

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES SEVRE & 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**

**2ème Partie : CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

**Commissaire enquêtrice : Aude VOUZELLAUD**

## SOMMAIRE

<b>1. RAPPEL CONCERNANT LE PROJET</b>	p.3
1.1. Objectif recherché	p.3
1.2. Objets de la modification	p.3
1.3. Conformité du déroulement de l'enquête à l'arrêté d'organisation	p.3
<b>2. SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS AVIS ÉMIS SUR LE PROJET</b>	p.3
2.1. Synthèse de l'Avis de l'Autorité environnementale (MRAe)	p.3
2.2. Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	p.4
2.2.1. Synthèse de l'Avis du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais	p.5
2.2.2. Synthèse de l'Avis de la Direction Départementale des territoires et de la mer de la Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM)	p.5
2.2.3. Synthèse de l'Avis du Conseil départemental de Loire-Atlantique	p.5
2.2.4. Synthèse de l'Avis de la Chambre de commerce et de l'industrie de Nantes-Saint-Nazaire (CCI)	p.5
<b>3. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR</b>	p.6
3.1. L'opportunité de la modification	p.6
3.2. La préparation de l'enquête	p.7
3.2.1. La présentation et la qualité des pièces du dossier d'enquête	p.7
3.2.2. La qualité de l'information du public	p.7
3.2.3. La participation du public	p.7
3.3. Les observations du public	p.7
3.3.1. Les nuisances diverses	p.7
a. Les nuisances liées à l'OAP	p.7
b. Les autres objets de la modification	p.8
3.3.2. Echancier des travaux et phasage avec d'autres travaux	p.9
3.4. La consultation des PPA	p.9
3.5. L'acceptabilité du projet	p.10
3.5.1. L'acceptabilité environnemental du projet	p.10
3.5.2. L'acceptabilité socio-économique du projet	p.10
3.5.3. L'acceptabilité du projet par la population	p.10
<b>4. CONCLUSION GLOBALE</b>	p.11
<b>5. RECOMMANDATION</b>	p.11
<b>6. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE</b>	p.11

## **1.RAPPELS CONCERNANT LE PROJET**

### **1.1.Objectif recherché**

Dans l'attente de la mise en place du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont l'effectivité est prévue pour 2024, la commune de Saint-Julien-de-Concelles (SJDC) a sollicité auprès de la Communauté de communes Sèvres et Loire (CCSL) 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 soient incluses quelques modifications annexes.

### **1.2.Objets de la modification**

La présente modification porte ainsi :

- Principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Robinière dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Des 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 sur le secteur de la Petite Courbe ;
- La mise en place de mesures permettant la protection de certains linéaires commerciaux dans le centre bourg.

### **1.3.Conformité du déroulement de l'enquête à l'arrêté d'organisation**

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs à la mairie de SJDC du 13 septembre 2021 9h au 15 octobre 2021 17h, conformément à l'arrêté d'organisation n°A-20210708-182 de la Présidente de la CCSL du 8 juillet 2021.

## **2.SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS AVIS ÉMIS SUR LE PROJET**

### **2.1.Synthèse de l'Avis de l'Autorité environnementale**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas du présent projet, a décidé que cette modification ne serait pas soumise à évaluation environnementale.



Dans sa décision, la MRAe a relevé que :

- 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) ;
- sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Robinière :
  - L'aménagement de la zone relève d'une opération de renouvellement urbain sur un site déjà artificialisé, hors zones inondables 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 pris en compte ;
- Sur les autres objectifs de la modification : ils 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.

Cette décision porte donc sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Elle n'est ni favorable ou défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Elle permet d'améliorer si besoin la conception du projet et aide à l'information du public.

## **2.2.Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Cinq PPA ont fait part de leur avis favorables dont quatre en formulant des observations.

### **2.2.1.Synthèse de l'Avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais**

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a indiqué que :

- la prise en compte des grands abris plastiques (GAP) maraîchers 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 chiffrés, concernant l'urbanisation de la zone de la Robinière, sont supérieurs à ceux inscrits au SCoT en matière de capacités d'accueil, ce dépassement étant autorisé quand la consommation maximale d'espace définie par le SCoT n'est pas dépassée, cas de la présente situation.

### **2.2.2.Synthèse de l'Avis de de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Préfecture de Loire-Atlantique (DDTM)**

La DDTM a recommandé dans le règlement écrit 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 créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique sur ce sujet, prescriptive ou édictant des recommandations ;
- 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.

