

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SÈVRE & LOIRE

ENQUÊTE 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

1^{ère} Partie : RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire enquêtrice : Aude VOUZELLAUD

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	p.4
1.1. Cadre général de l'enquête publique.....	p.4
1.2. Cadre juridique et réglementaire	p.5
1.3. Présentation générale et contenu d'un PLU.....	p.5
2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-JULIEN-DE CONCELLES	p.6
2.1. Objectifs poursuivis par la modification.....	p.6
2.2. Présentation du projet de modification n°1 du PLU.....	p.6
2.2.1. Des adaptations au Règlement.....	p.6
2.2.2. La suppression d'emplacements réservés.....	p.7
2.2.3. Une modification de zonage.....	p.7
2.2.4. La protection de la diversité commerciale.....	p.7
2.2.5. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière.....	p.7
2.3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification.....	p.7
3. SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	p.8
4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	p.9
4.1. Avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais.....	p.9
4.2. Avis du Conseil régional des Pays de la Loire.....	p.9
4.3. Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM).....	p.9
4.4. Avis du Conseil Départemental de Loire-Atlantique.....	p.10
4.5. Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Nantes-Saint-Nazaire.....	p.10
5. DISPOSITIONS PRÉPARATOIRES A L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p.10
5.1. Organisation de l'enquête publique.....	p.10
5.2. Réunion préparatoire.....	p.10
5.3. Ouverture du registre d'enquête et paraphe des dossiers.....	p.11
6. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p.11
6.1. Liste des documents complémentaires requis par la commissaire enquêteur.....	p.11
6.2. Composition du dossier d'enquête.....	p.11
7. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p.12
7.1. Publication de l'avis d'enquête publique par voie de presse.....	p.12
7.2. Publication de l'avis d'enquête publique par voie d'affichage.....	p.13
7.3. Publication de l'avis d'enquête publique et du dossier par internet.....	p.13
7.4. Publicité complémentaire.....	p.13
8. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p.14
8.1. Désignation de la commissaire enquêteur	p.14

8.2. Registre et dossier d'enquête	p.14
8.3. Permanences de la commissaire enquêtrice	p.15
8.4. Incident durant l'enquête	p.15
8.5. Climat de l'enquête	p.15
8.6. Clôture de l'enquête publique	p.16
9. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p.16
10.MÉMOIRE EN RÉPONSE	p.17
11.ANALYSE DES OBSERVATIONS	p.17
11.1.L'OAP de la Robinière	p.17
11.1.1. La question de la densité des logements	p.17
11.1.2. La question des nuisances pendant les travaux	p.18
11.1.3. La question des nuisances à l'issue des travaux	p.18
a. Les nuisances liées à l'augmentation du trafic.....	p.18
b. Les potentielles nuisances de stationnement.....	p.19
c. Les nuisances visuelles.....	p.19
11.1.4. La question des aménagements extérieurs à l'OAP	p.20
a. Sécurisation des voies, aménagements doux.....	p.20
b. Le renforcement du caractère urbain du secteur.....	p.21
11.1.5. La question des aménagements intérieurs à l'OAP	p.21
11.1.6. La question de la conduite d'eau des maraîchers	p.22
11.1.7. Le choix du site	p.22
11.2.Adaptations du Règlement	p.23
11.2.1. Insertion paysagère des serres et grands abris plastiques	p.23
a. Détails de modalités à intégrer dans la modification.....	p.23
b. Végétalisation des exploitations maraîchères.....	p.23
c. Arrêt d'installation de GAP et serres.....	p.24
11.2.2. Article5-reconstruction après sinistre (Titre I- Règlement)	p.24
11.3. La protection des linéaires commerciaux du centre bourg	p.24
12. BILAN DE L'ENQUÊTE	p.25
Annexes	p.25

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-de-Concelles qui s'est déroulée du 13 septembre 2021 à 9h00 au 15 octobre 2021 17h00.

1.1. Cadre général de l'enquête publique

Sur la rive gauche de la Loire, la commune de Saint-Julien-de-Concelles se situe à environ 13 km à l'est de la ville de Nantes dans le département de la Loire-Atlantique (44) et la région des Pays de la Loire. La commune compte près de 7 000 habitants et s'étend sur 31,74 kilomètres carrés pour une densité de population d'environ 215 habitants/km².

Partie intégrante du Pays du Vignoble Nantais, la commune appartient à la Communauté de communes Sèvre et Loire regroupant 11 communes.

Saint-Julien-de-Concelles est une commune rurale marquée par un important territoire agricole dominé par les activités de maraîchage identifiables aux nombreuses serres et grands abris plastiques (GAP) qui façonnent le paysage.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 février 2014 qui a fait l'objet de trois modifications simplifiées, dont la dernière approuvée en octobre 2019 et d'une révision allégée, approuvée en mai 2018.

En vertu d'un arrêté préfectoral du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL), cette dernière est devenue compétente en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale et conduit, à ce titre, la présente procédure.

Aucune concertation publique n'était requise réglementairement. Toutefois, la commune de Saint-Julien-de-Concelles a souhaité engager une concertation avec les maraîchers du territoire afin de présenter et échanger sur l'intégration dans la présente modification du PLU de deux documents cadres établis par l'Etat suite à un travail avec la profession maraîchère :

- le volet maraîchage de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire adoptée en août 2013 ;
- l'étude de valorisation des paysages maraîchers nantais en juin 2018.

