

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

Du 07 novembre 2022 au 07 décembre 2022

## RAPPORT D'ENQUÊTE

### Seconde Partie

#### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES



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

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>I – Cadre de l’enquête publique</b> .....	<b>4</b>
1) <i>Nature de l’enquête</i> .....	4
2) <i>Cadre juridique et réglementaire</i> .....	5
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur le respect de la réglementation</i> .....	5
<b>II - Rappel du projet</b> .....	<b>6</b>
1) <i>Préambule</i> .....	6
2) <i>Situation géographique du projet</i> .....	6
3) <i>Caractéristique générale du projet</i> .....	6
4) <i>Financement du projet</i> .....	7
5) <i>Justification du projet</i> .....	7
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet</i> .....	7
<b>III- La nécessité d’une enquête publique</b> .....	<b>8</b>
1) <i>La procédure de modification de droit commun</i> .....	8
2) <i>La procédure de modification simplifiée</i> .....	8
3) <i>Le choix de la procédure</i> .....	8
<b>IV- Les modifications du Plan Local d’Urbanisme</b> .....	<b>9</b>
1) <i>Les modifications du PLU relatives à l’opération de renouvellement urbain</i> .....	9
2) <i>Les autres modifications du PLU</i> .....	10
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur le choix de la procédure de modification</i> .....	10
3) <i>Analyse des Avantages et inconvénients du projet</i> .....	11
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur l’équilibre du projet</i> .....	13
<b>V - Information du public et déroulement de l’enquête publique</b> .....	<b>13</b>
1) <i>L’information du public</i> .....	13
2) <i>Le déroulement de l’enquête publique</i> .....	14
3) <i>Qualité du dossier présenté à l’enquête</i> .....	14
<i>Avis du Commissaire-enquêteur sur le déroulement de l’enquête publique</i> .....	15
<b>. VI - Impact du projet de modification du PLU sur l’environnement</b> .....	<b>15</b>
1) <i>Analyse des incidences du projet sur l’environnement</i> .....	16
2) <i>L’avis de l’autorité environnementale</i> .....	16
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux</i> .....	16

<b>VII - Compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme .....</b>	<b>17</b>
1) <i>Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</i>	17
2) <i>L'OAP « Secteur UAc place de la mairie » .....</i>	17
3) <i>La compatibilité de l'OAP avec le PADD du PLU .....</i>	17
4) <i>La compatibilité de la modification du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....</i>	18
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur la cohérence du projet avec le PADD et le SCOT.....</i>	18
<b>VIII- Recensement des observations et analyse du mémoire en réponse .....</b>	<b>18</b>
1) <i>Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées .....</i>	19
2) <i>Analyse des observations recensées à l'enquête.....</i>	19
3) <i>Réponses du porteur de projet aux observations du public .....</i>	24
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public et les réponses du porteur de projet.....</i>	32
4) <i>Questions du Commissaire-Enquêteur .....</i>	35
<i>Avis du commissaire-enquêteur sur le mémoire en réponse du pétitionnaire .....</i>	42
<b>X- CONCLUSIONS .....</b>	<b>44</b>

## Préambule

---

L'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pallet (44) a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Il s'agit ici de retracer rapidement les grands axes du projet soumis à enquête, d'en analyser les enjeux et de prendre en compte les observations du public et le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur. Les avis et conclusions du commissaire-enquêteur apparaissent dans cette seconde partie du rapport d'enquête.

## I - Cadre de l'enquête publique

### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Pallet (44).

Cette modification du PIU comporte essentiellement deux aspects : l'un concerne la création d'une zone Uac servant de cadre à une opération de renouvellement urbain soumise à une OAP ; L'autre concerne des adaptations réglementaires relatives notamment aux règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives et l'intégration architecturales des toitures- terrasses.

Actes générateurs de l'enquête :

On retiendra particulièrement :

- L'arrêté préfectoral de 17 novembre 2016 portant création de la communauté de communes Sèvre et Loire le 1<sup>er</sup> janvier 2017
- Le Plan local d'urbanisme de la commune du Pallet approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2012
- L'arrêté du 14 août 2019 attribuant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme » à la communauté de commune
- L'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
- L'arrêté N° 22000147/44 du 10 août 2022 de monsieur le président du tribunal administratif nommant M. Philippe ALLABATRE commissaire-enquêteur

- L'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.

## 2) Cadre juridique et réglementaire

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

Art. L153-36 à 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 et L121-15-1 du code de l'environnement

- 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

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

Art L153-41 du code de l'urbanisme

- 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 les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.

- 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

## Avis du commissaire-enquêteur sur le respect de la réglementation

Le porteur de projet s'est attaché au respect des textes réglementaires. L'information du public, l'accès au dossier d'enquête, les délais légaux d'enquête et de publicité ont été respectés. Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux textes. La compétence des autorités prescrivant l'enquête est avérée.

## II - Rappel du projet

### 1) Préambule

L'enquête publique concerne le projet de modification n°4 du Plan local d'Urbanisme de la commune du Pallet (44) qui encadre principalement une opération de renouvellement urbain face à la mairie. Si elle a pour objet de se prononcer sur les modifications réglementaires du PLU et notamment sur la création d'une zone Uac faisant l'objet d'une OAP, elle n'a pas formellement pour but de se positionner sur le choix architectural du projet.

La demande de modification du PLU est portée par madame la Présidente de la communauté de communes Loire et Sèvre sise 1 place Charles de Gaulle à Vallet.

En effet, depuis la décision du 14 août 2019 la communauté de commune Sèvre et Loire dont fait partie le Pallet est compétente en matière de PLU. On notera d'ailleurs qu'une réflexion est actuellement en cours autour d'un futur projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunautaire (PLUi).

### 2) Situation géographique du projet

Le projet de modification du PLU concerne la commune de « Le Pallet » (44) située à 25 kms environ au sud-est de la métropole nantaise dans le département de la Loire Atlantique. Forte de 3257habitants en 2019, installés sur un territoire couvrant 1175 ha, la commune essentiellement rurale, marquée par la prédominance du vignoble nantais, s'est développée le long de la nationale 149 selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est. Bénéficiant de l'attraction de la métropole nantaise, Le Pallet doit renouveler et renforcer son offre de logement pour garder une pyramide des âges équilibrée dans la population et assurer le renouvellement des générations pour conserver la vitalité du bourg. Le projet actuel de renouvellement urbain s'inscrit dans cette perspective.

### 3) Caractéristique générale du projet

On retiendra ici l'essentiel des éléments développés dans la première partie du rapport d'enquête publique.

La modification du PLU envisagée 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 urbain (espaces publics, habitat et commerce) sur 1960 m<sup>2</sup> 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.

#### **4) Financement du projet**

Le projet de modification n° 4 du PLU est financé par la communauté de communes (études préliminaires, élaboration du dossier d'enquête par le cabinet d'étude 0101,etc..).

Le projet de renouvellement urbain est pris en charge financièrement par le promoteur nantais AETHICA sis 32 rue la Noue bras de fer à Nantes qui a missionné le cabinet d'architecte « JBA » (Jacques Boucheton Architectes, sis 1 rue Bisson à Nantes) pour la réalisation du projet.

#### **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 diversifiée et de redynamiser l'offre de commerce de proximité en relocalisant le Coccimarket. Le périmètre du projet 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.

Le choix de l'emplacement du projet répond à plusieurs critères :

- Souhait du gérant du Coccimarket d'augmenter sa surface de vente tout en conservant sa visibilité commerciale et donc rester le long de la RD 149, axe structurant de la commune.
- Pas de foncier disponible ailleurs sur la commune qui réponde à la volonté de « visibilité commerciale » exprimée par le gérant et qui autorise la construction de logements et qui n'entraîne pas des coûts exorbitants en termes d'accès et de terrassement.
- 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.

#### **Avis du commissaire-enquêteur sur la justification du projet**

Le choix de modification du PLU est un choix de politique communale qui appartient aux élus locaux. Néanmoins ce choix doit être justifié par la notion d'intérêt général qui recouvre ici un intérêt communal. Le projet est justifié par le choix de revitaliser l'enveloppe urbaine du bourg et d'assurer le renouvellement et l'équilibre générationnel en attirant de nouveaux habitants par une offre de nouveaux logements adaptés. J'observe que l'emplacement de l'opération de renouvellement urbain a fait l'objet de divers scénarios qui ont abouti au final au choix de la « place de la mairie » (Voir réponse à la question n° 10 du commissaire enquêteur). Le porteur de projet a apporté les éléments qui justifient la localisation de l'opération de renouvellement urbain.

### **III- La nécessité d'une enquête publique**

La réglementation propose deux procédures distinctes dans le cadre de la modification d'un PLU. La procédure de droit commun (art L153-41 du code de l'urbanisme) et la procédure simplifiée (art L 153-du CU).

#### **1) La procédure de modification de droit commun**

Elle résulte de l'application de l'art L153-41 du code de l'urbanisme qui stipule :

*« 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 :*

*1° 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 ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »* (ne concerne pas notre enquête).

#### **2) La procédure de modification simplifiée**

L'art L153-45 du code de l'urbanisme stipule :

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».*

#### **3) Le choix de la procédure**

La notice de présentation du projet figurant dans le dossier d'enquête publique précise (page 4) :

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*



« Certaines des adaptations envisagées étant susceptible d'accroître de plus de 20% les possibilités de construction à l'intérieur d'une zone, il est nécessaire de recourir à une modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique ».

