

ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de modification n° 8 du Plan local d'urbanisme de la
commune de Vallet

(Enquête publique du 19 septembre au 19 octobre 2023 inclus)

Rapport du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur : Christophe TIGER

Date : 19 décembre 2023

A-RAPPORT d'ENQUETE

Sommaire

1 Le cadre général de l'enquête

11 Présentation de la commune

12 Procédures antérieures

13 le cadre juridique

14 Les évolutions envisagées par le projet

15 Nature et caractéristiques du projet

16 Composition du dossier d'enquête

17 Avis de la MRAe

18 Avis des personnes publiques associées

2 Organisation et déroulement de l'enquête

21 Désignation et mission du commissaire enquêteur

22 Modalités de l'enquête

23 Déroulement des permanences

24 Information du public par voie de presse

25 Information effective du public par affichage

3 Les observations, leur traitement et les réponses du responsable du projet

31 Dénombrement comptable des contributions

32 Analyse des observations contenues dans les contributions

a) le projet de mutation urbaine

b) l'identification de bâtiments pouvant changer de destination

c) la protection des éléments patrimoniaux et de paysage

ANNEXES : 1- Liste des contributeurs

2- Avis publié pour affichage

3- Procès-verbal de synthèse

4 -Mémoire en réponse du porteur de projet

1 Le cadre général de l'enquête

11 Présentation de la commune

La commune de Vallet est située au sud-est du département de la Loire- Atlantique en limite du département du Maine-et-Loire et appartient à la Communauté de communes Sèvre et Loire (compétente en matière de PLU et autres documents d'urbanisme).

Son territoire est traversé par la RN 249, facilitant de ce fait les déplacements en direction des villes de Nantes et de Cholet. La commune se positionne ainsi à moins de 30 minutes de ces deux villes.

La commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015 et dont la révision a été prescrite en 2020. La commune recensait 9460 habitants en 2019 (population municipale INSEE). Le territoire communal couvre 5896 ha.

Le territoire de la commune de Vallet se divise en trois unités paysagères dont la présence de vignes dans chacune lui confère sa particularité :

-Au Nord, l'alternance de boisements et de vignes donne un aspect fermé au paysage.
-La frange Est est soumise à la topographie dessinée par le cours d'eau de La Logne et des vallonnements plus marqués permettent l'accès à des perspectives depuis les points hauts en direction notamment des pentes urbanisées du bourg.

-A l'Ouest, un grand paysage ouvert, le plateau viticole, génère de lointaines perspectives en direction du coteau de la Sèvre ; une sensibilité du paysage résulte donc de ces covisibilités.

12 Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallet a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2013.
Ce document a fait l'objet :

- de 4 procédures de modification de droit commun,
- de 3 procédures de révision allégée
- d'1 procédure de mise en compatibilité.

En vertu d'un arrêté préfectoral du 14 août 2019 modifiant les statuts de la Communauté de communes Sèvre et Loire, celle-ci est devenue compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Elle conduit à ce titre la présente procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) du PLU de Vallet.

13 le cadre juridique

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

En outre, l'article L 153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} 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. »

14 Les évolutions envisagées par le projet

Les modifications envisagées portent :

- sur les plans de zonage,
- sur le règlement écrit du PLU,
- sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces modifications doivent permettre :

Projet de modification du PLU de la commune de Vallet- Rapport du commissaire enquêteur

4

décembre 2023

- principalement, de prendre en compte un projet de renouvellement urbain portant notamment sur une ancienne friche commerciale (vente et réparation de matériel destiné aux professionnels viticoles) inoccupée depuis 24 mois, en adaptant les plans de zonage et le règlement écrit et en créant une orientation d'aménagement et de programmation sur le site concerné,
- de procéder à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sur les plans de zonage,
- de garantir la protection d'éléments du patrimoine bâti et paysager communal,
- de créer un emplacement réservé,
- de profiter de la procédure pour apporter différentes adaptations au règlement écrit,
- de mettre en place un échancier prévisionnel d'urbanisation (application de la loi Climat et Résilience).

15 Nature et caractéristiques du projet

1- le projet de mutation urbaine vise à urbaniser une zone d'environ 3,2 ha, située à 300m du cœur de ville, à 400m du parc de Champilambart, et à proximité immédiate d'équipements publics.

Ce site est actuellement occupé par :

- la place André-Barré (à usage de parc de stationnement)
 - une ancienne friche commerciale viticole, avec deux bâtiments désaffectés et dont le périmètre est clôturé,
 - un terrain nu en reboisement spontané,
 - un tissu urbain pavillonnaire de faible densité,
- La zone est ainsi artificialisée sur environ 80% de sa surface.

Les enjeux du site sont identifiés par la mairie, visant notamment à concilier la réponse aux besoins de logement et de stationnement, l'optimisation du foncier, le développement de liaisons douces, la réduction des surfaces artificialisées, la prise en compte du potentiel de pollution du site, et la préservation des vues sur le paysage.

La concrétisation du projet passe par une modification des plans de zonage, en reclassant les trois zones actuelles (UEp, UFa et UB) en une zone UBr assortie d'une modification du règlement qui lui est applicable, et de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique (OAP)

Cette OAP 15 s'accompagne d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation, en application de la loi Climat et résilience, dans l'une de ses dispositions directement applicables à un document d'urbanisme existant. (cf ci-dessous)

2-le second élément est constitué par l'identification de bâtiments pouvant changer de destination.

