcelle 404, n’ existe t-il pas un local d’accueil du public pour cette activité ?* Il ne semble pas exister de local d’accueil du public sur cette parcelle AT404.

Mail du 1 avril 2021	Mme GREGOIRE Paulette	L’AIGUILLETTE CH 63 – 65 – 66 & 235  Zone A	<b>T1A</b> Indique que ces terrains sont traversés par une servitude de passage de canalisation d’eaux usées en terrain privé et sont raccordables, situés au coeur du village et facilement accessibles, elle demande leur classement en zone Ah
-------------------------	-----------------------	--	--

Réponse de la collectivité			<p>Le caractère viabilisé de ces terrains ne suffit pas à les rendre constructibles. Ils sont classés en zone A puisqu'ils correspondent à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>De plus, cette parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée. L'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable.</p>
----------------------------	--	--	--

37	Mme DURET Marine	<p>PARCELLES 2 AUB OAP 4 le CORBIN</p>	<p><b>T 6</b></p> <p>A envisagé un Projet d'installation d'un élevage de poneys sur les parcelles classées en zone naturelle AM 232 et 231 en complément de terrains sur Vallet ainsi que la construction de son logement pour partie sur des parcelles classées en 2AUB en continuité des parcelles pour lesquelles elle envisage un projet d'éco tourisme elle demande que la temporalité de la zone à aménager sur le long terme soit revue pour permettre son projet de construction et d'installation de court terme</p>
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<p>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.</p>

38	M. GUILBAUD Antoine	<p>COUR DE LA BARILLERE AS 164 et 165 Zone A</p>	<p><b>T 1 E - T 7</b></p> <p>Ces terrains classés actuellement pour partie en zone agricole sont proposés en classement naturel, il souhaite réaliser des abris pour animaux et souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'ensemble passe en zone agricole pour son projet d'installation.</li> </ul> <p>Par ailleurs, il s'interroge sur le classement des parcelles contiguës AS 0005/0006/0007 dont leur classement devient viticole alors qu'il n'y a pas de vignes et devrait rester en naturel</p>
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<p>Le classement des parcelles AS 164 et AS 165 en zone N se justifie par son objectif principal 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation et les exploitations agricoles. La constructibilité de ces parcelles n'est donc pas</p>

			<p><i>souhaitable car cela contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p> <p><i>Cette demande pourra être prise en compte à l'approbation du PLU en accord avec le zonage AOC.</i></p>
--	--	--	--

*Comment expliquer le classement de la AS 165 soit passée en partie de A en N ? Elle est indiquée Comme parcelle AOC sur le SIG.*

La commune n'a pas d'informations supplémentaires sur le classement AOC de cette parcelle.

<b>39</b>	<i>M. GUERIN Philippe 9b La Haute Renaudière</i>	<i>COUR DE LA BARILLIERE HAUTE RENAUDIÈRE AS 133 Zone A</i>	<p><b>T1D - T5</b></p> <p>Demande de classement en terrain constructible de cette parcelle située entre deux habitations (depuis 20 ans). Terrain bordé de constructions d'un côté et n'est plus exploitable de l'autre côté. Possibilité de mettre en place l'assainissement.</p> <p><i>la largeur du terrain est de 20 m, le respect de part et d'autre des distances de traitement (2x10) rend inexploitable le terrain</i></p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace agricoles et naturels, il n'est pas souhaitable de reclasser la parcelle AS 133 en zone constructible. D'autant plus que les parcelles adjacentes sont également classées en zone A, Av ou N.</i></p>

<b>40</b>	<i>M. COICAULT Hervé 11 bis L'Aiguillette</i>	<i>L'AIGUILLETTE Parcelle CH 136 Parcelle CH 137 zone Av</i>	<p><b>T1A - T10</b></p> <p>En raison de l'obligation de respect des distances vis à vis du voisinage et des plaintes formulées par les riverains, ces terrains ne sont plus exploités depuis 5 ans.</p> <p>Il demande de changer le zonage agricole en zone à urbaniser sur une partie des parcelles suivantes dans l'alignement de la zone Ah mitoyenne soit :</p> <p>700 m<sup>2</sup> pour la Parcelle CH 136 d'une contenance totale de 1 059 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> pour la Parcelle CH 137 d'une contenance totale de 265 m<sup>2</sup></p>
-----------	---	--	--

REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>Les parcelles faisant l'objet de la demande étant situées en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, les rendre constructibles contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas souhaitable au regard des objectifs du PLU.</i>
41  Courrier mairie RAR du 1avril 2021	M. CHEVALIER Michel	MORANDIERE MALINGER  CN 111 et 112  zones A et Ah	<b>T 1 A- T10</b> A l'origine il avait obtenu le PC pour une maison accolée concernant les terrains CN 111 et 112 mais seul le logement locatif sur la parcelle CN 112 est réalisé et se trouve classée en Ah. Sur la CN 111 il avait demandé le retrait de l'autorisation en 2002, non construite la parcelle CN 111 est classée agricole au projet de PLU - Il demande que la parcelle CN 111 devienne constructible pour le projet de construction d'une de ses filles, sachant que le bâtiment agricole présent sur la parcelle CN 322 n'a plus de fonction agricole et que le terrain limitrophe CN 254 est en friche depuis plusieurs années et qu'il doit entretenir les abords couverts de ronces.
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>Cf n°36</i>
42	M. PAQUEREAU Bernard + Christophe Le Pontreau	- BO 118- Le Pontreau Zone A  - BK 11 La Poulfrière  - AN 195 Rte de la Vendée	<b>T 1 - T 2</b> Constata que sa demande de changement de zonage de la parcelle BO 118 en zone agricole a été acceptée - demande le changement d'affectation du hangar lequel comprend en RDC les chambres de l'habitation accolée (non prévu dans la liste projet) - demande le déclassement de Av en A de la parcelle AN 195 en totalité ou partie pour continuer la restauration de la cabane viticole qu'elle abrite car la destination artisanat et commerce de détail n'est pas autorisée et pour laquelle il a fait une demande de travaux
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>La restauration du bâti à sulfate pour valoriser les produits de la viticulture est déjà autorisée ( DP n° 044 108 21A2007 autorisé le 16 avril 2021). Concernant la parcelle BK 11, le changement de destination du hangar en question</i>

			<p><i>pourra être analysé au regard des critères fixés dans le RP.</i></p> <p><i>Concernant la parcelle AN 195 : bâti non identifié. Le classement de la parcelle en zone Av permet de protéger les espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment les espaces classés en AOC viticole. Au regard du classement en Av des parcelles attenantes à celle-ci, le reclassement en zone A n'est pas souhaitable. Ce dernier contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas souhaitable au regard des objectifs fixés par le PLU.</i></p>
--	--	--	--

<b>43</b>	M. CORMERAIS Marcel	LA BARILLERE AT0115 - zone A	<p><b>T 1C - T 5</b></p> <p>Demande de passer la parcelle AT0115 de la zone A en zone constructible en rapport avec l'arrachage des vignes pour respecter la réglementation</p> <p><i>Adressera un courrier explicatif en mairie</i></p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>Le classement en zone UB de la parcelle AT 115 n'est pas justifié puisque cette parcelle se trouve en extension de l'enveloppe urbaine délimitée et sa constructibilité contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p>

<b>44 ET 8</b>	M. BOUYER Pierre André 2 La Recivière	HAUTE RECIVIERE  BS0067 zone A	<p><b>T 1D</b></p> <p>s'étonne que le terrain soit classé en zone A et demande pourquoi la construction en dent creuse n'est pas possible comme prévu</p> <p>Demande que le reste du terrain de la parcelle sur laquelle est construite sa maison soit classé en zone constructible car elle s'inscrit dans le cadre d'une dent creuse.</p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>Au regard des critères définis dans le PLU ce village n'a pas été identifié en tant que STECAL (secteurs qui doivent rester limités). Le classement en zone A permet les évolutions de la construction existantes et la réalisation d'annexes. La constructibilité de la parcelle contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p>

**OBSERVATIONS ET COURRIERS** enregistrés pendant l'enquête publique Révision du PLU 9/03/21 au 8/04/21 **REGISTRE 2 et 3**

N° de l'obs registre/courrier  45 à 95	NOM	PARCELLE (S) lieu dit Classement au projet PLU	N° THEME  RESUME DES DEMANDES
45	M. EVEILLEAU joël 1, La Batarderie courrier du 27/07/20 annexé (2pages)	STECAL ROUAUDIERE LA BATARDERIE BY 154 : Zone Ah (à 73%) et BY328 : zone N	<b>T 1 A</b> Requête concernant l'extension de la zone constructible Ah à la totalité de la parcelle BY 154 ainsi que sur la totalité de la parcelle BY328 pour y construire une habitation de plain pied adaptée à leur condition physique
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p>La parcelle BY 328 est classée 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation.</p> <p>De plus, la parcelle faisant l'objet de la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, leur constructibilité contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toutefois, selon l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, des travaux peuvent être réalisés de manière dérogatoire au PLU, lorsqu'ils sont nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées.</p> <p>Pour la parcelle BY 154, son classement en Ah pour totalité pourra être envisagé au stade de l'approbation du PLU.</p>

<p><b>46</b></p>	<p>M. DOLIVET Laurent 2 La Botellerie 44330 Mouzillon</p>	<p>LA BOTTELLERIE BH 29  zone A</p>	<p><b>T2 - T7</b> Pour répondre à la nécessité de trouver un stationnement et ne pas gêner le voisinage car la voirie est déjà saturée par le stationnement des véhicules, le projet est de situer le garage sur la parcelle BH 29 située en A qui possède une construction à rénover. Celle-ci peut –elle être agrandie et transformée en garage ? Demande si la distance de 15m par rapport à son habitation peut être différente car il n’a pas d’autre possibilité de le réaliser autrement que sur la parcelle BH 29 éloignée d’environ 50 m de son habitation située sur la parcelle CH 120 ?</p>
<p><b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b></p>			<p>Le règlement de la zone A autorise les annexes des habitations existantes sous conditions. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du service urbanisme de la CCSL pour valider la possibilité de réaliser son projet une fois le PLU approuvé. Le règlement fixe la limite de 15 mètres maximum du logement pour la création d’annexe. Cette règle intervient afin de limiter la consommation d’espace. 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.</p>
<p><b>47 &amp; COURIER</b> 6 avril 2021 4 pages</p>	<p>M. BARRE Olivier</p>	<p>BOIS CHAUDEAU Parcelles AD 47 et 48 zone A</p>	<p><b>T2 – T10</b> Le terrain cadastré AD 48 est inexploité depuis des décennies, - il demande la constructibilité en partie de ce terrain AD 48, dans le prolongement de la construction cadastrée AD 47 correspondant à l’ancien four qui serait la plus ancienne construction du hameau et pour laquelle - il demande le changement de destination en destination d’habitat</p>
<p><b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b></p>			<p><i>Concernant la parcelle AD 48 le classement en zone A dont l’objectif est la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles est justifié puisqu’il permet notamment de :</i>  <input checked="" type="checkbox"/> Maintenir et pérenniser l’activité agricole, en particulier viticole ;  <input checked="" type="checkbox"/> Accompagner les évolutions de l’activité agricole ;  <input checked="" type="checkbox"/> Permettre l’évolution des habitations existantes.  <i>La constructibilité de ces parcelles, située en extension de l’enveloppe urbaine délimitée, contribuerait à augmenter la consommation d’espaces</i></p>