## IV- Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

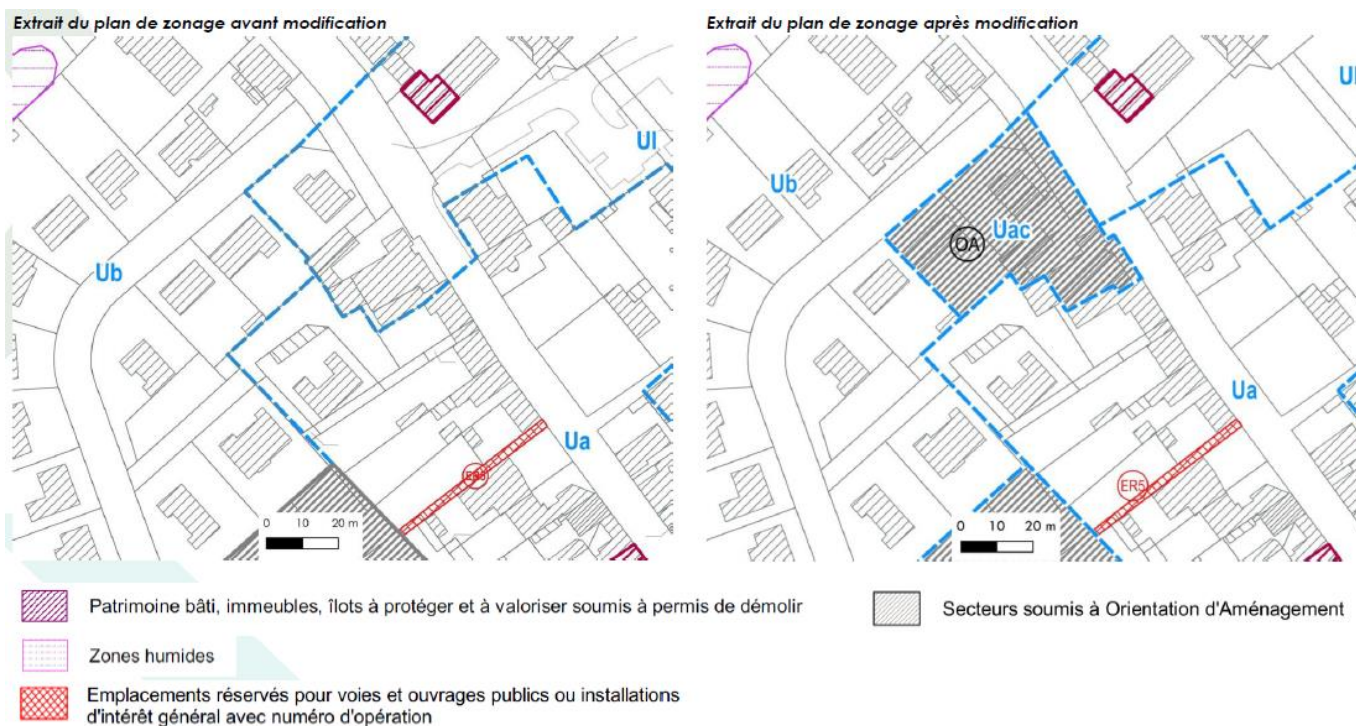
Le projet de modification du PLU du Pallet comporte principalement deux volets : le premier concerne l'opération de renouvellement urbain du centre bourg couverte par l'OAP « secteur Uac de la place de la mairie » et le second les autres modifications permettant au PLU d'intégrer certains ajustements réglementaires.

### 1) Les modifications du PLU relatives à l'opération de renouvellement urbain

Une opération de renouvellement urbain est prévue en centre bourg, face à la mairie. Elle a vocation à accueillir une activité commerciale de proximité et 15 à 25 logements. Cette opération nécessite une modification du plan de zonage et du règlement écrit du PLU.

#### ➤ La modification du plan de zonage

Actuellement soumis à trois zonage différents (U1, Ub, Ua), 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 ou secteur Uac, a pour objectif de garantir la cohérence de l'ensemble du projet.



➤ La modification du règlement écrit

La modification du règlement écrit prend en compte les contraintes du projet et adapte la réglementation en conséquence (voir partie 1). On retient la liberté donnée vis-à-vis des contraintes d'alignement par rapport aux emprises et voies publiques en zone Uac.

## **2) Les autres modifications du PLU**

➤ 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 est actée et une adaptation des articles 7 des zones Ua, Ub, Uc, Nh1 et Nh2 et A est mise en place en ce qui concerne les limites séparatives. Des adaptations sont ainsi apportées en ce qui concerne les autorisations des extensions /surélévations. Enfin les restrictions apportées aux toitures terrasses sont levées sous condition de la qualité des projets et les stationnements vélos sont pris en compte (annexe 1 du PLU).

➤ Création d'un échéancier

Le 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 échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones concernées.

Sur la commune du Pallet, deux zones 1 AU d'urbanisation immédiate pour l'habitat et le projet d'opération de renouvellement urbain prévu face à la mairie sont concernées par l'échéancier à court terme prévu par l'art L 151-6-1 du CU.

## **Avis du commissaire-enquêteur sur le choix de la procédure de modification**

Le choix de la procédure de modification s'est effectué, selon le porteur de projet, en application de l'alinéa 1 de l'art L153-41 du CU. Pour autant, la base de calcul des 20% d'augmentation des constructions n'est pas évidente à déterminer. Quelles zones prendre en compte ? La zone UI ? La zone Ub ? La Zone Ua ? Toutes les trois concernées par le projet de renouvellement Urbain ?

(Cette problématique fait l'objet de la question n° 3 du commissaire enquêteur)

Face à cette difficulté le porteur de projet a privilégié la procédure qui garantit la transparence de l'opération en optant pour la procédure impliquant l'ouverture d'une enquête publique. En effet, si L'art 153-45 du CU relatif à la procédure simplifiée indique « une possibilité » il n'exclut pas pour autant le recours à la procédure de droit commun, L'art 153-41 du CU fixant les cas où le recours à la procédure de droit commun est obligatoire sans exclure un recours facultatif).

Je partage cette interprétation des textes et le choix de la procédure de révision de droit commun.

### 3)Analyse des Avantages et inconvénients du projet

Il convient d'analyser les avantages et inconvénients du projet de modification du PLU afin de déterminer l'équilibre du projet.

Examinons les 4 axes de modification du projet :

➤ Suppression de l'emplacement réservé N° 13

Comme prévu initialement, 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.

-Avantages : l'accès routier prévu est réalisé. La suppression de cet emplacement réservé au PLU et la modification du plan de zonage en conséquence répondent à une logique incontestable qui met la représentation graphique de la réalité en adéquation avec cette réalité.

-Inconvénient : aucun

➤ Modifications diverses du règlement écrit

1/ La prise en compte des situations existantes par rapport aux règles de retrait des constructions est actée et une adaptation des articles 7 des zones Ua, Ub, Uc, Nh1 et Nh2 et A est mise en place en ce qui concerne les limites séparatives. Cela permet de construire des extensions dans le prolongement des bâtiments qui sont actuellement construits et qui ne respecteraient pas les limites de retrait par rapport aux limites séparatives. (Cas des bâtiments anciens).

Avantages : Possibilités de construire moins contraignantes pour les administrés et plus d'harmonie dans la continuité des bâtiments.

Inconvénient : Aucun

2/ Des adaptations sont aussi apportées en ce qui concerne les autorisations des extensions /surélévations. et les restrictions apportées aux toitures terrasses sont levées sous condition de la qualité des projets

-Avantages : on introduit plus de souplesse dans la réglementation et on accepte les nouvelles formes architecturales telles que les toitures- terrasses.

-Inconvénient : insertion dans le tissu urbain parfois plus difficile, tempérée par l'exigence d'une approche qualitative sans dénaturation de l'environnement.

3/ Prise en compte du stationnement des vélos :

- avantage : les mobilités douces sont prises en compte et l'annexe 1 du règlement fixe le nombre de places à créer en fonction de la destination du bâtiment

- inconvénient : aucun

➤ Création d'un échancier

Le 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.

Avantage : mise en conformité avec la réglementation, objectif à terme à atteindre pour la communauté de commune

Inconvénient : aucun

➤ Les modifications du PLU relatives à l'opération de renouvellement urbain

1/La modification du plan de zonage

L'opération de renouvellement urbain entraîne la création d'une zone Uac couverte par une OAP.

La zone de l'opération qui étaient initialement soumise à trois zonages différents (UI, Ub , Ua), est donc modifiée en conséquence sur le plan de zonage .

Avantage : mise en conformité du plan de zonage avec l'opération de renouvellement urbain. L'emplacement choisi pour la zone Uac permet de répondre à l'exigence de visibilité du commerce coccimarket et assure ainsi sa pérennité. L'objectif du maintien de la vitalité de la commune est pris en compte. De plus, respect de l'objectif maîtrise de l'artificialisation des sols.

Inconvénient : complexification du plan de zonage et lisibilité moins évidente. Destruction de salles de réunions pour les associations avec cependant à terme une réinstallation dans des locaux mieux adaptés et aux normes de sécurité actualisées . Disparition de la vieille poste (vétuste)

➤ La modification du règlement écrit

La modification du règlement écrit prend en compte les contraintes du projet et adapte la réglementation en conséquence. Le secteur Uac deviens un nouveau est un sous secteur de la zone UA avec une réglementation par rapport aux limites séparatives voies et emprises publiques adaptée à un urbanisme de projet .

Avantage : mise en conformité du règlement écrit par rapport au nouveau plan de zonage et souplesse plus grande des règles applicables à la zone Uac.

Inconvénient : incertitude tant que le projet de renouvellement urbain n'est pas arrêté, sur l'implantation du projet par rapport aux emprises publiques.

