

Département de Loire-Atlantique
Commune du Landreau

ENQUETE PUBLIQUE
Relative à la modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme
Rapport de la commissaire enquêtrice



Fabienne LEBEE désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes
Le 3 décembre 2021

Communauté de Communes
Sèvre et Loire
03 JAN. 2022
ARRIVÉE

TABLE DES MATIERES

1	Présentation de l'enquête	5
1.1	Objet de l'enquête	5
1.2	Actes générateurs de l'enquête	5
1.2.1	Contexte juridique et réglementaire	5
1.3	Finalité de l'enquête	5
1.3.1	Nature de l'enquête	5
1.3.2	Historique	5
1.4	Composition du dossier soumis à enquête	6
2	Organisation et déroulement de l'enquête	6
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	6
2.2	Contact préalable à l'ouverture de l'enquête	7
2.3	Publicité de l'enquête	7
2.3.1	Parutions presse :	7
2.3.2	Affichage public	8
2.3.3	Informations complémentaires	8
2.3.4	Conditions de mise à disposition du dossier pour le public	8
2.4	Déroulement de l'enquête	8
2.4.1	Permanences	8
2.4.2	Synthèse du déroulement des visites	9
3	Présentation du projet	9
3.1	La commune et son contexte	9
3.2	Objectifs	9
3.3	Adaptations apportées aux plans de zonage	10
3.3.1	Modifications du zonage autour du pôle culturel	10
3.3.2	Suppression d'une zone non aedificandi	11
3.4	Adaptations apportées au règlement	11
3.4.1	Corrections de zonage	12
3.5	Adaptations apportées aux orientations d'aménagement	13
4	Analyse des observations	14
4.1	Les observations de pétitionnaires et réponses de la commune	14
4.1.1	Observations sur le registre	14

4.2	Avis de l'autorité environnementale	16
4.3	Les avis des Personnes Publics Associés (PPA)	16
4.3.1	Avis favorable sans observation	17
4.3.2	Avis du Conseil départemental 44.....	17
4.3.3	Avis favorables tacites	17
4.3.4	Réponses aux questions de la commissaire enquêtrice.....	18

Annexes

1 Présentation de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique est une enquête relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune du Landreau qui s'est déroulée du 2 novembre 2021 au 2 décembre 2021.

1.2 Actes générateurs 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.

1.2.1 Contexte juridique et réglementaire

- **Lois et règlements**

L'enquête publique est régie par les textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- Code Général des Collectivités territoriales et notamment son art. L2224-10
- Code de l'urbanisme, notamment les art. L153-19 et suivants et R153-8 et suivants
- Code de l'environnement, notamment les art. L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants

- **Décret et ordonnance**

- Décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Ordonnance du 03 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017

1.3 Finalité de l'enquête

1.3.1 Nature de l'enquête

L'enquête publique est une enquête relevant du Code de l'Environnement. La commune de Le Landreau fait partie de la Communauté de Communes Sèvre & Loire (CCSL) regroupant 11 communes. Depuis le 14 août 2019, la CCSL est devenue compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme tenant lieu de carte communale ». La procédure de modification n°2 du PLU du Landreau a donc été conduite par la Communauté de communes Sèvre & Loire.

1.3.2 Historique

Le PLU de la commune du Landreau a été approuvé le 15 décembre 2011. Ce document a été modifié le 13 mars 2014 (modification n°1). Six procédures de modification simplifiées ont été approuvées dont la dernière a été adoptée le 17 février 2021.

1.4 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier à disposition du public est composé de 7 sous-dossiers suivants :

1. Notice de présentation

- Sommaire
- Préambule
- Présentation de la commune
- Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs
- Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

2. Règlement écrit modifié

3. Plan de zonage modifié

4. Orientation d'aménagement modifié

5. Avis de l'autorité environnementale

- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire n° 2017-5536 du 27 septembre 2021

6. Avis des Personnes Publiques Associées

- Avis de la Région Pays de la Loire du 25 aout 2021
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer –Délégation vignoble service développement local du 20 septembre 2021
- Avis de la Délégation Régionale du Centre National de la propriété Forestière (CNPF) du 23 aout 2021
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire du 31 Aout 2021

7. Pièces administratives

- Arrêté de lancement de la modification
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Mentions des textes régissant l'enquête publique et la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure
- Annonces légales

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif a pris la décision de me désigner en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune du Landreau, le 9 aout 2021 (N°E 21000113/44).

2.2 Contact préalable à l'ouverture de l'enquête

À la suite de cette désignation, j'ai eu un premier contact avec Mme Hardouin, service planification du Pôle Aménagement & Attractivité du territoire de la Communauté de communes Sèvre & Loire pour discuter de l'organisation de l'enquête qui a eu lieu le 16 septembre 2021.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture m'ont été transmis pour avis.

Les échanges avec Mme Hardouin de la CCSL ont consisté à préciser les modalités pratiques de l'enquête :

- les dates des permanences ont été arrêtées d'un commun accord,
- le contenu de l'avis d'enquête et les lieux de l'affichage,
- les moyens d'information du public et de dépôt des observations et propositions du public par voie informatique ont été étudiés avec la création d'une adresse courriel.

Une rencontre à la mairie du Landreau a été fixée le 24 septembre 2021 avec Mme Hardouin de la CCLS et Monsieur Mabit, adjoint à l'urbanisme. Ils m'ont présenté les raisons qui invitent la commune à procéder à la modification du PLU et donc à procéder à une enquête publique.

Cette réunion a été suivie d'une visite du site de la bibliothèque.

Lors de ce déplacement, j'ai paraphé le dossier d'enquête proposé au public ainsi que le registre unique destiné à recevoir les observations.

La commissaire enquêtrice s'est assurée de la présence de l'affichage sur tous les sites.

J'ai constaté que sur deux sites, l'affichage s'était partiellement envolé, j'ai donc demandé à la collectivité de les remettre en état. J'ai conseillé à la mairie d'apposer au sein de l'entrée de la mairie, l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

J'ai vérifié que l'ensemble des documents étaient consultables sur le site internet de la commune et sur le site de la CCSL.

2.3 Publicité de l'enquête

2.3.1 Parutions presse :

Dans la rubrique des Annonces Légales :

- 1^{ère} publication de l'avis d'enquête publique : OUEST-FRANCE et Presse Océan du 16/17 octobre 2021,
- 2^{ème} publication de l'avis d'enquête publique : OUEST-FRANCE et Presse Océan du 3 novembre 2021.

soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et 8 jours après l'ouverture comme le prévoit la réglementation.
Cf Annexe 1

2.3.2 Affichage public

Par affichage en format A2 ou A3 :

- A la mairie de Le Landreau sur un panneau d'affichage extérieur et à l'entrée du hall de la mairie,
- Au siège de la Communauté de communes Sèvre & Loire à Vallet, 1 place Charles de Gaulle
- A l'espace Loire de la Communauté de communes Sèvre & Loire à Divatte-sur-Loire, 84 rue Jean Monnet
- Sur site 3 points d'affichage :
 - Au niveau de l'entrée de la bibliothèque, rue Saint Vincent ;
 - Au niveau du complexe polyvalent des Nouelles ;
 - Au niveau du lieu-dit « les petites Cossardières » au carrefour entre la rue de la Loire (D37) avec la rue le Houx.

cf plan et photos en annexe 1.

