

Enquête publique relative au projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pallet

Du 07 novembre 2022 au 07 décembre 2022

RAPPORT D'ENQUÊTE

Première Partie



Enquête prescrite le 12 octobre 2022 par arrêté N° A-20221011-127 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de modification n°4 du PLU de la commune de Le Pallet (44) ».

Arrêté n° E22000147/44 du 11 aout 2022 de monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes, désignant M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur.

Sommaire

Préambule	4
I – Dispositions légales prises pour l’organisation de l’enquête	4
1) <i>Nature de l’enquête</i>	4
2) <i>Date de l’enquête</i>	4
3) <i>Publicité</i>	4
II – Objet et cadre juridique de l’enquête	5
1) <i>Caractéristique de l’enquête</i>	5
2) <i>Actes générateurs de l’enquête</i> :	5
3) <i>Objectif de l’enquête</i>	6
4) <i>Cadre juridique et réglementaire</i>	6
5) <i>La procédure de révision du PLU</i>	7
III – Présentation du projet	8
1) <i>Préambule</i>	8
2) <i>Identification du porteur de projet</i>	8
3) <i>Situation géographique du projet</i>	9
4) <i>Objectifs du projet</i>	9
5) <i>Justification du projet</i>	9
6) <i>Concertation du public</i>	12
IV – La mise en œuvre du projet de modification n°4 du PLU du Pallet	12
1) <i>Les modifications du PLU relatives à l’opération de renouvellement urbain place de la mairie</i>	13
2) <i>Les autres modifications du PLU</i>	15
3) <i>Le projet de modification du PLU et la loi « climat et résilience » du 22 aout 2022</i>	16
V – Compatibilité du projet avec les différents documents d’urbanisme	16
1) <i>Les principes des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	16
2) <i>L’OAP « Secteur Uac place de la mairie »</i>	17
4) <i>La compatibilité de l’OAP avec le PADD du PLU</i>	18
5) <i>La conformité de la modification du PLU au Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)</i>	18
VI – Incidence du projet de modification du PLU sur l’environnement	19
1- <i>L’avis de l’autorité environnementale</i>	19
2- <i>Analyse des incidences du projet sur l’environnement</i>	20
VII – Le déroulement de l’enquête publique	21
1) <i>La composition du dossier soumis à enquête publique</i> :.....	21
2) <i>Déroulement de l’enquête</i>	22

3) <i>Ambiance de l'enquête</i>	23
VIII– Recensement des observations	24
1) <i>Analyse des observations recensées à l'enquête</i>	24
2) <i>Avis des personnes publiques associées ou intéressées</i>	30
3) <i>Questions du Commissaire-Enquêteur</i>	31

Préambule

La première partie de ce rapport d'enquête est constituée de l'analyse succincte des caractéristiques du projet et des éléments permettant de procéder à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de « Le Pallet », ainsi que de la prise en compte du PV de synthèse des observations du public.

I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

1) Nature de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune du Pallet (44).

Cette modification doit permettre d'encadrer qualitativement un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerce dans le centre bourg.

De plus la suppression d'un emplacement réservé est envisagée ainsi que quelques adaptations du plan de zonage et du règlement écrit afin de faciliter l'instruction et le renouvellement urbain en centre bourg.

2) Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le lundi 07 novembre 2022

Clôture de l'enquête le mercredi 7 décembre 2022

Soit une durée de 31 jours consécutifs.

Permanences du commissaire-enquêteur :

- A la mairie du Pallet, salle de réunion rez-de-chaussée :
 - Lundi 7 novembre 2022 de 8h30 (début de l'enquête) à 12h30
 - Samedi 19 novembre de 9h00 à 12h00
 - Vendredi 25 novembre 2022 de 13h30 à 17h00
 - Le mercredi 7 décembre 2022 de 13h30 à 17h00

3) Publicité

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse**
 - Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
 - PRESSE OCÉAN du vendredi 21 octobre 2022 et du jeudi 10 novembre 2022
 - OUEST-FRANCE du vendredi 21 octobre 2022 et du jeudi 10 novembre 2022

- **Par voie d’affichage**

- Par affichage :

- A la Mairie du Pallet sur la porte vitrée de l’entrée
- Au siège de la communauté de commune Sèvre et Loire, 1 place Charles de Gaulle à Vallet.
- A l’espace Loire de la communauté de commune, 84 rue Jean Monnet à la Chapelle basse mer.

- Sur site, sur 5 points d’affichage répartis dans le bourg du Pallet (confer plan en annexe) :

- Salle polyvalente, rue des sports
- Arrêt de car rue Etienne Sautejeau
- Sur le côté de la poste
- Parking de la gare
- Place de l’église.

- **Par voie électronique :**

- le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l’adresse dédiée suivante : «plu@cc-sevreloire.fr».

(Voir annexe 1 et 2)

II – Objet et cadre juridique de l’enquête

1) Caractéristique de l’enquête

L’enquête publique objet du présent rapport relève d’une procédure réglementée prévue par le code de l’urbanisme et le code de l’environnement. Il s’agit principalement d’une modification du PLU destinée à encadrer réglementairement une opération de renouvellement urbain en centre bourg du Pallet soumise à une OAP et à adapter quelques points du règlement écrit.

2) Actes générateurs de l’enquête :

- Arrêté préfectoral de 17 novembre 2016 portant création de la communauté de communes Sèvre et Loire le 1^{er} janvier 2017

- Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune du Pallet approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2012

- Arrêté du 14 août 2019 attribuant la compétence « plan local d’urbanisme, document d’urbanisme » à la communauté de communes

- Arrêté N° A-20220204-031 du 4 février 2022 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire prescrivant la modification n°4 de la commune du Pallet

- La demande d'examen au cas par cas relative à la modification du PLU, en application des articles R-122-2 et suivants et R122-17 du code de l'environnement et R104-28 du code de l'urbanisme
- Arrêté N° 22000147/44 du 10 aout 2022 de monsieur le Président du tribunal administratif nommant M. Philippe ALLABATRE commissaire-enquêteur
- Arrêté N° A-20221011-127 du 11 octobre 2022 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°4 de la commune du Pallet.

3) Objectif de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers pouvant exprimer leurs observations sur le projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur seront portées à la connaissance du porteur de projet et de l'autorité administrative compétente constituant ainsi un outil d'aide à la décision incontournable.

4) Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique relative à la modification du PLU du Pallet est principalement régie par les textes législatifs et réglementaires issus du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

- Concernant le lancement de la procédure et l'autorité compétente

Art. L153-36 et L 153-37 du code de l'urbanisme et L123-3 du code de l'environnement

- concernant la concertation avec le public :

Art L 103-2 du Code de l'urbanisme (CU) et L121-15-1 du code de l'environnement

- concernant la procédure de modification de droit commun du PLU:

Art L153-41 du code de l'urbanisme

- Concernant le dossier soumis à enquête

L'art 153-8 du CU qui renvoie à l'art R 123-8 du code de l'environnement

- Concernant le déroulement de l'enquête publique

Art L 153-41 du code de l'urbanisme et au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement l'art L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.

- Concernant les mesures de publicité

- Art. R. 153-20 et R.153 du CU

- Concernant la notification du projet aux PPA

Art L153-40 et L 153-43 et L 132-7 à L132-11 du code de l'urbanisme

- Concernant la saisie de l'autorité environnementale :

Art L 104-6 et R-104-23 du code de l'urbanisme

- Concernant la position de l'autorité environnementale

Art L104-1 à L104-8 et R104-28 du code de l'urbanisme et 122-2 et suivants du code de l'environnement

5) La procédure de révision du PLU

Lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions (pour un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU), La procédure réglementaire dite « de modification » est utilisée.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'art L.153-31 du CU, deux procédures distinctes sont présentes dans les textes, une procédure de droit commun définie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et une procédure simplifiée définie par l'article L. 153-45 du même code.