### **2.2.3.Synthèse de l'Avis du Conseil départemental de Loire-Atlantique**

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 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.

### **2.2.4.Synthèse de l'Avis de la Chambre de commerce et de l'industrie de Nantes-Saint-Nazaire (CCI)**

Dans son courrier, la CCI a soutenu l'orientation de délimitation des linéaires commerciaux du centre-bourg visant à assurer le maintien des activités commerciales.



### **3.LES CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR :**

#### **3.1. L'opportunité de la modification**

L'objectif de la modification a été énoncé dans le §1.1. ci-dessus.

**Il suffit à lui seul à justifier la prescription de la modification du PLU afin de permettre à la commune de remplir ses obligations réglementaires en matière d'urbanisme.**

#### **3.2. La préparation de l'enquête**

##### **3.2.1. La présentation et la qualité des pièces du dossier d'enquête**

Dans sa forme le dossier d'enquête est regroupé dans neuf sous- dossiers, individuellement assez peu volumineux. La structure du dossier est cohérente et le sommaire placé en tête du dossier permet au lecteur de s'y déplacer aisément, un sous-sommaire de chaque sous-dossier est également présent sur chacun d'eux. D'une manière générale, le dossier est à la fois complet et de qualité.

La Notice de présentation de 62 pages, n'est pas trop volumineuse et bien rédigée. Elle permet au lecteur, qui en prend le temps, de comprendre simplement les objectifs de la modification.

Le règlement est plus exhaustif avec ses 149 pages mais les modifications apportées étant manuscrites en rouge, il reste assez facile de les identifier et de ne lire que les parties concernées.

Le sous-dossier sur l'OAP de la Robinière est composé de 4 pages et très facile d'accès pour une information rapide. Il a été particulièrement consulté par le public.

En revanche, l'absence d'indication du nom des voies sur la cartographie a rendu son usage peu aisé.

Enfin, tous les documents complémentaires requis par la commissaire enquêtrice ont été rapidement joints au dossier (cf.§6.1. du Rapport).

**Le dossier d'enquête m'est donc apparu bien conçu et complet.**

**Rétrospectivement, deux améliorations auraient pu être apportées :**

- au regard du peu de temps consacré par le public à sa lecture, le sous-dossier de l'OAP aurait gagné à reprendre certains détails d'informations fournis dans la notice (rappel du nombre de logements correspondant à la densité minimale indiquée, la hauteur maximale des constructions...) afin d'éviter de jongler entre les documents pour retrouver ces informations prioritairement demandées.
- L'indication des noms de voies sur la cartographie est également indispensable pour permettre un usage effectif de celle-ci.

### 3.2.2. La qualité de l'information du public

Outre les publications légales dans les quotidiens régionaux Ouest-France et Presse-Océan dans les délais réglementaires, la CCSL et la commune ont mis en place un plan d'affichage de 15 affiches réglementaires balayant largement le territoire de la commune. Ce dernier a été contrôlé par mes soins et a également été certifié par la Présidente de la CCSL.

La CCSL et la mairie ont également prévu une publicité complémentaire particulièrement conséquente, développée au §7.4. du Rapport.

**Au regard de ces différents éléments, j'estime que les Concellois ont bénéficié d'une bonne information sur la tenue d'une enquête publique portant sur la modification du PLU de la commune.**

### 3.2.3. La participation du public

Pendant l'enquête, la commissaire enquêtrice a reçu 39 visites au cours des cinq permanences prévues, soit 52 personnes.

**En retour de la bonne information effectuée, j'estime que le public s'est plutôt bien mobilisé (moyenne d'1 pers. /15 mn pendant les permanences). Ces temps d'échanges ont permis un travail explicatif du détail des modifications envisagées, la majorité des personnes mobilisées n'ayant pas cherché à s'informer préalablement sur ces détails. A l'inverse, les riverains de la Robinière qui se sont mobilisés, avaient souvent effectué une première consultation du dossier dématérialisé avant de venir en permanence pour poser/déposer leurs questions.**

## 3.3. Les observations du public

### 3.3.1. Les nuisances diverses :

#### a. Les nuisances liées à la création de l'OAP

Les principales nuisances évoquées sont les suivantes :