2.3.3 Informations complémentaires

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

- Une information sur le site internet de la commune <http://le-landreau.fr>,
- Une information sur le Facebook de la CCSL visible dans le fil d'actualité,
- Une publication dans l'hebdo de la commune, « la vie Landréenne », bulletin mensuel d'informations municipales de novembre 2021 n°578.

Cf Annexe1

2.3.4 Conditions de mise à disposition du dossier pour le public

En accord avec la Communauté de Communes, compte tenu du caractère local de la modification du PLU, toutes les permanences de l'enquête ont été fixées à la mairie de la commune. Les pièces du dossier sur support papier ainsi que le registre ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie du Landreau.

Le dossier sur support numérique a été mis en ligne sur le site internet de la CCSL <http://www.cc-sevreloire.fr> qui présente tous les documents soumis à enquête.

2.4 Déroulement de l'enquête

2.4.1 Permanences

L'enquête s'est déroulée du mardi 2 novembre 2021 au jeudi 2 décembre 2021 inclus soit 31 jours consécutifs.

3 permanences prévues aux dates de l'arrêté se sont tenues à la mairie dans la salle du conseil municipal de la mairie :

- le mardi 2 novembre 2021 de 8h30 heures à 12 heures,
- le samedi 13 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures,
- le mercredi 1 décembre 2021 de 8h30 heures à 12 heures.

Les conditions d'accueil ont été bien organisées par la mairie.

Le dossier soumis à enquête a été conservé complet et en bon état pendant toute la durée de celle-ci.

2.4.2 Synthèse du déroulement des visites

- 2 novembre 2021 : Ouverture de l'enquête publique et permanence 1 : aucune visite,
- 13 novembre 2021 : 5 visites avec 4 observations,
- 1 décembre 2021 : 4 visites avec 3 observations et **clôture de l'enquête publique**,
- 9 décembre 2021 : Envoi du procès-verbal de synthèse des observations du public à la Communauté de Communes Sèvre et Loire (*annexe 2*),
- 16 décembre 2021 : Réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public par mail et par courrier
- 31 décembre 2021 : Remise du registre, du rapport, des conclusions motivées et avis de la Commissaire enquêtrice à la CCSL et au Tribunal administratif.

3 Présentation du projet

3.1 La commune et son contexte

La commune est située à 29 km à l'est de Nantes. Elle est traversée par la RD 37, Vallet – Le Loroux-Bottereau, par la RD 55 Le Landreau-la Remaudière et également desservie par la RD 7 vers Aigrefeuille et le Loroux-Bottereau. Cette dernière ne traverse pas le bourg.

Le Landreau est une commune de 3 024 habitants qui s'étend sur un territoire de 23.98 km².

Le Landreau est une commune rurale du vignoble nantais rattrapée par l'aire urbaine de Nantes. La commune connaît une augmentation de la population liée à la périurbanisation de la Loire Atlantique. Elle profite de la proximité de pôles urbains voisins (Le Loroux-Bottereau, Vallet).

L'attractivité de la commune est à considérer du fait de la qualité et un cadre de vie agréable à la campagne.

3.2 Objectifs

Dans l'attente de la mise en place du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en préparation (prévue pour 2024), la commune du Landreau a sollicité auprès de la Communauté de communes Sèvres et Loire la préparation de la présente modification du PLU afin de permettre un projet de pôle culturel (agrandissement de la bibliothèque existante et aménagement d'espaces publics).

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- sur les plans de zonage (zones urbaines et à urbaniser),
- sur le règlement écrit (de la zone urbaine UI),
- sur la suppression de certains emplacements réservés (suite à l'abandon d'un projet routier départemental),
- sur les orientations d'aménagement.

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.

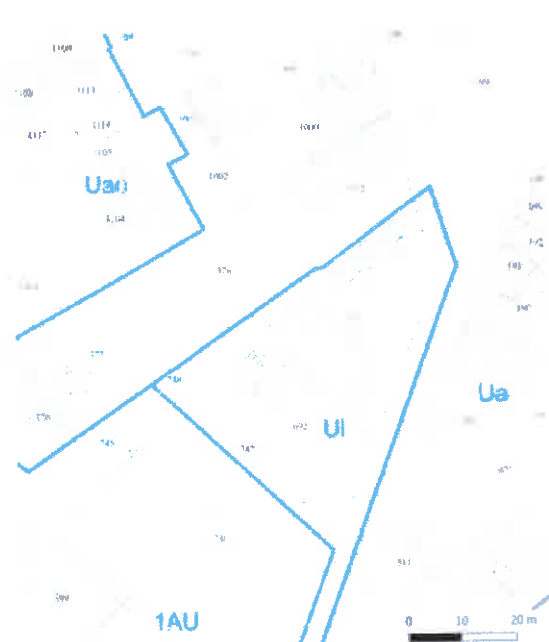
3.3 Adaptations apportées aux plans de zonage

3.3.1 Modifications du zonage autour du pôle culturel

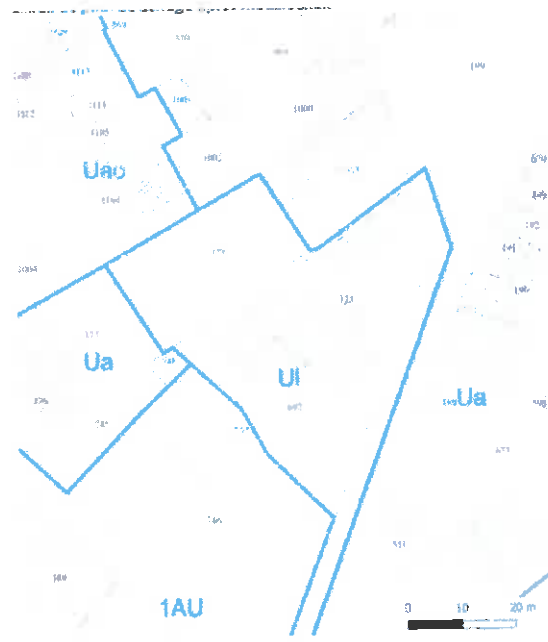
En collaboration avec le CAUE de Loire-Atlantique, la commune mène actuellement une réflexion sur l'aménagement d'un pôle culturel au niveau de la bibliothèque existante et localisée sur les parcelles B1373 et B1692 et dans la zone UI à vocation d'équipements, d'activités et d'installations d'intérêt collectif.

