

Département de la Loire-Atlantique

Commune du Landreau

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme

Conclusion et Avis motivé



Fabienne LEBEE désignée par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Le 30 décembre 2021

Table des matières

1	Rappel de l'objet de l'enquête	4
1.1	Cadre institutionnel.....	4
1.2	L'opportunité de la modification	4
2	Synthèse et qualité des informations relatives à l'enquête.....	5
2.1	Procédure de déclenchement de l'enquête.....	5
2.2	Cadre de l'enquête	5
2.3	Conditions de mise à disposition du dossier pour le public	5
2.4	Conditions matérielles de déroulement de l'enquête.....	6
2.5	Composition et qualité du dossier.....	6
2.6	La participation du public	6
2.7	Conclusions sur les observations recueillies, les avis des PPA et les réponses de la CCSL	7
2.7.1	Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	7
2.7.2	La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	7
3	Avis du commissaire enquêteur.....	8
3.1.1	Observations générales	8
3.1.2	Projet de l'extension de la bibliothèque	8
3.1.3	Modification du règlement écrit	9
3.1.4	Suppression des zones non aedificandi au nord de bourg.....	10

1 Rappel de l'objet de l'enquête

La communauté de communes Sèvre et Loire, qui dispose de la compétence en matière de documents d'Urbanisme, en accord avec la commune du Landreau, a décidé d'engager la procédure de modification n°2 du PLU de la commune afin de permettre à un projet d'évolution de la bibliothèque en lieu culturel.

1.1 Cadre institutionnel

Le tribunal administratif de Nantes par sa décision E21000113/44 a désigné Mme LEBEE Fabienne, en tant que commissaire enquêteur.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) qui, en vertu de l'arrêté préfectoral du 14 août 2019, dispose de la compétence en matière de documents d'urbanisme. A ce titre, l'arrêté de Mme La Présidente de la CCSL du 13 octobre 2021 a fixé les modalités de l'enquête, le contenu du dossier mis à l'enquête, a été élaboré sous la responsabilité de la CCSL maître d'ouvrage.

1.2 L'opportunité de la modification

Le dossier de modification n°2 propose, de modifier les dispositions suivantes :

- Réaliser des ajustements du zonage et du règlement écrit afin de permettre au projet de pôle culturel (agrandissement de la bibliothèque existante et l'aménagement d'espaces publics), ce qui implique :
 - le reclassement d'une portion de la parcelle BI378, correspondant à un jardin privatif, au sein de la zone UI (à vocation d'équipements, d'activités et d'installations d'intérêt collectif) et actuellement classée en zone Ua (couvrant le cœur ancien des espaces urbanisés du bourg),
 - la modification du règlement de la zone UI en ses articles 6 et 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ;
- Supprimer une zone non aedificandi, d'environ 950 m² située en entrée nord du bourg, en bordure de la RD37, dont l'objectif était d'interdire les constructions dans cette zone et de préserver les possibilités d'aménagement d'un rond-point à la jonction de la RD37 et du chemin du Houx afin de réduire la vitesse d'entrée du bourg ; la commune ayant finalement fait le choix de l'installation d'un plateau rehaussé en lieu et place du rond-point, la zone non aedificandi n'a donc plus d'objet ;
- Procéder à la rectification de quelques erreurs en zone urbaine :
 - le reclassement des parcelles BI745 et BI748 en zone Ua car rattachées par erreur en zone 1AU du « Clos des Fresches » pour la première et en zone UI pour la seconde ; il s'agit de parcelles à usage de jardin privatif et rattachées à une habitation classée au sein de la zone Ua ;
 - le reclassement de la parcelle BI747 en zone 1AU "Clos des Fresches", car rattachée par erreur en zone UI ; il s'agit d'une parcelle rattachée à un garage automobile voisin, classé au sein de la zone 1AU ;
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Clos des Fresches » afin d'en adopter le périmètre, en cohérence avec les modifications apportées au zonage évoquées ci-avant (exclusion de la parcelle BI745 et intégration de la parcelle BI747).

