

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES SEVRE & LOIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU :**  
**PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES**  
**DU 13 SEPTEMBRE 2021 9H00 AU 15 OCTOBRE 2021 17H00**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**  
**DEPOSEES**

**Commissaire enquêtrice : Aude VOUZELLAUD**

**Le vendredi 21 octobre 2021,**

Je soussignée Aude VOUZELLAUD, commissaire enquêtrice,

me suis rendue à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles où j'ai rencontré, en application de l'article

R 123-18 du Code de l'Environnement :

- Madame HARDOUIN , chargée de mission planification de la Communauté de communes Sèvres et Loire (CCSL),
- Monsieur AGASSE , maire de Saint-Julien-de-Concelles,
- Monsieur PROUTZAKOFF, adjoint urbanisme et bâtiments,
- Monsieur TARAYRE, directeur des services techniques,
- Madame BRIN, référente foncier, commerce, aménagement territorial, mobilité,

consécutivement à la modification no.1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-de-Concelles.

La commissaire enquêtrice communique à Mesdames et Messieurs les représentants la **nature et la synthèse des observations qui ont été faites par le public** sur le registre ouvert à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles, par courrier et par courriel, pendant la durée de l'enquête.

Il est rappelé que le présent procès-verbal n'a pas d'autres objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations, propositions et remarques du public reçues pendant l'enquête publique. Les observations des Personnes Publiques Associées ne seront donc pas reprises ici.

---

## 1. Présentation succincte de la modification

Dans l'attente de la mise en place du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en préparation (effectivité prévue pour 2024), la commune de Saint-Julien-de-Concelles a sollicité auprès de la Communauté de communes Sèvres et Loire la préparation de la présente modification du PLU afin de pouvoir poursuivre son développement en matière d'habitat entre 2022 et 2024 et ainsi remplir les objectifs de construction à court terme fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La commune en a profité pour demander que soit incluses quelques autres modifications.

La présente modification porte ainsi sur :

- Différentes adaptations et compléments au règlement écrit en vue d'apporter certaines précisions utiles pour l'instruction des autorisations du sol ;

- La suppression de certains emplacements réservés suite à l'abandon d'un projet départemental ;
- Le changement de zonage d'une parcelle au niveau de la ZAC multisites sur le secteur de la Petite Courbe ;
- La mise en place de mesures permettant la protection de certains linéaires commerciaux dans le centre bourg ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.

## 2. L'organisation de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture de la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire No. A-20210708-182 en date du 8 juillet 2021, **du lundi 13 septembre 2021 à 9h00 au vendredi 15 octobre 2021 à 17h00**, soit pendant 33 jours consécutifs à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles, siège de l'enquête.

**La publicité de l'enquête** a été réalisée de manière conséquente par voie de presse, par affichage ainsi que par différentes publicités complémentaires (sites internet de la mairie et de la CCSL, Facebooks de la mairie et de la CCSL, hebdomadaire communal, courriers, panneaux lumineux).

De même, le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :

- disponible dans sa forme papier au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles ;
- mis en ligne sur le site de la Communauté de communes Sèvre et Loire (<https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/>) ainsi que sur le site de la mairie de Saint-Julien-de-Concelles (<https://saintjuliendeconcelles.fr>) via un lien avec le dossier dématérialisé de la Communauté de communes.

Toute personne ou représentant d'associations a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles, 4 rue des Heurthauds, 44450 SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES ;
- par courriels à l'adresse électronique suivante : [plu@cc-sevreloire.fr](mailto:plu@cc-sevreloire.fr) (objet : PLU CONCELLES).

La gestion du dossier dématérialisé et des courriels a été effectuée efficacement par l'autorité organisatrice, la CCSL. Cette dernière a veillé à mettre à jour le dossier dématérialisé ainsi qu'à mettre en ligne à la disposition du public, dans les meilleurs délais, les différentes contributions du public.



### 3. Le déroulement de l'enquête publique

Le public a également pu s'informer auprès de la commissaire enquêtrice au cours des cinq permanences qu'elle a tenue à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles les :

- Lundi 13 septembre 2021 de 9h00 à 12h30 ;
- Samedi 25 septembre 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 29 septembre 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- Jeudi 7 octobre 2021 de 9h00 à 12h30 ;
- Vendredi 15 octobre 2021 de 15h00 à 17h00.

Durant les permanences, la commissaire enquêtrice a effectué un travail pédagogique et explicatif des modifications envisagées par le présent projet.

### 4. Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat détendu. Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacré au public lors des permanences sont toujours restés courtois.

Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt éventuel d'observation par le public ont bénéficié du soutien du personnel municipal.

Enfin, la commissaire enquêtrice souligne l'efficacité de la collaboration des différents acteurs de l'enquête.