➤ La modification de droit commun selon l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- soit de diminuer ces possibilités de construire
- soit de réduire la surface d'une zone à urbaniser

En général une évaluation environnementale est prévue pour étudier les incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sauf si le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par les services de l'Etat (MRAE) concluant à une absence d'impact environnemental.

➤ La modification simplifiée selon l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme

Cette procédure est utilisée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'art L. 153-41 du CU pour l'application de la procédure de droit commun, soit pour corriger une erreur matérielle, soit en cas de majoration des possibilités de construire suivantes :

- augmentation jusqu'à 20% des règles de densité pour certains secteurs délimités dans les zones urbaines pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiment à usage d'habitation (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- augmentation jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- augmentation jusqu'à 30% des règles de densité dans les zones urbaines et à urbaniser pour les logements à haute performance énergétique (L. 151-28 du code de l'urbanisme) ;
- augmentation jusqu'à 30% du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol dans les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration. Pour chaque opération, l'augmentation ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

➤ Choix de la procédure de modification retenue

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de « Le Pallet » approuvé par le conseil municipal du 27 février 2012 a déjà fait l'objet de trois procédures de modification de droit commun dont la dernière remonte au 25 juin 2018.

Dans le cadre de cette quatrième modification, selon la notice de présentation, certaines adaptations envisagées étant susceptibles d'accroître de plus de 20% les possibilités de construction à l'intérieur d'une zone donnée, il est nécessaire de recourir à la procédure de révision de droit commun prévue à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

III - Présentation du projet

1) Préambule

L'objet de l'enquête publique porte sur la quatrième modification du PLU de la commune du Pallet afin de permettre notamment dans le cadre d'une OAP une opération de renouvellement urbain en centre bourg, face à la mairie.

Afin de déterminer si la modification du PLU respecte la réglementation en vigueur et poursuit un intérêt général il est nécessaire d'étudier les caractéristiques de ce projet (voir infra).

2) Identification du porteur de projet

Conformément à l'article 153-37 du code de l'urbanisme, la demande de modification du PLU est portée par madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire, à laquelle est rattachée la commune du Pallet.

3) Situation géographique du projet

Le projet de modification du PLU concerne la commune du Pallet (44) située à 25 kms environ au sud-est de la métropole nantaise dans le département de la Loire Atlantique. Commune essentiellement rurale, son territoire est marqué par la prédominance du vignoble nantais qui constitue une activité agricole très importante (58 % du territoire est concerné par une activité de culture agricole).

Forte de 3257habitants en 2019 installés sur un territoire couvrant 1175 ha, La commune s'est développée le long de la nationale 149 selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est.

La commune bénéficie de la seule gare du canton qui permet de relier Nantes rapidement et participe de l'attraction de ce territoire pour une population qui souhaite s'installer en périphérie de Nantes sans renoncer au bassin d'emploi que représente la grande métropole de l'ouest.

On notera qu'une ZNIEFF de type 2 longe la limite communale sud en bordure de la Sèvre Nantaise.

4) Objectifs du projet

La modification envisagée du PLU poursuit quatre objectifs :

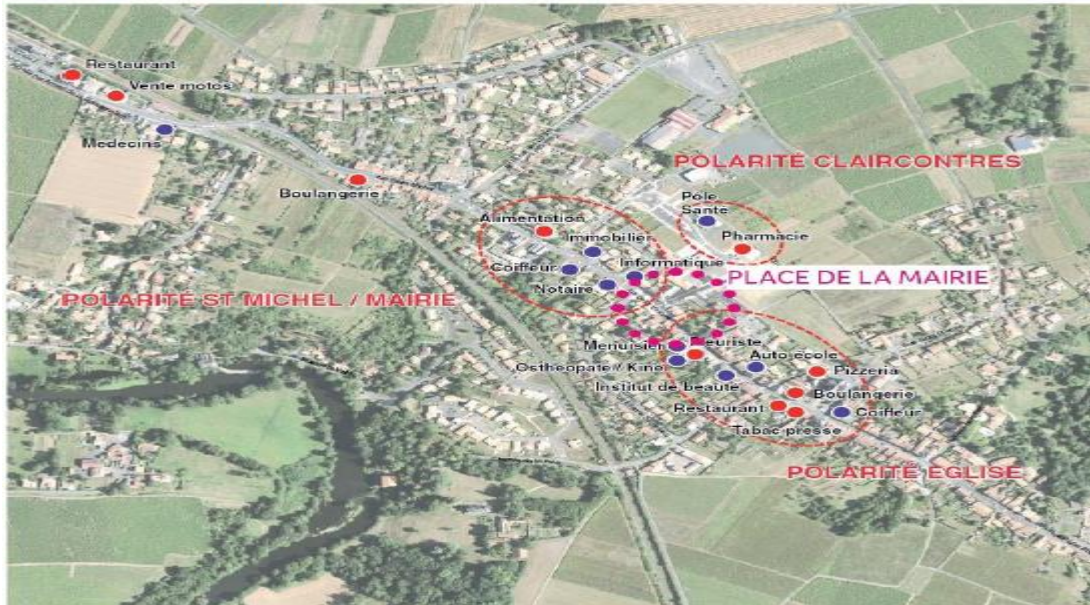
- Adapter les parties réglementaires du PLU (règlement écrit et plan de zonage), afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain visant un aménagement mixte de l'espace (espaces publics, habitat et commerce) sur 1960 m² en cœur de bourg, autour de l'ancienne poste, face à la mairie. Cet aménagement fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Intégrer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU et de l'OAP de la place de la mairie en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
- Supprimer l'emplacement réservé N° 13 suite à la réalisation du projet d'accès routier initialement projeté
- Adapter le règlement écrit de plusieurs zones concernant les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives et l'intégration architecturale des toitures- terrasses.

5) Justification du projet

Le projet de modification du PLU est pour l'essentiel adossé à un projet de renouvellement urbain en centre bourg du Pallet.

Il s'agit de créer un nouveau lieu de vie, avec une offre de logements diversifiés et de développer l'offre de commerce de proximité en relocalisant le Coccimarket. Cette opération de renouvellement urbain prend place à la jonction de 3 polarités prévoyant une densification dans l'enveloppe urbaines (voir plan infra)