2 Synthèse et qualité des informations relatives à l'enquête

2.1 Procédure de déclenchement de l'enquête

- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif n° E21000113/44, en date du 9 août 2021, désignant Fabienne LEBEE, en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté (A-20210615-148) de la présidente de la Communauté de Communes Sèvre & Loire en date du 15 juin 2021, prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune du Landreau.
- Arrêté (A-20211008-209) de la présidente de la Communauté de Communes Sèvre & Loire en date du 13 octobre 2021, portant ouverture de l'enquête publique n°2 du PLU de la commune du Landreau.

2.2 Cadre de l'enquête

L'enquête a eu lieu du mardi 2 novembre 2021 au jeudi 2 décembre 2021 inclus soit 31 jours consécutifs pendant lesquels le dossier et le registre de l'enquête publique ont été mis à la disposition du public à la mairie du Landreau pendant les heures d'ouverture au public. Trois permanences ont été tenues aux dates fixées par l'arrêté de la présidente de la Communauté de Communes Sèvre & Loire du 13 octobre 2021.

2.3 Conditions de mise à disposition du dossier pour le public

En accord avec la Communauté de Communes Loire et Sèvre, compte tenu du caractère local de la modification n°2 du PLU, toutes les permanences de l'enquête ont été fixées à la mairie de la commune.

- Insertion presse : 1ère insertion réalisée dans la rubrique annonces légales de Ouest France et Presse Océan, le 16/17 octobre 2021 et la 2ème insertion, le 3 novembre 2021
- Un registre papier en mairie et mise en place d'une adresse électronique aux fins de recevoir les observations et propositions du public.

Les affichages de l'avis d'enquête, visibles de l'extérieur, ont été réalisés au siège de la Communauté de Communes à Vallet et à Divatte sur Loire.

Les avis au public de l'ouverture d'enquête ont été affichés en mairie et au niveau de 3 sites dans le bourg. Lors de ma visite préalable au démarrage de l'enquête, j'ai pu vérifier notamment le positionnement des affichages réalisés sur les quatre sites.

L'avis d'enquête publique a été accessible à partir du site internet de la Communauté de Commune :

<https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/proceduresben-cours>

Une information sur les modalités pratiques de l'enquête a été relatée dans le magazine municipal du Landreau de novembre 2021.

L'information du public par la presse, par voie d'affichage dans la commune et sur le site internet de la mairie et de la CCSL, a donc été satisfaisante et conforme à la réglementation (articles R. 123-6 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement).

J'estime que le public, principalement les habitants du Landreau, bien averties par les informations municipales, les panneaux d'affichage et la presse, ont pu s'informer sur le dossier. Le public avait la possibilité de s'exprimer sur le registre papier et à l'adresse mail précisée sur l'avis. Les déplacements de quelques personnes, dont les demandes ne rentrent pas dans le champ de la présente enquête, indiquent que l'information a correctement circulé.

2.4 Conditions matérielles de déroulement de l'enquête

Les conditions d'installation de la commissaire enquêtrice et de l'accueil du public ont été satisfaisantes.

J'ai pu chaque fois que je l'ai jugé utile m'entretenir avec l'élu à l'urbanisme et avec Mme Hardouin du service planification de la CCSL qui se sont montrés très disponibles à mon égard.

2.5 Composition et qualité du dossier

Le dossier soumis à enquête publique correspond à celui décrit à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

Le dossier coté et paraphé par la commissaire enquêtrice a été conservé complet pendant toute la durée de l'enquête.

Dans sa forme, le dossier d'enquête est présenté en 7 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.

La Notice de présentation permet au lecteur de comprendre les objectifs de la modification. Les modifications apportées au règlement étant manuscrites en rouge, il reste assez facile de les identifier et de ne lire que les parties concernées. Le dossier d'enquête m'est donc apparu complet et de qualité.