Suite à la réunion de concertation du 16 avril 2021, une règle qualitative générale imposant une étude globale définissant les dispositifs d'intégration paysagère, des nouveaux grands abris plastiques ou l'aménagement des abords de ceux existant, les plus adaptés et qualitatifs possible a été définie.

1.2. Cadre juridique et réglementaire

Certaines adaptations envisagées dans la modification du PLU étant susceptibles d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construire de certaines zones, en l'espèce la zone 2AU de la Robinière, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet à enquête publique conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Saint-Julien-de-Concelles est régie par :

- Le code général des collectivités ;
- Les articles L.153-19 R.153-8 du code de l'Urbanisme ;
- Les articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à 27 du code de l'Environnement ;
- La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- L'arrêté du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire pour y insérer la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Le PLU de Saint-Julien-de-Concelles approuvé par délibération du conseil municipal du 18 février 2014 ;
- La délibération du conseil communautaire du 17 février 2021 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière ;
- L'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles en date du 3 mars 2021.

1.3. Présentation générale et contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet global d'aménagement du territoire de la commune à court et long terme dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement urbains définies dans le SCoT2 (Schéma de Cohérence Territorial). C'est dans le PLU que sont fixées les règles d'occupation des sols des parcelles qui doivent impérativement être consultées pour valider la faisabilité d'un projet immobilier.

La présente modification ne concernant que certains éléments, tous les éléments évoqués composant l'actuel PLU ne sont pas repris dans le dossier de modification. Seuls les éléments modifiés sont concernés.

Le PLU de la commune de Saint-Julien-de-Concelles est consultable sur le site internet de la mairie dans la partie urbanisme du menu.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

Le PLU doit par principe pouvoir évoluer pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ainsi qu'avec les nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la collectivité.

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 la Communauté de communes Sèvres et Loire pour établir la présente modification de son PLU afin de pouvoir poursuivre son développement en matière d'habitat à court terme (2022-24) et ainsi remplir les objectifs fixés par le texte supérieur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La commune en a profité pour demander que soient incluses quelques autres modifications.

2.1. Objectifs poursuivis par la modification

La présente modification engagée 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 routier 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.

2.2. Présentation du projet de modification n°1 du PLU

La présente modification vise plus particulièrement :

2.2.1. Des adaptations au Règlement :

Ces adaptations ne visent pas à modifier les règles sur le fond mais à en préciser les termes afin d'améliorer leur compréhension par le public et éviter d'éventuelles erreurs d'interprétation. Elles visent également à intégrer de nouvelles problématiques observées sur le territoire. Plus particulièrement pour :

- des secteurs soumis à un risque inondation ;
- l'autorisation des clôtures avec soubassement aspect béton en limites séparatives ;
- la mise en place de règles générales qualitatives relatives à l'intégration paysagère des grands abris plastiques (GAP) maraîchers.

2.2.2. La suppression d'emplacements réservés :

Suite à l'abandon par le Département du projet du prolongement de la vallée maraichère. Ce projet avait justifié l'inscription de plusieurs emplacements réservés dans le PLU de 2014. Cette mesure vise à préserver l'état initial de l'environnement de cette zone.

2.2.3. Une modification de zonage :

Au niveau du secteur de la Petite Courbe, en reclassant une parcelle, constituée d'un jardin privatif et d'une habitation, au sein de la zone UB voisine afin de permettre une densification des espaces actuellement urbanisés de la commune, ladite parcelle conservant sa vocation d'habitat.

2.2.4. La protection de la diversité commerciale :

Afin de poursuivre la mise en œuvre de l'orientation « identifier le centre-bourg comme pôle d'accueil prioritaire du commerce de proximité » du PADD, les élus ont souhaité conforter les dispositifs réglementaires en faveur de la préservation de l'offre commerciale de proximité et de sa diversité. Ils ont donc souhaité intégrer dans le PLU un dispositif d'identification des linéaires commerciaux constituant le cœur de la vie commerciale de la commune pour assurer sa préservation.

2.2.5. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière :

Le potentiel de constructions réalisables à court terme (d'ici 2024) est estimé à 146 logements, chiffre inférieur au besoin de 195 logements retenu durant la même période (soit 65 logements/an) pour satisfaire aux objectifs du PADD. En conséquence, dans l'objectif de permettre à la commune de rester en capacité de tenter de tenir les objectifs fixés pour poursuivre son développement en matière d'habitat entre 2022 et 2024 (date d'entrée en vigueur du futur PLUi), l'ouverture à l'urbanisation de la présente zone apparaît nécessaire.

Elle l'est également pour permettre d'atteindre l'objectif en logement à long terme (2030) du Schéma de Cohérence Territorial 2 (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais du 29 juin 2015, document global de planification et de perspectives de portée supérieure au PLU et référence pour la mise en cohérence des différentes politiques publiques des collectivités. Ce document exige une moyenne de 56 à 62 logements construits par an.

L'OAP de la Robinière préconise une densité minimale de 23 logements par hectare pour une superficie de 2.3 ha, soit 53 logements. Pour l'heure le promoteur en charge du projet envisage la création de 56 logements, restant ainsi proche de la densité préconisée.

2.3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification

L'analyse des incidences sur l'environnement rapportée dans la Notice de présentation du projet ne relève pas d'incidence notable sur l'environnement des objectifs annexes de la modification. Elle relève même certains effets bénéfiques avec :

- la préservation de l'état initial de l'environnement suite à la suppression des emplacements réservés pour la création d'une voie dans la vallée maraîchère,
- L'intégration de règles relatives à l'intégration paysagère des GAP.