## Avis du commissaire-enquêteur sur l'équilibre du projet

Après analyse les différentes rubriques de la modification n°4 du PLU présente plus d'avantages que d'inconvénients avec l'introduction d'une certaine souplesse dans la réglementation permettant au projet de renouvellement urbain de trouver plus facilement sa place sur le site choisi. La prise en compte des nouvelles formes architecturales (toiture-terrasse) en offrant une certaine liberté de construction est positive. L'emplacement choisi pour l'opération de renouvellement urbain n'offre pas plus d'inconvénients que tout autre site qui aurait été retenu centre bourg (mêmes contraintes de voisinage, d'accès aux voiries..etc). Si on prend en compte les précisions apportées par le porteur de projet dans ses réponses aux observations du public (thématique 10) on peut estimer que la recherche de solutions pour réduire les nuisances vis-à-vis des co-visibilités a été étudiée. La disparition de bâtiments publics vétustes est compensée par l'aménagement de futurs locaux pour les associations et par l'intérêt général du projet de renouvellement urbain.

En conclusion le projet de modification n°4 du PLU me paraît équilibré.

## V - Information du public et déroulement de l'enquête publique

L'information du public est un élément essentiel de l'enquête publique.

### 1) L'information du public

#### ➤ L'information en amont de l'enquête publique

Un comité consultatif « Cœur de bourg phase 1 » composé de 5 élus et 10 Palletais, chargé de suivre le projet de renouvellement urbain de la place de la mairie s'est réuni à 8 reprises entre le 11 mai 2021 et le 20 juin 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, la mairie a organisé une réunion le 6 avril 2022 pour expliquer le projet et le choix du promoteur.

#### ➤ L'Information du public au cours 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 (Presse océan et Ouest France). L'affichage sur place a été effectuée à la mairie du Pallet et sur cinq points dans le bourg, ainsi que sur deux sites de la communauté de communes Sèvre et Loire

Le dossier d'enquête était consultable à la mairie du Pallet aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que sur les sites internet dédiés de la communauté de communes et de la mairie du Pallet.

Outre le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie du Pallet, le public a pu déposer ses observations par courrier ou par voie électronique sur l'adresse dédiée suivante : «[plu@cc-sevreloire.fr](mailto:plu@cc-sevreloire.fr)».

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

## 2) Le déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté N° A-20221011-127 du 11 octobre 2022 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire, l'enquête s'est déroulée du lundi 07 novembre 2022 au mercredi 7 décembre 2022, soit 31 jours consécutifs.

L'affichage est resté sur zone sans dégradation jusqu'à la clôture de l'enquête.

Cette dernière s'est déroulée dans une ambiance sereine et sans incident. La mairie du Pallet ainsi que la communauté de communes Sèvre et Loire ont mis en place les moyens nécessaires pour le bon déroulement de l'enquête

- **Chronologie** : (voir première partie, chapitre VII § 2)
- **Permanences du commissaire-enquêteur**

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
  - Mercredi 7 décembre 2022 de 13h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

Lors de ces différentes permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 24 personnes.

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)

La synthèse des observations ainsi que les 10 questions posées par le commissaire-enquêteur ont été remises en mairie du Pallet, en présence de monsieur le Maire et de son adjoint délégué à l'urbanisme, à madame Lucie Hardouin, représentant la communauté de communes Sèvre et Loire.

La réponse du pétitionnaire est parvenue au commissaire-enquêteur le 27 décembre 2022 par courriel (Annexe n°4).

## 3) Qualité du dossier présenté à l'enquête

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes :

- -Sous dossier 1 : Notice de présentation (36 pages sur deux colonnes)

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*

- -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
  - Avis de la chambre d'agriculture 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
- Sous dossier 7 : Pièces administratives
  - L'arrêté prescrivant la modification N°4 du PLU du Pallet
  - L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
  - Les avis légaux parus dans Ouest-France et Presse Océan

## **Avis du Commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique**

- La mairie du Pallet a apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Le public a été informé conformément à la réglementation et 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 l'intérêt de plusieurs riverains ainsi que celle d'anciens élus locaux. Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête à travers son mémoire en réponse aux observations du public et questions du commissaire-enquêteur.
- Sur le plan du dossier d'enquête, la notice de présentation rédigée de façon claire est accessible au public. La difficulté étant d'examiner la modification du PLU qui concerne essentiellement l'encadrement d'une opération de renouvellement urbain sans aborder spécifiquement la mise en œuvre de l'opération elle-même. Le dossier d'enquête contient pratiquement toutes les informations utiles à l'enquête si ce n'est que la problématique de l'appartenance du foncier aurait méritée un développement ainsi que la prise en compte du règlement du lotissement des Ajoux face au projet de modification du PLU. Ces deux derniers points ont fait l'objet de questions du commissaire-enquêteur et des réponses du porteur de projet ont permis d'apporter les précisions utiles à l'enquête.

En conclusion, les conditions du déroulement de l'enquête ont permis à celle-ci de se réaliser avec l'appui du pétitionnaire sans difficulté particulière.

## **. VI - Impact du projet de modification du PLU sur l'environnement**

Pour préparer le dossier transmis à l'autorité environnementale afin que celle-ci puisse se prononcer sur le projet, le porteur de projet à procéder à un examen des incidences du projet sur l'environnement.

## 1) Analyse des incidences du projet sur l'environnement

Les modifications du PLU et notamment le nouveau zonage de l'opération de renouvellement urbain et les prescriptions de l'OAP qui l'encadrent ne sont pas de nature à porter atteinte à la biodiversité, la zone concernée étant déjà urbanisée.

De l'analyse établie dans la première partie de ce rapport (chapitre VI) à propos des incidences du projet sur l'environnement, il ressort que :

- Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Sur les zones humides
- Sur la gestion des eaux potables
- Sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement
- Sur l'activité agricole
- Sur l'air et le climat, les risques et les nuisances
- Sur la population et la santé humaine
- sur les milieux naturels et la biodiversité
- Sur zones protégées au titre d'un intérêt naturel ( RNN, RNR,PNR, ZNIEFF...)
- Sur les sites Natura 2000

.....Aucun impact significatif n'est à relever.

## 2) L'avis de l'autorité environnementale

La mise en œuvre des modifications du PLU pouvant avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine, une demande d'avis a 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.

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.

## Avis du commissaire-enquêteur sur la prise en compte des enjeux environnementaux

Alors qu'il n'en a pas l'obligation, le porteur de projet a souhaité 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 la position de la MRAE et participe à la « transparence » du projet soumis à enquête publique. En l'espèce, l'absence d'impact du projet sur l'environnement n'appelle pas de remarques particulières.



## VII - 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 sur un secteur donné du territoire (voir art 151- 6/7 du Code de l'Urbanisme).

### 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 :

- l'opération d'un seul tenant, sans phasage, mêlant habitat, commerces et services compatibles avec l'habitat intègre spécifiquement un commerce alimentaire de proximité et la réalisation de 15 à 25 logements de type collectifs ou intermédiaires, avec un espace central ouvert sur la rue St Vincent.

- les aménagements doivent être en cohérence avec l'aménagement programmé du carrefour devant la mairie et la desserte des camions de livraison doit être possible en bordure de la rue St Vincent sans empiètement sur la place de la mairie alors que la desserte de l'îlot se fera exclusivement par la rue Sautejeau .

➤ Qualité de l'environnement urbain, architecturale et paysagère

- Objectif du bien vivre ensemble : praticabilité des espaces, gestion des nuisances sonores et maîtrise du risque de création d'« îlot de chaleur », création d'un espace privatif extérieur pour chaque logement (jardin, balcon, etc.), sont envisagés par L'OAP.

- 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 de eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur le périmètre de l'opération sera facilitée au maximum par divers aménagements. En cas d'imperméabilité trop importante un rejet au réseau public collecteur sera autorisé.

### 3) 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.

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

- Maîtriser la dynamique démographique avec une production moyenne de 20 logements par an

- Favoriser une offre diversifiée de logements ainsi que la mixité des opérations d'aménagement
- Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer la centralité
- Assurer la convivialité et vitalité du bourg en soutenant les commerces de proximité

#### **4) La compatibilité de la modification du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est prévu à l'article 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'Orientation et d'Objectifs du SCOT :

- Cohérence avec les objectifs 2.2, 3.1, 4.2, et 5.4 du DOO du SCOT (voir Ière partie page 19)

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

##### Par rapport au PADD du SCOT

Le projet de modification est 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
- Promotion des modes d'organisation et d'animation des centre-bourgs ...

#### **Avis du commissaire-enquêteur sur la cohérence du projet avec le PADD et le SCOT**

La compatibilité de la modification du règlement du PLU avec le PADD a été abordée de façon elliptique dans le dossier d'enquête. C'est pourquoi cette problématique a fait l'objet de la question N° 7 du commissaire-enquêteur au PV de synthèse des observations.

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 L 151-6, et art R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme). Après analyse, l'OAP « secteur Uac place de la mairie » apparaît en cohérence avec le PADD. Conformément à l'article 131-4 du CU La modification n°4 du PLU est de même en cohérence avec les dispositions du SCOT Pays du vignoble nantais.

### **VIII- Recensement des observations et analyse du mémoire en réponse**

Les avis des personnes publiques associées ont été pris en compte

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*

## 1) Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées

- Les avis des personnes publiques associées s'établissent comme suit :
  - Avis du Département
  - Avis de la chambre d'agriculture 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

Les institutions consultées n'émettent pas d'objections au projet de modification du PLU.

(Pour l'avis de l'Autorité Environnementale voir supra VI-2)

Je prends acte de la position des PPA.