Les pièces administratives comportent les arrêtés de la CCSL et les textes de référence de l'enquête publique.

En conclusion, j'estime que le dossier présenté, dont la composition est conforme à la réglementation, est exhaustif, clair dans sa présentation et suffisamment argumenté. Il est de nature à informer de manière satisfaisante le public, quel que soit le niveau de connaissances en matière d'urbanisme du lecteur du dossier.

2.6 La participation du public

L'enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme a peu mobilisé les Landréens avec 8 observations.

De plus cette participation est vraiment faible si l'on tient compte des personnes qui sont venus pour émettre des observations en lien direct avec le contenu de cette modification.

Les permanences ont été assez normalement peu fréquentées, compte tenu de l'objet de la modification qui porte sur un projet plutôt attractif pour la population et qui n'entraîne pas de modification directe pour les habitants. J'explique également cela par le fait que la modification a pour objet de faire des ajustements de zonage et des adaptations du règlement.

L'essentiel des observations porte sur des demandes de reclassement de terrains en zone constructible ou sur des changements de destination du bâti qui n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PLU mais dans celui de l'élaboration du futur PLUi engagé par la communauté de communes Sèvre et Loire. Ces personnes se sont déplacées, sans doute alertées par les réunions de concertation menées par la CCSL.

Il est à noter que deux personnes sont venues pour réitérer une demande de reclassement de parcelles et elles ont profité de leur présence pour prendre connaissance du dossier. Ce sont les seules personnes qui ont émis une observation en lien avec l'enquête publique au sujet du déclassement de la zone non aedificandi au niveau du lieu-dit le Houx.

2.7 Conclusions sur les observations recueillies, les avis des PPA et les réponses de la CCSL

Le PV a été envoyé le 9 décembre 2021 par la commissaire enquêtrice à la représentante du service planification territoriale de la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

La réponse de la communauté de commune a été effectuée le 16 décembre 2021 par mail et courrier.

La commissaire enquêtrice prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune au travers du mémoire produit. Des précisions ont été apportées pour chaque observation et permettre de justifier les arguments de la CCSL au regard de ses choix dans le cadre de l'intérêt général tant vis-à-vis des observations des Personne Publiques Associées que du Public.

2.7.1 Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Cinq PPA ont fait part de leurs avis favorables dont une seule en formulant des observations.

Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a indiqué approuver la suppression des emplacements réservés de à l'entrée du bourg conforme au choix du Département d'abandonner l'aménagement routier; sous réserve, que les futurs accès sur la RD347 soient sécurisés. La CCSL se rapprochera du Département en cas de projet urbain.

2.7.2 La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAE après examen au cas par cas du présent projet, a décidé que cette modification ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs de la modification sont relativement limités dans leur objet et ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement. La MRAE 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.

3 Avis du commissaire enquêteur

3.1.1 Observations générales

Après examen du dossier d'enquête et après recueil des observations du public, sans avoir à me prononcer sur l'opportunité du choix des options retenues par les élus, j'estime que ce projet de modification de PLU est cohérent et mesuré.

Pour les observations hors sujets, la CCSL a pris connaissance de ces demandes et confirme que celles-ci ne concernent pas l'objet de la modification n°2 du PLU.

3.1.2 Projet de l'extension de la bibliothèque

Au vu de la première étude réalisée par le CAUE, l'extension de la bibliothèque est très contrainte dans son parcellaire actuel.

Les objectifs de ce projet présentés dans l'étude sont de :

- Proposer, aux landréens, un lieu de sociabilisation et d'animation de la commune, facilement et largement accessible,
- Élargir les publics et les propositions qui leurs sont destinées, notamment par l'action culturelle,
- Fédérer le tissu associatif,
- Aménager des espaces adaptés pour travailler, se réunir et se détendre.