			<p>naturels et agricoles, ce qui n'est pas favorable au regard des objectifs de modération du PLU.</p> <p><i>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.</i></p>
--	--	--	--

<b>48</b>	Mme BORDET Marie 14 La ROUAUDIERE	HAUTE ROUAUDIERE CD 303 Cave zone Ah CD 81 Terrain zone N	<p><b>T 2</b></p> <p>souhaite savoir si les constructions existantes sur les parcelles 303 et 304, situées en secteur Ah, peuvent être rénovées à destination d'habitation, elles sont éloignées de plus de 100 m d'un siège d'exploitation.</p>
<b>REPONSE DE LA COLLECTIVITE</b>			<p><i>Dans le secteur Ah est autorisé sous conditions le changement de destination des constructions sous réserve :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;</i></li> <li>- <i>de s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique ;</i></li> <li>- <i>Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ; en l'absence d'équipement(s) suffisant(s), le coût de cette desserte est à la charge exclusive du constructeur ou du propriétaire du bien pastillé ;</i></li> <li>- <i>Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.</i></li> </ul> <p><i>D'autre part, les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine et respecter les caractéristiques du bâti existant (matériaux, décors, modénatures, etc...).</i></p> <p>Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du service urbanisme de la CCSL pour valider la possibilité de réaliser son projet une fois le PLU approuvé.</p>

<b>49</b>	M & Mme BOISSEAU Michel et Jeanne	LA BARILLERE LE PATIS LES AVENAUX ensemble de parcelles suivant une liste jointe de 23 références cadastrales	<p><b>T 1 C - T 10</b></p> <p>leur demande est de pouvoir trouver une constructibilité à cet ensemble de parcelles inexploitable et invendable classées en Agricole La parcelle AT 502 ne peut elle pas être constructible sur la même profondeur que ses voisines AT 654 ou 652 ?</p>
-----------	--------------------------------------	--	--

REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>Le classement en zone UB d'une partie de la parcelle AT 502 faisant l'objet de la demande correspondrait à de l'extension et contribuerait en ce sens à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ce qui n'est pas justifié au regard des objectifs fixés pour le PLU.</i>
----------------------------	--	--	--

50	SCI LA FLORIELLE Mme EMERIAU Françoise & M. CHENEAU Gaston ( Gérants) 33 rue de la Mare 44190 Clisson	ROUAUDIÈRE Le Douaud  BY 329 et 330 zone N	<b>T 1 A</b> constatent que leur demande de terrains à construire n'a pas eu de suite compte tenu de leur destination en zone naturelle
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>En effet, les parcelles BY 329 et 330 sont classées 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation. De plus, la parcelle faisant l'objet de la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, leur constructibilité contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i>

51	M. MACE Loïc	Les PATISSEAUX AM 900- 901 zone UB	<b>T 6</b> propose l'achat de ces parcelles afin de prévoir pour le secteur à construire 1AUB « Les PATISSEAUX » un passage piétonnier sécurisé
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>La commune prend note de cette proposition. Toutefois, cette observation n'est pas dans le champ du PLU qui régit uniquement la destination des sols. Ceci relève du stade opérationnel. La régularisation par acte notarié est en cours.</i>

52	M. COUILLAUD	LA VIGNE DU CHAMPS	OBSERVATION DU REGISTRE NON RENSEIGNEE
53	M. GANICHAUD Gilbert	PIECE DES POMMIERS AL 95 (28 Ares)°	<b>T 6</b> savoir si la parcelle est toujours constructible (secteur 2AUB / OAP 5 – Impasse du Tertre )
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			La parcelle en question est classée en zone 2AUB, son urbanisation n'est donc prévue qu'à long terme. La commune ouvrira cette zone à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU, c'est à ce stade que la parcelle deviendra constructible.
54	Mme BOUCHEREAU Marie Thérèse	PIECE AUX NOYERS LE MAGASIN	OBSERVATION DU REGISTRE sans références cadastrales souhaite savoir si ces terrains sont constructibles
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			Le manque d'information communiqué ne permet pas au bureau d'étude de traiter cette demande.
55	M. MARTIN Christophe 40 LA BARILLERE	OBSERVATION DU REGISTRE  Consultation du dossier	
56 Obs et mail du 8/04/21	M.BAUDRIT Daniel Hte Recivière	Hte Recivière BS 576 et BS 113 Zone A  plan de situation et photographies jointes	<b>T 2</b> demande le changement de destination pour : - la construction sur l'arrière de la parcelle 113 (ancien garage en pierres facture traditionnelle)  - la construction à l'angle des 2 voies communales parcelle BS 576 , ancien logement avec encadrement des ouvertures en briques et murs de pierres enduits
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			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.
--	--	--	--

57	CAILLEAU Daniel La Poulfrière	BK 10 Zone A	<b>T 1 D</b> demande que la parcelle soit constructible car située entre 2 parcelles construites
REPONSE DE LA COLLECTIVITE			<i>Le fait que les parcelles attenantes à celle faisant l'objet de la demande soient construites ne suffit pas à la rendre constructible. Le classement de la parcelle BK 10 en zone A se justifie par l'objectif de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, leur constructibilité n'est donc pas souhaitable. De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable.</i>

58	TEIGNE Madeleine	Visite pour informations – satisfaite des renseignements	
----	------------------	--	--

59	M. MACE Frédéric Fédération des Vins de Nantes  1 courrier déposé avec 3 courriers annexés	<b>T 1 E - T 5 - T 7 - T 11</b>  Explications sur le contenu du courrier déposé et ses 3 courriers annexés, fait part de 4 demandes : - a) adopter le zonage A et non N, zone naturelle, pour les parcelles viticoles permettant la protection de l'outil de travail des agriculteurs, - b) pour éviter les conflits d'usage, prévoir la création d'une zone de transition entre l'espace agricole et tout nouvel espace urbanisé ainsi que dans le cas de changement de destination d'un bâtiment en secteur viticole. Zone de transition d'au moins 10 m sur le terrain d'assiette du projet accompagnée de haies ou transition arborée. - c) et souligné particulièrement, la demande de ne créer aucun itinéraire passant dans le parcellaire viticole pour la circulation dite douce (considéré comme espace de travail avec des risques) - d) au détriment du soutien du projet de future liaison Ancenis – Aigrefeuille, d'adopter une décision définitive de déviation du bourg, acceptée depuis 20 ans par l'organisme de défense des viticulteurs ( SDAO) dont les courriers qui sont annexés signifient au Département LA leur opposition au projet de future liaison ( 3 courriers , années 2002-2010-2013)	
Réponse de la		A) aucune référence cadastrale n'est indiquée ne permettant pas d'apporter une réponse précise. Toutefois le zonage A ou N est sélectionné en fonction de la caractéristique des parcelles et de la protection nécessaire. Le	

<b>collectivité</b>		<p>zonage N n'empêche l'activité agricole.</p> <p>B) Des zones tampons sont prévues afin de limiter les conflits d'usage. Les règles relatives au 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."</p> <p>C) 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.</p> <p>D) La commune et le projet de PLU n'ont pas la main mise sur le choix de l'itinéraire de cette liaison. Ceci n'est pas un projet communal. L'affirmation de l'intérêt du projet par la commune a été fait fin 2017.</p>
---------------------	--	---

*Réponse attendue sur ces différents points*

<b>60</b>	M. MARTIN Hubert La Grange	LA GRANGE AV 369- 383 – 382 Zone A	<p><b>T 1 C</b></p> <p>demande que la partie constructible soit étendue à la zone des jardins</p>
<b>Réponse de la collectivité</b>			<p><i>Le classement de ces parcelles en zone A se justifie par l'objectif de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, leur constructibilité n'est donc pas souhaitable. De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas favorable.</i></p>

<b>61</b>	MAIL du 10 avril 2021 1 page / C 8.10	La Grange	<p><b>T 1 C</b></p> <p>Mail en complément de l'entretien n°61 :</p>
-----------	--	-----------	---

	<p>enregistré le 10 avril</p> <p>Mme Robin Colette 9 Route de Tournebride 49123 Ingrandes Le Fresne sur Loire Jean-Luc Levoyer 4 La Greuzardière Monique Bonnamy 35 Route de Cigné 17220 Saint Christophe</p>	<p>AV 116 – Zone Av AV 178 – zone A</p> <p>et La Greuzardière AW 148- 131 2 changements de destination</p>	<p><i>POUR LA GRANGE</i> parcelle AV 116 et AV 115, demandent d'étendre la zone à urbaniser aux terrains situés à droite de la rue descendante de la grange, compte tenu notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la rue est déjà équipée des réseaux d'alimentation en électricité, eau et assainissement et de la demande foncière.</li> <li>- que leur demande répond aux objectifs n°2 et 3 cités du PADD</li> </ul>
<b>Réponse</b>			<p><i>D'une part, le caractère viabilisé d'une parcelle ne suffit à la rendre constructible. D'autre part, les parcelles AV 115 et AV 116 sont situées en extension de l'enveloppe urbaine délimitée (zone UB), leur constructibilité contribuerait donc à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas souhaitable au regard des objectifs du PLU.</i></p> <p>De plus, le PLU se conforme bien à l'objectif n° 3 du PADD est : Construire au moins 25% des logements neufs dans les enveloppes urbaines du bourg et de La Barillière-La Grange, qui ne consommeront pas d'espaces agricoles et naturels, comme le prescrit le SCot du Vignoble Nantais.</p>

*Nota : Autant l'objectif N°2 cité est correct, le N°3 est incorrectement libellé, et interprété et sans la suite :*

*N°3 : « construire 25 % des logements neufs dans les régions (au lieu d'enveloppes) urbaines du bourg et du village la Barillière - la Grange. (la suite est non citée : « qui ne consommeront pas d'espaces agricoles et naturels , comme le prescrit le SCot du Vignoble Nantais. »)*

<b>62</b>	<p>Mme FRASLIN Frédérique et Guillaume Menager observations orales &amp; courrier adressé par Mail le 8 avril 2021</p>	<p><b>T 11</b></p> <p>objet du courrier : projet de future liaison Ancenis – Aigrefeuille porté par le Département LA</p> <p>Ne comprennent pas que le projet de PLU prenne en compte le futur fuseau d'une route départementale qui ne se fera certainement pas. Estiment par ailleurs ce projet catastrophique pour l'environnement et la viticulture et qu'il conduit à une dépréciation de la valeur des biens sur le Village de La Barillière.</p> <p>Constatent une circulation très dense au niveau du bourg qu'ils estiment « due à une augmentation du trafic mais aussi à un aménagement de bourg totalement fait pour arrêter la circulation surtout quand 2 poids lourds sont amenés à se croiser »</p> <p>Proposent de réaliser un « petit » contournement du bourg à l'échelle de la commune (côté Ouest), le syndicat de défense des appellations SDAOC étant favorable, projet qui serait justifiable pour un impact moindre sur l'environnement</p>
<b>Réponse de</b>		<p><i>Le projet de contournement routier n'est pas du ressort de la commune. Le PLU a pris en compte ce potentiel projet afin de pouvoir déterminer des objectifs de développement et d'aménagement cohérents.</i></p>

<b>la collectivité</b>		Cependant, aucune traduction réglementaire n'en est issue.
------------------------	--	--

<b>63</b>	M. CUSSONNEAU Didier	La Poulfrière LA POIRIERE BK 0017 superficie 6750 m² zone Av	<b>T1D</b> suite à une demande de rendre le terrain constructible car placé à l'angle de 2 voies au croisement de la route de la Poulfrière et de la vc 54, constate le classement en zone Av
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>La localisation de la parcelle BK 17 à l'angle de 2 voies n'est pas déterminante pour sa constructibilité. Le classement de la parcelle en zone Av se justifie par la présence d'espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment aux espaces classés en AOC viticole. De plus, l'intégration de cette parcelle en zone constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i>

<b>64</b>	M.Mme NAULIN Eric et Denise	la Chausseterre BC 346- 349 – 354	<b>T1E</b> pour s'installer près de son nouveau siège agricole se trouvant en limite de la commune voisine cette jeune agricultrice demande le classement de ces parcelles (environ 3000 m²) en zone A et non en Av afin de réaliser son logement à proximité des bâtiments agricoles
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>Le classement de la parcelle en zone Av se justifie par la présence d'espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment aux espaces classés en AOC viticole. Le reclassement de ces parcelles en zone A contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui n'est pas souhaitable au regard des objectifs fixés par le PLU. Une suppression de l'indice V pourra être réalisé via une procédure de révision allégée du PLU à l'appui d'un projet précis.</i>

<b>65</b>	M. BOUSSEAU Etienne 10 rte d'Ancenis	AM 365-1089 – 1097- 1099	a pris des renseignements sur le document traitant des constructions susceptibles de changer de destination et sur diverses parcelles à la Grange et dans le bourg
<b>Réponse de la</b>			La commune prend note de cette observation.