## 2) 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](mailto: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.

Cette enquête publique a donné lieu à :

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

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

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

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

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 m<sup>2</sup> en zone NH1 à l'instar du reste du secteur de la Cognardière.

- C2 : Observation de M. et Mme Bernard Duplomb (et autres) demeurant le Pallet

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<sup>ème</sup> 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

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 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 lourds..).

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**

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.

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**

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**

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 ce secteur.
- 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**

- 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 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 au 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**

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***

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 habitants 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**

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

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***

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***

En substance, l'auteur du mail indique que :

- 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.

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

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 aux 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'organiser une réunion publique?

### **3) Réponses du porteur de projet aux observations du public**

Afin d'éviter les redites, les réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique sont regroupées par thématique/type de question. Les observations auxquelles s'appliquent les réponses sont indiquées entre parenthèses après la question.

#### **Thématique 1 :**

**Est-ce que tous les emplacements réservés et immeubles du patrimoine font partie de l'enquête ? (R1)**

*Non, l'enquête publique portait uniquement sur les aspects suivants :*

*Permettre et encadrer qualitativement un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerce dans le centre-bourg*

*Supprimer un emplacement réservé localisé chemin des Gohaux*

*Réaliser quelques adaptations du plan de zonage et du règlement écrit afin de faciliter l'instruction et le renouvellement urbain en centre-bourg*

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*



*Définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (obligation du code de l'urbanisme lorsque l'on crée une nouvelle OAP)*

## **Thématique 2:**

### **Demande de rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de la parcelle N°47, hameau de la Jeannière (R2)**

*Cette demande a été étudiée par la commune et la Communauté de Communes dans le cadre de l'élaboration du projet de modification. Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle au vu de l'ancienneté du document d'urbanisme (presque 10 ans) mais également considérant la jurisprudence du Conseil d'Etat qui a apporté une définition à la notion d'erreur matérielle (utile notamment pour justifier du recours à la modification simplifiée).*

*Il y a erreur matérielle lorsqu'un élément du PLU entre en contradiction avec d'autres pièces du PLU. Par exemple, le rapport de présentation fait état d'une trame pour identifier une carrière que le PADD prévoit également mais la trame n'apparaît pas sur les plans de zonage. Il s'agit d'une omission qui nuit à la cohérence entre l'ensemble des pièces du document. L'utilisation de cette notion est donc très limitée. En conséquence, ne s'agissant pas d'une erreur matérielle et l'objectif étant d'étendre une zone Nh1 au détriment d'une zone N, le recours à une révision allégée serait nécessaire pour corriger le zonage sur le secteur. Toutefois, cette révision ne recouvrant aucun caractère d'intérêt général, elle ne peut se justifier.*

*Ainsi, la modification du zonage sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes.*

## **Thématique 3 :**

### **Demandes d'évolutions de zonage sans lien direct avec les modifications apportées dans le cadre de la présente enquête publique (R3, C1, C4, D1, D2)**

*Ces demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la présente modification. Elles seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes, dont l'approbation est envisagée à échéance 2024/2025. Pour plus d'informations sur ce projet, consulter le site internet suivant : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/amenagement-du-territoire/comprendre-le-plan-local-d-urbanisme/>*

## **Thématique 4 :**

### **Concertation jugée insuffisante et demande de l'organisation d'une enquête publique sur le projet de renouvellement urbain (C2, C9, C10, C4)**

*La modification n°4 du PLU du Pallet, objet de la présente enquête publique, n'était pas soumise à une concertation préalable obligatoire.*

*Néanmoins, suite à la volonté des élus de la commune, le projet a fait l'objet d'une concertation associant les habitants en amont et pendant la modification du PLU. Cette concertation a permis de*

*prendre en compte les remarques des habitants ainsi que d'informer la population sur la réalisation du projet.*

*En premier lieu le périmètre du projet a été défini par le COPIL.*

*Le choix du bureau d'études 0101 s'est porté entre autres sur l'approche pédagogique et ludique de la construction des scénarii (réalisation d'une maquette en 3D style lego).*

*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 Palletais.*

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

***11 mai 2021** - comité consultatif de présentation du bureau d'étude 0101 et discussions sur les scénarii envisagés.*

***8 juin 2021** - comité consultatif : membres du comité + M et Mme Brochard (gérant de la superette)*

*A partir du 24 juin 2021 les riverains les plus proches du projet ont également été invités à certains comités consultatifs. Lors de ces comités les élus présents se sont mis volontairement en retrait afin de laisser libre cours aux différentes idées ou suggestions*

***24 juin 2021** - comité consultatif, M et Mme Brochard (gérant de la superette) + riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine)*

***6 juillet 2021** - En parallèle une réunion de présentation du projet par le bureau d'études 0101 a été organisée à destination des riverains des rues E Sautejeau et Saint Vincent. **Environ 70 personnes***

***Relecture et finalisation du cahier des charges pour l'appel à projet***

***14 octobre 2021** - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy*

***29 novembre 2021** - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy*

***4 avril 2022** - Comité « Cœur de bourg » uniquement **Choix du Promoteur***

***Points d'avancement du projet***

***20 juin 2022** - Intervention et présentation de l'aménageur AETHICA pour le projet Place de la Mairie : membres du comité, M et Mme Brochard, M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine + M et Mme Hardy*

***Avec entre temps de nombreux rendez-vous personnalisés :***

*9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine*

*9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau*

*10 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine*

*18 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau*

4 aouts 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

16 décembre 2021 - rencontre avec M et Mme Brochard

6 avril 2022 - rencontre avec M Forget et Mme Hivers (riverains coté mairie)

16 juin 2022 - rencontre entre promoteur, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine

**Présentation générale du projet aux différents comités, en Conseil Municipal et point presse**

10 novembre 2021 - présentation générale au comité « Bâtiment »

6 avril 2022 - présentation du projet au comité des SAGES

6 avril 2022 - 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. **Environ 30 personnes**

9 avril 2022 - présentation du projet en réunion de quartier centre Héloïse

12 avril 2022 - présentation du projet en Conseil Municipal

13 avril 2022 - point presse

17 juin 2022 - présentation du projet en réunion de quartier Sanguèze

Concernant la nécessité d'organiser une seconde enquête publique au vu des enjeux du projet de renouvellement urbain, cela n'est pas en lien direct avec la modification du PLU (pour rappel procédure non soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme). De plus, il existe un flou juridique sur la définition des « projets de renouvellement urbain » identifiés dans l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Ces projets sont, selon les interprétations des différentes cours administratives d'appel, soit des projets portés au titre de la politique de la ville (projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) soit des projets d'une grande ampleur pour le territoire, ce qui n'est pas le cas du projet faisant l'objet de la modification. Enfin, la mise en place d'une concertation plus importante sur le projet n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes, maître d'ouvrage du présent projet de modification du PLU.

Enfin, il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet n'a, à ce jour, pas encore été déposée, et que des informations auprès des habitants pourront être réalisées par la commune et/ou le promoteur dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

**Thématique 5 :**

**Comment s'articule la modification du PLU et le règlement du lotissement ? (C2)**

*L'article L.442-9 code de l'urbanisme indique que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...] Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ». La caducité de ces clauses n'est pas reconnue par la Cour de Cassation du fait de leur dimension contractuelle. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, en dépit de leur caducité en urbanisme (séparation code urbanisme / code civil).*

*Il est ainsi fréquent que des aménagements ou ouvrages autorisés par le PLU soient interdits par le cahier des charges. Dans un tel cas, il est possible de saisir la juridiction compétente (civile et non pénale) pour solliciter la démolition des ouvrages contrevenant aux règles, même s'ils ont été autorisés par un permis de construire puisque les règles du cahier des charges ont une nature civile et non administrative.*

*Il se peut que les dispositions d'urbanisme contenues dans un règlement, même devenues caduques d'un point de vue réglementaire, continuent de s'appliquer entre les colotis car il apparaît que ce document, lorsque le lotissement est dépourvu de cahier des charges, peut être regardé en lui-même comme un document de nature contractuelle. Par un arrêt du 22 mai 2012, la cour de cassation a admis, dans le cadre d'un groupe d'habitations dépourvu de cahier des charges, la possibilité pour un règlement de contenir des règles de caractère privé s'imposant à tous les colotis. Ainsi, en l'absence de cahier des charges et de règlements distincts, certains juges du fond ont pu admettre que le règlement, seul document du lotissement, pouvait avoir une double nature, y compris contractuelle, s'il apparaissait que le rédacteur avait entendu imposer par ce document des obligations entre colotis sans limitation de délai. En cas de requalification du règlement en cahier des charges, ces dispositions seraient donc applicables au-delà du délai de 10 ans.*

*Ainsi, dans le cas présent, les règles du lotissement évoquées peuvent être considérées comme ayant un caractère contractuel. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, même après le délai de 10 ans et en dépit de leur caducité en urbanisme.*

*L'article L 442-11 du code de l'urbanisme indique que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».*

*C'est pourquoi, suite à l'approbation de la modification du PLU, la commune du Pallet va mener une procédure afin de mettre en concordance le règlement du lotissement avec le PLU qui sera alors en vigueur. Cette procédure nécessitera l'organisation d'une nouvelle enquête publique, portée par la commune. Il est précisé que cette procédure est indépendante de la présente modification du PLU (étant Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*

*donné qu'il s'agit de deux juridictions différentes), et que sa mise en œuvre n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes (maitre d'ouvrage du présent projet de modification du PLU).*

#### **Thématique 6 :**

#### **Modifications de l'art Ua7 du règlement ne sont pas mentionnées dans la notice et seraient en divergence avec l'art Ua11 ? (C2)**