« Les enjeux paysagers et urbains du projet d'évolution de la bibliothèque sont les suivants :

- Revaloriser l'entrée de bourg par la rue St-Vincent, -
- Renforcer les liens entre les autres équipements publics de la rue et avec le centre-bourg, à travers le réaménagement de la rue st-Vincent, la rue Aubert et le square,
- Redessiner la structure urbaine de la rue
- Valoriser l'équipement, mieux identifier ses entrées depuis l'espace public,
- Repositionner les espaces de stationnement, minimiser leur emprise (PMR prioritaire) ; »

Cette étude du CAUE propose différents scénarios d'évolution mais le site étant très contraint, les esquisses présentées densifient le secteur.

Avec l'allègement des règles de recul (articles 6 et 7) du règlement UL, le projet pourra plus facilement s'intégrer dans l'espace urbain, être plus aéré et plus en adéquation avec la densité du secteur.

De plus, l'opportunité de s'étendre sur la parcelle arrière de la bibliothèque va permettre de repenser totalement les possibilités de constructibilité des espaces. Le caractère paysager du jardin devra être conservé si possible.

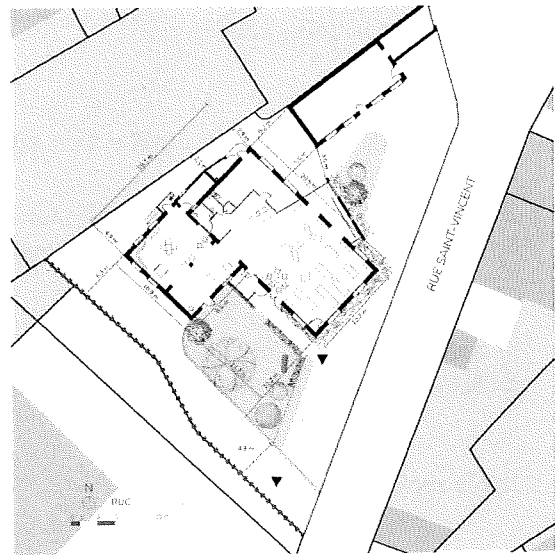


Photo de l'entrée de la bibliothèque Plan présentant les contraintes avant la modification du PLU



3.1.3 Modification du règlement écrit

La zone UI est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs)

Les points les plus importants donnent la possibilité de construire à l'alignement des voies et emprises publiques et au niveau des limites séparatives, cela permet un allègement des règles d'implantations par rapport aux parcelles voisines.

3.1.4 Suppression des zones non aedificandi au nord de bourg

L'aménagement du rond-point n'étant plus à l'ordre du jour et un aménagement ayant été effectué pour limiter la vitesse dans le secteur, les deux parcelles peuvent être rendu constructibles. A noter que le demi-tour est toujours réalisable.

En conclusion, eu égard aux différents arguments développés ci-dessus, il apparait que la modification n°2 du PLU est nécessaire et qu'elle présente différentes améliorations qui seront bénéfiques pour la commune.

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué par la CCSL et constaté que le projet relève bien de la procédure de modification;
- Visité les différents secteurs concernés par l'enquête;
- Vérifié que l'ensemble des formalités de publicité et d'affichage aient été effectué ;
- Observé que toutes les pièces des dossiers comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique ;
- Constaté que le dossier a pu être consulté facilement sur le lieu d'enquête et sur le site internet de la CCSL;
- Accueilli le public pendant les trois permanences tenues en mairie;
- Etabli le procès-verbal de synthèse;
- Recueilli en retour la réponse de la CCSL et examiné ses réponses.

Et considérant que :

- Les grands principes des articles L 153-36 et suivants et R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme sont bien respectés,
- Les grands principes des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-56 du Code de l'environnement, sont également bien respectés,
- Les différentes propositions de modifications émises dans le chapitre précédent peuvent être prises en compte sans remettre en cause l'économie générale du PLU

Je donne **un avis favorable à la modification n°2 du PLU de la commune du Landreau** tel que présenté dans le dossier.

Fait à Rezé, le 30/12/2021

La commissaire enquêtrice

Fabienne LEBEE