<b>collectivité</b>			
<b>66</b>	Mme M. PINEAU Claire & Fabian  4Q LE DOUAUD	LA ROUAUDIERE LE DOUAUD BY 71- BY 75 –76 (SCI LA FLORIELLE) ( env 4000m <sup>2</sup> ) zone Av	<b>T 1 E</b> et <b>T 10</b> Ces terrains ainsi que ceux attenants ne sont plus en vignes depuis longtemps, souhaitent pour les animaux qu'ils y élèvent rajouter des abris et /ou des poulaillers et demandent le classement en zone A des terrains actuellement en zone Av.
<b>Réponse de la collectivité</b>			Au regard du dernier recensement de l'INAO, ces parcelles sont identifiées AOC, justifiant le zonage Av. <i>Une suppression de l'indice V pourra être réalisé via une procédure de révision allégée du PLU à l'appui d'un projet précis.</i>
<b>67</b>	Mme GREGOIRE Maurenne	<i>LA ROUAUDIERE L'AIGUEILLETTE</i>	<b>T 5</b> <i>demande le maintien de la parcelle CH 332 en zone agricole car le domaine viticole est à moins de 100 m de cette parcelle</i>
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>La parcelle CH 332 est bien classée en zone A. Cf réponse n°7</i>
<b>68</b>	M. GREGOIRE Pierre - Henri Beauregard	LES BARILLERES AS 130 Zone N	<b>T 1 E</b> et <b>T 7</b> <i>vérifie le classement des parcelles à Beauregard s'étonne que les éléments du Patrimoine ne soient que partiellement répertoriés et demande que la parcelle AS 130 plantée en vignes soit classée en zone Av et non en zone N</i>
<b>Réponse Altereo</b>			<i>Le reclassement de la parcelle AS 130 en zone Av est effectivement envisageable en cohérence avec la trame verte et bleue.</i>

<p><b>69</b></p> <p>observation et courrier du 26/09/18 joint (2 pages et photos )</p>	<p>M. Mme BOISSEAU Francine et Gérard</p>	<p>LA BARILLERE LE PATIS AT 96 ( 1395m<sup>2</sup>) et AT 499 ( 405m<sup>2</sup>)  zone N</p>	<p><b>T1C - T7</b> indiquent qu'au n° 36 et n°38 se trouvent leur logement à étage et ceux de leurs 3 locataires pour lesquels il n'y a pas de garages, soit un total de 5 véhicules, un camping car et 2 roues. L'encombrement des véhicules sur le domaine public reste problématique malgré le parking pour leurs locataires aménagé par leur soin sur la parcelle AT 96. Ils souhaitent réaliser sur celle-ci 3 garages pour les locations, un autre pour le camping car ainsi qu'une maison de plain-pied pour eux-mêmes. Pour réaliser ces projets, ils demandent de changer le zonage de N en UB des parcelles AT 96 et 499</p>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>L'objet principal du classement en zone N des parcelles AT 96 et AT 499 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation, mais aussi pour garage. De plus, la parcelle faisant l'objet de la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, leur constructibilité contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>

<p><b>70 VOIR n°12</b></p>	<p>M. GOURAUD Guy 14 Route de la Motte</p>	<p>VOIR n°12</p>	
<p><b>71</b> et courrier 8.10 du 8/04/21</p>	<p>M. GANICHAUD Olivier 9, route d'Ancenis</p>	<p>AL 199 - 276  zone A Rond point en arrivant de Vallet</p>	<p><b>T1 - T9</b> Souhaite délocaliser son activité actuellement en coeur de bourg pour laquelle l'exploitation est difficile vu les contraintes de circulation, de stationnement et d'environnement urbain vers des terrains en entrée nord de l'agglomération dont il est propriétaire (AL 199 – 276). Afin de regrouper ces installations, et dans le souci du maintien de l'investissement que cela suppose, il demande que le classement en 1AUE des terrains AL 199- 276 actuellement classés en zone A. Il demande également que la marge de recul vis à vis de la route départementale 763 soit supprimée.</p>

<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p>Le classement en zone A des parcelles faisant l'objet de la demande autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions d'exploitation agricole sous conditions qu'il s'agisse d' « ICPE (soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation), nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs sont autorisés sous réserve que leur Implantation soit à au moins 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou respectent les distances imposées par la réglementation ICPE, et d'être compatible avec le(s) milieu(x) environnant(s) afin de réduire ou d'éviter toute nuisance ou risque éventuel » ;</li> <li>- les constructions neuves à destination d'artisanat et commerce de détail « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'être dans le cadre de la vente directe de produits agricoles provenant principalement de l'exploitation, si le projet s'implante à proximité de cette exploitation, et pour les petits locaux techniques (sanitaire, garage à vélos, etc.).</li> <li>o de se limiter à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ».</li> </ul> </li> </ul> <p>Au regard de la consommation des terrains à vocation économique, 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.</p> <p>D'autre part, 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.</p>
--	--	--	---

<p><b>72</b></p>	<p>M. LAURE Guy</p>	<p><i>La Grange Les Aveneaux AV 574 zones UB et Av</i></p>	<p><b>T1C</b> <i>Demande de constructibilité de la parcelle n° AV 574 en totalité en complémentarité avec la parcelle AV 14 de M.Laure Vincent</i></p>
------------------	---------------------	--	--

<b>Réponse de la collectivité</b>			<p>L'objectif de délimitation de l'enveloppe urbaine est de limiter au plus possible la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension et de plutôt permettre la densification de cette enveloppe.</p> <p>Aussi, le zonage en Av correspond aux espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole, notamment aux espaces classés en AOC viticole. La constructibilité de la parcelle en question n'est donc pas justifiée.</p>
-----------------------------------	--	--	---

<b>73</b>	M. LAURE Vincent	<p>La Grange Les Aveneaux AV 14 –( 574) zones UB et Av</p> <p>LE CHAMP BRAUD AV 54-62 –68 Zone Av</p>	<p><b>T 1 C</b> Demande de constructibilité des parcelles n° AV 1 4 en totalité en complémentarité de la parcelle 574 de M. Laure Guy</p> <p>ainsi que les parcelles du Champ Braud</p>
<b>Réponse de la collectivité</b>			Cf n°72

<b>74</b>	GAEC des sources M. POILANE Bernard	<p>L'AUGERIE AE 64</p> <p>zone A</p>	<p><b>T 2</b> s'interroge sur les changements de destination des bâtiments sur le secteur de l'Augerie où se trouve le siège d'exploitation. Les nouveaux logements ont d'une cohabitation difficile avec l'activité agricole, sont cités : encombrement de la voie d'accès par les véhicules en stationnement, distances et bruit. signale également l'augmentation de la valeur du foncier de ces nouveaux logements au détriment de la valeur du siège. La requête de protection du siège d'exploitation sera portée au niveau du PLUi</p>
<b>Réponse de la collectivité</b>			<p>Cette 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.</p>

Ce siège d'exploitation n'est pas répertorié sur la carte des exploitations agricoles ni sur la carte qui est de mars 2021 – voir la question concernant ce thème T2. Ce siège d'exploitation pourra être ajouté sur le zonage.

<b>75</b> et <b>n°10</b>	BARREAU Jean-Michel et Jean-Philippe vignerons	<b>voir n°10</b>
--------------------------------	---	------------------

<b>76</b>	M. CHIRON Jean-Philippe 16 rue des Puisatiers 49600 Le fief Sauvin Montrevault sur èvre	LA BARILLERE La marche AT 650, 649, 647, 648, 552 AT 41 , 43 Zone A	<b>T 1 C</b> Représente sa demande de classement des terrains cités en zone à urbaniser
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>Les parcelles faisant l'objet de la demande étant classées en zone A, il s'agit de secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce zonage permet la bonne continuité des activités existantes (agriculture céréalière, élevage, viticulture, etc.), ainsi que l'implantation des nouvelles exploitations et de nouveaux types de cultures (permaculture, agriculture naturelle, maraîchage, etc.). La mise en constructibilité de ces parcelles n'est donc pas justifiée. D'autant plus qu'elles se situent en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, leur constructibilité contribuerait donc à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles.</i>

<b>77</b>	Mme MOYON Roselyne	Rue St MARTIN LE PATIS AO 242 zone N	<b>T 1 - T 7</b> demande de classement de la parcelle AO 242 en zone constructible étant donné le constat de la construction d'une habitation sur la parcelle voisine AO 176 située en zone N
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>La parcelle AO 242 est classée 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 la non constructibilité de la parcelle pour habitation. De plus, la parcelle faisant l'objet de la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine délimitée, leur constructibilité contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i>

			<i>La parcelle AO 176 a eu la possibilité de construire au regard du PLU en vigueur (zone UB).</i>
--	--	--	--

*comment s'explique cette construction sur la parcelle AO 176 située en zone N ?*

*Cette construction s'est faite sous l'égide du PLU en vigueur, donc avec le zonage correspondant. La construction a été faite en zone UB.*

<b>78</b>	M. LOIRET Jean-Jacques 1 Le Clos des Ajoux 44330 Le Pallet	la Martinière PIECE DE LA LOGE AN 143 zone Av	<b>T 1 - T 10</b> Demande la constructibilité en zone 2AUB de la parcelle AN 143 qui n'est plus exploitée en vignes, celle-ci faisant partie du cercle qui à terme serait urbanisé présenté en réunion publique.
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>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.</i>

<b>78 b</b>	HERVOUET Daniel	Stecal ROUAUDIÈRE LE BOIS MENARD CD 89 zone Ah	prend connaissance des possibilités de construction sur cette parcelle – pas d'observation à formuler
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>La commune prend note de cette observation.</i>

<b>79</b>	SECHER Martine  16, La Rouaudière 44330 Mouzillon	AK 66 et 67 Le Clos de la Croix  Z one Av	<b>T 1 - T 10</b> Ce lot, de part sa situation proche du secteur 1AUB des Patisseaux et contigüe à un terrain construit offre la potentialité de contribuer au projet communal dans l'objectif de favoriser l'accueil de population avec des logements bien placés et proches du bourg. La demande se porte sur le changement de destination de la terre viticole non exploitée en zone constructible.
-----------	---	--	--