Le projet vise à étendre le bâtiment existant localisé à proximité immédiate du cœur de bourg pour améliorer l'accueil de la population et renforcer l'offre culturelle et de loisirs sur le territoire communal. Au nord du site, l'Agence foncière de Loire-Atlantique a acquis, pour le compte de la commune, une habitation et son jardin privatif, cadastrés B1372 (habitation) et B1378 (jardin). La réflexion sur l'aménagement du pôle culturel n'étant pas finalisée, la commune estime qu'une partie du jardin privatif de l'habitation pourrait potentiellement être utilisée dans le cadre de l'extension du bâtiment de la bibliothèque et son réaménagement en pôle culturel. En conséquence, il est proposé, dans le cadre de la modification de procéder au reclassement d'une portion de la parcelle B1378 au sein de la zone UI.

Avant modification



Après modification



3.3.2 Suppression d'une zone non aedificandi

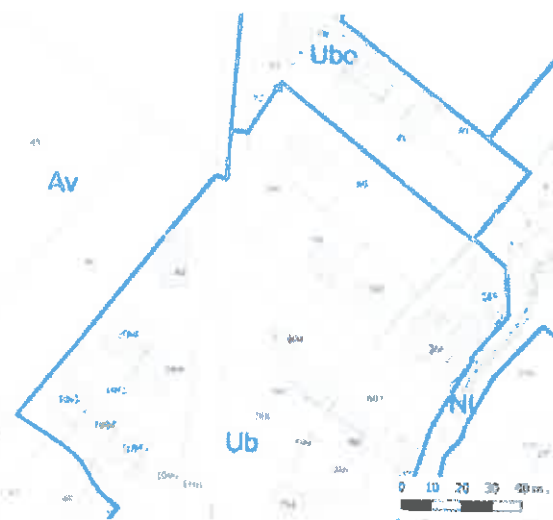
En entrée nord du bourg, en bordure de la RD37, le Plan Local d'Urbanisme inscrivait une zone non aedificandi. L'objectif était d'interdire les constructions dans cette zone et de préserver ainsi les possibilités d'aménagement d'un rond-point à la jonction de la RD37 et du chemin du Houx afin de réduire la vitesse à l'entrée du bourg (environ 950 m²).

La commune a finalement fait le choix de l'installation d'un plateau réhaussé pour la gestion de la circulation en lieu et place du rond-point. La zone non aedificandi n'a donc plus d'objet. En conséquence, la commune souhaite procéder à sa suppression dans le cadre de la présente procédure de modification. Cela permettra de rendre à la constructibilité les parcelles concernées.

Avant modification



Après modification



3.4 Adaptations apportées au règlement

Certaines des règles actuelles de la zone UI couvrant le site du pôle culturel sont trop contraignantes pour mener le projet d'extension notamment les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7). De plus, ces règles nécessitent un ajustement car elles ne permettent pas la réalisation d'un projet s'intégrant qualitativement dans l'environnement ainsi que la densification de l'urbanisation de ce secteur en limite du cœur de bourg.

<p>Article 6 de la zone UI Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer. L'alignement à la voie peut être autorisé : - lorsque le projet de construction jouxte une délimitation de zone Ua. Le retrait de 5 mètres ne s'applique pas : - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;</p>	<p>Nouvelles règles de l'article 6 de la zone UI Les constructions peuvent être implantées soit : - à l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers de la voie, - soit en retrait par rapport à cet alignement.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</p> <p><i>Cas particulier des routes départementales</i> : Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes : - hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.D. 55. Pour les bâtiments déjà implantés dans les marges de recul d'une route départementale, des extensions limitées pourront être réalisées sous réserve de ne pas réduire le retrait par rapport à la route départementale.</p>	<p><i>Cas particulier des routes départementales</i> : Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions suivantes : - hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.D. 55. Pour les bâtiments déjà implantés dans les marges de recul d'une route départementale, des extensions limitées pourront être réalisées sous réserve de ne pas réduire le retrait par rapport à la route départementale.</p>
<p>Article 7 de la zone UI Les constructions devront être en retrait des limites séparatives de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. En limites d'Espaces Boisés Classés ou de haies et boisements à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : Un recul minimum de 6 mètres doit être prévu afin d'assurer la pérennité des boisements</p>	<p>Nouvelles règles de l'article 7 de la zone UI Les constructions peuvent être implantées soit : - sur une ou plusieurs limites séparatives, - en retrait par rapport à ces limites.</p> <p>En limites d'Espaces Boisés Classés ou de haies et boisements à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : Un recul minimum de 6 mètres doit être prévu afin d'assurer la pérennité des boisements</p>

3.4.1 Corrections de zonage

Il s'agit d'ajustement a des erreurs de zonage

Avant modification



Après modification



3.5 Adaptations apportées aux orientations d'aménagement

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Le Clos des Fresches »

Comme mentionné ci-avant, le périmètre de la zone 1AU du Clos des Fresches a fait l'objet d'une modification :

- pour exclure la parcelle BI745 (reclassée en zone Ua),
- pour intégrer la parcelle BI747 (initialement classée en zone UI).

Afin d'assurer la cohérence entre les plans de zonage et les orientations d'aménagement, il est décidé de modifier l'orientation d'aménagement applicable sur la zone 1AU du Clos des Fresches afin d'en adapter le périmètre, conformément aux modifications apportées au zonage. Cette modification n'affecte pas les autres principes d'aménagement ou de programmation inscrits au sein de l'orientation d'aménagement

4 Analyse des observations

4.1 Les observations de pétitionnaires et réponses de la commune

Ce chapitre synthétise les observations des pétitionnaires, établies dans le procès-verbal de synthèse, présenté par la commissaire enquêtrice (*Annexe 3*) et les réponses de la communauté de communes Sèvre & Loire formulées par courriel du 16 décembre 2021.

La Commissaire Enquêtrice a enregistré 8 observations sur le registre, 7 pendant les permanences et 1 hors permanences (*annexe 4*).

Aucun mail par voie dématérialisée ou courrier donné en main propre n'ont été envoyés.

Pour une meilleure lecture de ce chapitre, les observations du public ont été traitées de la manière suivante :

1. numérotation des observations
2. synthèse de l'observation
3. réponse de la collectivité en italique grisé

4.1.1 Observations sur le registre

Les observations écrites ont été numérotées en fonction de leur date d'inscription sur le registre mais ne sont pas regroupées par thématiques :

- 1- M. BONNEAU Daniel (viticulteur), souhaite connaître la réglementation en matière d'urbanisme pour faire évoluer son activité professionnelle : installation de panneaux photovoltaïques, plateforme pour installer un système de fil chauffant, demande d'implantation d'un bungalow pour les saisonniers.