*Les modifications de l'article Ua7 sont bien présentées dans la notice et ne sont pas en contradiction avec l'article Ua11 (voir page 25 de la notice). Il n'y a pas de rapport entre l'autorisation des toitures terrasses et l'autorisation des extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU et ne respectant pas les retraits mentionnés dans le règlement.*

#### **Thématique 7 :**

#### **Contestation du choix de réaliser ce projet, de son emprise et de la notion d'intérêt général (C2, C3, C6, C7, C9, C10, C11, D4)**

*Ce projet est né de la combinaison de plusieurs facteurs :*

*Souhait du gérant du Coccimarket d'augmenter sa surface de vente et surtout celle des réserves très contraintes actuellement. Il est déterminé à conserver sa visibilité commerciale et donc à 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.*

*Ainsi, afin 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, la mairie a décidé de lancer un appel à projet auprès de promoteurs.*

*Dans le cadre des études pré-opérationnelle, la commune s'est questionnée sur le fait d'étendre le projet sur d'autres parcelles voisines. Suite à des échanges avec les propriétaires, seule une parcelle (pour laquelle les propriétaires acceptaient de vendre leur bien) a été intégrée au projet.*

*Il est rappelé que ce projet est d'intérêt général, puisqu'il participe à produire une offre de logement diversifiée en cœur de bourg et permet de conserver la vitalité commerciale de la commune. Ce projet est donc pleinement en accord avec 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. L'intérêt général du projet explique donc la nécessité d'une intervention publique.*

## **Thématique 8 :**

### **Contestation de la destruction du centre Héloïse et de la Poste, du fait notamment de l'utilisation des salles par les associations (C6, C7, C9, C10, C11, D3)**

*Les bâtiments du centre Héloïse et de la Poste présentent un caractère vétuste et une accessibilité non réglementaire. Pour les choix évoqués plus haut, la commune a donc décidé de réaliser un projet sur l'emprise de ces équipements.*

*Aujourd'hui le centre Héloïse est utilisé par deux associations et comme salle des mariages. La salle des mariages va être relocalisée sur le site de l'école. Une AMO a été recrutée afin d'étudier les possibilités de mutualisation des équipements et d'identifier les besoins pour les 10 prochaines années. Il faut noter que les effectifs scolaires sont en baisse sur la commune. Concernant les associations, celles-ci vont pouvoir continuer leurs activités sur d'autres lieux de la commune à ce titre, l'agrandissement programmé du Centre Technique Municipal et la présence du moulin du Pé de Vignard offriront de nouveaux espaces qui leurs seront réservés.*

## **Thématique 9 :**

### **Accessibilité et sécurité (C2, C3, C5, C10, D3)**

*Afin d'assurer une sécurité routière des accès, et en concertation avec le département, il a été décidé de ne permettre qu'un seul accès unique au projet. Cet accès unique permet également de limiter les surfaces imperméabilisées sur le site.*

*La problématique de livraison du Coccimarket a également été étudiée en concertation avec le département.*

*Il est précisé que la commune mène actuellement une étude visant à requalifier le carrefour devant la mairie, afin de sécuriser les déplacements sur le secteur. L'objectif de la commune est également de revisiter l'accès de la mairie envisagé rue Anne Roucou, cela aura pour résultat de mieux fluidifier les flux de véhicules et les stationnements entre le commerce et la mairie. La commune va également lancer une étude à une échelle plus large visant à favoriser les mobilités actives (marche, vélo...).*

*Le présent projet n'est pas de nature à aggraver les risques sur la commune, puisqu'il s'agit d'un apport de population relativement faible au regard du total de la population communale. De plus, le projet est situé en dehors de toute zone à risque connue et notamment du PPRI.*

## **Thématique 10 :**

### **Vis-à-vis, intégration du projet et nuisances liées aux travaux (C2, C8, C10, D4)**

*L'OAP prévoit la réalisation de 15 à 25 logements afin de répondre aux objectifs de densification des projets urbains et aux exigences de la loi Climat et Résilience de 2021 qui vise à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi, pour continuer de produire une offre de logement suffisante tout en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles il est nécessaire de produire un nombre de logements plus important sur une même surface.*

*Le projet envisagé par le promoteur limite les hauteurs puisque seule une partie du projet est en R+2 et le reste du projet est en R+1.*

*Aussi, le projet prévoit de limiter les ouvertures en vis-à-vis direct avec les voisins, afin de préserver l'intimité des logements existants.*

*Enfin, une étude d'ensoleillement a été réalisée par le promoteur, celle-ci montre l'absence d'impact pour le voisinage. Il n'est donc pas attendu de perte de valeur des biens immobiliers situés à proximité. Au contraire la réalisation d'une place végétalisée et le réaménagement du carrefour va permettre de créer un nouveau cadre de vie plus attrayant.*

*Concernant les nuisances liées aux travaux, le promoteur prendra en compte ce risque pour en limiter les impacts.*

*Concernant la notion d'alignement qui ne serait pas développé à la page 13, il est précisé que la notice justifie et présente cette règle qui vise à permettre une implantation qualitative des futurs immeubles (urbanisme de projet).*

## **Thématique 11 :**

### **Problématiques de stationnement (C8, C9, C10, C11, D3)**

*Sur l'emprise de la future OAP, il existe aujourd'hui 13 places de stationnement publiques, notamment liées à l'usage des équipements publics qui ne sont plus utilisés.*

*Dans le futur projet, il est envisagé la réalisation de 6 places publiques, en lien avec le Coccimarket, ainsi que la réalisation d'une place de stationnement par logement (conformément aux règles de PLU modifiées). Ces places seront en partie réalisées au sein du volume construit, en rez-de-chaussée des logements.*

*Il est rappelé qu'un parking public, d'une capacité de 48 places, est situé à moins de 100 mètres de l'opération (soit moins d'une minute à pied). Ce parking pourra être utilisé aussi bien pour le futur commerce que pour les logements qui seront créés. Cette mutualisation de places de stationnement est en accord avec les réglementations nationales visant à privilégier les mobilités actives (marche, vélo...) ainsi qu'à limiter l'artificialisation des sols qui est en partie due à la création de parking et de routes.*

*De plus, la modification du PLU vise à ajouter un objectif (quantitatif et qualitatif) pour le stationnement vélo. Ces stationnements permettront de favoriser les mobilités actives, en lien avec la présence de la gare sur la commune.*

## **Thématique 12 :**

### **Prise en compte de la zone « Abélard », zone patrimoniale protégée (D4)**

*Le projet n'est pas situé au sein d'un périmètre patrimonial (non situé au sein du périmètre de Monument Historique et bâtiments non identifiés au plan de zonage au titre du patrimoine). Néanmoins, les orientations de l'OAP visent à la définition d'un projet qualitatif.*

## **Avis du commissaire-enquêteur sur les observations du public et les réponses du porteur de projet**

Les observations du public expriment plusieurs préoccupations qui ont été regroupées par le porteur de projet en différentes thématiques pour pouvoir y répondre plus efficacement et sans répétition fastidieuse.

D'une façon générale les thématiques abordées répondent aux interrogations du public et aux observations recueillies et les réponses apportées sont claires et rédigées dans un langage accessible.

### **Thématique 1 :**

*« Est-ce que tous les emplacements réservés et immeubles du patrimoine font partie de l'enquête ? (R1) »*

Le strict cadre de l'enquête amène une réponse négative. J'approuve la réponse.

### **Thématique 2:**

*« Demande de rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de la parcelle N°47, hameau de la Jeannière (R2) »*

La demande concernant la parcelle en question n'entre pas dans le cadre des « erreurs matérielles » ouvrant droit à rectification, telles que l'a définie la jurisprudence administrative. Mais la communauté de communes ne ferme pas la porte à une prise en compte des revendications dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi. Je prends acte de cette position.

### **Thématique 3 :**

*« Demandes d'évolutions de zonage sans lien direct avec les modifications apportées dans le cadre de la présente enquête publique (R3, C1, C4, D1, D2) »*

La réponse à la thématique n°3 regroupe de façon un peu rapide les « demandes d'évolutions de zonage sans lien direct avec les modifications apportées dans le cadre de la présente enquête publique (R3, C1, C4, D1, D2) ». Pour les observations R3, C1, D1, et D2, la réponse me semble adaptée aux situations soulevées qui se situent hors du champ de l'enquête publique. Par contre, le courrier C4 semble faire état d'une véritable erreur matérielle et non d'une demande d'évolution de zonage. Ce courrier aurait mérité un traitement spécifique pour une réponse détaillée et circonstanciée.

### **Thématique 4 :**

*« Concertation jugée insuffisante et demande de l'organisation d'une enquête publique sur le projet de renouvellement urbain (C2, C9, C10, C4) »*

La réponse du porteur de projet est dans un premier temps d'ordre juridique pour ensuite démontrer qu'il y a eu concertation en amont du projet :

Il n'est pas ici question de concertation préalable qui est une notion plutôt liée aux enquêtes environnementales, (art L 121-15 du code de l'environnement) mais de la participation du public en amont du projet.



Le pétitionnaire réfute le caractère obligatoire de la consultation du public en amont du projet en l'absence d'incidence environnementale et en raison des termes de l'art L302-1 alinéa 4 du code de l'urbanisme. Le raisonnement juridique m'apparaît correct même si la notion de renouvellement urbain n'est pas vraiment définie dans les textes et que seule, dans notre cas d'espèce, la jurisprudence permet d'écarter la référence à l'alinéa 4 de l'art L302-1 du CU en raison du caractère restreint du projet.