<b>Réponse de la collectivité</b>			Au regard des caractéristiques quant aux parcelles citées, leur classement en zone Av est cohérent. De ce fait, l'identification d'un zonage U, rendant les parcelles constructibles ne paraît pas cohérent. De plus, l'identification de la constructibilité sur ces parcelles constituerait une nouvelle zone d'extension de l'urbanisation, objectif contraire au projet communal et à la doctrine réglementaire.
-----------------------------------	--	--	--

<b>80</b>	M. HUCHON Bel Air	FIEF DE LA MORLIERE BC 225  Changement destination bâtiment N° 46	<b>T2 - T7</b> pour le bâtiment susceptible de changer de destination identifié sous le N°46 et sous la parcelle BC 225 , la construction est en réalité constitué de 2 corps de bâtiments accolés chacun faisant partie d'une parcelle différente , lesquelles appartiennent à deux propriétaires différents . Est ce que l'ensemble indiqué à savoir 161 m <sup>2</sup> prend en compte les 2 constructions ? il est précisé que la BC 225 est attenante aux parcelles BC 221-226-227 appartenant à M. HUCHON permettant de réaliser l'assainissement autonome et les stationnements.  Pour conclure la parcelle BC 224 fait-elle partie du changement de destination identifié ?
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>La parcelle BC 224 fait partie du changement de destination. La fiche n°46 sera mise à jour.</i>

*la construction mesurée de la parcelle BC 225 est d'environ 50 m<sup>2</sup> et celle de l'ensemble est d'environ 160 m<sup>2</sup>  
si les 2 constructions sont concernées par l'identification il y a nécessité de compléter la Pièce 1.4 Annexe n°4 ou de modifier pour la seule parcelle BC 225*

<b>81</b>  MAIL du 1avril 2021	M.HUREAU Stéphane 1 la Basse Recivière 44330 Mouzillon	BASSE RECIVIÈRE BS 447 – 303 –304- 606- - 607 Z one A <i>sont joints 4 documents :</i> extrait du zonage PLU arrêté - plan extrait de la page 9 du document du PLU "1.4 MOUZILLON_Rapport de présentation_Annexes_ARRET .pdf r) – photo aérienne- extait parcellaire	<b>T7</b> objet : Précision sur le classement de son terrain et projet piscine Fait part de son étonnement du classement en zone A des parcelles BS 447 – 303 –304- 606- 607 et souhaite savoir si ce classement a été noté par erreur au lieu de Ah.  indique par ailleurs en citant la page 9 de l'Annexe 4 que la limite indiquée en rouge sépare sa propriété en deux et demande que sa propriété en entier soit prise compte car il envisage un projet de piscine naturelle en continuité des bâtiments existants, projet nécessitant un permis de construire
---	--	---	--

<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>			<p><i>Le classement des parcelles faisant l'objet de la demande est bien en zone A. En effet, il s'agit d'un secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce zonage permet donc la bonne continuité des activités existantes (agriculture céréalière, élevage, viticulture, etc.), ainsi que l'implantation des nouvelles exploitations et de nouveaux types de cultures (permaculture, agriculture naturelle, maraîchage, etc.).</i></p> <p><i>Aussi, le zonage Ah n'est réservé que pour les STECAL à vocation d'habitat intégrant certains hameaux en contexte agricole au regard de critères réglementaires bien définis. Ces parcelles ne correspondant pas à un STECAL retenu par la commune, leur constructibilité n'est pas justifiée.</i></p> <p><i>De plus, cette dernière contribuerait à augmenter la consommation d'espaces naturels et agricoles ce qui est contraire à l'objectif de modération du PLU.</i></p> <p><i>De plus la cartographie au sein des annexes du Rapport de Présentation permet de transmettre l'information sur la localisation des STECAL. Toutefois, elle n'est pas prescriptive, il est nécessaire de se baser sur le zonage. L'intégralité des propriétés citées sont donc identifiées en A.</i></p>
--	--	--	--

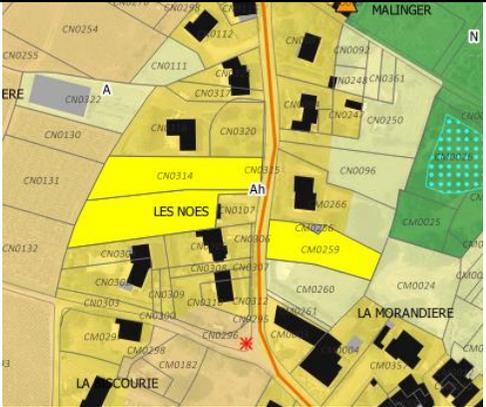
*L'ensemble de l'unité foncière concernée se situe en zone A (parcelles BS 303- 447- 304- 606-607) et non en zone STECAL Ah .*

*La confusion de la compréhension du zonage vient de la légende de la page 9 car la même représentation a été adoptée en pointillés rouge pour les 2 STECAL et les autres secteurs étudiés. Si bien que de nombreuses observations ont porté sur l'incompréhension de ne pas être situées en STECAL.*

*Il aurait été plus judicieux de légender différemment les cartes de l'Annexe 4 : « emprise des zones urbaines des secteurs étudiés »*

*Cette cartographie sera actualisée suite aux changements réalisés dans le cadre des avis PPA et de l'enquête publique.*

<p><b>82</b></p> <p>MAIL du 1avril 2021</p> <p>1 page</p>	<p>M. De OLIVEIRA Eric 13 Malinger</p>	<p>LA MORANDIERE MALINGER</p> <p>Parcelle CM 259</p> <p>zone Ah et zone A</p>	<p><b>T 1A et T 7</b></p> <p><i>Trois demandes sollicitées et selon lui qui ne « modifient pas l'économie générale du PLU » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'extension de la partie constructible Ah à l'ensemble de la parcelle pour mesure d'équité vis-à-vis du voisinage (parcelles de l'autre côté de la voie citée exs : cn 314 et 108 ).</i></li> </ul> <p><i>pour le règlement écrit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de consolider la rédaction de la zone A concernant les annexes aux habitations existantes pour préciser qu'elle s'applique à tous les logements afin qu'elle ne soit pas interprétée comme possibilité uniquement réservée aux habitations des agriculteurs et propose une rédaction :</i></li> </ul> <p><i>« sont autorisés les extensions et annexes des logements existants (d'agriculteurs ou non) sous réserve ... »</i></p>
---	--	---	---

			- d'augmenter la distance entre le bâtiment principal à 30 m car celle-ci apparaît comme insuffisante pour réaliser des annexes moins « esthétiques » tels qu'abri de jardin ou poulailler.
Réponse de la collectivité			<p>La parcelle CM 259 comme les parcelles CN 314 et 108 sont situées au sein de l'enveloppe urbaine délimitée par le STECAL, leur constructibilité se justifie donc par la possibilité de densifier.</p> <p>Au regard des parcelles voisines, le zonage pourra être reconsidéré afin de placer l'entièreté de la parcelle en Ah, au sein du STECAL.</p> <p>La cohérence du règlement écrit pourra être retravaillé afin qu'il soit le plus pédagogique possible.</p> <p>L'objectif de la règle des 15 m maximum est de limiter l'impact sur le paysage.</p>

83 MAIL du 4 avril 2021 1 page	M. GUERIN Philippe  LA ROUARDIERE	LA COUR DE LA BARILLIERE AS 133  ZONE A	<b>T1 D - T5</b> <i>Demande de classer cette parcelle agricole en secteur constructible car la construction de 2 habitations de part et d'autre la rend inexploitable en respectant les distances de recul de traitements phytosanitaires</i> <i>Il a par ailleurs un projet de construction sur cette parcelle.</i>
Réponse de la collectivité			Au regard des caractéristiques de la parcelle ainsi que du secteur, ce dernier ne peut constituer un STECAL. La parcelle ne peut être constructible, ceci constituerait une extension de l'urbanisation.
84 MAIL du 7 avril 2021 1 page	Mme FORT Edith	voir n ° 86	

85	MAIL du 8 avril 2021 8 pages / C 8.1 M. BAUDRIT DANIEL	<i>compléments photographiques à la requête n°56</i>
----	--	--

86  Mail <b>C 8.2</b> et <b>Observation par téléphone</b>	MAIL du 8 avril 2021 1 page / C 8.2 M. FONTENEAU Philippe  MAIL du 7 avril 2021 1 page / C 8.6 Consorts FONTENEAU FORT Marie Edith	parcelles AL 283 et 284  zone N	<b>T 1 - T6</b> <i>constatent que ces parcelles sont classées en zone N alors qu'elles sont actuellement en zone 2AUB et que précédemment elles étaient constructibles. Ces déclassements successifs leur semblent injustifiés et demandent de revenir à sa classification d'origine constructible. Elle est desservie par les réseaux à proximité depuis l'aménagement de la parcelle AL 29 et la construction d'un lotissement.</i>
<b>Réponse de la collectivité</b>			La révision du PLU permet justement de revoir les zonages pour plus de cohérence dans les projets et une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette parcelle recouvre un espace naturel à protéger en raison soit de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Intégrer cette parcelle dans les zones d'extensions irait à l'encontre des remarques des PPA sur la nécessité de limiter les extensions urbaines. Cela justifie sa non constructibilité.

*Cette demande qui pourrait se limiter à prendre en compte uniquement la parcelle AL 283 de contenance 1000m<sup>2</sup> présente une topographie en pente vers l'Est, vallon de la Logne, mais modérée en comparaison du lotissement surnommé « Las Vegas » sur l'autre rive du vallon*

*La demande de classer cette parcelle en zone UB serait-elle acceptable puisqu'elle possède la possibilité de raccordement aux réseaux et le même accès que la partie proposée en 2AUB OAP n°5 impasse du Tertre.*

*Accès OAP par ailleurs non concerné par un emplacement réservé pour la desservir sur cette partie haute (au niveau 17 de la rue E. Bouanchaud ) alors que la desserte est en sens unique et que le débouché en partie basse est concerné par un ER n°4.*

*Elle pourrait constituer une transition entre l'urbanisation existante au nord du bourg sur grandes parcelles et la partie restant à urbaniser avec obligation de conserver la frange arborée de part et d'autre de son périmètre.*