Réponse de la collectivité : *Cette remarque est sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique. Afin d'avoir de plus amples informations sur la réglementation du PLU en vigueur, nous invitons le pétitionnaire à prendre contact avec le service urbanisme de la Communauté de communes Sèvre et Loire : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/contacts-horaires/>*

- 2- M. HALLEREAU Jean Michel, lieu-dit la Charpenterie souhaite que ses parcelles (BH190/BH7) deviennent constructibles.

Réponse de la collectivité : *Cette remarque est sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique. Afin de formuler officiellement une demande nous invitons le pétitionnaire à adresser une demande à la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire, soit par courrier (Espace Loire / 84 Rue Jean Monnet, 44 450 Divatte-sur-Loire), soit par mail (plui@cc-sevreloire.fr).*

- 3- Mme POUPIN Marie désire connaître l'impact de la modification du PLU sur son terrain.

Réponse de la collectivité : *la parcelle BH 60 n'est pas concernée par la modification.*

- 4- M. BADEAUD Patrick, (parcelle CH38) au Bas Briacé est venu s'informer sur les avancées du PLU sur le secteur du Bas Briacé.

Réponse de la collectivité : *la présente modification n'engendre aucune modification du PLU sur ce secteur.*

- 5- M. DAVID Thierry souhaite se renseigner sur les avancées du PLU au niveau de la Dornière et la Bossardière.

Réponse de la collectivité : la présente modification n'engendre aucune modification du PLU sur ce secteur.

- 6- Mme BARREAU souhaiterait que les parcelles situées à la Bretonnière (BT71, BT72, BT62 et BS11) puissent devenir constructibles dans le prochain PLUi et que les bâtiments agricoles de la Barbonnière puissent changer de destination étant donné qu'ils ne sont plus occupés.

Réponse de la collectivité : Cette remarque est sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique. Afin de formuler officiellement une demande nous invitons la pétitionnaire à adresser une demande à la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire, soit par courrier (Espace Loire / 84 Rue Jean Monnet, 44 450 Divatte-sur-Loire), soit par mail (plui@cc-sevreloire.fr).

- 7- Mmes BOUYER Annie et Germaine trouvent dommage que le projet de rond-point aux Houx soit annulé car le retour sur le bourg du Landreau est difficile lorsque l'on est stationné à droite le long de la pharmacie.

Réponse de la collectivité : la commune et la Communauté de communes Sèvre et Loire prennent acte de cette remarque. Il reste néanmoins possible d'accéder au bourg en effectuant un demi-tour ou en utilisant un chemin alternatif (exemple : passage par le village Racapé).

- 8- Mmes BOUYER Annie et Germaine réitèrent leur demande suite à leur courrier du 18/11/2020 avec réponse du 23/04/2021 pour un reclassement de zone pour les parcelles BM4 et BM5 à la Guittière.

Réponse de la collectivité : Cette remarque est sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique. La Communauté de communes Sèvre et Loire a bien reçu cette demande d'évolution du zonage. Comme indiqué dans le courrier de réponse transmis le 23/04/2021 cette demande sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, dont l'entrée en vigueur est envisagée à échéance 2024/2025.

4.2 Avis de l'autorité environnementale

Par décision n°2021KPDL73/PDL2021-5536 du 27 septembre 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

La MRAE constate que :

- « Le PLU du Landreau, approuvé en 2011, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Les secteurs concernés par la modification se trouvent en dehors de tout zonage environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire au titre des milieux naturels ; et n'interceptent pas directement de corridors ou de réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (TVB) identifiée au sein du SCoT du Pays du Vignoble nantais ; ils ne concernent par ailleurs pas de zones humides ;
- Les adaptations réglementaires portent ainsi sur des parcelles localisées dans des espaces fortement urbanisés et présentant une sensibilité faible en matière de biodiversité ; la parcelle BI378 pressentie pour l'extension du pôle culturel recouvre toutefois un jardin privatif, et selon la vue aérienne fournie au dossier, semble arborée ; le dossier ne contient pas d'information quant à la présence éventuelle de sujets d'intérêt ;
- Ces secteurs sont par ailleurs localisés hors de toute zone de prescriptions archéologiques, de tout site classé ou inscrit et de tout périmètre de protection d'un monument historique ;
- La possibilité d'une implantation des constructions à l'alignement des voies en zone UI permettra, dans le cadre de l'aménagement du pôle culturel, d'assurer une continuité visuelle avec les alignements bâtis caractéristiques du bourg, et permettra une meilleure optimisation foncière ;
- Les autres objectifs de la modification, relativement limités par leur objet ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement ».

A l'issue de la demande d'examen au cas par cas présentée par la communauté de communes Sèvres & Loire en juillet 2021, la Mission régionale d'autorité environnementale conclue que le projet de modification n°2 du PLU du Landreau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée. Le projet n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale.

4.3 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier d'enquête publique a été déposé auprès des personnes publiques associées suivantes :

- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de la Loire Atlantique
- Direction départementale des Territoires et de la Mer – Service Aménagement Durable – Unité Planification / Littoral et Forêt
- DREAL
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes – Saint-Nazaire
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- INAO
- Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais
- CRPF Pays de la Loire - Antenne de Loire-Atlantique
- Préfecture de Loire Atlantique
- Mairie du Landreau

4.3.1 Avis favorable sans observation

- Délégation Régionale du Centre National de la Propriété Forestière (CRPF)
- Région Pays de la Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes – Saint-Nazaire
- Syndicat mixte du SCOT et du Pays du vignoble Nantais

4.3.2 Avis du Conseil départemental 44

Avis favorable du Conseil départemental, Direction générale territoires – Délégation Vignoble, service développement local, transmis le 20 septembre 2021. Les remarques du Conseil départemental portent sur :

- 1- **La suppression d'une zone non aedificandi à l'entrée du bourg en bordure de la RD37 :**
Le département n'y est pas opposé mais il veillera à ce que les futurs accès sur la RD37 soient sécurisés et respectent les règles d'urbanisme du schéma Routier Départemental
Réponse de la collectivité : si un projet venait à être réalisé sur le secteur, le service urbanisme de la Communauté de communes solliciterait le département pour avis.
- 2 **Adaptation de l'orientation d'Aménagement et de Programmation des « Clos des Fresches »**
Les débouchés envisagés sur la RD55, rue de Briacé devront être sécurisés et validés par le département. Le dimensionnement et les débouchés des liaisons douces doivent être adaptés à une multitude d'usage. La mise en place de dispositifs de stationnement adéquats aux endroits stratégiques (pôle culturel, équipements sportifs, écoles, commerces) contribuera à favoriser l'usage du vélo.
Réponse de la collectivité : Ces remarques sont sans lien avec la présente modification du PLU. Néanmoins, la commune et la Communauté de communes Sèvre et Loire prennent acte de ces remarques.

4.3.3 Avis favorables tacites

- Direction départementale des Territoires et de la Mer – Service Aménagement Durable – Unité Planification / Littoral et Forêt
- DREAL
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Pays de la Loire
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- INAO
- Préfecture de Loire Atlantique
- Mairie du Landreau

n'ayant pas émis d'avis dans les délais sont considérées comme émettant un avis favorable au projet.