Pour autant le porteur de projet a souhaité associer les habitants de la commune au projet en cours. Ainsi, le détail des réunions et les nombreuses rencontres tour à tour collectives ou individuelles - qui apparaissent dans la réponse - témoignent de cette volonté d'éclairer le public par rapport au projet de modification du PLU. De plus, il apparaît que la concertation avec le public sera aussi développée lors de la mise en œuvre du projet. Aussi, l'information diligentée à l'égard du public en amont de l'enquête me paraît satisfaisante.

Quant à la demande d'ouverture d'une seconde enquête publique, vu « les enjeux du projet », celle-ci n'est pas prévue dans le cadre de notre dossier. La réponse ne le précise pas mais le suggère, si elle est mise en œuvre elle ne le sera que sur la base d'un autre fondement c'est-à-dire au titre de l'application de l'article L 442-11 du CU avec une compétence relevant de la mairie du Pallet (Mise en conformité du règlement du lotissement avec le PLU).

J'approuve cette réponse et cette interprétation des textes.

### **Thématique 5 :**

**« Comment s'articule la modification du PLU et le règlement du lotissement ? (C2) »**

La thématique n°5 évoque une question essentielle du dossier d'enquête : alors que le projet de renouvellement urbain étend son emprise territoriale sur une parcelle de terrain soumise au règlement du lotissement des Ajoux, ce dernier document est-il opposable à la modification n°4 du PLU ? Cette question soulevée par l'observation C2 et la question n° 4 du commissaire enquêteur n'est nullement évoquée dans le dossier d'enquête alors qu'elle a une portée juridique certaine. Cette situation aurait de toute évidence dû être abordée dans le dossier soumis à l'appréciation du commissaire-enquêteur.

Toujours est-il qu'en réponse, le pétitionnaire analyse juridiquement l'articulation PLU/règlement du lotissement et devant une jurisprudence fluctuante et incertaine préfère opter pour une position garantissant une certaine sécurité juridique. Ainsi, renonçant à l'application de l'art L442-9 du CU, la communauté de commune choisit de s'appuyer sur l'art L 442-11 du code de l'urbanisme pour annoncer une seconde enquête publique dont l'objet sera de mettre en adéquation le règlement du lotissement avec le nouveau PLU modifié.

Je prends acte de cette décision, la réglementation n'y faisant pas obstacle. Je souligne que c'est le règlement du lotissement qui doit se mettre en conformité avec le PLU et qu'il est donc nécessaire que le PLU soit modifié avant la modification du règlement de lotissement. Il n'en demeure pas moins que la validation de la création du secteur Uac à elle seule sera sans effet tant que la modification du règlement du lotissement n'aura pas eu lieu à la suite d'une nouvelle enquête publique en application de l'art L 442-11 du CU.

### **Thématique 6 :**

*« Les modifications de l'art Ua7 du règlement ne sont pas mentionnées dans la notice et seraient en divergence avec l'art Ua11 ? (C2) »*

Le pétitionnaire répond que l'absence de rapport entre les deux articles exclut une divergence. Je partage cette analyse.

### **Thématique 7 :**

*« Contestation du choix de réaliser ce projet, de son emprise et de la notion d'intérêt général (C2, C3, C6, C7, C9, C10, C11, D4) »*

La communauté de communes apporte les éléments qui ont présidés au choix de l'emplacement du projet de renouvellement urbain : Souhait du gérant du Coccimarket d'augmenter sa surface de vente, pas de foncier disponible ailleurs sur la commune qui réponde à la volonté de « visibilité commerciale » exprimée par le gérant et qui autorise la construction de logements sans pour autant entrainer des coûts exorbitants en termes d'accès et de terrassement. De plus l'objectif actuel qui tend à diminuer l'artificialisation des sols justifie le choix du centre bourg sur une parcelle déjà artificialisée.

J'observe que l'exigence « de visibilité commerciale » pour le déménagement du commerce sur un axe structurant laisse peu de place à un choix alternatif, d'autant plus que la surface nécessaire à la réalisation du projet est portée à 1960 m<sup>2</sup>. Cette exigence de visibilité, bien qu'émanant d'une personne privée est admissible, dans la mesure où elle tend à assurer la pérennité du commerce et par là même contribue à l'objectif de maintien de la vitalité de la commune, motif d'intérêt général.

Par ailleurs le porteur de projet justifie l'intérêt général de l'opération par la création d'une offre de logement diversifiée en cœur de bourg et du maintien de la vitalité commerciale du bourg.

Les explications de la communauté de communes m'apparaissent comme convaincantes et c'est l'ensemble des paramètres précités qui ont réduit le champ des potentialités et abouti in fine au choix de l'emplacement du projet.

J'ajoute que le porteur de projet affirme que dans le cadre de l'établissement du périmètre de l'OAP il a contacté plusieurs riverains pour étudier les éventuelles possibilités de rachats de terrains et qu'un seul a répondu positivement. Cette démarche exclut tout favoritisme (Voir courrier C10).

### **Thématique 8 :**

*« Contestation de la destruction du centre Héloïse et de la Poste, du fait notamment de l'utilisation des salles par les associations (C6, C7, C9, C10, C11, D3) »*

Je prends acte de la vétusté du centre Héloïse et de la volonté de la mairie de reloger les associations sur des emplacements et bâtiments qui seront plus conformités avec la réglementation actuelle, la salle de mariage étant quant-à-elle transférée dans des locaux scolaires inoccupés.

### **Thématique 9 :**

*« Accessibilité et sécurité (C2, C3, C5, C10, D3) »*

Je constate que la sécurité sur site est assurée par une entrée unique par la rue Sautejeau afin d'éviter les entrées et sorties directes sur la RD 149 et que l'ensemble du « secteur mairie » fait l'objet d'une étude pour la prise en compte de l'objectif de sécurité : future entrée de la mairie par la rue Anne Roucou, aménagement du carrefour face à la mairie.... Je prends acte que l'exigence de sécurité est bien prise en compte par le pétitionnaire sur le secteur concerné par le projet de renouvellement urbain, ainsi que sur son environnement proche. Au delà du projet concerné par l'OAP c'est l'ensemble du secteur qui sera réaménagé en termes de sécurité. Cette approche globale est satisfaisante.

#### **Thématique 10 :**

« *Vis-à-vis, intégration du projet et nuisances liées aux travaux (C2, C8, C10, D4)* »

L'objectif de densification de l'habitat qui résulte de la loi climat et résilience de 2021 oblige à construire en hauteur les nouveaux logements. Pour autant je constate que les nuisances liées aux vis-à-vis sont prises en compte par le maître d'ouvrage : limitation à R+2 et seulement sur une partie des bâtiments, limitation des ouvertures vis-à-vis du voisinage, étude d'ensoleillement, limitation des risques liés aux nuisances pendant les travaux...

Enfin, l'alignement demeure « libre » sur la zone Uac, afin de permettre au promoteur de trouver la meilleure solution du point de vue qualitatif, le projet étant encore en cours d'élaboration, ce qui à mon sens laisse une certaine souplesse dans la recherche des solutions architecturales les plus adaptées.

Je prends acte de cette réponse qui me paraît satisfaisante.

#### **Thématique 11 :**

« *Problématiques de stationnement (C8, C9, C10, C11, D3)* »

La problématique du stationnement a bien été prise en compte et s'exprime sous deux modes : le stationnement voiture et l'incitation aux mobilités douces avec le stationnement vélo qui est mis en valeur dans le règlement et les annexes du PLU modifié. Une place de stationnement par logement et six autres places publiques avec un parking de 48 places à 100 mètres du projet de construction me paraissent suffisantes pour l'environnement du secteur Uac, d'autant plus que les 13 places de stationnements publiques qui existent actuellement sont en grande partie utilisées par les usagers de la salle Héloïse qui est appelée à disparaître.

#### **Thématique 12 :**

*Prise en compte de la zone « Abélard », zone patrimoniale protégée (D4)*

Bien que non situé en zone patrimoniale protégée, le secteur Uac fera l'objet d'une approche qualitative selon le porteur de projet. Je prends acte de cette réponse.

### **4) 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 ?

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*

## **Réponse à la question n°1**

*La modification n°4 du PLU du Pallet, objet de la présente enquête publique, n'était pas soumise à une concertation préalable obligatoire.*

*Néanmoins, suite à la volonté des élus de la commune, le projet a fait l'objet d'une concertation associant les habitants en amont et pendant la modification du PLU. Cette concertation a permis de prendre en compte les remarques des habitants ainsi que d'informer la population sur la réalisation du projet.*

*En premier lieu le périmètre du projet a été défini par le COPIL.*

*Le choix du bureau d'études 0101 s'est porté entre autres sur l'approche pédagogique et ludique de la construction des scénarii (réalisation d'une maquette en 3D style lego).*

*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 Palletais.*

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

**11 mai 2021** - comité consultatif de présentation du bureau d'étude 0101 et discussions sur les scénarii envisagés.

**8 juin 2021** - comité consultatif : membres du comité + M et Mme Brochard (gérant de la superette)

*A partir du 24 juin 2021 les riverains les plus proches du projet ont également été invités à certains comités consultatifs. Lors de ces comités les élus présents se sont mis volontairement en retrait afin de laisser libre cours aux différentes idées ou suggestions*

**24 juin 2021** - comité consultatif, M et Mme Brochard (gérant de la superette) + riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine)

**6 juillet 2021** - En parallèle une réunion de présentation du projet par le bureau d'études 0101 a été organisée à destination des riverains des rues E Sautejeau et Saint Vincent. **Environ 70 personnes**