*Cf. réponse ci-dessus*

<p><b>87</b></p> <p>Courrier déposé en mairie 7 avril 2021 4 pages / C 8.3</p>	<p>M. BONNET Franck 10 rue E. Bouauchaud</p>	<p><b>T4 - T2 - T7 - T10</b></p> <p><i>Tout soulignant que les ambitions du PADD sont globalement pertinentes et cohérentes, il émet des remarques et réserves sur les parties du projet au niveau des Etudes et du Règlement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>au niveau du diagnostic agricole, en rapport avec le phénomène de la forte déprise de la viticulture, estime qu'il aurait été pertinent d'approfondir le sujet des terrains en friches de le quantifier et le localiser</i></li> <li>- <i>concernant le stationnement sur la voie publique il n'a pas trouvé de réponse au PADD sur sujet qui pose des difficultés dans le centre bourg</i></li> <li>- <i>liaisons douces, manque de description complète et de son maillage avec les itinéraires voisins</i></li> <li>- <i>« afflux de nouvelle population » lien à faire entre cet apport et un projet agricole qui permettrait de produire localement l'alimentation nécessaire</i></li> <li>- <i>constate que la volonté de conforter l'agriculture énoncée au PADD se heurte au manque de bâtiment agricole et de logement de fonction en raison du changement progressif du changement de destination de ces derniers. Craint une nouvelle vague de mitage de l'espace rural par les « nouvelles fermes » et souligne la nécessité d'un cadrage plus précis sur ces nouvelles implantations.</i></li> <li>- <i>l'information ne serait plus d'actualité depuis 2014 concernant la subvention accordée par le Département pour les plantations bocagères</i></li> <li>- <i>sur le sujet du « Peuplier et la populiculture » considère que ce n'est pas au PLU de régir les essences et variétés à planter sur le territoire communal et développe les différentes raisons pour défendre ce secteur, il demande en conclusion « d'enlever les paragraphes incriminant le peuplier sur le territoire de Mouzillon.</i></li> </ul>
<p><b>Réponse de la collectivité</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Il n'est pas du champ du PLU de réaliser l'inventaire des terrains friches. Les dernières données disponibles ont été utilisées afin d'établir un diagnostic le plus juste possible. Ce dernier pourra être actualisé si des données supplémentaires sont disponibles.</i></li> <li>- <i>Le sujet du stationnement sera abordé à la phase opérationnelle, lors de l'aménagement des différents secteurs.</i></li> <li>- <i>Le diagnostic fait état des différentes liaisons existantes. Afin de renforcer le maillage, les OAP prévoient également des liaisons douces. Des informations supplémentaires avec les liaisons douces intercommunales pourront être ajoutées si les données sont disponibles.</i></li> <li>- <i>Le PADD énonce la volonté de pouvoir protéger les terres ayant les caractéristiques agricoles. Cela passe notamment par la réduction de la consommation des terres agricoles. Les changements de destination se réalisent lorsque l'activité n'existe plus. De ce fait, les changements de destination ne sont pas la cause du déclin de l'activité viticole et agricole. Aussi, l'identification pour changement de destination n'oblige pas à réaliser celui-ci, l'activité agricole peut être maintenue.</i></li> <li>- <i>une vérification de cette donnée sera faite. Une correction sera apportée si nécessaire.</i></li> <li>- <i>Le PLU ne régite pas toutes les essences présentes sur le territoire communal, toutefois il limite l'implantation d'espèces invasives ou exotiques.</i></li> </ul>

<b>88</b> MAIL du 8 avril 2021 1 page / C 8.4	M. BOURSIER Cyril Mme LEBRETON sophie	LA BATARDERIE parcelle BY 305 50m <sup>2</sup> zone N	<b>T 1 A</b> <i>demande d'étendre la partie constructible des parcelles BY 306 et 310 à la parcelle 305 ( soit 50 m<sup>2</sup>)</i>
<b>Réponse de la collectivité</b>			L'objectif du nouveau zonage est justement de modérer au plus possible la consommation des espaces naturels. La constructibilité de la parcelle BY 305 n'est donc pas justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'un espace à protéger. Aussi, ce zonage s'inscrit dans la continuité du zonage aujourd'hui en vigueur.

*NOTA : même demande de l'indivision BARRE pour la parcelle BY 304 (100m<sup>2</sup>)*

<b>89</b> MAIL du 7 avril 2021 2 pages/ C 8.5	M. ROULAND Thomas 19 champoinet	<b>T 4 - T 2 - T 7</b> <i>Observations sur le contenu du projet, il s'étonne :</i> - de l'insuffisance de la connaissance et de l'aménagement du territoire notamment pour le report réglementaire des zones humides, (remarque dont il déjà fait part en réunion publique ) et des conséquences sur l'environnement qu'un inventaire imprécis génère en dégradations (drains, épandages, ...) par omission de la protection des zones humides. D'ici la mise en place du PLUi, suggère des solutions d'attente. - relève que les affouillements et exhaussement de terrain seraient interdits en zone A et N et que des clauses dérogatoires ne seraient pas prévues dans le cas de travaux soit relevant d'une autorisation environnementale soit d'intérêt public, contrairement aux constructions annexes (ex piscine) - demande que soient identifiés les bâtiments des sièges agricoles qui ne changeront pas d'affectation favorisant les reprises des installations par des exploitants. - constate que la liste des « essences locales » comprend des essences paysagères ou d'agrément « nullement locales » et non adaptées à la réalisation de haies bocagères quand celles-ci sont prescrites	
<b>Réponse de la collectivité</b>			L'analyse des zones humides se fonde sur un inventaire réalisé dans le cadre du SDAGE. Cet inventaire des zones humides est le dernier disponible. Autres sujets : déjà répondu par ailleurs

<b>90</b> MAIL du 8	M. CHEVAL Nicolas 13 Malingier	CM 260	<b>T 4</b> <i>demande rectification de l'erreur de classement de leur parcelle en zone A alors que celle-ci est</i>
------------------------	-----------------------------------	--------	--

avril 2021 2 pages - extrait de plan et photographie aérienne / C 8.7		ZONE A	<i>construite depuis deux ans et située entre deux parcelles classée en Ah.</i>
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>Cette observation est prise en compte et la modification adéquate sera effectuée.</i>

*le fond de plan cadastral n'étant pas à jour, cette construction à usage d'habitation est bien présente sur la photo aérienne une rectification du zonage s'impose*

<b>91</b>  MAIL du 8 avril 2021 3 pages / C 8.9 dont 2 plans	M&Mme BOUIN Guillaume et Christine  La Recivière	ZA 4 CHEMINS  LES HALAYS AP 33- 85  ZONE AV  <i>Plan de la zone tampon joint</i>	<b>T 5</b> <i>Exploitants des parcelles de vignes sur les parcelles AP 33- 85 informent la commune qu'ils bénéficient par acte notarié d'un droit de passage pour accéder au CD 24 (RD 254) dû par les parcelles AP 49-50 et 51 sur lesquelles est envisagé le projet d'extension de la ZA (zone 1AUE). compte tenu de ce projet, afin de ne pas pénaliser leur travail et de respecter la réglementation de distance de non traitement de 10m pour la viticulture demandent : - la réalisation d'une zone tampon qui servirait de droit de passage d'une largeur de 10m sur le linéaire des parcelles 51-50-49, et à se prolonger sur la partie nord de la parcelle AP 51, suivant le plan joint. - de cadastrer cette zone tampon non aedificandi (passage) indépendamment des lots de la ZA et dans le cas de réalisation d'une haie arbustes sur le linéaire, de réaliser les plantations sur les lots de la ZA.</i>
<b>Réponse de la collectivité</b>			<i>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.</i>

<b>92 &amp; 71</b>	MAIL du 8 avril 2021 1 page / C 8.10 M. GANICHAUD Olivier Gérant de l'EARL GANICHAUD	<i>complément de l'observation voir le N° 71</i>	
----------------------------	---	--	--

93 & 17	MAIL du 8 avril 2021 1 page / C 8.8 enregistré le 9 avril M. FORGEAU Joel	<i>complément de l'observation voir le N° 17</i>
---------------	--	--

94	MAIL du 8 avril 2021 2 pages / C 8.11 M. BORDET JULIEN complément des ENTRETIENS TELEPHONIQUES du 8 et 9 avril 2021	LA ROUAUDIERE 1/ CD 252-253-255-284 ZONE Ah (STECAL) 2/ CD 72-71-313 ZONE N 3/ BY 225 ZONES Ah et N	<p><b>T1 A - T2</b></p> <p><i>1/ l'objectif sur ces parcelles est de rénover les bâtiments agricoles et de créer de nouveaux logements</i></p> <p><i>2/ parcelles attenantes aux précédentes, la demande porte sur le changement de zone pour construire de nouveaux logements, en raison de la facilité de raccordement aux réseaux et pour répondre à la demande foncière des citoyens</i></p> <p><i>3/ pour les mêmes raisons, la demande porte sur le changement de zone de la partie N car le classement partiel en Ah ne permet la réalisation d'une construction vu l'étroitesse du terrain qui sert d'accès au reste de la parcelle classée en zone naturelle</i></p>
Réponse de la collectivité			<p><i>Concernant les parcelles CD 252-253-255-284, situées en zone Ah, la rénovation des bâtiments agricoles existants ainsi que la construction de nouveaux logements sont autorisées.</i></p> <p><i>En revanche concernant les parcelles CD 72-71-313, situées en zone N, elles recouvrent les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, sont alors interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination.</i></p> <p><i>De plus, au regard de l'ampleur de ces parcelles et de l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles fixé au PLU, leur inconstructibilité est justifiée.</i></p> <p><i>Enfin, la facilité de raccordement aux réseaux ne suffit pas à rendre une parcelle constructible, et concernant les besoins en logements des habitants, le PLU a prévu cela dans les zones adaptées.</i></p> <p><i>Concernant la parcelle BY 225, celle-ci se situe, pour sa majorité, en extension de l'enveloppe urbaine délimitée par la zone Ah. La rendre totalement constructible contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels.</i></p>

<p>95</p>	<p>MAIL du 10 avril 2021 1 page / C 8.12 enregistré le 10 avril</p> <p>Mme Robin Colette 9 Route de Tournebride 49123 Ingrandes Le Fresne sur Loire</p> <p>Jean-Luc Levoyer 4 La Greuzardière</p> <p>Monique Bonnamy 35 Route de Cigné 17220 Saint Christophe</p>	<p>LA GRANGE</p> <p><i>parcelle AV 116 et suivantes</i></p>	<p><i>complément de l'entretien n°61 <u>VOIR cette observation</u></i></p>
-----------	---	---	--

Département de la Loire Atlantique

Communauté de Communes Sèvre et Loire

# Révision du Plan Local d'Urbanisme commune de MOUZILLON

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

## **ANNEXE 3**

**RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ AU PV DE SYNTHÈSE**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**



**Document transmis le 15 avril 2012 en format PDF et.doc  
à Mme la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire  
et à M. le Maire de Mouzillon**

**PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET INTERVENTIONS  
RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE Révision du PLU  
du 09 mars au 08 avril 2021**

**PREAMBULE**

Pour mémoire, je vous ai transmis en date du 06 avril dernier les questions posées en préalable au présent PV et par entretien avec M.Mériodeau ces questions ont été examinées oralement le 8 avril à la suite de la permanence qui a clôturé l'enquête. Vous m'avez adressé une réponse provisoire dans l'attente de l'examen technique de celles-ci.

Je vous rappelle donc par le présent PV les questions posées amenant réponse et je vous transmets la suite des questions sous forme thématique.

*Concernant votre mémoire en réponse, pour son analyse et pour une compréhension aisée du public, il convient de noter les éléments pratiques suivants, fournir vos réponses :  
sous un format PDF et un format .doc ainsi que son envoi sous forme papier*

*Pour les réponses thématiques, je vous demande de reprendre la chronologie et les intitulés des thématiques que je reprendrai dans mon rapport suivi d'un commentaire.*

*Vous pouvez également vous référer aux copies des dépositions pour des réponses détaillées.*

*Je vous transmets à cet effet sous forme de 3 documents la liste exhaustive des observations courriers et déposés et adressés par voie électronique pendant l'enquête.*

*Une réponse est souhaitée sous chaque déposition quand elle ne relève pas d'une réponse générique.*

*Il convient de noter que la CCSL m'a transmis hors délai du 9 au 14 avril par voie électronique des courriers qui sont datés par les requérants antérieurement au 8 avril 2021, date limite de réception des observations. J'ai pris en compte ceux transmis avant le 14 avril dans la mesure où ces courriers faisaient suite et complément à une observation déjà enregistrée, les autres transmissions ont été considérées comme hors délai.*

Comme précisé ci-dessus, le présent « Procès-verbal » vous est remis aujourd'hui jeudi 15 avril 2021 par envoi électronique et commenté par téléphone compte tenu de la période de confinement sanitaire.