4.3.4 Réponses aux questions de la commissaire enquêtrice

Pour répondre à la contribution n°7, je vous demande d'expliciter les raisons pour lesquelles le projet de rond-point a été supprimé.

Réponse de la collectivité : *un aménagement était envisagé sur ce secteur afin de réduire la vitesse en entrée de bourg. En cohérence avec la préconisation du maître d'œuvre du projet, il a été choisi de réaliser un plateau réhaussé plutôt qu'un rond-point. Cet aménagement répond à l'objectif d'atténuer la vitesse sur le secteur. Le projet ayant déjà été réalisé, la présente modification vise uniquement à régulariser une situation existante.*

Concernant le pôle culturel, pourriez-vous présenter le planning de réalisation ? Une nouvelle étude du CAUE est-elle en cours de réalisation, des esquisses d'aménagement sont-elles disponibles ?

Réponse de la collectivité : *Une nouvelle étude sur ce secteur par le CAUE n'est pas envisagée. Le choix d'un maître d'œuvre pour ce projet est actuellement en cours (choix début 2022). Le maître d'œuvre prendra en compte l'étude réalisée par le CAUE pour dessiner le projet. Aussi, aucune esquisse d'aménagement n'est disponible à ce jour. Il est envisagé de déposer le permis de construire premier semestre 2022.*

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de localisation et photos de l'affichage public et presse

Annexe 2 : Vues des différents sites

Annexe 3 : PV de synthèse des observations du public

Annexe 4 : Extrait du registre

ANNEXE 1 : Plan de localisation, photos de l'affichage public et presse





Actualités & Agenda

Brèves



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à la modification n°2 du PLU de Le Landreau

Cette enquête publique se déroulera du 2 novembre 2021 à 08h30 au 2 décembre à 12h00

Fermeture des services municipaux
ACTUALITÉS

Enquête publique – modification du PLU
ACTUALITÉS

24 NOVEMBRE 2021
Initiatives jeunes bénévoles

19 NOVEMBRE 2021
Opération dépistage Covid-19

16 NOVEMBRE 2021
Influenza Aviaire

18 NOVEMBRE 2021
Mariage à la famille



> NOS ACTUS



PLANET

[PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL] VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE

VOUS AVEZ JUSQU'AU 30 NOVEMBRE 2021 POUR DONNER VOTRE AVIS



PLU

MODIFICATION DU PLU DE LE LANDREAU

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 2 NOVEMBRE AU 2 DÉCEMBRE 2021



VOTRE TONNERRE LES ACTUALITÉS

SERVICE URBANISME

LES HORAIRES DU SERVICE URBANISME

PENDANT LES VACANCES DE LA TOUSSAINT

Consulter les horaires



Par arrêté en date du 15 juin 2021, la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire a prescrit, en concertation avec la commune de Le Landreau, la modification n°2 du PLU de Le Landreau.

OBJETS DE LA MODIFICATION :

La modification envisagée du PLU a pour objet de réaliser des ajustements du zonage et du règlement écrit afin de permettre un projet de pôle culturel et de procéder à la rectification de quelques erreurs.

L'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Le Landreau se déroulera du **mardi 2 novembre à 8h30 au jeudi 2 décembre à 12h00**. Pour plus d'informations et consulter le dossier d'enquête publique :

[INFORMATIONS ET CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE](#)

> OBJETS DE LA MODIFICATION :

La modification envisagée du PLU a pour objet de réaliser des ajustements du zonage et du règlement écrit afin de permettre un projet de pôle culturel et de procéder à la rectification de quelques erreurs.

> LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE :

- Lancement de la procédure par arrêté de la présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire, en date du 15 juin 2021
- Réception du dossier de modification
- Notification du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées et demande d'avis en au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (juillet 2021)
- Enquête publique
- Approbation du projet de modification, éventuellement modifié suite aux avis émis par les partenaires et par le public durant l'enquête publique

> ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Le Landreau se déroulera du **mardi 2 novembre à 8h30 au jeudi 2 décembre à 12h00**.

Où consulter le dossier d'enquête publique pendant la durée de l'enquête ?

- À la mairie de Le Landreau (Place de l'Hotel de Ville 44430 Le Landreau) aux jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) <https://urbanisme.co-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> ou sur le site de la mairie <http://www.le-landreau.fr/>

Comment donner son avis sur le dossier pendant la durée de l'enquête ?

- En consignait ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Le Landreau
- En adressant un courrier à la commissaire enquêtrice à la mairie de Le Landreau
- En envoyant un courriel à l'adresse suivante plu@co-sevreloire.fr (objet : EP LANDREAU). La taille des pièces jointes ne peut excéder 3Mo.

Quand prendre contact avec la Commissaire Enquêtrice ?

Madame Fabienne LEBEE se tiendra à la disposition du public à la mairie de Le Landreau pendant les créneaux des 3 permanences :

- Le mardi 2 novembre de 8h30 à 12h00
- Le samedi 13 novembre de 10h à 12h00
- Le mercredi 1er décembre de 8h30 à 12h00

Pour les personnes ne pouvant pas venir en mairie, il est possible d'appeler le 02 40 06 43 75 pour prendre un rendez-vous téléphonique avec la commissaire enquêtrice.

Compte tenu du **contexte sanitaire** dans lequel la présente mise à disposition du public est organisée, des modalités particulières d'information et de participation du public sont définies :

CONTACT UTILE

Planification territoriale

Communauté de communes Sèvre & Loire
84, rue Jean Monnet / ZA de la Sensitive
La Chapelle-Basse-Mort
44450 DIVATTE-SUR-LOIRE

[ENVOYER UN MAIL](#)

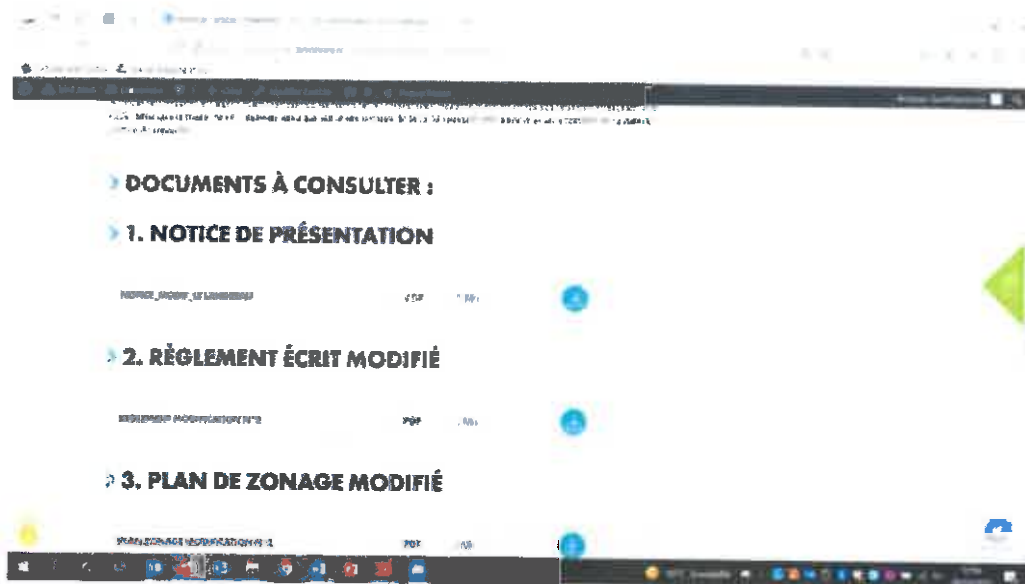
PARTAGEZ SUR

[f](#) [p](#) [t](#) [in](#)