A l'échelle de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Robinière, les effets négatifs sur les milieux naturels paraissent très limités puisqu'une grande partie du secteur est déjà construite et s'inscrit au cœur d'un espace déjà urbanisé.

Par ailleurs, l'OAP prévoit différentes mesures pour limiter les incidences sur le cadre paysager et patrimonial, les déplacements et l'hydrologie.

3. SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par décision n°2021DKPDL54 / PDL-2021-5332, après examen au cas par cas du 5 juillet 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire a décidé que le présent projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Elle a par ailleurs rappelé que la révision du PLU de Saint-Julien-Concelles de 2014 avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La MRAe constate que :

- Les capacités d'urbanisation encore inexploitées, permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation, révèlent que le potentiel de constructions réalisable à court terme au sein des espaces urbanisés et des zones ouvertes à l'urbanisation est inférieur aux objectifs du PADD ;
- Les secteurs concernés par la modification se trouvent en dehors de tout zonage environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire et n'influent pas directement sur les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (TVB) ;
- L'aménagement de la zone de la Robinière relève d'une opération de renouvellement urbain sur un site déjà quasiment entièrement artificialisé, hors zones inondables du PPRI (Plan de Prévention du Risque inondation) de la Loire amont et localisé au cœur d'espaces urbanisés ;
- L'enjeu notable de covisibilité depuis le périmètre de protection de la gentilhommière de la Meslerie a été pris en compte par le projet et intégré dans la réflexion d'aménagement ;
- La capacité d'absorption des nouveaux flux générés par le projet par la station d'épuration communale a été intégrée ;
- L'aménagement de la desserte de la zone, dont création de liaisons douces a été prise en compte ;

- Que les autres objectifs de la modification sont relativement limités dans leur objet et ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement.

Elle conclut donc que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens des textes en vigueur.

4. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Quinze PPA ont été sollicitées sur la présente modification de PLU, cinq ont répondues dont quatre en formulant des observations :

4.1. Avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Par courrier du 29 juin 2021, le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a indiqué que :

- la prise en compte des GAP dans le cadre de la planification est une évolution positive ;
- la protection de la diversité commerciale est en adéquation avec l'objectif défini par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ;
- les indicateurs sont supérieurs à ceux inscrits au SCoT en matière de capacités d'accueil (OAP de la Robinière), ce dépassement étant autorisé quand la consommation maximale d'espace définie par le SCoT n'est pas dépassée, ce qui est le cas de la présente situation.

4.2. Avis du Conseil régional des Pays de la Loire

Par courrier du 1^{er} juillet 2021, le Conseil régional des pays de la Loire a notifié ne pas avoir d'observation particulière à faire sur la modification concernée.

4.3. Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM)

Par courrier du 2 juillet 2021, la DDTM a recommandé de :

- Préciser clairement l'article 11 de la zone A sur les règles d'intégration paysagère qualitative des structures maraîchères. Elle estime, en effet, que la formulation actuelle est trop générale pour être facilement applicable. Seule une intégration des mesures désirées au PLU leur donnera une valeur réglementaire. Elle préconise, à cet effet, de saisir l'opportunité de créer une OAP thématique sur ce sujet, prescriptive ou édictant des recommandations. Elle recommande à cet effet de consulter l'unité Conseil en aménagement de la DDTM pour un accompagnement ;

- Reformuler l'art.5 du titre I relatif aux dispositions générales pour intégrer un élément non pris en compte : la reconstruction après sinistre des bâtiments existants en périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) exclusivement pour des causes autres que l'inondation et énonce la rédaction recommandée.

4.4. Avis du Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Par courrier du 28 juillet 2021 le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a indiqué estimer :

- la suppression des emplacements réservés de la vallée maraîchère conforme au choix du Département d'abandonner ce projet routier ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Robinière satisfaisante à plusieurs égards sous réserve, pour renforcer le caractère urbain du secteur de déplacer les limites d'agglomération et de les accompagner d'aménagements urbains.

4.5. Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Nantes-St Nazaire

Par courrier du 29 juillet 2021, la CCI a soutenu l'orientation de délimitation des linéaires commerciaux du centre-bourg visant à assurer le maintien des activités commerciales. Elle n'a pas formulé de remarque particulière sur les autres points de la modification.

5. DISPOSITIONS PRÉPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. Organisation de l'enquête publique

Après sa désignation, la commissaire enquêtrice est entrée en contact avec Madame Lucie HARDOUIN, chargée de mission planification à la Communautés de communes Sèvre et Loire afin de récupérer le dossier d'enquête, prévoir de rencontrer les responsables, proposer des modalités de déroulement de l'enquête ainsi que le calendrier prévisionnel.

Plusieurs échanges par courriels ont permis un travail de préparation en concertation efficace.

5.2. Réunion préparatoire

La réunion préparatoire de la présente enquête publique s'est tenue le mercredi 7 juillet 2021 à 11h à la CCSL en présence de :

- Mme HARDOUIN, chargée de mission planification de la CCSL,
- M. AGASSE, maire de Saint-Julien-de-Concelles,
- M. TARAYRE, directeur des services techniques de la mairie,

- et de la commissaire enquêtrice.