### ***Relecture et finalisation du cahier des charges pour l'appel à projet***

**14 octobre 2021** - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

**29 novembre 2021** - membres du comité, M et Mme Brochard (gérant de la superette), riverains proches (M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine) + M et Mme Hardy

**4 avril 2022** - Comité « Cœur de bourg » uniquement **Choix du Promoteur**

### ***Points d'avancement du projet***

**20 juin 2022** - Intervention et présentation de l'aménageur AETHICA pour le projet Place de la Mairie : membres du comité, M et Mme Brochard, M et Mme Padioleau, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine + M et Mme Hardy

**Avec entre temps de nombreux rendez-vous personnalisés :**

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

9 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

10 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

18 juin 2021 - rencontre avec M et Mme Padioleau

4 aouts 2021 - rencontre avec M et Mme Dehaine

16 décembre 2021 - rencontre avec M et Mme Brochard

6 avril 2022 - rencontre avec M Forget et Mme Hivers (riverains coté mairie)

16 juin 2022 - rencontre entre promoteur, M et Mme Duplomb et M et Mme Dehaine

**Présentation générale du projet aux différents comités, en Conseil Municipal et point presse**

10 novembre 2021 - présentation générale au comité « Bâtiment »

6 avril 2022 - présentation du projet au comité des SAGES

6 avril 2022 - 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. **Environ 30 personnes**

9 avril 2022 - présentation du projet en réunion de quartier centre Héloïse

12 avril 2022 - présentation du projet en Conseil Municipal

13 avril 2022 - point presse

17 juin 2022 - présentation du projet en réunion de quartier Sanguèze

Concernant la nécessité d'organiser une seconde enquête publique au vu des enjeux du projet de renouvellement urbain, cela n'est pas en lien direct avec la modification du PLU (pour rappel procédure non soumise à concertation au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme). De plus, il existe un flou juridique sur la définition des « projets de renouvellement urbain » identifiés dans l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Ces projets sont, selon les interprétations des différentes cours administratives d'appel, soit des projets portés au titre de la politique de la ville (projets de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) soit des projets d'une grande ampleur pour le territoire, ce qui n'est pas le cas du projet faisant l'objet de la modification. Enfin, la mise en place d'une concertation plus importante sur le projet n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes, maitre d'ouvrage du présent projet de modification du PLU.

Enfin, il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet n'a, à ce jour, pas encore été déposée, et que des informations auprès des habitants pourront être réalisées par la commune et/ou le promoteur dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

## 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 ?

### **Réponse à la question n°2**

*La parcelle privée et la parcelle du centre Héloïse appartiennent respectivement au domaine privé et au domaine privé communal. Concernant la parcelle de l'ancienne Poste, une procédure de déclassement a été mise en place par la commune (délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022).*

## 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 ?

### **Réponse à la question n°3**

*Le code de l'urbanisme définit différentes procédures pour procéder à des adaptations des documents d'urbanisme en vigueur. Parmi celle-ci, la modification peut être soumise à 2 procédures :*

- *la procédure de droit commun avec enquête publique, qui est la procédure "par défaut" définie par le code de l'urbanisme et à laquelle la collectivité doit recourir dès lors que les adaptations apportées au PLU ne relèvent pas du cadre de la procédure de révision (articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme).*
- *la procédure "simplifiée" que la collectivité peut mobiliser si les adaptations ne relèvent pas des cas spécifiquement mentionnés comme nécessitant une enquête publique. L'article L.153-45 précise bien qu'il s'agit d'une possibilité (emploi du verbe "peut" à l'article L.153-45).*

*Dans le cas du Pallet, sans chercher à justifier d'une augmentation ou réduction quelconque des possibilités de construire, la CCSL a fait le choix de recourir à la procédure de droit commun avec enquête publique, procédure qui offre le plus de garanties à la population du fait d'un cadre de consultation strictement défini par la loi et de la présence d'un commissaire-enquêteur indépendant.*

*L'appréciation du critère d'augmentation de plus de 20% des possibilités de construire est souvent complexe à justifier lorsque la modification porte sur des règles non mathématiques. Lorsque l'on augmente un coefficient d'emprise au sol, le calcul peut être rapidement établi. Lorsque la modification porte sur des éléments plus qualitatifs, cela devient plus complexe et pour éviter tout risque juridique, les collectivités favorisent la procédure avec enquête publique.*

*Dans le cas du Pallet, le secteur étant d'ores et déjà entièrement constructible dans le PLU, nous aurions pu justifier l'usage d'une modification simplifiée mais le projet présente des enjeux importants, avec des évolutions de constructibilités importante en face de la mairie qui méritaient d'offrir à la population une information et une possibilité de participer plus importante et donc l'organisation d'une enquête publique.*

#### 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 s'offre au porteur de projet pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain sur la zone Uac ?

#### **Réponse à la question n°4**

*L'article L.442-9 code de l'urbanisme indique que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu [...] Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ». La caducité de ces clauses n'est pas reconnue par la Cour de Cassation du fait de leur dimension contractuelle. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, en dépit de leur caducité en urbanisme (séparation code urbanisme / code civil).*

*Il est ainsi fréquent que des aménagements ou ouvrages autorisés par le PLU soient interdits par le cahier des charges. Dans un tel cas, il est possible de saisir la juridiction compétente (civile et non pénale) pour solliciter la démolition des ouvrages contrevenant aux règles, même s'ils ont été autorisés par un permis de construire puisque les règles du cahier des charges ont une nature civile et non administrative.*

*Il se peut que les dispositions d'urbanisme contenues dans un règlement, même devenues caduques d'un point de vue réglementaire, continuent de s'appliquer entre les colotis car il apparaît que ce document, lorsque le lotissement est dépourvu de cahier des charges, peut être regardé en lui-même comme un document de nature contractuelle. Par un arrêt du 22 mai 2012, la cour de cassation a admis, dans le cadre d'un groupe d'habitations dépourvu de cahier des charges, la possibilité pour un règlement de contenir des règles de caractère privé s'imposant à tous les colotis. Ainsi, en l'absence de cahier des charges et de règlements distincts, certains juges du fond ont pu admettre que le règlement, seul document du lotissement, pouvait avoir une double nature, y compris contractuelle, s'il apparaissait que le rédacteur avait entendu imposer par ce document des obligations entre colotis sans limitation de délai. En cas de requalification du règlement en cahier des charges, ces dispositions seraient donc applicables au-delà du délai de 10 ans.*

*Ainsi, dans le cas présent, les règles du lotissement évoquées peuvent être considérées comme ayant un caractère contractuel. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis, même après le délai de 10 ans et en dépit de leur caducité en urbanisme.*

*L'article L 442-11 du code de l'urbanisme indique que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du*

*lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble, des règles du document d'urbanisme ».*

*C'est pourquoi, suite à l'approbation de la modification du PLU, la commune du Pallet va mener une procédure afin de mettre en concordance le règlement du lotissement avec le PLU qui sera alors en vigueur. Cette procédure nécessitera l'organisation d'une nouvelle enquête publique, portée par la commune. Il est précisé que cette procédure est indépendante de la présente modification du PLU (étant donné qu'il s'agit de deux juridictions différentes), et que sa mise en œuvre n'est pas de la compétence de la Communauté de Communes (maitre d'ouvrage du présent projet de modification du PLU).*

### **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 ?

### **Réponse à la question n°5**

*Sur l'emprise de la future OAP, il existe aujourd'hui 13 places de stationnement publique, notamment liées à l'usage des équipements publics qui ne sont plus utilisés.*

*Dans le futur projet, il est envisagé la réalisation de 6 places publiques, en lien avec le Coccimarket, ainsi que la réalisation d'une place de stationnement par logement (conformément aux règles de PLU modifiées). Ces places seront en partie réalisées au sein du volume construit, en rez-de-chaussée des logements.*

*Il est rappelé qu'un parking public, d'une capacité de 48 places, est situé à moins de 100 mètres de l'opération (soit moins d'une minute à pied). Ce parking pourra être utilisé aussi bien pour le futur commerce que pour les logements qui seront créés. Cette mutualisation de places de stationnement est en accord avec les réglementations nationales visant à privilégier les mobilités actives (marche, vélo...) ainsi qu'à limiter l'artificialisation des sols qui est en partie dû à la création de parking et de routes.*

*De plus, la modification du PLU vise à ajouter un objectif (quantitatif et qualitatif) pour le stationnement vélo. Ces stationnements permettront de favoriser les mobilités actives, en lien avec la présence de la gare sur la commune.*

### **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 ?

### **Réponse à la question n°6**

*Cette orientation de l'OAP vise à interpeller le futur porteur de projet sur les aménagements routiers qui vont être réalisés par la commune. Afin d'avoir une cohérence entre ces deux aménagements il est notamment attendu que l'aménagement de la future place soit cohérent avec le futur carrefour (organisation urbaine qui facilite les circulations piétonnes ; positionnement des arbres au bon endroit...) et que le nouvel accès qui sera créé rue Etienne Sautejeau soit cohérent avec l'aménagement routier.*

*Enquête publique relative au projet de modification N°4 du PLU de la commune du Pallet (44). Arrêté N°A-1011-127 du 12/10/2022 de Mme la présidente de la communauté de commune Sèvre et Loire – Seconde Partie - Avis et conclusions motivés*



*L'étude sur le réaménagement de ce carrefour porté par la commune est actuellement en cours, elle vise à revoir la gestion des flux de véhicules à cet endroit avec le maintien ou non des feux tricolores, une limitation de vitesse appropriée. Au-delà, elle aura aussi pour objectif de redessiner l'espace jusqu'à la porte de la mairie et d'envisager pour cette dernière un nouvel accès rue Anne Roucou. Cela aurait le mérite d'installer un nouvel accès juste en face du parking et d'imaginer une nouvelle organisation au sein de la mairie notamment avec la nouvelle salle des mariages.*