[L'ARTICLE EN LIGNE](#)

PARTAGEZ SUR

[f](#) [p](#) [t](#) [in](#)



Site internet Le Landreau



Facebook CCSL



Parutions la vie Landréenne (bulletin communal)

5

INFORMATIONS MUNICIPALES

ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION DU PLU

La présidence de la Communauté de communes Sèvre et Loire a pris, en concertation avec la commune de Le Landreau, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Landreau. Cette procédure a pour objet de réaliser des ajustements du zonage et du règlement échant afin de permettre un projet de pôle culturel et de procéder à la rectification de quelques erreurs. Ce projet de modification sera soumis à enquête publique du 2 novembre à 8h30 au 2 décembre 2021 à 12h00.

LES CANDIDATES LE DÉPÔT D'UN PROJET DE MODIFICATION PENDANT LA PHASE DE L'ENQUÊTE

- A la mairie de Le Landreau (Place de l'Hôtel de Ville 44430 Le Landreau) aux jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> ou sur le site de la mairie <http://www.le-landreau.fr/>

COMMENT DÉPOSER SES VUS SUR LE PROJET PENDANT LA PHASE DE L'ENQUÊTE

- En consignait ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Le Landreau
- En adressant un courrier à la commissaire enquêtrice à la mairie de Le Landreau
- En envoyant un courrier à l'adresse suivante : plu@cc-sevreloire.fr (objet : EP LANDREAU). La taille des pièces jointes ne peut excéder 3 Mo.

PREMIER CONTACT AVEC LA COMMUNE PENDANT L'ENQUÊTE

Madame Fabienne LEBEE se tiendra à la disposition du public à la mairie de Le Landreau pendant les créneaux de

- des 3 permanences :
- Le mardi 2 novembre de 8h30 à 12h00
- Le samedi 13 novembre de 10h à 12h00
- Le mercredi 1^{er} décembre de 8h30 à 12h00

Pour les personnes ne pouvant pas venir en mairie, il est possible d'appeler le 02 40 06 43 75 pour prendre un rendez-vous téléphonique avec la commissaire enquêtrice.

LES RECOMMANDATIONS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la CCSL ainsi qu'à la mairie de Le Landreau, ainsi que sur le site internet de la CCSL pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.



Affichage avis espace Sèvre (siège CCSL)



Affichage avis espace Loire (service urbanisme CCS)





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n°2 du PLU de Le Landreau

(arrêté ministériel du 24 avril 2012)

ARRÊTÉ de la PRESIDENTE n°A-20211008-209

**Cette enquête publique se déroulera du
2 novembre 2021 à 8h30 au 2 décembre à 12h00**

Où consulter le dossier d'enquête publique pendant la durée de l'enquête ?

- A la mairie de Le Landreau (Place de l'Hôtel de Ville 44430 Le Landreau) aux jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet de la Communauté de communes Sèvre et Loire (CCSL) <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/> ou sur le site de la mairie <http://www.le-landreau.fr/>

Comment donner son avis sur le dossier pendant la durée de l'enquête ?

- En consignnant ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Le Landreau
- En adressant un courrier à la commissaire enquêtrice à la mairie de Le Landreau
- En envoyant un courriel à l'adresse suivante plu@cc-sevreloire.fr (objet : EP LANDREAU). La taille des pièces jointes ne peut excéder 3Mo.

Quand prendre contact avec la Commissaire Enquêtrice ?

Madame Fabienne LEBEE se tiendra à la disposition du public à la mairie de Le Landreau pendant les créneaux des 3 permanences :

- Le mardi 2 novembre de 8h30 à 12h00
- Le samedi 13 novembre de 10h à 12h00
- Le mercredi 1er décembre de 8h30 à 12h00

Pour les personnes ne pouvant pas venir en mairie, il est possible d'appeler le **02 40 06 43 75** pour prendre un rendez-vous téléphonique avec la commissaire enquêtrice.

Où se renseigner à l'issue de l'enquête publique ?

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la CCSL ainsi qu'à la mairie de Le Landreau, ainsi que sur le site internet de la CCSL pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

La Présidente: Christelle BRAUD

Communauté de Communes Sèvre & Loire, Siège Intercommunal • Espace Sèvre • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Vallet

PAGE : 1 / 4
N°D'ARRÊTÉ :
A-20211008-209
AAT - Planification - LH



ARRÊTÉ DE LA PRESIDENTE

Objet : Ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Landreau

La Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R.123-27,
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu 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 » ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Landreau approuvé le 15 décembre 2011 ;
Vu l'arrêté prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau en date du 15 juin 2021 ;
Vu la décision n° PDL-2021-5536 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 27 septembre 2021, décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°2 du PLU à évaluation environnementale ;
Vu la décision n° E21000113/44 en date du 9 août 2021 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes portant désignation d'une commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau ;

Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau ;
Considérant les modalités d'accueil du public instaurées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

ARRETE

Article 1er :

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 2 novembre 2021 à 8h30 au 2 décembre 2021 à 12h00.

La procédure de modification n°2 du PLU a pour objet de réaliser des ajustements du zonage et du règlement écrit afin de permettre un projet de pôle culturel et de procéder à la rectification de quelques erreurs.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas souhaité soumettre ce projet à évaluation environnementale.

Communauté de communes Sèvre & Loire
Siège intercommunal • Espace Sèvre • 1, place Charles de Gaulle • 44330 Volz
Tél. 02 51 71 92 12 • www.cc-sevreloire.fr • contact@cc-sevreloire.fr

PAGE : 2 / 4

Article 2 :

La personne responsable de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau est la Communauté de communes Sèvre et Loire représentée par sa présidente, Madame Christèle BRAUD, et dont le siège administratif est situé 1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallée.