### 5. Le bilan de la participation du public

Le public s'est bien mobilisé pendant cette enquête puisque la commissaire enquêtrice a reçu 39 visites durant les permanences, soit 52 personnes.

Toutefois, la majorité des interrogations du public a porté sur des demandes de changement de zonage, hors du sujet de la présente modification.

Il a été comptabilisé :

- 9 inscriptions au registre d'enquête,
- 8 courriels,

- 1 courrier,
- 2 contributions orales,

soit un total de 20 contributions.

## 6. Présentation des observations reçues

Les contributions ont été numérotées suivant leur nature : R=contribution au registre d'enquête, E=contribution par email/courriel, C= courrier, O= contribution orale.

Après exclusion des doublons et des demandes hors-sujet, il a été comptabilisé :

- 7 inscriptions au registre d'enquête,
- 5 courriels,
- 2 contributions orales,

soit un total de 14 contributions exploitables qui sont présentées dans le tableau joint ci-après.

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
R1	M. RIBARD	La Robinière/La Croix des Buttes	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Des dispositions spécifiques seront-elles mises en place pour pallier aux nuisances en cours d'aménagement (poussières, trafic...)?</li> <li>-La densification de la zone ne sera-t-elle pas le principal élément au projet ? cf. (pas trop de logements).</li> </ul>
R2	Mme BONAMI	La Robinière Mitoyen plantation d'arbres de haute tige	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Y a-t-il une limite de densité prévue ?</li> <li>-Y a-t-il une rue susceptible de longer notre terrain ?</li> <li>-si des logements sont construits le long de notre terrain, leurs jardins longeront-ils notre clôture/piscine ?</li> <li>-le projet prévoit-il des plantations séparatives des limites de propriétés latérales ? ou des constructions de murs ?</li> </ul>
R3	M. & Mme BAZERQUE	Le Bois Chef	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sera-t-il envisagé de mettre la rue de la Clairière en sens unique pour sécuriser la zone au regard de l'augmentation du trafic routier que va occasionner l'urbanisation de La Robinière ?</li> <li>-Dans le centre bourg, les linéaires commerciaux protégés inclus des maisons d'habitations sans commerce !</li> </ul>
R4	M. et Mme LERAY	La Courbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Des aménagements (clôtures) avec les voisins sont-ils prévus ?</li> <li>-Attention à préserver l'alimentation de l'eau des maraichers qui traverse en diagonale toute la parcelle de la Robinière et alimente des voisins du secteur.</li> </ul>
R7	M. et Mme JAMIN	Rue du Vignoble	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Combien de logements seront réellement construits ?</li> <li>-Quelle sera la hauteur des différentes habitations et leurs localisations ?</li> <li>-La sécurisation de la rue de la Clairière est-elle envisagée ?</li> </ul>
R8	Mme PRAUD	Rue de Bretagne	<ul style="list-style-type: none"> <li>-La requérante est défavorable au projet d'urbanisation de la Robinière aux motifs suivants : . Existence de sites constructibles présentant plus d'avantages pour les futurs résidents (situation plus proche du bourg, transports en communs),</li> </ul>



Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
R9	M. SAVIN	Impasse du Bois Nouveau	<p>. Site de la Robinière présentant différents inconvénients : moins proche du bourg que d'autres sites possibles, bordée d'une route à grande circulation, pas de transport en commun à proximité, proximité de la zone artisanale déjà dénoncée pour ses nuisances par les résidents actuels.</p> <p>-Elle recommande :</p> <p>. D'élaborer des projets communaux pour attirer de nouvelles entreprises afin d'offrir plus d'emplois sur place et éviter de transformer la commune en « cité dortoir » ,</p> <p>. De mieux organiser les transports en commun pour limiter les nuisances liées au trafic, notamment par une navette vers la gare de Thouaré permettant une liaison rapide avec Nantes.</p>
O1	M. et Mme CALVEZ	Le Village Joli	<p>Quels aménagements seront effectués autour de la Robinière ?</p>
O2	Anonyme	La Robinière	<p>-Quel est le détail des aménagements prévus ?</p> <p>-La conduite d'eau des maraîchers sera-t-elle bien prise en compte pour les travaux afin de veiller à la préserver puisqu'elle alimente les riverains ?</p>
E3	Valérie ROMAIN et Nicolas WLODARCZYK	Embreil	<p>-Des dispositions seront-elles prévues quant au bruit et trafic supplémentaires générés sur la D115 par l'ouverture à l'urbanisation de La Robinière ?</p> <p>-Préconise de dérouter le trafic sur la D215 qui n'a pas d'habitations en bordure de route.</p>
E5	Mathieu BOUYER	Route du Fleuve	<p>-Des aménagements de sécurisation route du Fleuve seront-ils prévus pour limiter l'augmentation des nuisances dues au trafic résultant de l'urbanisation de la Robinière ?</p> <p>-Demande des aménagements piétonniers et cyclables.</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
E6/R5	Brigitte BARBIER	Association TERRES ET RIVIERES	<p>La requérante est défavorable à la modification du règlement sur l'aménagement paysager des GAP et demande, au nom de l'association :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Une concertation publique sur le sujet de l'aménagement paysager, suivie d'une enquête publique, la proposition de modification sur ce point n'indiquant aucun cadre juridique réglementaire précis,</li> <li>-Une végétalisation des exploitations maraîchères avec conservation des haies et boisements existants,</li> <li>-L'arrêt d'installation de GAP et serres.</li> </ul>
E7/C1	M. LUCAS	La Clairière	<p>Le requérant s'interroge sur les aménagements concrets pour pallier aux nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Liées aux travaux pendant l'aménagement de la zone de la Robinière,</li> <li>-Induites par l'augmentation de la circulation générée par l'aménagement d'un nouveau quartier, particulièrement pour la rue de la Clairière,</li> </ul> <p>et regrette le manque d'information des riverains sur ce sujet.</p>
E8	Philippe RETIERE	Fédération des Maraîchers Nantais	<p>-Favorable à la modification du règlement du PLU de SJDC pour une meilleure insertion paysagère des serres et GAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Invite à inciter les porteurs de projets maraîchers du territoire à se rapprocher de la Fédération où une équipe dédiée pourra les conseillers et organiser une réunion de présentation du préprojet aux collectivités, associations et services instructeurs.</li> <li>-Demande l'introduction d'une obligation de réaliser une étude d'intégration paysagère des GAP sans toutefois figer le contenu de ces aménagements, qui doivent rester adaptable à chaque situation.</li> </ul>



## 7. Questions de la commissaire enquêtrice

### ➤ Concernant les nuisances liées au trafic :

L'évaluation sur les incidences sur la qualité de l'air estime à 100-110 véhicules supplémentaires potentiels sur la base de deux véhicules par logement créé. Il est noté que cette évaluation est faite sur la base de 50 à 55 logements correspondant à la densité minimale exigée. Elle n'est donc indicatrice que de la fourchette minimale du nombre de nouveaux véhicules. Or, il est probable que le porteur de projet optimise au mieux l'espace et applique une densité supérieure, aucune limite de densité maximale n'étant fixée sur ce point, ce qui un nombre de véhicules supérieurs.

**Q1:** Une étude d'adaptation des transports en commun existants ou de création de nouveaux transports a-t-elle été envisagée en parallèle pour tenter de limiter les effets liés à l'augmentation du trafic qu'engendrera l'urbanisation de La Robinière ?

L'article 1 AUh12 sur le stationnement stipule quant à lui qu'il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (20% des logements).

**Q2 :** Au regard de l'éloignement de la zone des principaux pôles d'attractivité et de l'absence d'une offre de transports en commun impliquant la nécessité d'une moyenne de deux véhicules par logement, l'exigence de l'article 1 AUh12 ne risque-t-elle pas d'engendrer un manque de stationnement au sein de l'OAP et d'induire un délestage susceptible d'augmenter les nuisances pour les riverains ?

### ➤ Concernant les nuisances visuelles

L'OAP préconise que l'aménagement favorise l'implantation des formes d'habitation les plus denses sur la partie nord de l'opération.

**Q3 :** N'est-ce pas en contradiction avec le périmètre de protection de la gentilhommière de la Meslerie qui longe la RD104 au nord du secteur à aménager ?

## 8. Conclusion

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de communes Sèvres et Loire dispose de quinze jours, à partir de la date de la remise de ce procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse, soit jusqu'au 5 novembre 2021. Celui-ci peut être adressé à la commissaire enquêtrice par courriel.

Le présent procès-verbal de synthèse, signé des parties, ainsi que le mémoire en réponse qui peut lui être adressé, seront insérés dans le rapport que la commissaire enquêtrice établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée. Conformément aux textes en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Fait à Saint-Julien-de-Concelles, le vendredi 22 octobre 2021.

Pour la CCSL



Lucie HARDOUIN

La commissaire enquêtrice



Aude VOUZELLAUD

### Annexes :

- Copie de 8 pages (p.2 à p.7) du registre d'enquête, portant les observations du public déposées en mairie de Saint-Julien-de-Concelles durant l'enquête ;
- Copie de 9 pages des 8 courriels reçus pendant l'enquête et insérés au registre,
- Copie de 1 page du courrier reçu pendant l'enquête et inséré au registre.