Cette dernière a interrogé le maire sur les deux adresses de la mairie indiquées sur le site internet de la commune. Ce dernier a précisé qu'une nouvelle mairie était en cours de construction et que des locaux provisoires étaient actuellement utilisés. La commissaire enquêtrice a indiqué qu'il convenait de bien anticiper le choix de l'adresse du lieu de l'enquête, des travaux ayant fréquemment du retard. Ces derniers devant être finis pour la fin août, le maire a choisi la nouvelle mairie pour siège de l'enquête.

Les dates de l'enquête, des permanences, les documents préparatoires et les différentes publicités ont ensuite été validés.

Une visite des sites a ensuite été effectuée, à l'exclusion de la salle de permanence du fait des travaux en cours à la nouvelle mairie.

5.3. Ouverture du registre d'enquête et paraphe du dossier

Le 26 août 2021, la commissaire enquêtrice s'est rendue à la nouvelle mairie pour visiter la salle de permanence prévue pour l'enquête. Elle a pu constater que la nouvelle mairie était toujours en travaux et non ouverte au public. S'inquiétant de ce point, Madame Brin lui a confirmé que la mairie serait ouverte le 13 septembre pour le début de l'enquête et lui a fait visiter la salle de permanence prévue, non encore aménagée.

La commissaire enquêtrice a ensuite coté et paraphé le dossier et registre d'enquête au centre technique hébergeant provisoirement certains services.

6. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1. Liste des documents complémentaires requis par la commissaire enquêtrice

En préalable à l'ouverture de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a sollicité plusieurs documents complémentaires à ceux du dossier de présentation du projet à savoir :

- L'étude de valorisation des paysages maraîchers nantais ;
- Le volet maraîchage de la chartre pour la prise en compte de l'Agriculture dans l'Aménagement du territoire ;
- Une notice introductive au Dossier 8 : Maraîchage ;
- La liste d'affichage des avis d'enquête publique sur le territoire de la commune.

6.2. Composition du dossier d'enquête

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

- Dossier 1 : Notice de présentation de la modification no. 1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles et son annexe
- Dossier 2 : Règlement du PLU écrit modifié
- Dossier 3 : Plans de zonage modifiés (3 plans + 1 annexe)
- Dossier 4 : Nouvelle OAP secteur 1AUh4 « la Robinière »
- Dossier 5 : Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)
- Dossier 6 : Avis des Personnes Publiques Associées
 - Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais,
 - Conseil régional des Pays de la Loire
 - DDTM de la Préfecture de Loire-Atlantique
 - Conseil départemental des Pays de la Loire
 - Chambre de commerce et de l'industrie de Nantes- Saint-Nazaire
- Dossier 7 : Pièces administratives :
 - Délibération du Conseil Communautaire du 17 février 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles et justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la Robinière
 - Arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Julien-de-Concelles pris par la Présidente de la Communauté de communes de Sèvre et Loire le 3 mars 2021
 - Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire en date du 8 juillet 2021
 - Textes régissant l'enquête publique
 - Publicités légales
- Dossier 8 : Maraîchage :
 - Notice introductive
 - Etude de valorisation des paysages maraîchers nantais
 - Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire (volet maraîchage)
- Dossier 9 : Documents ajoutés au dossier en cours d'enquête :
 - Le 13.09.21 : Avis du Conseil départemental (Dossier 6)
 - Le 13.09.21 : Avis de la Chambre de Commerce et de l'industrie (Dossier 6)
 - Le 25.09.21 : Carte agrandie des gisements fonciers de la commune (Dossier 1)
 - Le 25.09.21 : Annonces légales : Ouest France et Presse Océan des 26.08.21 et 14.09.21.

7. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1. Publication de l'avis d'enquête publique par voie de presse

Conformément à l'article R.123-11-1 du code de l'environnement, l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative

des annonces légales, dans les quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan le 26 août 2021 et rappelé dans ces mêmes journaux le 14 septembre 2021.

7.2. Publication de l'avis d'enquête publique par voie d'affichage

En application de l'arrêté portant ouverture de l'enquête, quinze affiches de l'Avis d'enquête publique, au format réglementaire (A2, imprimé en caractères noirs sur fond jaune), ont été affichées, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée :

- Au siège de la Communauté de communes Sèvre et Loire – 1 place Charles de Gaulle, 44330 VALLET ;
- A l'espace Loire de la Communauté de communes Sèvre et Loire – 84 rue Jean Monnet, La Chapelle Basse Mer, 44450 DIVATTE-SUR-LOIRE ;
- A la mairie de Saint-Julien-de-Concelles, 4 rue des Heurthauds, BP33, 44450 SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES ;
- A proximité des sites concernés par la modification : la Robinière, le centre-bourg ou dans des lieux offrant une bonne visibilité au public ;

conformément à la liste d'affichage annexé.

Ces publicités ont été certifiées par la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire le 21 octobre 2021, joint en annexe.

De plus, la vérification de l'affichage a été effectuée par la commissaire enquêtrice sur le terrain dans les 15 jours précédant le début de l'enquête le 26 août 2021 ainsi qu'en cours d'enquête.

7.3. Publication de l'avis d'enquête publique et du dossier sur internet

L'avis d'enquête ainsi que le dossier dématérialisé téléchargeable ont fait l'objet d'une publication, dans les mêmes délais, sur les sites internet de la CCSL et de la mairie de la commune de Saint-Julien-de-Concelles.