Plan de situation du projet dans le bourg du Pallet



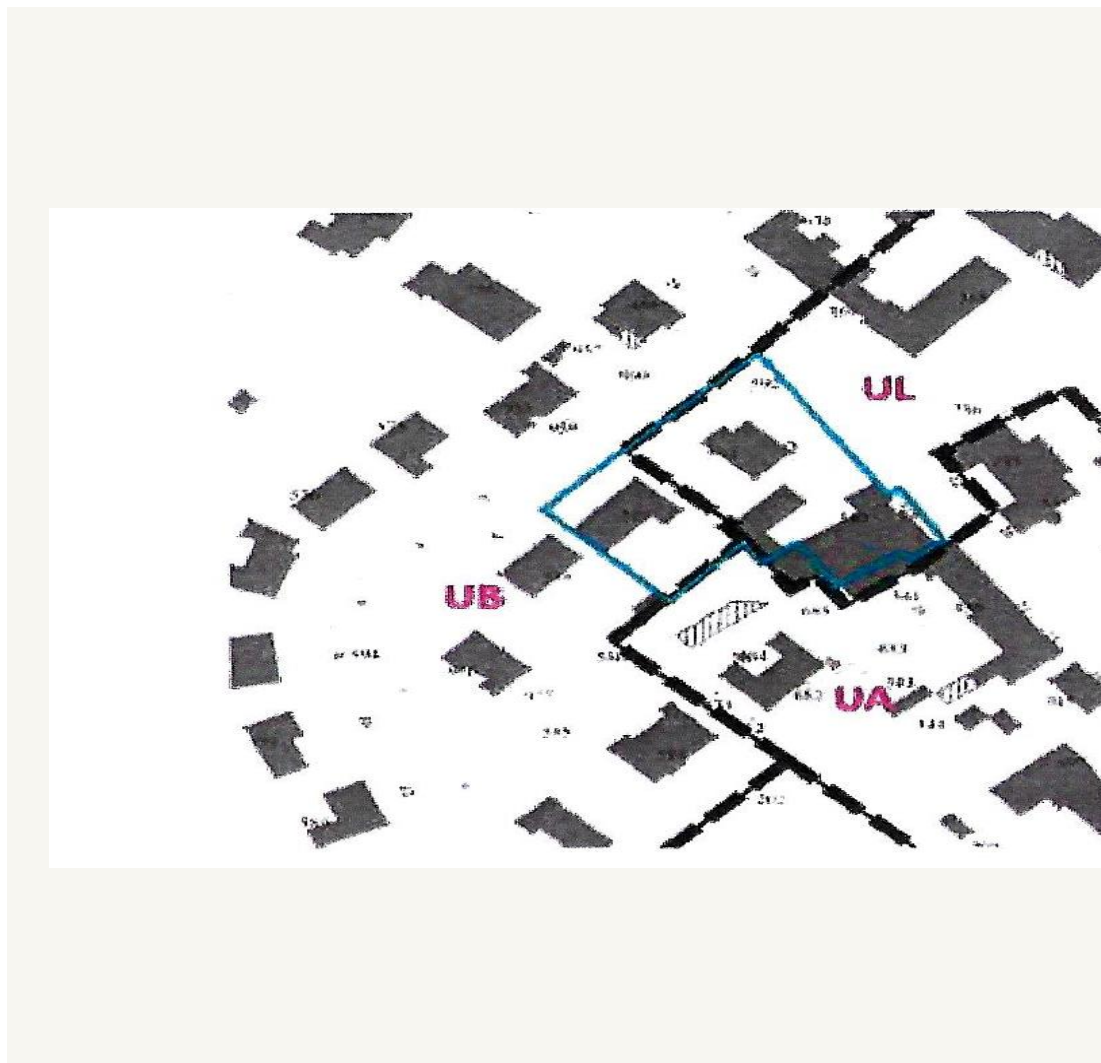
Le site choisi est localisé à l'articulation d'un tissu urbain pavillonnaire et d'un habitat plus dense du centre bourg implanté le long de la rue st Vincent (RD149 à fort trafic routier). Il jouxte la rue Etienne Sautejeau. Entièrement urbanisé et artificialisé il est actuellement occupé par l'ancienne poste (désaffectée depuis plusieurs années), des espaces de stationnement, des salles communales (Centre Héloïse) et une habitation pavillonnaire des années 70 avec son jardin. (Cette dernière étant soumise à un règlement de lotissement, élément non spécifié dans le dossier).

Le foncier appartient pour l'heure à la commune, sauf la maison d'habitation qui est un bien appartenant à une personne privée.



Le projet de renouvellement urbain passe spécifiquement par la création d'un nouveau secteur dénommé secteur Uac faisant l'objet de dispositions particulières au nouveau règlement écrit du PLU (modification du règlement écrit en conséquence).

Zonage du Plan Local d'Urbanisme actuel



Par ailleurs on notera que le choix de l'emplacement de l'opération de renouvellement urbain a été préféré à tout autre choix pour plusieurs raisons :

- Souhait du gérant du Coccimarket d'augmenter sa surface de vente et surtout celle des réserves très contraintes actuellement tout en conservant sa visibilité commerciale, et donc de rester le long de la RD 149, axe structurant de la commune.
- Présence de foncier non utilisé supportant du bâti vétuste et non adapté en cœur de bourg, site propice à un nouvel usage et aménagement (centre Héloïse et ancienne poste).
- Pas de foncier disponible ailleurs sur la commune qui réponde à la volonté du gérant exprimée ci-dessus, qui autorise la construction de logements et qui n'entraîne pas des coûts exorbitants en termes d'accès et de terrassement.

- Souhait de propriétaires privés de vendre leur parcelle et donc de permettre la réalisation d'un projet plus qualitatif.
- Objectif de conserver et conforter le commerce en place, de répondre aux enjeux de production de logements tout en limitant l'urbanisation des terres agricoles et naturelles.
- L'intérêt général découle de la création d'une offre de logement diversifiée en cœur de bourg tout en conservant la vitalité commerciale de la commune. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose aux collectivités de limiter l'artificialisation des sols et donc de reconstruire la ville sur la ville.

6) Concertation du public

Un comité consultatif « Cœur de bourg phase 1 » correspondant au projet de renouvellement urbain de la place de la mairie a été créé en mars 2021. Il est composé de 5 élus et 10 Pailletais.

Le comité consultatif a été convoqué à 8 reprises entre le 11 mai 2021 et le 20 juin 2022 :

- Présentation de la définition du périmètre du projet
- Présentation du bureau d'étude 0101 et discussions sur les scénarios envisagés
- Points d'avancement du projet
- Relecture et finalisation du cahier des charges pour l'appel à projet
- Choix du promoteur (comité le 04/04/2022)
- Intervention et présentation de l'aménageur AETHICA pour le projet Place de la Mairie (comité le 20/06/2022)

En parallèle une réunion de présentation du projet par le bureau d'études 0101 a été organisée le 6 juillet 2021 à destination des riverains des rues Etienne Sautejeau et Saint Vincent.

Les riverains les plus proches du projet ont également été invités à certains comités consultatifs.

Suite à une pétition des riverains de la rue Etienne Sautejeau et Saint Vincent essentiellement contre le projet, monsieur le Maire et monsieur le Premier Adjoint en charge de l'aménagement du territoire ont invité les pétitionnaires à une réunion le 6 avril 2022 pour expliquer le projet et le choix du promoteur.

(Pour plus d'informations se reporter au mémoire en réponse à la question n° 1 du commissaire-enquêteur, seconde partie du rapport)

IV – La mise en œuvre du projet de modification n°4 du PLU du Pallet

La mise en œuvre du projet de modification du PLU du Pallet porte sur deux aspects : le premier concerne l'opération de renouvellement urbain du centre bourg couverte par l'OAP « secteur Uac de la place de la mairie », et le second les autres modifications permettant au PLU d'intégrer certaines évolutions.

1) Les modifications du PLU relatives à l'opération de renouvellement urbain place de la mairie

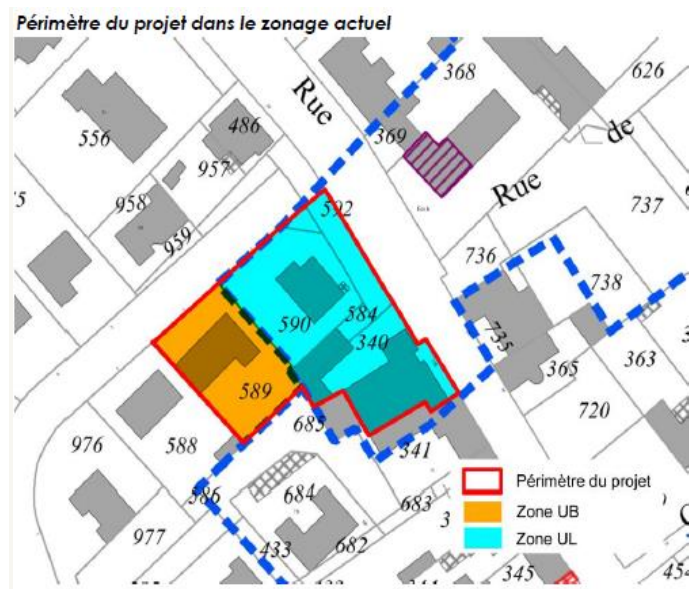
L'opération de renouvellement urbain prévue en centre bourg, face à la mairie nécessite une modification du plan de zonage et du règlement écrit du PLU.

Il apparaît en effet nécessaire de modifier le plan de zonage pour prendre en compte l'objectif de densification qui passe par la mobilisation du potentiel disponible en terme de surface mais aussi en terme d'habitat tout en prenant en compte les problèmes d'équipement liés à l'arrivée de nouveaux habitants.