- Les nuisances liées aux travaux : bruit, poussière, augmentation de la fréquentation routière des camions... la CCSL a annoncé dans son Mémoire en réponse que des mesures seraient prises pour limiter autant que possible les nuisances occasionnées pendant la période de travaux. Une réunion d'information, premier semestre 2022 devrait notamment les préciser.
- Les nuisances liées à l'augmentation du nombre de véhicules : augmentation du trafic, sécurisation des voies de dessertes, aménagements urbains liés, cheminements doux, difficultés de stationnement ... la CCSL a rappelé dans son Mémoire en réponse que l'OAP incluait la réalisation de liaisons douces. En sus, l'urbanisation de la zone, impliquera un déplacement des limites d'agglomération devant s'accompagner d'aménagements



urbains qui permettront de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter la vitesse et de sécuriser les cheminements doux.

La CCSL travaille également sur la réalisation d'un programme d'action pouvant conduire au développement de nouveaux transports afin de limiter le trafic routier.

- Les nuisances de voisinage : les riverains limitrophes se sont enquis des aménagements intérieurs à l'OAP afin de mesurer les potentielles nuisances de proximité pouvant en résulter. Une réunion d'information, premier semestre 2022 permettra de présenter le projet dans le détail afin de les éclairer.

Par ailleurs, il convient de souligner que le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la création de 56 logements, restant ainsi proche de la densité minimale préconisée. L'absence de limite de densité maximale a été un sujet d'inquiétude fréquent pour les riverains.

**Les réponses apportées aux interrogations des riverains par la CCSL dans son Mémoire en réponse montrent que celle-ci est consciente de ces problématiques et planifie leur prise en compte. J'estime ainsi sa réaction adaptée et l'encourage à veiller à la bonne information des populations au fur et à mesure des avancées des projets en prévisions.**

#### b. Les autres objets de la modifications :

- L'introduction d'un art.5 aux dispositions générales du règlement écrit concernant la reconstruction des bâtiments après sinistre et particulièrement les sinistres liés à l'inondation.

**Dans son Avis, la DDTM a recommandé de reformuler cet article pour intégrer un élément non pris en compte : la reconstruction après sinistre des bâtiments existants en périmètre de PPRI exclusivement pour des causes autres que l'inondation. Je m'associe à la DDTM et recommande également à la CCSL de suivre cette préconisation.**

- Les précisions apportées au règlement écrit sur l'utilisation de plaques préfabriquées aspect béton brut visent à offrir une certaine souplesse d'utilisation tout en limitant les nuisances visuelles liées à ce type de matériau.
- L'introduction de règles générales pour l'insertion paysagère des GAP vise également à limiter les nuisances visuelles de ces derniers.
- La suppression des emplacements réservés n'est pas de nature à créer de nouvelles nuisances mais bien à garantir le maintien en l'état de l'environnement existant.



- La protection des linéaires commerciaux vise à assurer leur préservation au bénéfice des Concellois.
- Le changement de zonage d'une parcelle au niveau de la Petite Courbe n'est pas de nature à créer de nouvelles nuisances.

**Ces autres mesures n'étant pas de nature à créer de nouvelles nuisances, voir au contraire de nature à limiter celles existantes, j'estime que ces aspects de la modification sont globalement positifs pour la population.**

### 3.3.2. Echancier des travaux et phasage avec d'autres travaux

Les travaux de démolition de l'ancienne jardinerie ont d'ores et déjà commencé. Une fois la modification adoptée, une demande de permis de construire devra être déposée et validée avant le début de la phase de construction. L'aménagement des deux carrefours d'accès à l'OAP est également prévu dans celle-ci ainsi que la réalisation de liaisons douces le long des deux axes principaux d'accès (route du Fleuve et rue de la Clairière).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone va entraîner le déplacement des limites d'agglomération qui devront s'accompagner d'aménagements urbains puisqu'à ce jour, les axes structurant, localisés en pourtour de site, ne sont pas aménagés pour les déplacements doux.

L'urbanisation du site va donc permettre de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter les vitesses et de sécuriser les cheminements doux. Cet aménagement rentre notamment dans le schéma communal global des déplacements doux.

Par ailleurs, l'aménagement de la route du Fleuve, dépendant du Département, est également à l'étude.

Pour le moment aucun échancier de travaux et de phasage avec d'autres travaux n'est annoncé. Néanmoins, la CCSL prévoit une réunion publique d'information, envisagée premier semestre 2022, afin de présenter le projet plus dans le détail.