7.4. Publicité complémentaire

En complément des publicités énoncées ci-dessus, la CCSL et la mairie de Saint-Julien-de-Concelles ont convenu de mettre en œuvre les moyens supplémentaires suivants :

- Une information sur le site de la CCSL et de la mairie ;
- Une information sur le Facebook de la CCSL, à renouveler pour rester visible dans le fil d'actualité ;
- Des publications dans l'hebdo de la commune, « la semaine », avant l'enquête et chaque semaine pendant la durée de l'enquête (n°36, 37, 38, 39, 40) ;
- Un affichage sur les panneaux lumineux de la commune ;
- Un courrier d'information adressé aux riverains du projet de la Robinière en date du 30 août 2021 ;

- Un courrier d'information adressé au propriétaire de la parcelle de la Petite Courbe adressé le 5 août 2021 ;
- Un courrier d'information adressé à UNICOM (union des commerçants et artisans concellois) en date du 5 août 2021.

8. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

8.1. Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision n° E21000070/44, Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné, en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Julien-de-Concelles, Madame Aude VOUZELLAUD, Conseil en Propriété Industrielle.

Par arrêté n°A-202110708-182 du 8 juillet 2021, Madame la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à ce projet, et notamment, fixé sa durée, déterminé les règles de publicité de l'enquête, précisé les modalités de consultation du dossier et arrêté les dates de permanences de la commissaire enquêtrice.

8.2. Registre et dossier d'enquête

Le paraphe du registre et le visa des pièces du dossier mis à disposition du public en mairie de Saint-Julien-de-Concelles a été effectué par la commissaire enquêtrice le 26 août 2021.

Les pièces fournies après cette date ont été régulièrement ajoutées au dossier le 13 septembre 2021 avant l'ouverture officielle de l'enquête ainsi qu'ultérieurement conformément au bordereau du Dossier 9.

Tous les dossiers précités, composant le dossier d'enquête, sont complets et mis à disposition du public, avec le registre à feuillets non mobiles, pendant toute la durée de l'enquête du 13 septembre 2021 9h00 au 15 octobre 2021 17h à la mairie de Saint-Julien-de-Concelles.

La gestion du dossier dématérialisé et des courriels a été effectuée efficacement par la CCSL. La gestion des courriers ainsi que l'accès au dossier et au registre, hors permanences, a été effectuée par la mairie sous la supervision de Madame BRIN.

Une tablette, permettant d'accéder à la version électronique du dossier d'enquête, a également été mise à disposition, sur demande, par la commune. Après demande de la commissaire enquêtrice, il lui a été indiqué qu'aucune demande d'utilisation de la tablette n'avait été faite par le public à la mairie.

Le public a ainsi eu la possibilité de consigner ses observations éventuelles sur le registre, ou de les adresser par courrier, au siège de l'enquête, ou par courriel à l'attention de la commissaire enquêtrice.

Toutes les correspondances reçues pendant l'enquête publique ont été annexées au registre d'enquête. La CCSL 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 observations déposées.

8.3. Permanences de la commissaire enquêtrice

En application de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a assuré cinq permanences 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.

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois. La commissaire enquêtrice y a effectué un travail pédagogique et explicatif des modifications envisagées par le présent projet.

L'usage de la cartographie jointe au dossier n'étant pas aisée du fait de l'absence d'indication des noms des voies, la mairie a mis à disposition de la commissaire enquêtrice une tablette connectée au PLU interactif de la commune. Son usage a grandement facilité la localisation des parcelles du public.

8.4. Incident durant l'enquête

Un unique incident technique est à signaler, à savoir : une connexion internet non opérationnelle le jour de l'ouverture de l'enquête. L'accès du public au dossier dématérialisé n'a donc pas été possible en mairie durant la matinée. Il convient de préciser que du fait du retard des travaux, l'ouverture de l'enquête s'est faite le jour de l'emménagement de la mairie dans ses nouveaux locaux et que la mairie a immédiatement contacté un opérateur pour résoudre le problème.

Pendant toute la durée de l'incident, le registre papier est resté à disposition du public et aucune demande n'ayant été faite pour accéder au dossier dématérialisé, l'incident n'a pas été de nature à perturber l'enquête publique.

8.5. Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat détendu.

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

Enfin, la commissaire enquêtrice tient à souligner l'efficacité de la collaboration entre les différents acteurs de l'enquête.

8.6. Clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est terminée le vendredi 15 octobre 2021 à 17h00, la commissaire enquêtrice a procédé au paraphe et à la clôture du registre d'enquête.

9. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément aux exigences réglementaires, la commissaire enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public pendant toute la durée de l'enquête. Ce procès-verbal a été présenté et remis en mains propres, sous huitaine, lors de la réunion de restitution du 22 octobre 2021 dans les locaux de la mairie, en présence de :

- 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.

Le public s'est assez 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 de parcelles, 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.

Une seconde analyse a permis d'identifier des doublons, certaines personnes s'étant déplacées à plusieurs reprises et/ou ont déposé, in fine, plusieurs fois en reprenant, complétant leur première contribution. D'autres personnes ont transmis la même contribution sous plusieurs circuits différents.

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 finalement après analyse, un total de 14 contributions exploitables portant sur 32 observations (cf. une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution). A noter également, que parmi celles-ci, la majorité des observations n'expriment pas explicitement d'avis pouvant être classé comme favorable ou défavorable mais posent différentes interrogations sur le projet.

Pour le détail des contributions, un tableau récapitulatif est joint en annexe ainsi que le Procès-verbal de synthèse.

10. MÉMOIRE EN RÉPONSE

Un mémoire en réponse a été transmis à la commissaire enquêtrice le 3 novembre 2021 par Madame Hardouin. Ce dernier est également joint en annexe.

11. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Pour une plus grande clarté, les différentes observations sont classées ci-dessous par thématique structurée de la façon suivante :

- Rappel du numéro des observations concernées voir de la requête des contributeurs ;
- Réponse du maître d'ouvrage (écriture bleue) ;
- Analyse finale de la commissaire enquêtrice (en gras).

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

11.1. L'OAP de la Robinière : R1, R2, R3, R4, R7, R8, E3, E5, E7, Q1, Q2, Q3, Conseil départemental.

11.1.1. La question de la densité des logements : R1, R2, R7.

Plusieurs requérants se sont inquiétés de la densité réelle du futur projet d'urbanisation de l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

La densité ne constituant pas l'élément principal du projet, aucune limite de densité n'a été spécifiée. Néanmoins, plusieurs dispositions permettent de la limiter et de l'encadrer qualitativement. Pour cela des dispositions sont notamment définies concernant la végétalisation, la conservation d'espaces perméables ainsi que la limitation des hauteurs des bâtiments afin de favoriser une insertion paysagère qualitative. Enfin, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la création de 56 logements restant ainsi dans la densité préconisée.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

L'OAP spécifie en effet une limite minimale de densité visant à remplir les objectifs de construction de logements fixés par le SCoT et le PADD. L'absence de limite maximale de densité était de nature à inquiéter les riverains sur la densité finale effective choisie par le promoteur. Toutefois, les différentes règles insérées dans le règlement de l'OAP imposent en effet des contraintes de nature à limiter effectivement la densité réalisable. Enfin, point positif à ce stade du projet, le promoteur envisage la création de 56 logements, soit un chiffre proche de la densité préconisée.

11.1.2. La question des nuisances pendant les travaux : R1, E7.

Plusieurs requérants s'interrogent sur l'anticipation des nuisances occasionnées par les travaux (trafic de camions, poussières, bruits...) afin de prévoir des dispositions spécifiques pour y pallier au mieux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Des mesures seront prises afin de limiter autant que possible les nuisances pendant la période de travaux. Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail ainsi que les mesures mises en place pour limiter ces potentielles nuisances.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Au stade actuel du projet où l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est toujours pas effective, il peut paraître aléatoire de se projeter sur le détail des aménagements à prévoir pour limiter les nuisances résultant de futurs travaux de construction non actés. Mais le maître d'ouvrage est conscient du sujet et prévoit une réunion d'information premier semestre 2022 pour aborder notamment ce point. Il est cependant relevé que les travaux de démolition de l'ancienne jardinerie ont d'ores et déjà commencé et qu'aucune mesure pour limiter les potentielles nuisances liées à la destruction ne semble avoir été annoncée.

11.1.3. La question des nuisances à l'issue des travaux : E3, E7/C1, R8, Q1, Q2, Q3.**a. Les nuisances liées à l'augmentation du trafic : E3, E7/C1, R8, Q1.****Réponse du maître d'ouvrage :**

Le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la réalisation de 56 logements. Ainsi, le nombre de véhicules estimés restera le même que celui annoncé au projet.

Concernant les transports en commun, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions dont les grandes orientations sont de :

- Sécuriser les pratiques en structurant le maillage cyclable du territoire ;
- Relier les territoires en renforçant le covoiturage et en accentuant l'attractivité des transports collectifs ;

- Provoquer les changements et la transition vers de nouveaux modes.

Dans ce cadre, de nouveaux transports pourront être développés afin de limiter le trafic routier.

Aussi, les aménagements de cheminements doux en cours d'aménagement sur la commune ou à venir avec le projet de la Robinière permettront également de limiter le trafic routier.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Cette dernière prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. L'indication d'une ébauche de timing de mise en œuvre des différentes orientations pourrait être un élément positif pour l'information des habitants du quartier.

b. Les potentielles nuisances de stationnement : Q2.

La commissaire enquêtrice s'est enquis d'un possible décalage entre les règles posées en matière de stationnement et la nécessité de recourir à deux véhicules par foyer, compte tenu de l'éloignement de la zone des principaux pôles d'attractivité et de l'absence d'offre de transports en commun, susceptible d'augmenter les nuisances de stationnement « par délestage » pour les riverains.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'article L151-35 du code de l'urbanisme stipule qu'un PLU ne peut pas légalement exiger un nombre de place de stationnement pour les logements locatifs sociaux supérieur à une place par logement social. Ainsi, le règlement ne peut intégrer une norme supérieure. Néanmoins, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la réalisation de places visiteurs permettant de pallier à ce manque de place le cas échéant. Pour les autres logements, la norme de stationnement permettra de répondre aux besoins.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice comprend la nécessité de se conformer aux règles légales et espère que les prévisions en places supplémentaires visiteurs du promoteur suffiront à pallier à ce potentiel manque. Elle recommande également que ce point soit pris en compte lors des aménagements des voies principales d'accès à l'OAP. Ces aménagements devant être effectués ultérieurement, ils pourront s'appuyer sur un bilan des pratiques et des besoins.

c. Les nuisances visuelles : Q3.