Les originaux de l'ensemble des observations portées sur les 3 registres mis à la disposition du public sont restés en mairie (et consultables par le public pendant un an avec mon rapport).

Vous êtes sollicité pour répondre par écrit dans les 15 jours aux questions formulées sur les différents aspects du projet et du dossier formulées dans ce PV.

**Ressenti sur l'enquête**

**Une forte fréquentation du public** s'est manifestée pendant l'enquête, et cela malgré la période problématique pour recevoir le public tout en respectant les consignes sanitaires.

La demande du public a conduit à élargir à 2 matinées supplémentaires sur rendez-vous la possibilité d'accueillir le public, et en cas d'impossibilité, les dépositions ont été prises par appels téléphoniques pour ces personnes n'ayant pu se déplacer.

Sur le total des observations exprimées, soit de l'ordre de quatre-vingt-dix, les sujets les plus abordés portent sur les changements de zonage et la traduction réglementaire des possibilités de construire, soit respectivement 2/3 et 1/3 des observations.

Une analyse détaillée sur cet aspect comptable sera présentée dans mon rapport.

## **Thématiques de présentation des observations :**

Par souci de synthèse et de non répétition les thèmes les plus fréquemment abordés dans les Courriers et les observations portent les numéros suivants :

- 1 -Demandes de changement de zonage**
- 2- Les changements de destination des bâtiments agricoles**
- 3- Déclassement partiel et maintien du zonage actuel**
- 4- Remarques sur le dossier**
- 5- Règles de réciprocité autour des exploitations agricoles et viticoles**
- 6 - La consommation d'espace  
les futurs secteurs d'urbanisation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- 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**
- 12. difficulté de consultation du dossier**

## **Sur les Avis PPA**

Il n'a pas eu dans le dossier mis à l'enquête de réponses de la collectivité aux observations des PPA qui ont été transmises avant l'enquête.

### **Réponse de la collectivité :**

La collectivité ne pouvait pas répondre aux avis des PPA avant et pendant l'enquête publique. Conformément à l'article R123-8, le dossier soumis à l'enquête publique comprenait bien les avis rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Les éléments soulevés au procès-verbal de synthèse font l'objet de réponse au sein de celui-ci.

Les avis des Personnes Publiques Associées seront analysés et les réponses seront jointes au dossier d'approbation du PLU.

## **Sur les Observations du public**

### **1 -Demandes de changement de zonage**

Elles concernent le Reclassement en zone naturelle ou agricole de zones 1AU -2AU et U

Celles-ci sont identifiées au niveau des requêtes suivant la classification suivante :

- 1.1A demandes dans les STECAL
- 1.B Ajustements
- 1.C village
- 1.D hameau
- 1.E de la zone N en Av / de N en A / de A en N
1. F indemnisation

Une réponse circonstanciée à la liste des observations est à apporter pour des requêtes dont la réponse ne peut être générique.

L'incompréhension du public est importante au niveau de certains hameaux car les explications de « densifier » les dents creuses ont été mal comprises et interprétées. D'où la nécessité à produire un résumé non technique pour l'information du public afin qu'il puisse s'y retrouver dans l'ensemble des pièces du dossier. Dossier qu'il n'a pas pu appréhender par empêchement à assister aux réunions publiques et/ou par difficulté d'une approche éclairée de ce dernier.

Par ailleurs, il a été énoncé plusieurs fois l'incompréhension de ne pas avoir une réponse aux courriers adressés pendant la phase de concertation.

A posteriori une amélioration de la présentation et représentation graphique des périmètres retenus s'impose au niveau des pièces du dossier.

La contestation a porté essentiellement sur la méthode d'évaluation pour réaliser les choix de hameaux, notamment au niveau de la Haute et Basse Recivière.

Et de même au niveau des secteurs d'extension, voir la question s'y rapportant au thème 6.

Elle a porté aussi sur le village de la Grange – Barillière et les 2 Stecals pour lesquelles je vous demande à la fois de justifier des découpages assez incompréhensibles entre les traitements différenciés apportés à des parcelles par rapport à d'autres.

De façon globale, 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 :**

Différentes mesures de concertation ont été mises en place afin de pouvoir avertir le public sur le rôle et les conséquences du PLU. Le détail de cette concertation est indiqué dans la délibération tirant le bilan de concertation : [https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/wp-content/uploads/sites/7/2020/12/4.Deliberation\\_CC\\_arret\\_projet-bilan\\_concertation.pdf](https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/wp-content/uploads/sites/7/2020/12/4.Deliberation_CC_arret_projet-bilan_concertation.pdf)

Pour rappel :

- 2 réunions publiques ont été organisées. Lors de ces dernières, aucunes contestations n'ont été soulevées. Il a été rappelé l'importance de se déplacer à l'enquête publique pour y déposer ses avis, observations ou remarques.

- La mairie a mis en place tous les affichages légaux nécessaires afin d'avertir le public.

- 52 courriers ont également été envoyés pour informer les personnes ayant fait part d'une remarque lors de la phase de concertation qu'une enquête publique allait commencer et qu'ils avaient la possibilité de prendre connaissance de l'intégralité du dossier et de rencontrer la commissaire enquêteuse lors de permanence

- Des panneaux de concertation ont été présentés en mairie tout au long de la procédure d'enquête publique.

La période de pandémie n'a pas permis à la commune d'organiser de manière habituelle la concertation et l'information des citoyens. Ce qui explique peut-être la forte mobilisation des citoyens pendant l'enquête publique.

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. A cela s'ajoute le volume 2 du rapport de présentation qui justifie les choix, renforçant les explications pour le public.

Par ailleurs, 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.

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.

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

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

Les propositions de l'ordre de 42 bâtiments présentées à l'annexe 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 ?

### **Réponse de la collectivité :**

L'identification des changements de destination ne sont pas en contradiction avec l'objectif 2.2 du PADD. Les changements de destination permettent à la commune de densifier le territoire communal sans artificialiser le sol, donc de consommer moins de terres et d'espace agricole. De plus, le changement de destination est une possibilité, et non une obligation. Il est donc possible que ces bâtiments conservent un usage agricole. Des critères précis de changement de destination ont été identifiés afin de pastiller les changements de destination en adéquation avec les réalités du terrain, les orientations d'aménagement de la commune et les dispositions nationales et locales (SCoT).

L'INAO s'est exprimé sur l'impact de certains changements proposés mais ne se prononce pas en détails sur les différentes propositions.

Voir également mon document explicatif du 6 avril :

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 réglementaires 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.

- parmi les critères pris en compte pour établir cette liste ceux d'intérêt architectural ou patrimonial et de « bon état du bâti » vous semblent-ils respectés dans les identifications présentées dans le projet ?

### **Réponse de la collectivité :**

Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières,

le règlement peut : « 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

De ce fait, il est donc nécessaire pour les changements de destination de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites. La justification des choix du PLU précise que les bâtiments retenus dans le projet de PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination répondent aux caractéristiques suivantes : « Présentant **un intérêt architectural ou patrimonial** (pas de tôle) ; Dont l'état est considéré comme bon (construction bien existante, trois murs porteurs minimum, pas en ruine) ».

De plus, les changements de destination ne pourront se réaliser que sous réserve de l'accord de la CDPENAF et de la CDNPS lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

### **3- Déclassement partiel et maintien du zonage actuel**

Cette rubrique concerne des ajustements ponctuels qui peuvent être pris en considération et dont la réponse est également à apporter sur la liste des observations

### **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, et sont détaillées dans les différents thèmes.

Concernant les erreurs ou incohérences relevées dans les différents documents du PLU, une annexe sera établie dans le cadre de mon rapport.

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

Distances à respecter par rapport aux habitations dans le cas de traitements phytosanitaires

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 ?

#### **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.

- 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 ?

### Réponse de la collectivité :

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\* 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 :

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.

L'application des règles de distance a été posée aussi vis à vis des secteurs d'activités, Est-ce qu'elle sera prise en compte ?

### Réponse de la collectivité :

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.

## 6 - La consommation d'espace

### *les futurs secteurs d'urbanisation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Les secteurs d'extensions de l'habitat dans le projet de révision de PLU (classés en 1AUB et 2AUB), ont été globalement conservés par rapport au PLU actuel, et se trouvent en dehors des enveloppes définies au SCoT. Vous avez considéré qu'en produisant 25% des nouveaux logements par densification dans les enveloppes urbaines retenues soit 56 logements dans l'échéance de 10 ans, les nouveaux secteurs AU d'une densité de 14 logements/ha mais de capacité foncière plus importante doivent répondre aux besoins résultant du scénario choisi par le PADD.

Avec ces options l'objectif recherché est-il de modérer la consommation de l'espace ?

### Réponse de la collectivité :

La commune a effectivement cherché la modération de la consommation d'espace. Le choix de densification s'est fait par l'identification précise des changements de destination, par l'exploitation de toutes les possibilités de densification et par une recherche de densité au sein des secteurs identifiés. De plus, suite aux avis PPA, la collectivité pourra être amenée à retravailler les densités plus élevées sur certains secteurs.

Le pourcentage de logements identifiés en densification répond aux objectifs du SCOT actuels, donc aux documents supra-communaux qui s'imposent au PLU. Des critères précis ont de plus été élaborés pour répondre en adéquation aux besoins de la commune.

Le choix de ces nouveaux secteurs s'est réalisé à l'aide d'une grille de critères présentée page 14 de l'annexe 1 au rapport de présentation. A quelques points près ces secteurs sont assez voisins dans les résultats alors que leur impact en surface n'est pas le même.

Par ailleurs, le choix de transformation de la zone 1AUL en 2AUB, Pièce de la Loge, alors que la vocation n'était pas en habitat n'est pas justifiée au rapport de présentation.

le choix du secteur d'urbanisation nouvelle 2AUB, Pièce de la Loge, est-il compatible avec le SCoT ?

**Réponse de la collectivité :**

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur ce secteur puisque ce dernier n'a émis aucune remarque à ce sujet.

Plusieurs intervenants ont signifié leur désaccord sur la grille d'analyse citée par rapport au caractère comptable et subjectif de l'évaluation.

Quels sont les éléments de méthodologie qui auraient pu consolider ces choix ?

**Réponse de la collectivité :**

La grille de critères est formulée au regard des contraintes réglementaires ainsi qu'au vu des atouts et inconvénients du territoire communal. Une analyse précise avec une notation révélant les secteurs les plus efficaces pour l'urbanisation de la commune a été réalisée (cf. 1.4 du rapport de présentation : annexes).

Lors des diverses réunions PPA ces critères ont été expliqués et validés permettant de les appliquer.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Au niveau des nouveaux secteurs à aménager, l'inventaire sur la faune et la flore n'est pas détaillé ainsi que la délimitation des zones humides. L'analyse de leurs impacts n'est pas connue.

Les OAP ne portent pas sur le traitement des entrées de ville bien que ce sujet soit abordé dans le diagnostic.

La prise en compte des paysages n'est pas analysée sous l'aspect des incidences vis à vis des autres sites (cônes de vues, impact des hauteurs et gabarits..)