### **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 ?

### **Réponse à la question n°7**

*Plusieurs orientations du PADD peuvent servir d'appui à la mise en œuvre du projet et à la modification du PLU qui en découle :*

- *La volonté de renforcer la vitalité du bourg et sa centralité (page 4) : le projet s'inscrit bien dans cette dynamique en confortant le logement et le commerce dans le bourg et notamment le cœur de bourg,*
- *La volonté d'engager une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale (page 5) : le projet va permettre d'apporter une offre nouvelle en logements différente de celle traditionnellement offerte par les lotissements avec des logements collectifs et intermédiaires en répondant à des besoins pour lesquels aucune offre n'existe aujourd'hui.*
- *L'opportunité offerte de déplacer le Coccimarket dans des locaux modernes et adaptés va permettre de pérenniser sur le long terme un commerce structurant pour la vie du cœur de bourg en renforçant son attractivité et en facilitant sa transmission sur le plus long terme. En ce sens, le projet conforte l'orientation visant à protéger les commerces existants (page 8).*

### **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 ?

### **Réponse à la question n°8**

*Il est pris en compte au travers d'une offre de logements différente orientée vers du logement collectif et des petits logements, offre peu présente sur le territoire alors qu'il peut répondre à une demande de primo-accédants ou de personnes âgées. Dans le cas du projet du Pallet, la mixité sociale ne repose pas sur la création de logements locatifs sociaux, qui ont été mis en place dans le cadre d'autres opérations ou le seront dans le cadre de futures opérations suite à la mise en œuvre du PLUi. Néanmoins, le projet du promoteur respecte l'objectif de réaliser du logement social puisqu'il prévoit trois logements en accession sociale à la propriété (PSLA).*

*Aussi, la règle de la zone Ua du PLU actuellement en vigueur restera applicable si le projet fait plus de 20 logements : « Les opérations de plus de 20 logements sont autorisées sous réserve de prévoir la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux ».*

### 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 ?

#### **Réponse à la question n°9**

*Le secteur des Fosses Blondin n'est pas approprié au commerce alimentaire en raison de son manque de visibilité, le gérant du Coccimarket souhaitant conserver un emplacement le long de la RD 149. De plus, il s'agit de terrains privés pour lesquels aucun projet n'a à ce jour été proposé à la commune. Sans doute d'autres projets correspondront plus à la configuration des lieux et aux habitudes nouvelles de consommation.*

### 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 ?

#### **Réponse à la question n°10**

*Au moment de la définition du projet, seul ce site a été identifié comme pouvant le recevoir. Il avait à la fois la surface suffisante, une visibilité indispensable et des coûts de VRD maîtrisés.*

## **Avis du commissaire-enquêteur sur le mémoire en réponse du pétitionnaire**

Le pétitionnaire répond de façon claire et précise aux questions du commissaire enquêteur et apporte les informations attendues. Les réponses sont suffisamment claires pour être accessibles au non technicien et, lorsqu'ils sont nécessaires pour la compréhension des problématiques soulevées, les raisonnements juridiques répondent à une logique explicite qui s'impose sans difficulté de compréhension.

Plus précisément je retiens l'analyse suivante :

#### **Réponse à la question n°1**

La réponse à la question n°1 aborde le problème de la concertation du public en amont du projet qui a été développée dans la thématique n° 4 des observations du public et à laquelle il a été répondu par le porteur de projet de manière quasi identique.

Sur ce point mon analyse est la même : l'information du public me paraît satisfaisante.

#### **Réponse à la question n°2**

La réponse est factuelle et satisfaisante. J'en prends acte.

#### **Réponse à la question n°3**

La réponse à la question précise le choix du maître d'ouvrage qui opte pour la sécurité juridique en privilégiant le recours à la procédure de droit commun offrant les garanties liées à la mise en œuvre d'une enquête publique avec la participation d'un commissaire-enquêteur indépendant. La référence au calcul du seuil des 20% d'augmentation de la constructibilité est de ce fait abandonnée puisque la combinaison de l'art 153-41 du CU avec l'art 153-45 du CU laisse la possibilité in fine d'opter pour

l'enquête publique si le porteur de projet le souhaite. Je partage cette interprétation juridique des textes et je prends acte d'un choix qui en fait garantie une transparence de la procédure.

#### **Réponse à la question n°4**

La question de l'articulation du PLU avec le règlement du lotissement dont une parcelle est intégré au projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'un développement à la thématique n°5 des réponses aux observations du public. Je réitère mon avis dans les mêmes termes (voir supra).

#### **Réponse à la question n°5**

La réponse à la problématique du stationnement a été abordée à la thématique n°11 des réponses aux observations du public. Je reprends la même analyse : le nombre de places me paraît satisfaisant et adapté au projet (voir supra).

#### **Réponse à la question n°6**

La mise en cohérence du carrefour de la mairie avec le secteur Uac encadré par une OAP est explicitée par la communauté de commune avec la prise en compte d'une vision d'ensemble des aménagements à effectuer pour améliorer la sécurité des usagers (piétons, automobilistes..), la gestion des flux et l'accessibilité aux parkings. Je prends acte que l'aménagement du secteur est encore à l'étude mais qu'une réflexion globale est engagée et porte bien sur une dimension de l'espace qui prend en compte l'ensemble du secteur Mairie / zone Uac.

#### **Réponse à la question n°7**

Le pétitionnaire met en avant la cohérence du projet de modification du PLU avec trois axes du PADD qui correspondent respectivement aux fiches du PADD n°3, n°2 et n°6. On aurait pu y ajouter l'objectif de la Fiche n°1 : maîtriser la dynamique démographique avec une production moyenne de 20 logements par an. Le projet de renouvellement urbain participe de l'atteinte de cet objectif.

Je prends acte de la réponse du pétitionnaire et j'estime que le projet de modification du PLU est en cohérence avec le PADD.

#### **Réponse à la question n°8**

Pour répondre à cette question la communauté de communes s'appuie sur deux types d'arguments : l'objectif de mixité sociale passe non seulement par un dispositif d'aide financière directe au logement mais aussi par la l'accessibilité au logement des primo-accédants et personnes âgées et la mise à disposition de logements collectifs de petites surfaces abordables financièrement. Pour l'heure le projet de renouvellement urbain prévoit trois logements en accession sociale à la propriété (PLSA) pour répondre à l'objectif de mixité sociale. Le porteur de projet rappelle qu'au cas où l'opération comporterait plus de 20 logements la règle de création de 20% de logements sociaux inhérente à la zone Ua sera respectée. Il précise de même que la création de logements sociaux sera prise en compte dans le futur PLUi.

J'estime que la réponse est argumentée et satisfaisante.

#### **Réponse à la question n°9**

Le secteur des « Fosses blondin » semble inapproprié et ne répond pas à l'exigence de visibilité du gérant du coccimarket. Dès lors ce site n'a pu être retenu.

Je prends acte de la réponse.

### **Réponse à la question n°10**

La réponse à cette question est plutôt lapidaire mais résume les paramètres incontournables qui ont présidé au choix de l'emplacement du projet : une surface suffisante, une visibilité indispensable du commerce et des coûts de terrassement et raccordements aux réseaux maîtrisés. La question rejoint la thématique n°7 aux réponses des observations du public et une réponse détaillée y apparaît. Je reprends et confirme l'avis qui y est portée (voir supra page 27).

### **Avis général sur le mémoire en réponse aux questions du commissaire-enquêteur**

Le porteur de projet s'est attaché par ses réponses à couvrir le champ des interrogations et j'estime que chacune des réponses apportées est satisfaisante.

## **X- CONCLUSIONS**

Avant de conclure, j'émetts une recommandation :

### **Recommandation**

L'observation référencée « C4 » semble faire état d'une véritable erreur matérielle sur la propriété des parcelles 596, 624 et 626 et leur intégration dans le lotissement des Fresches. Il convient dans un premier temps de vérifier ces éléments pour ensuite statuer le cas échéant sur quel secteur ou zone celles-ci sont situées (N ?, Ub ?, A ?). En cas d'erreur avérée, la procédure de la modification simplifiée peut être utilisée par la mairie pour y remédier (art L.153-45 du CU) ou une rectification dans le cadre du futur PLUi peut être proposée.

Pour chaque observation faisant état d'une erreur matérielle sur le plan de zonage ou sur l'application du règlement écrit du PLU, il conviendrait de répondre par un courrier personnalisé à chaque requérant, y compris lorsque du point de vue de la mairie il ne s'agit pas d'une erreur matérielle au sens de la jurisprudence administrative.

### **Conclusions**

Conformément à l'article 10 de l'Arrêté N° A- 20221011-127 de madame la Présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire, portant « ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Pallet », mes conclusions sont les suivantes :

- Après avoir examiné et donné mon avis sur le projet soumis à l'enquête et sur l'information du public
- Après avoir rédigé un PV de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur qui a été remis au porteur de projet, analysé et donné mon avis sur le mémoire en réponse adressé par ce dernier,

Me référant aux différents points du dossier précédemment analysés, je donne mon avis sur l'enquête publique comme suit :

**J'exprime un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Pallet.**

**Cet avis est assorti de la réserve suivante :**

**Suite à la modification du Plan Local d'Urbanisme, la mairie du Pallet devra, en application de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme, procéder à une enquête publique pour mettre en concordance le règlement et le cahier des charges du lotissement des Ajoux avec les dispositions du PLU modifié.**