La commissaire enquêtrice s'est interrogée sur le choix d'implanter les formes d'habitation les plus denses au nord de l'opération, soit au plus près du périmètre de protection de la gentilhomnière de la Meslerie.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette orientation de l'OAP vise à la réalisation des logements sur ce secteur par un même maître d'ouvrage, permettant ainsi de maîtriser la qualité architecturale. En effet, la maîtrise de la qualité architecturale est moins aisée pour les logements individuels en lots libres. Ainsi, en bordure de la

route du Fleuve, le traitement architectural doit permettre de constituer un premier plan visuel qualitatif et homogène, perçu depuis la route du Fleuve mais également depuis la route des Meuniers plus au nord.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

La réponse du maître d'ouvrage explicite clairement les raisons du choix effectué. Choix pouvant paraître de prime abord en contradiction avec la logique qui voudrait que l'on mette les habitats les plus denses, et donc potentiellement les plus gênant visuellement, à l'opposé du périmètre de protection.

11.1.4. La question des aménagements extérieurs à l'OAP :

a. sécurisation des voies, aménagements doux... : R3, E3, E5, E7, R7, O1.

- Rue du Fleuve (D104) : E5,
- Rue de la Clairière : R3, E7, R7.
- Route de Goulaine (D115) : E3.

Certains riverains s'inquiètent des modalités de sécurisation des voies principales d'accès à l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter les vitesses et de sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière. Cet aménagement rentre dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est également prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg. Il n'est à ce jour pas acté de mettre la rue de la Clairière en sens unique, néanmoins, toutes les possibilités sont étudiées.

Concernant les déplacements vers la métropole via la RD 115, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions. Dans ce cadre, de nouveaux transports pourront être développés afin de limiter le trafic routier.

La CCSL et la commune prennent acte de la proposition de dérouter le trafic sur la D215. Mais cette question ne peut pas être réglementée par le PLU.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Le courrier du Conseil départemental du 28 juillet 2021 précise que l'entrée principale prévue sur la RD 104 – route du Fleuve – a fait l'objet de concertation avec le service aménagement de la délégation vignoble. Son aménagement par le Département est donc bien en prévision.

La CCSL et la commune, en charge des autres voies, prévoient également des aménagements à court-moyen terme. La commissaire enquêtrice recommande une information des riverains dès que les projets seront définis.

b. Le renforcement du caractère urbain du secteur : Conseil départemental.

Pour rappel (§3.2.4), le Conseil départemental estime l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Robinière satisfaisante sous réserve, pour renforcer le caractère urbain du secteur, de déplacer les limites d'agglomération et de les accompagner d'aménagements urbains.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu spécifiquement sur ce point dans son Mémoire en réponse. Néanmoins, il ressort clairement des informations fournies que l'urbanisation du secteur sera assortie d'aménagements urbains, notamment, pour dispenser le maître d'œuvre de la marge de recul de 25 mètres. La recommandation semble donc être prise en compte. Une information des riverains dès que les projets seront définis est également recommandée.

11.1.5. Les questions des aménagements intérieurs à l'OAP : R2, R4, R7, O2.

Certains requérants limitrophes s'interrogent sur le détail des aménagements intérieurs à l'OAP : voirie, clôture...

Réponse du maître d'ouvrage :

- Voirie : L'OAP définit uniquement les principes d'accès à l'opération. Néanmoins, le réseau routier devra permettre un accès à chaque parcelle afin d'en permettre la desserte.
- Implantation : Il est envisagé de réaliser les constructions les plus denses (petit collectif ou habitat intermédiaire) sur la partie Nord de l'opération ainsi que des maisons individuelles sur le reste de l'opération. Les clôtures et l'implantation des futures habitations pourront permettre de limiter les potentielles nuisances de riveraineté.
- Limites séparatives : Le choix des clôtures n'est pas défini à ce jour. Néanmoins, celles-ci pourront être végétalisées et devront respecter les dispositions du règlement écrit du PLU (2 mètres maximum, contribuer et participer à l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain).
- Hauteurs : Le règlement prévoit la limitation des hauteurs suivante « gabarit maximal équivalent à R+2 ou R+1+combles », afin de favoriser une insertion paysagère qualitative.

Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail. De plus, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage de rencontrer chaque propriétaire riverain de l'opération afin d'échanger sur ces éléments.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. La réunion d'information annoncée premier semestre 2022 est un premier élément positif d'information pour les habitants du quartier. Le fait que le promoteur envisage de rencontrer chaque propriétaire riverain de l'opération est également un point particulièrement important. Elle encourage le promoteur à

effectuer ces rencontres avant le début des travaux pour garder un temps de manœuvre pour pouvoir si besoin ajuster son projet.

11.1.6. La question de la conduite d'eau des maraîchers : R4, O2.

Des requérants s'inquiètent de la prise en compte de la conduite d'eau des maraîchers traversant l'OAP et alimentant différents riverains du quartier afin d'assurer sa préservation.

Réponse du maître d'ouvrage : La présence de cette alimentation sera prise en compte. Néanmoins, la CCSL et la commune ne peuvent s'engager sur le maintien des alimentations en eau pour les riverains ce dispositif étant privé.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

La prise en compte de la conduite d'eau des maraîchers lors des travaux pour assurer son maintien est un point positif pour les riverains. L'alimentation en eau relevant, en revanche, de l'Association des maraîchers, il est normal que la CCSL et la mairie ne puisse garantir son maintien.

11.1.7. Le choix du site : R8.

Une requérante estime le choix du site de l'OAP inapproprié, d'autres sites présentant plus d'avantages (cf. situation, déserte par les transports en commun...).