Les OAP comportent un volet programmation qui n'est pas renseigné dans le document référent.

Le tableau récapitulatif des OAP ne porte pas les indications concernant le nombre minimum de logements attendus.

Allez-vous apporter des éléments complémentaires sur ces sujets ?

**Réponse de la collectivité :**

Une étude zone humide de 2012 réalisée dans le cadre de l'étude du SAGE est intégrée au PLU. Dans la phase opérationnelle, des dossiers loi sur l'eau seront réalisés venant préciser les données.

Dans les OAP, une intégration paysagère respectant l'environnement communal a été prise en compte.

Les OAP renseignent bien une temporalité : 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 (qui seront urbanisés suite à une procédure de modification du PLU venant ouvrir ces secteurs à l'urbanisation) indique un premier niveau de temporalité.

L'OAP n°1 Rue du Pont Gallo-romain, voir mes remarques et questions sur le document transmis le 6 avril dernier :

- Est-ce que la traduction illustrée correspond à un objectif renforcé de la densité ?

**Réponse de la collectivité :**

Le visuel n'est présent qu'à des fins de projection et d'illustration. Ce dernier n'est pas prescriptif et ne représentera pas à un état de fait. Toutefois, la commune a en effet la volonté de dynamiser ce centre et ceci par le biais d'une densification, amenant également une variété d'activités. Une réflexion précise sur ce secteur, pour réussir cet objectif, sera réalisée grâce à un plan guide.

- Est-ce que seule la traduction réglementaire de la forme urbaine ( implantation, hauteur) correspond à votre conception du projet urbain de « poursuivre la redynamisation du centre bourg » ?

**Réponse de la collectivité :**

Cette traduction règlementaire correspond aux obligations nationales en vigueur relative à la densification en milieu urbain. La commune a la volonté de dynamiser ce centre et ceci par le biais d'une densification, amenant également une variété d'activités et de formes urbaines. Une réflexion précise sur ce secteur, pour réussir cet objectif, sera réalisée grâce à un plan guide.

- Qu'en est-il de l'insertion paysagère qui n'a pas traité les enjeux du vis à vis avec l'église ni la mise en perspective de ce secteur avec le « Pont gallo-romain » ?

**Réponse de la collectivité :**

Le secteur de cette OAP se situant au sein du périmètre des abords du Monuments Historique de Mouzillon, l'accord de l'ABF sera indispensable pour réaliser un projet. Ce dernier pourra apporter un contrôle éclairé sur l'insertion paysagère du projet. De plus, l'OAP fait bien mention des enjeux d'insertion et de qualité paysagère.

le périmètre de l'OAP ne comprend l'église (patrimoine à protéger).

Pourquoi le dossier n'aborde t'il pas le devenir de cet édifice majeur dans le paysage de la commune ?

**Réponse de la collectivité :**

L'église est actuellement fermée au public, en raison de son état structurel d'insécurité. La commune travaille actuellement sur le devenir de cet édifice. Au vu des incertitudes quant à son devenir, seuls les éléments réglementaires sont mentionnés. Toutefois, elle est analysée et prise en compte dans les études paysagères et au sein du diagnostic communal.

Nota : la précision devra être rajoutée concernant le périmètre MH avec consultation ABF (cf. la précision indiquée pour l'OAP n°8)

site de l'OAP n°2 : voir remarque sur les cônes de vue (mon document du 6 avril)

site de l'OAP n°3 : la faisabilité de la mise en oeuvre est mise en doute par un intervenant

site de l'OAP n°4 et 5 : le volet programmation est demandé

(Observation valable pour les autres OAP)

site de l'OAP n°6 voir question du paragraphe précédent

site de l'OAP n°8 site également en reconversion d'une activité vinicole

les orientations de l'OAP ne traitent pas l'aspect façade –vitrine de l'entrée de ville pour marquer l'entrée dans le centre urbain vis-à-vis de la circulation intense de la RD 763.

La valorisation proposée est la création d'une lisière paysagère (zone tampon) non définie dans ses caractéristiques.

**Réponse de la collectivité :**

Le document du 6 avril n'a pas de valeur réglementaire et ne peut pas être repris dans ce procès-verbal.

Des éléments permettant une transition douce entre les secteurs seront spécifiés au sein de l'OAP 2.

Des précisions pourront être apportées afin de travailler et préciser le rôle de l'OAP avant l'approbation du PLU.

### OAP n°9 et 10

Une proposition de zonage UA a été formulée pour rendre cohérentes les orientations en terme de hauteur et de densité entre les 2 OAP de la rue des rosiers, permettant d'assurer la continuité du zonage sur cette rue et la partie la plus dense du vieux bourg.

Cette proposition sera t'elle prise en compte ?

#### Réponse de la collectivité :

Au regard des caractéristiques de ce site et du projet envisagé, la commune envisage de donner une suite favorable à cette proposition.

Je note également que le secteur 1AUL n°15 ne fait pas mention de l'ER N°3 et ne comporte pas de prescription concernant l'imperméabilisation des sols

#### Réponse de la collectivité :

L'ER n°3 pourra être mentionné.

## 7- Les aspects réglementaires

### Sur les Extensions et Annexes des logements existants

Le rapport de présentation cite l'objectif 2.2 du PADD :

« **Maintenir le bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg.**

Afin de permettre aux habitants de faire évoluer leurs habitations en dehors du bourg, la commune souhaite laisser des possibilités d'évolutions de l'existants, notamment en termes d'extension, d'annexe, et de rénovation. (...)

La traduction de cet objectif se présente dans le règlement sous la forme et le contenu suivant ainsi pour la zone A :

	A	Ah	Av	Ap
HABITATION				
Logement	✓ (3)	✓	✗	✗
Hébergement	✗	✓	✗	✗

✓ (2) autorisation de l'évolution et de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage (cf. charte agricole).

✓ (3) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

► Les nouveaux logements, sous réserve :

- ▶ *Les Extensions\* et Annexes\* des logements existants, sous réserve :*
    - *de ne pas créer de nouveaux logements ;*
    - *que l'Emprise au sol\* cumulée des Extensions\* et des Annexes\* ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> d'Emprise au sol\* à compter de la date d'approbation du PLU ;*
    - *que dans l'Emprise au sol\* de ces 50 m<sup>2</sup>, l'Emprise au sol\* cumulée de la totalité des Annexes\* n'excède pas 40 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLU ;*
    - *d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;*
    - *d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.*
- 

Cette rédaction appelle plusieurs questions :

**7 A – en zone A**, les Extensions et Annexes des logements existants non liées à un siège agricole sont-elles autorisées ?

**Réponse de la collectivité :**

Les règles quant aux extensions et annexes peuvent s'appliquer à toute habitation en zone A. La construction d'un logement, quant à lui, est uniquement possible lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction. Ceci sous réserve des éléments énoncés au sein du règlement.

**7 B – en secteur Ah**, les Extensions et Annexes des logements existants sont-elles autorisées ?  
Après consultation du service ADS de la CCSL par un requérant, ce dernier rapporte que ce service n'autoriserait pas en fonction du nouveau règlement Extensions et Annexes en zone Ah si ces dernières ne sont pas liées à un siège agricole.

**Réponse de la collectivité :**

Au regard du règlement, les extensions et annexes des logements sont possibles en zone Ah.

**7 C** -Est-ce que dans le règlement la traduction de l'objectif cité 2.2 du PADD correspond bien au souhait de laisser des possibilités d'évolutions de l'existant, notamment en termes d'extension, d'annexe, et de rénovation. (...) ?

**Réponse de la collectivité :**

Oui l'axe 2.2 ne rentre pas en contradiction avec la possibilité de faire évoluer l'existant. Il est important de pouvoir trouver un équilibre entre protection des espaces naturels et agricoles et réalisation des projets personnels. C'est pour cela que la réalisation des annexes et extensions est autorisée mais encadrée strictement par le règlement écrit.

Par contre, est cité en secteur Ah le Changement de destination des constructions, sans qu'il soit soumis comme en zone A à une identification.

**Réponse de la collectivité :**

Tous les changements de destination ont été identifiés en zone A selon mêmes critères.  
Le code de l'urbanisme offre la possibilité d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Il appartient à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de définir les règles opposables dans ces secteurs. Ainsi, en zone Ah les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les changements de destination sont autorisés. Afin de conserver une harmonie avec les critères d'identifications des bâtiments identifiés en zone A et N, le règlement du PLU définit les critères

suivants :

« Le Changement de destination\* des constructions\* sous réserve :

- o de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- o de s'effectuer vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- o Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le Changement de destination\* ; en l'absence d'équipement(s) suffisant(s), le coût de cette desserte est à la charge exclusive du constructeur ou du propriétaire du bien pastillé ;
- o Que les conditions d'Accès\* soient satisfaisantes en termes de sécurité. »

Ces STECAL et le règlement associé ont été soumis pour avis à la CDPENAF et aux PPA.

En zone A, l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation n'est pas limitée [Cela est-il cohérent avec la limitation prescrite pour le secteur Ah ?](#)

#### **Réponse de la collectivité :**

En zone A, seules les constructions de logements de fonction pour les exploitants sont autorisées, limitant ainsi l'impact.

Le zonage Ah correspond à un STECAL en contexte agricole. De ce fait une enveloppe très précise détermine les possibilités de construction au sein de cette dernière.

Tout cela est cohérent avec les règles nationales visant à conforter l'usage agricole de la zone A.

#### **Sur les emplacements réservés**

Ils 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.

[Quelles modifications allez-vous apporter vis à vis de ces remarques ?](#)

#### **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.

#### **Les marges de recul**

Ce sujet est abordé sur son application 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 \(disposition Bimby\) ?](#)

#### **Réponse de la collectivité :**

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.

ex : le secteur nord du bourg sur la RD 763 vers Vallet et ZA des 4 chemins

La limite d'agglomération est-elle le bon critère pour l'organisation du paysage urbain à créer ?

Cette question est complémentaire du constat des entrées de ville pour lesquelles le dossier n'aborde pas de proposition

**Réponse de la collectivité :**

Les limites d'agglomération délimitent les entrées de bourg, ce qui justifie le début d'une réflexion sur le traitement paysager du bourg et plus globalement du paysage urbain. Toutefois, la volonté de travailler sur les entrées de bourg aussi bien d'un point de vue sécurité que paysager est identifiée au sein du PADD (Axe 3, point 4).

**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.

## **8 - Les enjeux environnementaux**

### **COMPATIBILITE AVEC LE SCOT- TRAME VERTE ET BLEUE**

**1** - Pourquoi le projet ne reprend t-il pas au moins le zonage existant en N en continu des berges de la rivière ? à noter que la carte du PADD et la carte du Rapport de présentation page 53 volume 2 zone N, ne reprennent pas non plus les abords de le Sanguèze<sup>1</sup>

**1-A-** avec le zonage UL pensez- vous qu'il y a compatibilité avec la trame verte et bleue définie par le SCOT et les prescriptions du SDAGE ?

**Réponse de la collectivité :**

Le zonage sera retravaillé afin de permettre une continuité de la zone naturelle. Cette protection assurera la continuité de la trame verte et bleue.

Il est précisé qu'une servitude « A4 : Servitude de police des eaux sur les cours d'eau non domaniaux » est inscrite en annexe du PLU aux abords de la Sanguèze (servitude de passage).