Article 3 :

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

- Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (notice, projet d'orientation d'aménagement, de règlement et de zonage modifié)
- L'arrêté prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Le Landreau en date du 15 juin 2021 ;
- Le présent arrêté relatif à l'ouverture de l'enquête publique ;
- La décision de l'Autorité environnementale (MRAE). Cet avis est par ailleurs consultable sur le site de l'autorité administrative de l'Etat : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/> ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées, le cas échéant ;
- Une note rappelant les textes régissant l'enquête publique et la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure ;
- La copie des avis publiés dans la presse.

Article 4 :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné en qualité de commissaire enquêteur Madame Fabienne LEBEE, Ingénieur environnement.

Article 5 :

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

- paraîtra dans la presse locale (journaux Ouest France et Presse Océan) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête
- sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :
 - o Au siège de la Communauté de communes Sèvre et Loire - 1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallée,
 - o A l'espace Loire de la Communauté de communes Sèvre et Loire - 84 rue Jean Monnet La Chapelle Basse Mer 44450 DIVATTE-SUR-LOIRE,
 - o A la mairie de Le Landreau (Place de l'Hôtel de Ville 44430 Le Landreau).
- sera consultable sur le site de la Communauté de communes Sèvre et Loire à l'adresse suivante : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/publique/procedures-en-cours/> ainsi que sur le site de la mairie : <http://www.le-landreau.fr/>

Cet avis d'enquête publique sera également publié, par voie d'affiches au format réglementaire pour être lisible des voies publiques à proximité des sites concernés par la modification ou offrant une bonne visibilité. Il sera en outre publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Le Landreau.

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

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

Article 6 :

Le dossier d'enquête relatif au projet de modification n°2 du PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public à la mairie de Le Landreau (Place de l'Hôtel de Ville 44430 Le Landreau) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier sera également consultable en version numérique sur un ordinateur mis à disposition au siège de la Communauté de communes Sèvre et Loire (1 Place Charles de Gaulle, 44330 Vallée).

PAGE : 3 / 6

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

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

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

Article 7 :

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

- sur le registre d'enquête situé à la mairie de Le Landreau, ou
- par courrier adressé à la commissaire enquêteuse à la mairie de Le Landreau (Place de l'Hôtel de Ville 44430 Le Landreau), ou
- par voie électronique à l'adresse courriel suivante plu@cc-sevreloire.fr (objet : EP LANDREAU). La taille des pièces jointes ne peut excéder 3Mo.

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

Article 8 :

La commissaire enquêteuse se tiendra à la disposition du public en mairie de Le Landreau :

- le mardi 2 novembre de 8h30 à 12h00
- le samedi 13 novembre de 10h à 12h00
- le mercredi 1er décembre de 8h30 à 12h00

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

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

Pour les personnes ne pouvant pas venir en mairie, il sera possible d'appeler le 02 40 06 43 75 pour prendre un rendez-vous téléphonique avec la commissaire enquêteuse.

Les personnes pourront également envoyer un mail à l'adresse suivante : plu@cc-sevreloire.fr (objet : EP LANDREAU RDV) pour solliciter un rendez-vous téléphonique avec la commissaire enquêteuse.

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

Article 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le(s) registre(s) seront mis à disposition de la commissaire enquêteuse et clos par celle-ci. Ces registres seront assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public.

PAGE: 4 / 6

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

Article 10 :

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

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

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront également adressées au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 11 :

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

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

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

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

Article 12 :

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la Communauté de communes Sèvre & Loire ainsi qu'à la mairie de La Landreau aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Communauté de communes à l'adresse suivante : <https://www.ccm-sevreloire.fr/nubrique/procedure-et-cpvs/> et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

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

Article 13 :

Après l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

ANNEXE 2 : Vues des différents sites



Vues des parcelles non aedificandi et de l'aménagement routier au niveau de la RD37 vers le Houx



Vues de la parcelle à l'arrière de la bibliothèque



ANNEXE 3 : PV de synthèse des observations du public

Département de Loire-Atlantique

Commune du Landreau

ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune du Landreau**

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS**



Fabienne LEBÉE désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Le 8 décembre 2021

Sommaire

1	Préambule	4
1.1	Objet de la modification	4
1.2	Organisation et Déroulement de l'Enquête Publique :	4
1.3	Réception des observations du public	5
2	Synthèse des observations formulées durant l'enquête sur la modification n°2 du PLU	6
2.1	Registre papier	6
2.2	Avis des Personnes Publiques Associées	6
2.3	Décision de la Mission Régionale de l'autorité environnementale. (MRae)	7
3	Questions du commissaire enquêteur	7

1 Préambule

Après concertation avec le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes, la communauté de communes Sèvre et Loire a ouvert une enquête publique par l'arrêté du 13 octobre 2021, portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Landreau.

D'une manière générale, l'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les responsables administratifs et l'adjoint délégué à l'urbanisme, ont répondu aux demandes du commissaire enquêteur. Qu'ils en soient remerciés.

Des salles de réunions ont été mises à disposition du commissaire enquêteur durant chaque permanence. Ces pièces sont accessibles au public à mobilité réduite et permet une intimité suffisante pour que chacun puisse s'y exprimer librement.

1.1 Objet de la modification

Dans l'attente de la mise en place du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en préparation (prévue pour 2024), la commune du Landreau a sollicité auprès de la Communauté de communes Sèvres et Loire la préparation de la présente modification du PLU afin de permettre un projet de pôle culturel (agrandissement de la bibliothèque existante et aménagement d'espaces publics): modification du parcellaire et assouplissement des règles d'implantations en zone U.

La commune en a profité pour demander que soit incluses quelques autres modifications :

- la rectification de quelques erreurs en zone urbaine (reclassement de 3 parcelles et adaptation de l'OAP du clos des Fresches),
- la suppression de certains emplacements réservés suite à l'abandon d'un projet routier départemental.

1.2 Organisation et Déroulement de l'Enquête Publique :

Les dossiers d'enquête publique et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs à la mairie du Landreau.

L'enquête publique a été signalée sur le site internet de la commune <http://le-landreau.fr> et dans le bulletin municipal du mois de novembre 2021. Toutes les pièces du dossier étaient consultables sur le site de la communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) <http://www.cc-sevreloire.fr>.

Le dossier d'enquête était constitué des pièces suivantes :

Pièce 1 : Notice de présentation

- Sommaire
- Préambule
- Présentation de la commune

- Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs
- Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

Pièce 2 : Règlement écrit modifié

Pièce 3 : Plan de zonage modifié

Pièce 4 : Orientation d'aménagement modifié

Pièce 5 : Avis de l'autorité environnementale

Pièce 6 : Avis des Personnes Publiques Associées

Pièce 7 : Pièces administratives

Le Commissaire Enquêteur a tenu 3 permanences à la mairie :

- le mardi 2 novembre 2021 de 8h30 heures à 12 heures,
- le samedi 13 novembre 2021 de 10 heures à 12 heures,
- le mercredi 1 décembre 2021 de 8h30 heures à 12 heures.