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la modification, l'urbanisation d'autres secteurs de la commune a été étudiée. Néanmoins, ces sites ne peuvent être urbanisés pour le moment et ce pour différentes raisons (détails dans le mémoire en réponse joint en annexe). Ainsi, au regard des différents projets en cours ou à venir, le potentiel de construction est évalué à 146 logements entre 2022 et 2024, soit inférieur au besoin en logements (cf. 195 selon la PADD).

Concernant l'emploi, la CCSL travaille actuellement dans le cadre du PLUi sur la définition d'une stratégie de développement économique permettant de développer l'emploi sur le territoire et de limiter ainsi les navettes domiciles/travail.

Concernant les mobilités, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions dont les grandes orientations sont de :

- Sécuriser les pratiques en structurant le maillage cyclable du territoire ;
- Relier les territoires en renforçant le covoiturage et en accentuant l'attractivité des transports collectifs. ;
- Provoquer les changements et la transition vers de nouveaux modes.

A l'échelle du projet de la Robinière, il est également prévu de favoriser les mobilités douces, de sécuriser et faciliter les continuités vers le centre bourg, en lien avec les récents aménagements existants le long de la route du Soleil Levant.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Cette dernière note que la CCSL et la commune ont étudié les différentes possibilités de sites constructibles pour répondre aux exigences légales et ont fait un choix raisonné au regard des contraintes à prendre en compte.

11.2. Adaptations du Règlement

11.2.1. Insertion paysagère des serres et grands abris plastiques (GAP) : E6/R5, E8, DDTM.

a. Détails des modalités à intégrer dans la modification :

- Insuffisantes : R5, DDTM,
- Souples : E8.

Réponse du maître d'ouvrage :

La CCSL et la commune saluent l'initiative de la Fédération des Maraîchers Nantais d'accompagner les porteurs de projet pour une meilleure intégration des projets.

La règle proposée dans le cadre de la modification répond à leur demande de ne pas figer le contenu des aménagements.

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, une réflexion globale sur le développement du maraichage et la création de GAP est menée, permettant ainsi une cohérence à l'échelle du territoire de la CCSL et un travail avec la profession agricole.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Cette dernière entend la requérante et la DDTM qui estiment la formulation de la règle trop vague pour permettre une réelle effectivité. Toutefois, elle note que la CCSL et la commune ont relevé l'impact non négligeable des GAP sur le paysage communal, entamé une première concertation locale avec la profession maraîchère sur ce sujet et introduisent ici un début de réglementation. Il s'agit donc d'une première démarche positive pour l'environnement paysager local. Cette action sera à approfondir à l'avenir, ce qui semble déjà être le cas dans l'élaboration du prochain PLUi et répond ainsi à la recommandation de la DDTM sur ce point.

b. Végétalisation des exploitations maraîchères : R5.

Réponse du maître d'ouvrage :

La règle proposée a pour objectif d'améliorer l'insertion paysagère et environnementale des GAP. Il s'agit donc d'une amélioration par rapport au PLU actuellement en vigueur. Concernant la végétalisation et la conservation des haies et boisements existants, la proposition de modification du règlement intègre bien des dispositions en ce sens.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Cette dernière n'a rien à ajouter à la réponse du maître d'ouvrage avec laquelle elle est en accord.

c. Arrêt d'installation de GAP et serres : R5/E6.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu sur ce point spécifiquement. La commissaire enquêtrice rappelle que la région est une région de culture maraîchère. Dès lors, la démarche de la CCSL d'entamer une réflexion globale sur le développement du maraichage pour garantir sa bonne insertion dans l'environnement local est positive.

11.2.2. Article 5 – Reconstruction après sinistre : DDTM

La DDTM recommande de reformuler l'article 5 pour intégrer la reconstruction, en zone de PPRI, après sinistre autre qu'inondation, des bâtiments existants. La DDTM soumet à ce sujet une proposition de rédaction.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

Le maître d'ouvrage ne s'est pas prononcé sur ce point. La commissaire enquêtrice l'enjoint à suivre la recommandation de la DDTM afin de bien prendre en compte toutes les situations.

11.3. La protection des linéaires commerciaux du centre bourg : R3, Département.

Un requérant a relevé que des maisons d'habitation sans commerce étaient incluses dans les linéaires de préservation des commerces.

Réponse du maître d'ouvrage :

La protection des linéaires commerciaux vise à protéger un secteur dans son ensemble afin de préserver la dynamique commerciale en place. Les maisons identifiées au sein de ce linéaire pourront rester des habitations. Seuls les commerces existants ou les nouveaux commerces créés ne pourront pas être transformés en habitation.

Réponse de la commissaire enquêtrice :

La réponse du maître d'ouvrage répond parfaitement à l'interrogation du requérant. La protection mise en place ne se fait pas au détriment des habitations existantes.

12. BILAN DE L'ENQUETE

La commissaire enquêtrice considère que la Communauté de communes Sèvre et Loire a répondu clairement à la totalité des questions posées dans le procès-verbal de synthèse. Des réponses aux observations des personnes publiques associées auraient permis d'être plus complet sur le projet.

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Fait à Carquefou, le 12 novembre 2021



Aude VOUZELLAUD

Commissaire enquêtrice

Annexes :

- Annexe1 : copie du procès-verbal de synthèse du 22.10. 2021, 10 pages ;
- Annexe 2 : tableau récapitulatif des contributions, 6 pages ;
- Annexe 3 : copie du mémoire en réponse, 13 pages ;
- Annexe 4 : parutions dans la presse, 4 pages ;
- Annexe 5 : certificat d'affichage, 1 page ;
- Annexe 5 : liste d'affichage sur le territoire, 1 page.