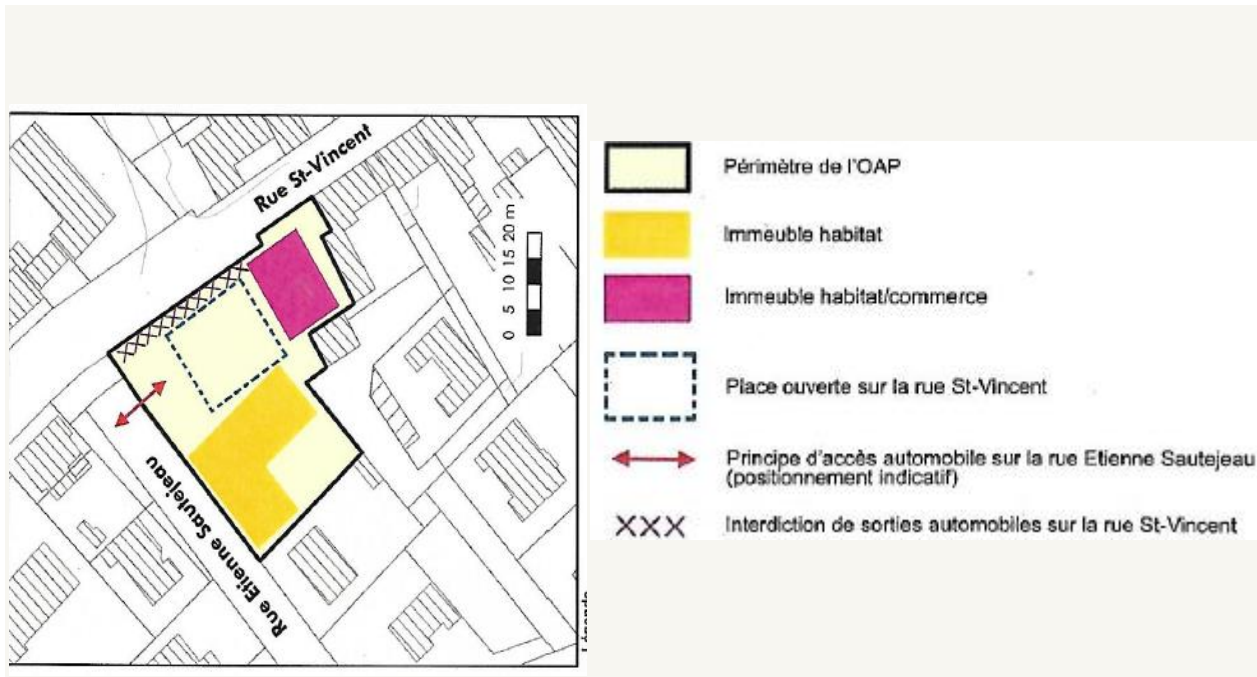
➤ la modification du plan de zonage

Le site est actuellement soumis à trois zonage différents : une partie est située en zone UI (Poste et centre Héloïse), une autre en zone Ub (l'habitation privée existante) et une troisième qui constitue la zone Ua qui longe le projet en limite sud.

Il est prévu de procéder au reclassement du projet au sein d'une même zone à vocation mixte permettant de créer un commerce et des logements et d'adapter spécifiquement les règles de construction et de stationnement. La création de cette nouvelle zone, dénommée zone Uac, à pour objectif de garantir la cohérence de l'ensemble du projet.



Périmètre du projet après modification du PLU :



➤ la modification du règlement écrit

Les modifications envisagées portent sur les articles du règlement suivants :

Dispositions et textes ajoutés :

- préambule du règlement écrit :

« le sous secteur (...) Uac correspond au périmètre de l'opération mixte de la mairie »

- article Ua6 :

« Dans le cadre d'un projet d'ensemble réalisé à l'échelle de l'ensemble de la zone, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul par rapport à cet alignement »

- article Ua11 :

Pour les vérandas et annexes

(...) « des toitures terrasses peuvent être admises dans la limite de 50% du bâtiment existant à modifier ou à créer. La surface des carports n'est pas comprise dans cette limitation »

- Annexe N°1 du règlement écrit (places de stationnement)

Places de stationnement voitures :

Pour les « logements collectifs/intermédiaires au sein de la zone Uac », prévoir « une place par logement minimum ».

Places de stationnement vélos :

L'annexe 1 est complétée par le nombre de places affectées au stationnement des bicyclettes sur l'ensemble des zones du PLU en fonction de la nature de l'habitat ou des activités sur site.

2) Les autres modifications du PLU

A l'occasion de l'adaptation des dispositions du PLU au projet de renouvellement urbain place de la mairie, le porteur de projet entend procéder à quelques adaptations des documents réglementaires supplémentaires :

➤ suppression de l'emplacement réservé n° 13

Suite à la réalisation d'un accès routier sur l'emplacement réservé n°13, la commune souhaite supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus d'objet. Le plan de zonage est modifié en conséquence.

➤ modifications diverses du règlement écrit

- La prise en compte des situations existantes par rapport aux règles de retrait des constructions:

- Par rapport aux limites séparatives

Une adaptation est apportée aux art 7 des zones Ua, Ub, Uc, Nh1 et Nh2 et A pour prendre en compte la situation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de retrait imposés par le PLU (soit à 3 m de limites séparatives). Les extensions et surélévations deviennent possibles si elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport aux limites séparatives (soit au minimum un alignement sur le bâtiment existant, soit en retrait) ;

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Une dérogation pour la zone A et Nh1 est introduite pour autoriser l'extension/surélévation des constructions existantes qui ne respecteraient pas les marges de reculs imposées aux abords des voies et emprises publiques (voir schéma routier départemental).

➤ Les prescriptions relatives aux toitures et couvertures

Une modification est apportée pour l'ensemble des zones du PLU. Pour faciliter la création de toitures terrasses toutes les restrictions potentielles existantes au PLU sont supprimées. Les articles Ua11, Ub 11, Uc11, 1AU11, Nh1 11, Nh2 11 sont modifiés en conséquence avec la réserve suivante : « des toitures terrasses peuvent être admises sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural de qualité et de ne pas dénaturer la qualité de l'environnement urbain et/ou paysager ».

Les articles UL11 et A11 sont aussi concernés par cette évolution de la réglementation

3) Le projet de modification du PLU et la loi « climat et résilience » du 22 aout 2022

Adopté à la suite de la loi climat et résilience du 22 aout 2022, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose dès lors que l'évolution du PLU implique la création ou la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

En ce qui concerne le PLU du Pallet, 5 zones d'urbanisation à long terme projetées à l'origine ne sont plus d'actualité (art L153-31du CU : délais de + de 9 ans passés) et 2 zones d'urbanisation à court terme ont été réalisées.

Pour l'heure sont concernées par l'échancier à court terme prévu par l'art L 151-6-1 du Code de l'urbanisme, deux zones 1 AU d'urbanisation immédiate pour l'habitat et le projet d'opération de renouvellement urbain objet de l'OAP, face à la mairie.

Pour chacune de ces opérations d'urbanisation, l'échancier sera intégré au dossier « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du Plan Local d'Urbanisme.

V – Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme

Le projet de modification n°4 du PLU comporte la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de la prendre en compte dans le respect de la hiérarchie des documents d'urbanisme.

1) Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent soit :

- Porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone .
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Créées par la loi Urbanisme et Habitat de 2003 et complétées par la loi Grenelle II de 2010, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en complémentarité du règlement, sont le principal outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, permettant ainsi d'accueillir des secteurs de projet.

Depuis la réforme du 1^{er} janvier 2016 sur la modernisation des PLU, les OAP peuvent être autonomes et utilisées indépendamment d'un règlement pour la définition des orientations applicables à un secteur d'aménagement, ce qui facilite la traduction opérationnelle du projet de la collectivité qui bénéficie dès lors d'un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation.