**La non-ouverture à l'urbanisation actuelle de la zone, dont la pluralité des aménagements connexes nécessitera l'intervention de divers intervenants (Département, CCSL, commune), explique l'absence d'échancier et de phasage entre travaux. J'encourage néanmoins les intervenants à veiller à la bonne information des populations au fur et à mesure des avancées des projets en prévisions touchant à leur cadre de vie.**

### 3.4. La consultation des PPA

Tous les avis des PPA transmis étaient présents dans le dossier d'enquête. Le Procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public a clairement indiqué que les observations des PPA n'y seraient pas examinées puisqu'hors de son objet.

Le Mémoire en réponse de la CCSL a expressément répondu à tous les points répertoriés par le Procès-verbal de synthèse mais n'a pas inclus d'examen spécifique des avis des PPA.

**Les observations des PPA n'ayant pas fait l'objet d'une réponse spécifique de la CCSL dans son Mémoire en réponse, j'estime ne pas avoir les éléments pour savoir si toutes ces observations ont été analysées et prises en compte après clôture de l'enquête publique.**

### **3.5.L'acceptabilité du projet**

#### **3.5.1.L'acceptabilité environnementale du projet**

Comme indiqué au §2.1. ci-dessus, la MRAe a conclu que le projet de modification n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens des textes en vigueur.

Il convient également de souligner que certains objectifs de la modification devraient avoir des effets bénéfiques pour l'environnement avec :

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

**J'estime que la prise en compte des aspects environnementaux, dans le projet de modification du PLU, est réelle.**

#### **3.5.2.L'acceptabilité socio-économique du projet**

L'urbanisation du secteur aura un impact positif sur le renouvellement démographique avec l'accueil d'une nouvelle population. Il permettra également de créer une nouvelle demande de consommation pouvant être profitable aux commerces de proximité.

La délimitation de linéaires commerciaux sur le centre-bourg est soutenue par la Chambre de Commerce et de l'Industrie NANTES – SAINT-NAZAIRE et apporte les conditions réglementaires pour assurer à terme le maintien des activités commerciales bénéfiques pour l'activité économique locale.

Enfin, la nouvelle réglementation en matière d'insertion paysagère des GAP a été élaborée en concertation avec la profession maraîchère et bénéficie du soutien de la Fédération des Maraichers Nantais.

**Au regard de ces éléments, j'estime que l'acceptabilité socio-économique du projet devrait être bonne.**

#### **3.5.3.L'acceptabilité du projet par la population**

Sur les 14 contributions exploitables déposées par le public, seules 2 font expressément part de leur avis défavorable sur le projet (1/OAP, 1/GAP). Sur les 12 contributions restantes, une exprime clairement son avis favorable sur la future réglementation des GAP, les autres, soit la majorité, ne formulent pas d'avis mais des questionnements sur l'OAP.

Le public semble donc conscient des nécessités de poursuivre le développement de l'habitat communal.



En revanche, ce dernier a montré son intérêt concernant les modalités de la mise en œuvre de cette urbanisation au travers des différentes questions déposées sur l'OAP de la Robinière.

Plus particulièrement, sur son souci de :

- préserver une certaine qualité de vie du quartier en s'interrogeant sur la densité effective qui sera mise en œuvre ;
- sécuriser les dessertes, non aménagées à ce jour.

Au regard de ces éléments et des différentes réponses apportées par la CCSL dans son Mémoire en réponse, j'estime que l'acceptabilité du projet par la population devrait être bonne.

#### 4.CONCLUSION GLOBALE

En conclusion, eu égard aux différents arguments développés ci-dessus, il apparaît que la modification n°1 du PLU de SJDC est nécessaire et qu'elle présente différentes améliorations qui seront bénéfiques pour la commune. Enfin, les nuisances consécutives sont prises en considération et des mesures ont été prévues ou sont en prévision pour limiter leurs impacts.

#### 5.RECOMMANDATION

Je recommande à la CCSL de suivre la préconisation de l'avis de la DDTM de reformuler au règlement écrit l'article 5 du titre I afin d'intégrer un élément non pris en compte : la reconstruction après sinistre des bâtiments existants en périmètre de PPRI exclusivement pour des causes autres que l'inondation.

#### 6.AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Au regard des différentes motivations qui précèdent, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles.

Fait à Carquefou, le 12 novembre 2021



Aude VOUZELLAUD

• Commissaire enquêtrice