**1B** – plus globalement, le DOO du SCOT prescrit :

des « **coupures agricoles et/ou paysagères** » d'intérêt supra-communal sont définies par le SCOT sur la carte précédente (*voir celle-ci en Annexe*) qui identifie des principes de localisations. Le zonage des documents d'urbanisme locaux doit définir un espace conséquent de l'ordre de 500 mètres exempt de toute urbanisation nouvelle, garantissant le développement de l'activité agricole et la diversité des motifs paysagers. Seuls les projets d'aménagements structurants de VRD (voiries et réseaux divers) seront possibles dans ces coupures. »

Comment est traduite cette prescription (nord- sud) au PLU qui n'est pas reprise sur le schéma du PADD ?

**Réponse de la collectivité :**

Le SCOT n'a pas fait de remarque particulière sur ce point lors de la remise des avis PPA. De plus, des

<sup>1</sup> Voir § page 40 « enjeux environnementaux » de la Pièce 1.3 Evaluation environnementale

efforts en termes de zones tampon et de coupures paysagères sont mises en place dans le PLU.

Entre la zone industrielle et le bourg s'étend une partie entièrement en vignoble qui sera conservée (zone AV) ceci jusqu'à l'entrée du bourg que l'on peut approximativement situer à la hauteur des maisons dites du « magasin ».

### **Les zones humides**

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.

Dans la phase opérationnelle, des dossiers loi sur l'eau seront réalisés venant préciser les données.

*à noter aussi : la représentation de ZH (zone humide) est illisible à la reproduction en plan papier concernant le zonage du bourg*

#### **Réponse de la collectivité :**

Un travail quant à la lisibilité de la cartographie sera effectué. Les couleurs ainsi que la symbologie seront améliorées.

### **La prise en compte de l'assainissement collectif et individuel**

Il n'est pas démontré la capacité de traitement des effluents en rapport avec le développement des nouvelles zones à urbaniser. Par ailleurs, la mise en place d'assainissements individuels sur les zones agricoles en fonction des constructions estimées « peu nombreuses » n'évalue pas leurs impacts et n'aborde pas le sujet des autres rejets avec un impact sur le milieu et la ressource en eau.

Pouvez vous fournir ces analyses ?

#### **Réponse de la collectivité :**

Au sein du diagnostic du PLU, il est noté que « D'après le portail d'information sur l'assainissement communal du ministère de la transition écologique et solidaire, la STEU de La Barillère est conforme en équipements et en performance en 2016. Elle présente une charge maximale entrante de 319 EH pour une somme des capacités nominales de 500 EH, donc la station possède une marge de 181 ». Ainsi, les capacités de l'assainissement collectif apparaissent suffisantes. Les chiffres seront actualisés.

Concernant l'impact de la mise en place d'assainissement non collectifs. Il n'est pas attendu d'incidence négative et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les possibilités de constructions en dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif sont limitées. De plus, le règlement du PLU expose la règle suivante : « En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions\* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) [...] Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit. ». Une vérification sera réalisée par les services compétents au moment du dépôt de chaque permis.

### **L'imperméabilisation des sols**

En l'absence d'un document SDAP (indiqué pourtant comme étant une annexe au PLU page 20 du règlement) qui fixerait les taux d'imperméabilisation à respecter sur les sites à urbaniser notamment, il est fixé par défaut, il est « non réglementé » (UL) soit de 10 à 20% pour les 1AU.

Sur quels éléments ont été faits ces choix ?

#### **Réponse de la collectivité :**

La mention au SDAP sera supprimée car celui-ci n'existe pas et n'a pas un caractère obligatoire. La zone UL répond à un projet d'équipement de la commune permettra de limiter l'imperméabilisation du sol.

### **9. Marges de recul ( voir § 7 aspects réglementaires)**

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

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

Un intervenant estime 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.

Quelle réponse pouvez-vous donner ?

#### **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. Cette information sera plus pertinente à l'échelle de l'intercommunalité. Quand bien même le diagnostic agricole poussé serait réalisé, aucun levier d'action ne peut être mis en œuvre réglementairement pour agir sur des terrains en friche. Le PLU n'est pas l'outil adapté pour lutter contre les friches agricoles. Il convient de préciser par exemple qu'un programme d'aide financière est actuellement proposés aux agriculteurs afin de défricher les terrains en friches sur le secteur du Vignoble Nantais. Aussi, la présence d'une friche à un instant T ne remet pas en cause le potentiel usage agricole du terrain à plus long termes. Enfin, le PLU doit prendre en compte les réglementations nationales qui visent à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles (exploités ou non) ainsi qu'à limiter l'artificialisation des sols.

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 :**

Le remembrement des parcelles agricoles et viticoles ne fait pas l'objet du champ du PLU. Des adaptations du zonage ont été faite pour prendre en compte la demande de l'exploitant souhaitant quitter le bourg.

Cette question est complémentaire de la demande de situer les bâtiments agricoles de sièges d'exploitations qui ne changeront pas d'affectation et s'appuyant sur l'actualisation des données concernant ces activités.

Les précisions demandées et les actualisations seront-elles apportées ?

**Réponse de la collectivité :**

Le diagnostic du PLU a été réalisé en phase d'étude en 2019, notamment par le biais des données Agreste. Une carte de localisation des sièges d'exploitations pourra être mise en annexe à titre d'information sachant que cette donnée est très évolutive elle ne peut pas être indiquée sur le plan de zonage.

**11. Les déplacements et liaisons douces**

*axe 3.3 du PADD : sécuriser et améliorer les déplacements*

Le trafic dans le centre bourg par la RD 763 serait actuellement de 12 000v/j dont 2400 PL. Il est évident que ce trafic est très pénalisant (au niveau bruit, pollution, sécurité) pour composer une place valorisée et agréable pour les piétons, pour réaliser des liaisons douces vers les autres équipements et pour donner l'identité d'une centralité.

Si ce trafic « parasite » est envisagé d'être atténué avec le futur axe Aigrefeuille-Ancennis, (projet envisagé peut-être à la temporalité de 10ans) des solutions alternatives à cette réalisation sont-elles étudiées ?

*Je note par ailleurs que le rapport de présentation ne fait pas référence à une étude de déplacement des véhicules,<sup>2</sup> notamment pour l'analyse des origines et destinations des usagers.*

**Réponse de la collectivité :**

La commune n'ayant aucune connaissance des délais de réalisation de cet axe et n'étant pas l'autorité compétente, elle ne peut intervenir sur les potentiels alternatifs à cette réalisation.

Le PADD a confirmé l'intention d'intégrer la liaison routière axe Aigrefeuille-Ancennis sans traduction de portée réglementaire, ce que souligne également la MRAe.

Cette liaison ne figure pas au DOO du SCoT, alors que les éléments d'analyse des fuseaux présentés à l'Annexe n°5 du rapport de présentation datent de 2013.

Le choix du PADD est-il compatible avec le SCoT ?

**Réponse de la collectivité :**

Le projet de liaison routière entre Clisson, Vallet et le Maine-et-Loire s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'itinéraire Saint-Philbert-de-Grand-Lieu - Ancenis. Sa réalisation vise à améliorer les conditions de desserte des communes et des territoires du vignoble nantais de façon à favoriser leur développement économique, mais aussi à réduire les nuisances subies actuellement par les riverains des bourgs traversés (Mouzellon, Vallet, La Boissière-du-Doré).

Ce projet est piloté par le Département de la Loire-Atlantique qui a sollicité, en avril 2014, l'avis du ministère de l'agriculture sur l'ensemble des fuseaux étudiés. En retour, le ministère a informé de son avis favorable au choix du fuseau E1D, en souhaitant toutefois que des études complémentaires soient

2 Aspect déplacement abordé uniquement pour les véhicules utilitaires agricoles

menées de façon à limiter plus encore le prélèvement sur les terres agricoles d'appellation et que des solutions de préservation ou de relocalisation de l'exploitation en polyculture élevage certifiée en agriculture biologique située au lieu-dit « La Parentière » soient recherchées.

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. Au regard de l'avancée du projet qui ne se réalisera pas dans les prochaines années, le PADD précise la mention « projet » pour cet axe structurant Ancenis-Aigrefeuille. Cette modification n'entraînant pas un changement de l'économie générale du PADD. La commune n'a pas la volonté possibilité de traduire règlementairement ce projet mais seulement d'intégrer un projet dans la réflexion du projet de territoire. Cet élément sera important mais n'impacte pas l'élaboration du PLU.

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.

Quelle réponse donnez-vous ?

#### 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 :

- 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 ;
- 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 ».

la MRAe considère que la présentation du fuseau E1D si elle justifie sa localisation ne précise pas les incidences à l'échelle communale alors que les éléments sont disponibles afin de signifier au porteur du projet les enjeux que la commune entend vouloir préserver.

Un complément d'analyse sera-t-il fourni ?

#### Réponse de la collectivité :

Cela ne rentre pas dans le champ du PLU. 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.

Voici les éléments transmis par le département :

L'analyse comparative des fuseaux a montré que les alternatives les plus à l'Est situées sur le territoire du Maine-et-Loire (E2 et E3) ne permettait pas de répondre à l'un des objectifs majeurs de l'opération en laissant subsister un trafic important dans les centres bourgs de Mouzillon et de Vallet.

Seuls les fuseaux E1A et E1D, situés au plus près de ces agglomérations, sont apparus satisfaisants de ce point de vue. Les conclusions de ces études ont été présentées à la population locale au printemps 2013 dans le cadre d'une démarche de concertation publique.

Le fuseau E1D présentant par ailleurs des impacts plus limités sur l'aire AOC que le fuseau E1A, l'assemblée départementale a proposé dans sa délibération du 14 octobre 2013 de privilégier le choix de cette alternative.

### **liaisons douces**

#### **axe 3.3 du PADD : sécuriser et améliorer les déplacements**

Des mobilités douces sont inscrites dans les OAP,

Quelle est leur inscription et continuité dans un réseau global ?

#### **Réponse de la collectivité :**

Les OAP ont été réfléchies à l'échelle du territoire pour renforcer le maillage existant. La thématique des liaisons douces et de la mobilité a été étudiée dès le Rapport de présentation, la réflexion s'est poursuivie au sein du PADD, pour se concrétiser dans les OAP.

Par ailleurs, le réseau de liaisons douces initial est représenté sur la cartographie du Rapport de Présentation page 52.

Des prescriptions « chemin à préserver » sont inscrites au règlement graphique. Ces itinéraires concernent des voiries rurales mais sans caractéristique de chemin,

En quoi consiste la préservation ?

#### **Réponse de la collectivité :**

L'identification de ces cheminements est une erreur et sera corrigé.

Le représentant du syndicat des viticulteurs a souligné particulièrement la demande de ne créer aucun itinéraire passant dans le parcellaire viticole pour la circulation dite douce (considéré comme espace de travail avec des risques)

Cette demande vous paraît-elle justifiée ? et pour quels types d'itinéraires ?

#### **Réponse de la collectivité :**

Les itinéraires piétons sont établis pour un certain nombre d'année en accord avec les propriétaires et concrétisés par des conventions.

### **12. difficulté de consultation du dossier**

De nombreuses personnes qui se sont présentées ont fait part de leur difficulté de lecture du règlement graphique dans lequel ne figure aucun élément de toponymie et dont les références cadastrales sont partielles et masquées par la représentation en noir du bâti ou les secteurs de sensibilité archéologique.

La représentation d'autres éléments comme les zones humides sont illisibles en reproduction papier.

Quelles améliorations de la représentation graphique proposez-vous ?

#### **Réponse de la collectivité :**

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