La définition et le contenu des OAP sont abordés à l'article L 151-6 et développés à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles » (Art 151- 6/7 du CU)

2) L'OAP « Secteur Uac place de la mairie »

Les principes directeurs de l'OAP sont les suivants :

➤ Programmation urbaine et organisation générale de l'espace :

- Opération d'un seul tenant, sans phasage mêlant habitat, commerces et services compatibles avec l'habitat.
- Intégration d'un commerce alimentaire de proximité
- Réalisation de 15 à 25 logements de types collectifs ou intermédiaires et en cas de logements aidés sociaux, ils devront être adaptés à la demande locale
- Un espace central ouvert sur la rue St Vincent est projeté
- Les aménagements doivent être en cohérence avec l'aménagement programmé du carrefour devant la mairie
- La desserte des camions de livraison doit être possible en bordure de la rue St Vincent sans empiétement sur la place de la mairie
- La desserte de l'îlot se fera exclusivement par la rue Sautejeau sans entrée ou sortie sur la rue St Vincent (RD149)

➤ Qualité architecturale et paysagère de l'environnement urbain.

- Conception des espaces publics et communs avec l'objectif du bien vivre ensemble et de la qualité urbaine : praticabilité des espaces, gestion des nuisances sonores et maîtrise du risque de création d'îlots de chaleur
- Création d'un espace privatif extérieur pour chaque logement (jardin, balcon, etc)

- Prise en compte du voisinage : vigilance sur les vis-à-vis, la réduction des ombres portées par rapport aux parcelles voisines du projet (réflexion sur la hauteur des constructions/ la forme des ouvertures)

➤ Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur le périmètre de l'opération sera facilitée au maximum. L'aménagement de zones vertes de terre pleine et l'aménagement des stationnements en matériaux perméables y contribueront. D'autres dispositifs pourront être mis en place le cas échéant (toitures végétalisées, citerne...). Cependant, en cas d'imperméabilité trop importante un rejet au réseau public collecteur sera autorisé.

4) La compatibilité de l'OAP avec le PADD du PLU

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est abordé à l'article 151-5 du Code de l'Urbanisme (CU);

Les objectifs du PADD s'intéressent aux problématiques suivantes : urbanisme, logement, transports et déplacements, implantation commerciale, équipements publics, développement économique, développement du tourisme et outils culturels.

Tout comme le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (art 1 151-6 du CU, et art R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme). .

Les OAP qui participent des objectifs du PADD s'inscrivent donc dans un rapport de compatibilité renforcée avec les objectifs du PADD.

Les dispositions de l'OAP « secteur Uac place de la mairie » sont en cohérence avec les objectifs suivants du PADD :

- Fiche 1 du PADD : Maitriser la dynamique démographique avec une production moyenne de 20 logements par an
- Fiche 2 du PADD : Favoriser une offre diversifiée de logements ainsi que la mixité des opérations d'aménagement
- Fiche 3 du PADD : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité
- Fiche 6 du PADD : Assurer la convivialité et vitalité du bourg en soutenant les commerces de proximité

5) La conformité de la modification du PLU au Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) est prévu à l'art L141-2 du CU (et suivants) .

Le PLU et ses modifications doivent être compatibles avec le SCOT (art L 131-4 du CU)

Les modifications du PLU prévues au projet soumis à enquête publique sont en cohérence avec le SCOT du pays du vignoble nantais et notamment sur les points suivants :

➤ Par rapport au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

Enquête publique relative au projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12 octobre 2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Première partie.

- Objectif 2.2 du DOO du SCOT : « Créer les conditions d'un renforcement du commerces et des services de proximité des centralités urbaines, notamment en renforçant l'offre de logement dans les centres donc le potentiel de clientèle ou d'usagers des services mais aussi en développant la mixité des fonctions »

« Les documents d'urbanisme veillent à faciliter le renouvellement urbain dans les règlements, notamment les centres urbains et les espaces situés à proximité des gares et stations de transports collectifs. »

-objectif 3.1 du DDO : « Le développement des espaces urbains du Pays du Vignoble Nantais est maîtrisé au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologie permettant de limiter les extensions de l'urbanisation ».

-Objectif 4.2 : « Encourager de nouveaux mode d'habiter. La création de logements dans l'enveloppe urbaine se réalise par plusieurs moyens : l'optimisation du foncier (...), le renouvellement urbain avec les opérations de démolition/reconstruction et la surélévation du bâti. »

-Objectifs 5.4 : « Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints :

« Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets ».

Ainsi, l'opération de renouvellement urbain place de la mairie participe de l'ensemble de ces objectifs.

➤ Par rapport au PADD du SCOT

On notera, en outre, que les modifications apportées au PLU du Pallet sont en cohérence avec le 3ème axe majeur du PADD du SCOT Pays du vignoble nantais :

« Organiser le développement pour un renforcement de la qualité urbaine des villes, bourgs et villages du Pays du Vignoble Nantais, au service des habitants et des entreprises du territoire »

« Le Pays du Vignoble Nantais entend promouvoir des modes d'organisation et d'animation des centre-bourgs (qui sont, à l'échelle communale, de véritables « centralités »), de nature à les placer au cœur des réponses aux besoins des habitants (...) »

VI – Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement

La mise en œuvre des dispositions issues de la modification du PLU peuvent avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine. C'est dans cette optique qu'une demande d'avis à été adressée le 12 juillet 2022 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre d'un examen au « cas par cas » prévu à l'art R.104-28 du code de l'urbanisme

1-L'avis de l'autorité environnementale

Après examen des pièces du dossier, la MRAE conclut que « le projet de modification n°4 du PLU du Pallet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (...). En conséquence, ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

Enquête publique relative au projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12 octobre 2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Première partie.

La MRAE retient que l'aménagement du secteur de la « Place de la mairie » à travers une opération mixte combinant espace public, commerces et habitats sur des parcelles entièrement urbanisées ne revêt pas d'enjeux environnementaux.

Elle précise que le projet de logements en centre bourg est compatible avec la capacité de la station de traitement des eaux usées de la commune et que les autres objectifs de la modification du PLU ne sont pas susceptibles de générer des incidences significatives sur l'environnement ou la santé humaines en raison du caractère essentiellement technique et réglementaire des modifications prévues.

Pour autant, alors qu'il n'en a pas l'obligation, le porteur de projet à souhaiter faire apparaître au dossier, les différentes rubriques figurant dans une étude d'incidences (incidences sur les milieux naturels et la biodiversité, sur la consommation de différents espaces, les zones humides, etc...). L'analyse des incidences peut apparaître toutefois utile car en fait elle explicite et conforte la position de la MRAE et participe à la « transparence » du projet soumis à enquête publique.

2-Analyse des incidences du projet sur l'environnement

Il convient de les prendre en compte comme suit :

- Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le nouveau zonage de l'opération de renouvellement urbain et les prescriptions de l'OAP qui l'encadre ne sont pas de nature à porter atteinte à la biodiversité, la zone concernée étant déjà urbanisée. Les autres adaptations prévues au règlement écrit (toitures terrasses,...) n'ont pas non plus d'impact déterminant sur les milieux naturels et la biodiversité.

- Incidences sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Les modifications prévues, tant sur le plan de zonage qu'au règlement écrit n'impactent aucunement la consommation de l'espace des zones agricoles, naturelles ou forestières (opération en cœur de bourg).

- Incidences sur les zones humides

Le diagnostic environnemental communal montre que les zones humides sont situées à l'écart des zones faisant l'objet de la modification. Aucun impact significatif n'est à prévoir.

- Incidences sur la gestion des eaux potables

Le projet de construction d'un habitat mixte face à la mairie prévoit la construction de 15 à 25 logements accroissant par là même la population communale. Pour autant l'usine des eaux de Basse-Goulaine est suffisamment dimensionnée pour faire face à la consommation supplémentaire induite par l'augmentation de la population considérée.