Le Commissaire Enquêteur a reçu 9 personnes pendant ces permanences :

- le lundi 16 décembre : aucune personne
- le samedi 13 novembre : 5 personnes
- le mercredi 1^{er} décembre : 4 personnes

1.3 Réception des observations du public

Le présent procès-verbal retranscrit de manière objective et neutre, les observations et propositions du public reçues pendant les permanences de l'enquête publique.

Pour l'enquête sur la modification n°2 du PLU, le Commissaire Enquêteur a enregistré 8 observations sur le registre, 7 pendant les permanences et 1 hors permanences.

Le Commissaire Enquêteur a référencé aucun mail par voie dématérialisée et aucun courrier.

A noter que deux personnes sont venues sans laisser de remarques sur le registre :

-M. Briand souhaitait se renseigner sur sa demande de modification du zonage pour une parcelle située au Pigeon Blanc afin de permettre un changement de destination.

-Une autre personne souhaitait connaître la possible évolution de ses bâtiments dont deux ont été classés avec un changement de destination possible mais pas le troisième.

2 Synthèse des observations formulées durant l'enquête sur la modification n°2 du PLU

Les numéros précédant le nom de l'intervenant correspondent à l'ordre d'enregistrement dans le registre d'enquête. La synthèse n'est pas ventilée par thèmes.

2.1 Registre papier

1- M. BONNEAU Daniel (viticulteur), souhaite connaître la réglementation en matière d'urbanisme pour faire évoluer son activité professionnelle : installation de panneaux photovoltaïques, plateforme pour installer un système de fil chauffant, demande d'implantation d'un bungalow pour les saisonniers.

2- M. HALLEREAU Jean Michel, lieu-dit la Charpenterie souhaite que ses parcelles (BH190/BH7) deviennent constructibles.

3- Mme POUPIN Marie désire connaître l'impact de la modification du PLU sur son terrain.

4- M. BADEAUD Patrick, (parcelle CH38) au Bas Briacé est venu s'informer sur les avancées du PLU sur le secteur du Bas Briacé.

5- M. DAVID Thierry souhaite se renseigner sur les avancées du PLU au niveau de la Dornière et la Bossardière.

6- Mme BARREAU souhaiterait que les parcelles situées à la Bretonnière (BT71, BT72, BT62 et BS11) puissent devenir constructibles dans le prochain PLU et que les bâtiments agricoles de la Barbonnière puissent changer de destination étant donné qu'ils ne sont plus occupés.

7- Mmes BOUYER Annie et Germaine trouvent dommage que le projet de rond-point aux Houx soit annulé car le retour sur le bourg du Landreau est difficile lorsque l'on est stationné à droite le long de la pharmacie.

8- Mmes BOUYER Annie et Germaine réitèrent leur demande suite à leur courrier du 18/11/2020 avec réponse du 23/04/2021 pour un reclassement de zone pour les parcelles BM4 et BM5 à la Guittière.

2.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis reçus concernent les administrations suivantes :

- Délégation Régionale du Centre National de la Propriété Forestière (CRPF)
- Région Pays de la Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes – Saint-Nazaire
- Syndicat mixte du SCOT et du Pays du vignoble Nantais

Les PPA n'ont pas émis de réserves, excepté en le Département – Direction générale territoire qui notifie 2 principales remarques :

- 1- La suppression d'une zone non aedificandi à l'entrée du bourg en bordure de la RD37 :

Le département n'y est pas opposé mais il veillera à ce que les futurs accès sur la RD37 soient sécurisés et respectent les règles d'urbanisme du schéma Routier Départemental.

- 2 Adaptation de l'orientation d'Aménagement et de Programmation des « Clos des Fresches »,** remarque sans lien avec la modification n°2 du PLU

2.3 Décision de la Mission Régionale de l'autorité environnementale. (MRAE)

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune du Landreau a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, en application de l'article R 122-17 II du Code de l'Environnement.

Par décision n°2021KPDL73/PDL2021-5536 du 27 septembre 2021, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

3 Questions du commissaire enquêteur

Le public s'est assez peu mobilisé pour cette enquête. Les permanences ont été assez normalement peu fréquentées, compte tenu de l'objet principal de la modification qui porte sur une extension de la bibliothèque et qui requiert l'acceptabilité fréquente de la population.

Toutefois environ une dizaine de personnes, porteuses de demandes de reclassement de terrains en zone constructible ou de changement de destination de bâti qui n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PLU mais dans celui de l'élaboration du futur PLU engagé par la communauté de communes Sèvre et Loire, se sont déplacées, sans doute alertées par les articles sur le futur PLU.

Sur les 10 contributions des habitants reçues, une seule concerne réellement la modification n°2 du PLU (suppression des zones non aedificandi aux Houx) et les autres sont classées comme hors sujet, n'appelant pas de réponses particulières dans le cas présent.

Pour répondre à la contribution n°7, je vous demande d'explicitier les raisons pour lesquelles le projet de rond-point a été supprimé.

Concernant le pôle culturel, pourriez vous présenter le planning de réalisation ? Une nouvelle étude du CAUE est elle en cours de réalisation, des esquisses d'aménagement sont-elles disponibles ?

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de communes Sèvres et Loire dispose de quinze jours, à partir de la date de la remise de ce procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse, soit jusqu'au 16 décembre 2021. Celui-ci peut être adressé à la commissaire enquêtrice par courriel.

ANNEXE 4 : Extrait du registre

PREMIERE JOURNEE

Les 02/11/2021 à 8 heures 30 - 17 heures 00

Observations de M
ouverture de l'enquête Publique
Pas de visite

13/11/2021 Permanence 2
Bonheur Daud

23/11/2021 HALLEREAU J. Michel 19 rue Charpentier
44430 Le LANDREAU

Je refuse une demande pour avoir revu le plan
 B.M. pour être révisé. Je réviserai le com
 de voir l'impact demandé en 2016 et 2019
 Merci Hallereau Jean Michel

Proposé par Sébastien avoir si mon foncier était impacté
 par le PLU

Seul acte pour l'annonce du PLU sur la
 commune de Landreau au niveau de Baz Mouli

01/12/2021 Permanence 3.

Hed Bazeau se souhaite savoir si les terrains
 pourraient être dans le PLU les parcelles La Barbanrière
 BT 71 - BT 72 - BT 62 - BS 11
 ainsi que les Bâtiment Agricoles de La Barbanrière
 changement de destination.

01/12/2021 Annie BOYER. Fiers vraiment dommage
 que le projet de rond-point de Houe a été seulement
 à l'étude vous même savez car j'ai insisté qu'on
 m'explique comment on affecte des terrains sur le
 bord du landreau lorsque on "stationne" à côté de la
 rang de la pharmacie. Merci

jeu à la Bouyer

Indications Bouyer - nous relierons votre demande
 suite au courrier du 18/11/2021 avec réponse du 23/11/21
 pour un réajustement de zone pour les parcelles B.M. et
 B.S. à la Guillerie

Remerciement