- Incidences sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

La modification du PLU n'implique aucune artificialisation supplémentaire des sols susceptible de modifier la gestion des eaux pluviales. Le projet de renouvellement urbain porte sur des parcelles déjà urbanisées. Pour autant le porteur de projet est invité à travers les prescriptions de l'OAP à augmenter les surfaces perméables par l'utilisation de matériaux adéquats et à rejeter dans le réseau uniquement de façon dérogatoire.

En matière de traitement des eaux usées, la station d'épuration qui dessert le Pallet est dimensionnée pour pouvoir traiter actuellement 344 logements supplémentaires et peut donc absorber les effluents générés par le projet d'habitat place de la mairie (15 à 25 logements).

- Incidences sur l'activité agricole

Les diverses modifications apportées au PLU sont sans impact sur l'activité agricole.

- Incidences sur l'air et le climat, les risques et les nuisances

Les modifications du PLU n'induisent pas d'impact significatif sur la qualité de l'air et du climat : pas d'activités polluantes significatives supplémentaires et pas de modification substantielle des usages en matière de déplacement.

En ce qui concerne les risques naturels et majeurs, les secteurs concernés par la modification sont situés à l'écart des zones touchées par un risque naturel ou technologique majeur, et éloignés des zones inondables (PPRI) ou des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Certains risques naturels existants demeurent cependant et doivent être pris en compte le cas échéant par l'application de règles de construction spécifiques (retrait des argiles, radon, etc).

En outre les adaptations apportées ne sont pas susceptibles de générer des risques ou des nuisances graves pour l'environnement ou la population locale.

- Incidence sur la population et la santé humaine

Les modifications envisagées du PLU n'impliquent aucune incidence majeure nuisible à la santé humaine ou à la population. En effet les risques de pollution de l'air, de l'eau ou du sol sont insignifiants. Aucune proximité de la population avec des activités génératrices de nuisances n'est prévue.

-Incidences sur les sites Natura 2000

La modification du zonage prévue par le projet ne touche aucun périmètre de zones protégées au titre de son intérêt naturel (RNN, RNR, PNR, ZNIEFF...).

L'ensemble des modifications prévues au PLU n'est pas concerné par un site Natura 2000. Le site le plus proche du Pallet est la zone spéciale de conservation (ZSC n°5202009) du marais de Goulaine sise sur la commune de la Chapelle-Heulin. L'éloignement de la ZSC par rapport aux opérations induites par la modification n°4 du PLU met le site Natura 2000 considéré à l'abri de tout impact négatif.

VII – Le déroulement de l'enquête publique

1) La composition du dossier soumis à enquête publique :

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes :

- Sous dossier 0 : Liste des pièces figurant au dossier d'enquête
- Sous dossier 1 : Notice de présentation (36 pages sur deux colonnes)

- Sous dossier 2 : Règlement écrit modifié du PLU (116 pages)
- Sous dossier 3 : Plan de zonage modifié au 1/2000 ème
- Sous dossier 4 : Nouvelle OAP (1 page)
- Sous dossier 5 : Avis de l'autorité environnementale (5 pages)
- Sous dossier 6 : Avis des personnes publiques associées
 - Avis du département de Loire Atlantique
 - Avis de la SNCF
 - Avis du syndicat mixte du SCOT et du pays du vignoble nantais
 - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique
 - Avis de la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique
- Sous dossier 7 : Pièces administratives
 - L'arrêté N° A-20220204-031 du 10/02/2022 prescrivant la modification n°4 du PLU du Pallet
 - L'arrêté N° A-20221011-127 du 12/10/2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°4 du PLU du Pallet
 - Les avis parus dans Ouest-France et Presse Océan

2) Déroulement de l'enquête

➤ Permanences du commissaire-enquêteur et publicité de l'enquête:

Conformément à l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 7 novembre 2022 à 8h30 et s'est clôturée le 7 décembre 2022 à 17h00, soit une durée consécutive de 31 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu les 4 permanences prévues :

- : A la mairie du Pallet, salle de réunion rez de chaussée :
 - Lundi 7 novembre 2022 de 8h30 (début de l'enquête) à 12h30
 - Samedi 19 novembre de 9h00 à 12h00
 - Vendredi 25 novembre 2022 de 13h30 à 17h00
 - Le mercredi 7 décembre 2022 de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête)

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par voie de presse et par voie d'affichage (voir supra paragraphe I -3 et annexe 1 et 2).

Pendant toute la durée de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu la visite de 24 personnes. A la suite de celles-ci 3 observations ont été émises sur le registre d'enquête et plusieurs courriers et courriels ont été recensés (voir infra).

➤ Chronologie

- 19 octobre 2022

Préparation des dossiers, visite sur site du projet de renouvellement urbain place de la mairie et entretien avec monsieur le Maire, madame Lydie Hardouin chargée du suivi du dossier pour la communauté de communes Sèvre et Loire et madame la Secrétaire de mairie.

- 22 octobre 2022

Vérification de l'affichage sur :

- La commune du Pallet.

- Au siège de la communauté de commune place Charles de Gaulle à Vallet et dans ses locaux 84 rue Jean Monnet à la Divatte sur Loire.

- 4 novembre 2022

Préparation et paraphage du dossier d'enquête.

- 07 novembre 2022 :

Début de l'enquête publique à 9h00. Permanence du commissaire enquêteur.

- 7 décembre 2022 : Fin de l'enquête publique à l'issue de la permanence du commissaire enquêteur.

- 15 décembre 2022

Remise en mairie du Pallet du PV de synthèse des observations du public à Madame la représentante de la communauté de communes Sèvre et Loire (annexe n° 3).

- Mardi 27 décembre 2022

Réception par mail du mémoire en réponse aux observations du public (Annexe n° 4).

- 09 janvier 2023

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur à madame la représentante de la communauté de communes Sèvre et Loire.

Remise d'un exemplaire du rapport au Tribunal administratif de Nantes.

3) Ambiance de l'enquête

La mairie du Pallet et la communauté de communes Sèvre et Loire ont apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'EP n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête. L'enquête a suscité la curiosité de quelques riverains et une certaine

affluence est apparue lors de la dernière permanence. Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête tout au long de celle-ci.

VIII- Recensement des observations

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie du Pallet durant toute la durée de l'enquête. Ce dossier était consultable de même sous la forme numérique sur le site officiel de la commune et sur le site de la communauté de communes à l'adresse <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/>.

1) Analyse des observations recensées à l'enquête

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie du Pallet afin que le public puisse y déposer des observations aux heures d'ouverture des locaux et lors des permanences du commissaire enquêteur. De plus une adresse mail dédiée, plu@cc-sevreloire.fr permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient parvenir aussi par courrier à la mairie du Pallet.

Les observations du public ont été recueillies pour être prises en compte conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

24 personnes se sont présentées au cours des différentes permanences.

Cette enquête publique a donné lieu à :

- 0 observation orale
- 3 observations répertoriées sur le registre d'enquête en mairie du Pallet
- 11 observations parvenues par courrier en mairie du Pallet
- 4 observations reçues par courrier électronique (+1 annulant et remplaçant un dépôt de courrier)

Elles s'établissent comme suit :

Nota : (R pour registre/ C pour courrier / D pour la forme dématérialisée)

Observation orale

Aucune (0) observation orale

Observations répertoriées sur le registre d'enquête Mairie du Pallet

- ***R1 : Observation de monsieur Jean-Claude Douet demeurant au Pallet***

Observation déposée le samedi 19 novembre 2022

Est-ce que tous les emplacements réservés et immeubles du patrimoine font partie de l'enquête ?

- ***R2 : Observation de madame Cécile Douillet demeurant au Pallet***

Observation déposée le vendredi 25 novembre 2022

L'intéressée demande la rectification d'une erreur matérielle concernant le zonage de la parcelle N°47, hameau de la Jeannière, ce qui empêche tout projet de construction, sauf à corriger rapidement cette erreur.

- **R3 : Observation de M. Michel Goyaux demeurant au Pallet**

Observation déposée le vendredi 25 novembre 2022

Demande d'évolution d'une parcelle référencée AR278-RD116 actuellement non constructible en terrain constructible à l'avenir.

Observations parvenues par courrier en mairie du Pallet

- **C1 : Observation de monsieur Ermine René demeurant au Pallet**

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

L'auteur du courrier souhaite la modification du zonage concernant les parcelles cadastrées section AD 000AD 235 et 236 dans la mesure où aucun agrandissement de construction en zone A n'est possible. La demande porte sur une requalification du zonage sur 200 m² en zone NH1 à l'instar du reste du secteur de la Cognardière.

- **C2 : Observation de mr et mme Bernard Duplomb (et autres) demeurant le Pallet**

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

Les observations portent sur plusieurs points :

- Sur le fond :

- L'alinéa 3 de l'art 442-9 du CU est-il opposable au porteur de projet ? Comment s'articule la modification du PLU et le règlement du lotissement qui impose en cas de modification des lots l'assentiment des 2/3 des lotis ?

- Qu'en est-il du souhait des élus, qui apparaît au préambule, d'étendre l'emprise du projet aux parcelles périphériques ?

- Sur la forme :

- les modifications de l'art Ua7 du règlement ne sont pas mentionnées dans la notice et seraient en divergence avec l'art Ua11

- Les enjeux du projet de renouvellement urbain place de la mairie font apparaître la nécessité d'une seconde enquête publique.

- La limitation du projet à 15 logements permettrait de supprimer le 2^{ème} étage du projet du promoteur, ou l'aménagement des combles et protégerait ainsi l'intimité des parcelles voisines

- Un deuxième accès serait à prévoir pour la prise en compte de la proximité de l'école privée et de la sortie des élèves
- Comment seront préservés les vis-à-vis ? Une étude d'ensoleillement a-t-elle été réalisée ?

- **C3 : Observation de M. Rapp demeurant au Pallet**

Observation parvenue par courrier remis en mairie le 19 novembre 2022

L'intéressé attire l'attention du porteur de projet sur les points suivants :

- L'opération de renouvellement urbain ne prend pas en compte le fait que l'emplacement d'un commerce en bord de la RD n'est pas souhaitable pour des problèmes de sécurité (circulation intense, problème de sécurité pour traverser la route, pas assez de places de parking dédiées, de même pour les logements, problème des livraisons poids lourd...)
- D'autres emplacements auraient été plus adéquats : rue Roucou ou près du pôle médical avec une voirie plus adaptée, sur l'emplacement d'un ancien garage au centre bourg desservi par la rue Sautejeau ou par aménagement de l'ancien garage « Martin » rue St Vincent.

Les autres suggestions de M. Rapp concernent le développement général de la commune.

- **C4 : Observation de Mme Bouyer Marie-Viannette demeurant au Pallet**

Courrier parvenu le 21 novembre 2022 en mairie

Madame Bouyer évoque les parcelles B H 596, 624 et 626 qui auraient été intégrées à tort dans le « lotissement des Fresches », rue des mérandiers, ce qui l'empêcherait vu le règlement du PLU d'obtenir une autorisation de travaux pour un abri de jardin sur la parcelle BH624 appartenant à sa famille. Elle souhaite la rectification du plan de zonage et la réintégration des parcelles BH 624, 626 et 596 en zone Ub comme elles l'étaient, selon la requérante, à l'origine.

- **C5 : Observation de M. Lucien Rapp demeurant au Pallet**

Deuxième courrier de M. Rapp déposé lors de la permanence du 7 décembre 2022.

M. Rapp met en avant les problèmes de bruit et de pollution sur la RD qui traverse le bourg et évoque une déviation pour les poids lourds en mettant en avant les accidents antérieurs. Il demande « plus (-) de commerce sur les RD »

- **C6 : Observation de M. Metaireau demeurant au Pallet**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022.

L'intéressé souligne que :

- La mairie n'a pas à intervenir sur un souhait privé de déplacement d'un local commercial.
- D'autres endroits auraient été mieux adaptés.

- Vu sa position dans la commune, l'ensemble des bâtiments doit être mis à jour et rester au service de la population.

- La salle Héloïse est un espace public aux normes, c'est un patrimoine de la commune que l'on va détruire.

• **C7 : Observation de M. de M. Jérôme Desbordes demeurant au Pallet**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

Après une introduction développée, M. Desbordes évoque les préoccupations suivantes :

- Pertinences des prés-requis : doute sur la pertinence de l'analyse de la notice de présentation du projet, notamment sur l'emplacement choisi pour l'OAP. Le cœur de bourg est représenté en fait par la place de l'église et d'autres emplacements pertinents existent sur le secteur de la place de l'église.

- L'espace Héloïse et l'ancienne poste présentent un fort potentiel de mutation propre à faire évoluer la polarité administrative.

Un document figure en annexe du courrier présentant une alternative au projet actuel.

• **C8 : Observation de M. et Mme Dehaine demeurant rue St Vincent au Pallet**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022.

Les intéressés soulignent :

- Les nuisances pendant les travaux : bruit, impact sur la stabilité des cheminées et des murs

- Le vis-à-vis généré par la hauteur des constructions projetées

- le problème du stationnement qui serait sous dimensionné pour le projet et qui obligerait les nouveaux habitants à se garer de façon anarchique devant les propriétés voisines.

• **C9 et C9 bis : Observation de M. serge Caboche demeurant au Pallet.**

Courrier (C9) déposé en mairie le 7 décembre 2022, annulé et remplacé par un second courrier envoyé par mail le 7 décembre à 16h34 (référéncé Courrier C9 bis)

Le document de M. Caboche reprend sous une autre forme les observations retenues au courrier C7 :

- Le déplacement de la superette face à la mairie n'est pas pertinent. D'autres lieux le sont plus (place de l'église).

- La Mairie intervient sur un souhait privé de déplacement d'un local commercial

- Le nombre de places de stationnement prévu sur le projet de la zone Uac est d'une place par logement alors qu'il est de deux sur le reste du territoire. Vision non réaliste qui adapte le projet à l'espace restreint qui le délimite.
- La disparition de la salle Héloïse impacterait directement les locaux de l'école publique
- Le projet de transfert de l'activité commerciale vers la zone Uac serait contraire aux points 1a, b, 2c, et 3b de la loi 752-6. (Il faut sans doute lire « art L 752-6 du code de commerce).
- L'absence de présentation et de concertation publique fonderait le rejet du projet.

- **C10 : Observation de Mme Céline Caboche demeurant au Pallet**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

L'intéressée apporte les observations suivantes :

- Le projet concerne une initiative privée pour un unique commerçant.
- Le projet associe un élu local de la majorité par la vente de son bien pour permettre la réalisation du projet. Y-a-t-il un conflit d'intérêts ?
- Une alternative à ce projet à été développée par l'équipe minoritaire
- Le centre Héloïse dispose d'une polyvalence d'utilisation indispensable pour la commune et l'ancienne poste a aussi son utilité actuellement
- Les riverains subiront de graves nuisances
- Comment l'impact de l'accroissement de la circulation et des contraintes qui y seront liées sera-t-il pris en compte par le plan de sauvegarde communal ?
- Le stationnement sur un parking voisin à 100 mètres poserait des difficultés aux ménages et aux seniors pour rejoindre leurs logements.
- Le résultat de la concertation en amont du projet est ficelé d'avance.
- La notion d'alignement page 13 n'est pas développée en détail.

- **C11 : Observation de Mme Danielle Roudier demeurant au Pallet**

Courrier déposé en main propre lors de la permanence du 7 décembre 2022

L'intéressée reprend sous la même forme le courrier de M. Desbordes (C7) en y ajoutant une réflexion sur le problème du stationnement des futurs habitant de la zone Uac qui seraient obligés de stationner à 100 mètres de chez eux faute de places suffisantes devant leur immeuble.

Observations reçues par courriel, sous forme dématérialisée

Deux observations sont parvenues par courrier électronique (mail).

- **D1 : Observation de monsieur Patrick Chahla**

Observation parvenue par courrier électronique le 14 novembre 2022 à 8h29

L'intéressé demeurant à Le Caribot, sur la commune du Pallet souhaite les aménagements suivants sur les parcelles dont il est propriétaire : créer une desserte de véhicule pour les parcelles 66, 65 et 43 avec l'accord des voisins, envisager des constructions par division parcellaire des parcelles 65 et 66 et rendre constructible la parcelle 43. Ces modifications s'effectueraient dans le prolongement du lotissement voisin et n'entraîneraient pas de perturbations des lieux.

- **D2 : Observation de monsieur Carl Mallet demeurant au Pallet**

Observation parvenue par courrier électronique le 18 novembre 2022 à 10h16

M. Mallet souhaite que la règle qui oblige à ajourer les clôtures à 50% soit supprimée dans la mesure où aucune justification n'est donnée à cette consigne qui lui apparaît contraire à l'intimité et la qualité de vie des habitants.

- **D1 : Observation de M. Roger Bourgeon demeurant au Pallet**

Observation parvenue par courrier électronique le 28 novembre 2022 à 17h18

En substance, l'auteur du mail indique :

- Prévoir l'emplacement de stationnement n'est pas réaliste car 80% des logements existants ont 2 voitures et il faudrait pour 15 à 25 logements une surface de stationnement plus importante que celle prévue.

- Un emplacement de livraison pour le commerce près de ce carrefour est hasardeux.

- Il faut prévoir l'aménagement d'un giratoire car les feux existants bloqueront continuellement la circulation sur la départementale

- M. Bourgeon exprime son étonnement de ne pas avoir vu le projet de démolition du Centre Héloïse lors des deux dernières campagnes municipales, démolition qui priverait la commune d'une salle de réunion bien utile.

- **D4 : Observation de Mme Valérie Moreau demeurant au Pallet**

Observation parvenue par courrier électronique le 02 décembre 2022 à 18h01

En substance, l'intéressée fait part des réflexions suivantes :

- Concernant le projet du centre ville, est-il vraiment utile de construire autant de logements à cet endroit ? Il y a des terrains disponibles avec aucun voisinage pour un tel immeuble à côté de la pharmacie. (...) Cet endroit nuirait moins à vos administrés en étant proche des commerces, école, etc...

- L'installation du Coccimarket à cet endroit est-elle vraiment un atout ?

- En ce qui concerne l'immeuble, serait-il possible d'envisager un seul étage avec sous comble et que les ouvertures ne soient pas construites face aux constructions existantes et proches. (...)

- le projet est imposé et non nécessaire et il risque de me faire perdre 20% sur la valeur de mon bien à cause du vis-à-vis.

- la zone « Abélard », zone patrimoniale protégée qui impose des restrictions et obligations pour des travaux a-t-elle été prise en compte ?

-Serait-il possible avant validation du projet de construction d'effectuer une réunion publique?

2) Avis des personnes publiques associées ou intéressées

➤ Dossier d'enquête et personnes publiques associées ou intéressées

On notera que les personnes publiques associées ont eu accès au dossier d'enquête.

➤ Avis des personnes publiques associées

Avis de la MRAE

L'avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) est abordé au point IV-1 du présent rapport (Voir supra)

Avis du Département de Loire Atlantique

Dans un courrier du 6 octobre 2022, la Direction Générale Territoires souligne que l'absence de desserte directe du projet de renouvellement urbain sur la RD 149 est satisfaisante. L'emplacement de stationnement pour les camions de livraison du commerce de proximité est conforme à la réglementation et ne doit ni gêner la circulation des piétons ni empiéter sur la chaussée.

En outre la rédaction de l'art.6 de plusieurs zones, relatif au recul des constructions par rapport aux routes départementales est conforme aux dispositions du schéma routier départemental.

Un avis favorable est délivré pour la modification N°4 du PLU.

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique

Dans un courrier du 14 octobre 2022 la chambre d'agriculture de Loire Atlantique précise qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler sur le dossier.

Avis du syndicat mixte du SCOT et du pays du vignoble nantais

Le 24 octobre 2022, par courrier adressé en mairie du Pallet, le vice-président du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) indique que les modifications du PLU en relation avec le projet de renouvellement urbain place de la mairie, répondent à plusieurs objectifs du SCOT dont le renforcement des centralités, la mixité des fonctions au cœur de bourg, la production de logement en enveloppe urbaine et la diversification de l'offre en logements.

L'échéancier prévisionnel relatif aux OAP et le reste des modifications du PLU n'appellent pas de remarque particulière.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique exprime dans un courrier du 17 octobre 2022 adressé à la communauté de communes un avis favorable à la modification du PLU en soulignant que l'opération de renouvellement urbain contribuera à l'attractivité du Coccimarket.

Avis de la SNCF

L'Avis de la SNCF transmis le 20 octobre 2022 à la communauté de communes Sèvre et Loire constitue en fait un rappel de la réglementation relative aux voies ferrées et sa prise en compte, le cas échéant par le PLU.

3) Questions du Commissaire-Enquêteur

Question n°1

Le dossier d'enquête évoque une concertation préalable qui aurait été menée avant le début de l'enquête publique. Peut-on préciser les modalités de l'information du public ?

Question n°2

Le régime juridique des biens aliénés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain n'est pas précisé. S'agit-il de biens relevant du domaine privé, du domaine public communal ou du domaine privé communal ? Une opération de déclassement est-elle à prévoir ?

Question n°3

Une augmentation de plus de 20% des règles de densité pour certains secteurs est un critère qui détermine le choix de la procédure de droit commun en matière de modification du PLU. Dans le cas de la présente enquête publique quelles sont les éléments présidant à ce calcul ?

Question n°4

Un des biens immobiliers situé sur la future parcelle Uac est soumis à un règlement de lotissement qui en son article 3 précise « les constructions à édifier seront exclusivement à usage d'habitation(...) Chaque

construction ne pourra comporter en principe qu'un seul logement (...) ». Le règlement du lotissement est-il opposable à la commune ? Si oui, quelle solution d'offre au porteur de projet pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain sur la zone Uac ?

Question n°5

Quel est le pourcentage de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et combien en reste-t-il une fois le projet finalisé ?

Question n°6

Le dossier d'enquête publique évoque dans la fiche relative à L'OAP le souci de cohérence entre l'aménagement futur du « carrefour de la mairie » et l'OAP « secteur Uac place de la mairie ». Quels sont les critères retenus qui participeront de cette cohérence ?

Question n°7

La cohérence entre la modification n°4 du PLU et le PADD est évoquée dans la note de présentation du projet sans être vraiment approfondie. Le porteur de projet peut-il développer ici cette thématique ?

Question n°8

Dans quelle mesure l'objectif de mixité sociale évoqué fiche 2 du PADD du PLU est-il pris en compte par l'OAP dédiée à l'opération de renouvellement urbain place de la mairie ?

Question n°9

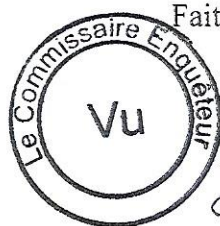
La fiche 5 du PADD fait référence à un projet d'implantation d'un secteur commercial sur le secteur des « fosses blondin » à proximité de l'église. Comment s'articule le projet de transfert du Coccimarket face à la mairie avec le projet des « fosses blondin » ? Ce dernier est-il toujours d'actualité ?

Question n°10

D'autres scénarios de substitution ont-ils été étudiés quant à l'emplacement du projet de renouvellement urbain ? Pour quelles raisons ont-ils été écartés ?

Fin de la première partie

Les avis motivés et conclusions du commissaire-enquêteur sont présentés dans la seconde partie de ce rapport d'enquête publique



Fait à Nantes le 06 janvier 2023

Le commissaire-enquêteur

Philippe ALLABATRE