Poursuivant un travail fin de recensement du patrimoine agricole susceptible de changer de destination (en général, reconnu comme habitation), la commune souhaite compléter l'inventaire en identifiant 5 nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination. A cet effet, le projet de modification procède au reclassement des bâtiments concernés au sein de la zone concernée indiquée « p » comme reconnaissance de sa valeur patrimoniale.

Il s'agit bien de d'anciens d'anciens bâtiments agricoles et/ou viticoles, correspondant à la définition patrimoniale retenue – bâtiments représentatifs de l'identité locale -, en bon état, directement intégrés dans les villages, hameaux ou écarts, accessibles et desservis par les réseaux.

3-Le troisième élément est constitué par la mise en place d'une protection d'éléments supplémentaires du patrimoine bâti et paysager remarquables, du territoire de la commune.

-Deux moulins situés en entrée de ville constituent des éléments de repère dans le paysage urbain et témoignent de l'activité passée de la commune. Celle-ci souhaite donc reclasser ces constructions dans un zonage indiqué « p ».

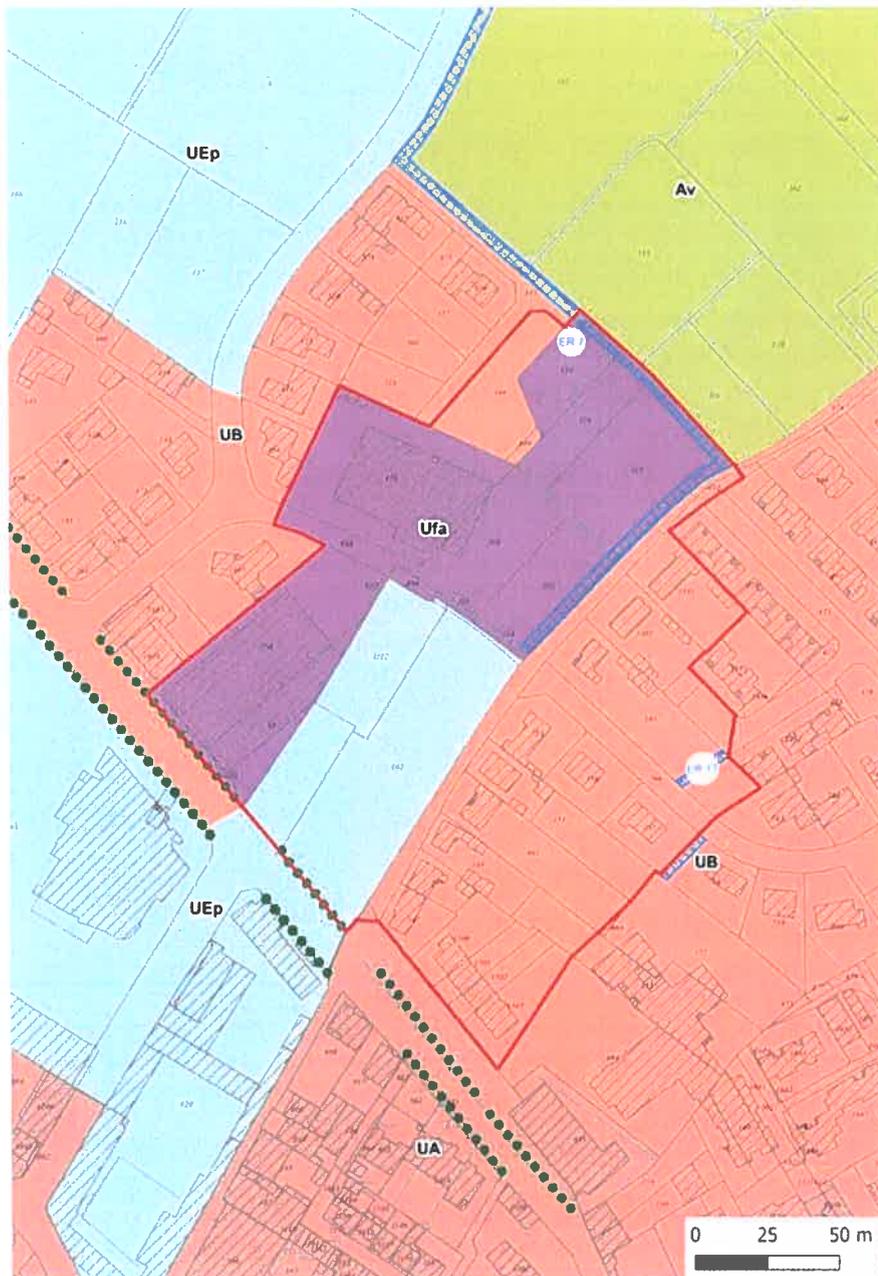
-par ailleurs, le moulin situé le plus à l'est, moins visible de la route, est accompagné d'un parc composé d'arbres, d'essence et d'ancienneté variables, que la commune souhaite qualifier de remarquable, afin de leur assurer une protection, en complément de celle du moulin.

4-le quatrième élément du projet de modification est constitué par la création d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement d'un giratoire en entrée de ville (jonction route de Clisson/boulevards d'Italie et d'Espagne), au bénéfice de la commune, d'une emprise d'environ 160 M2.

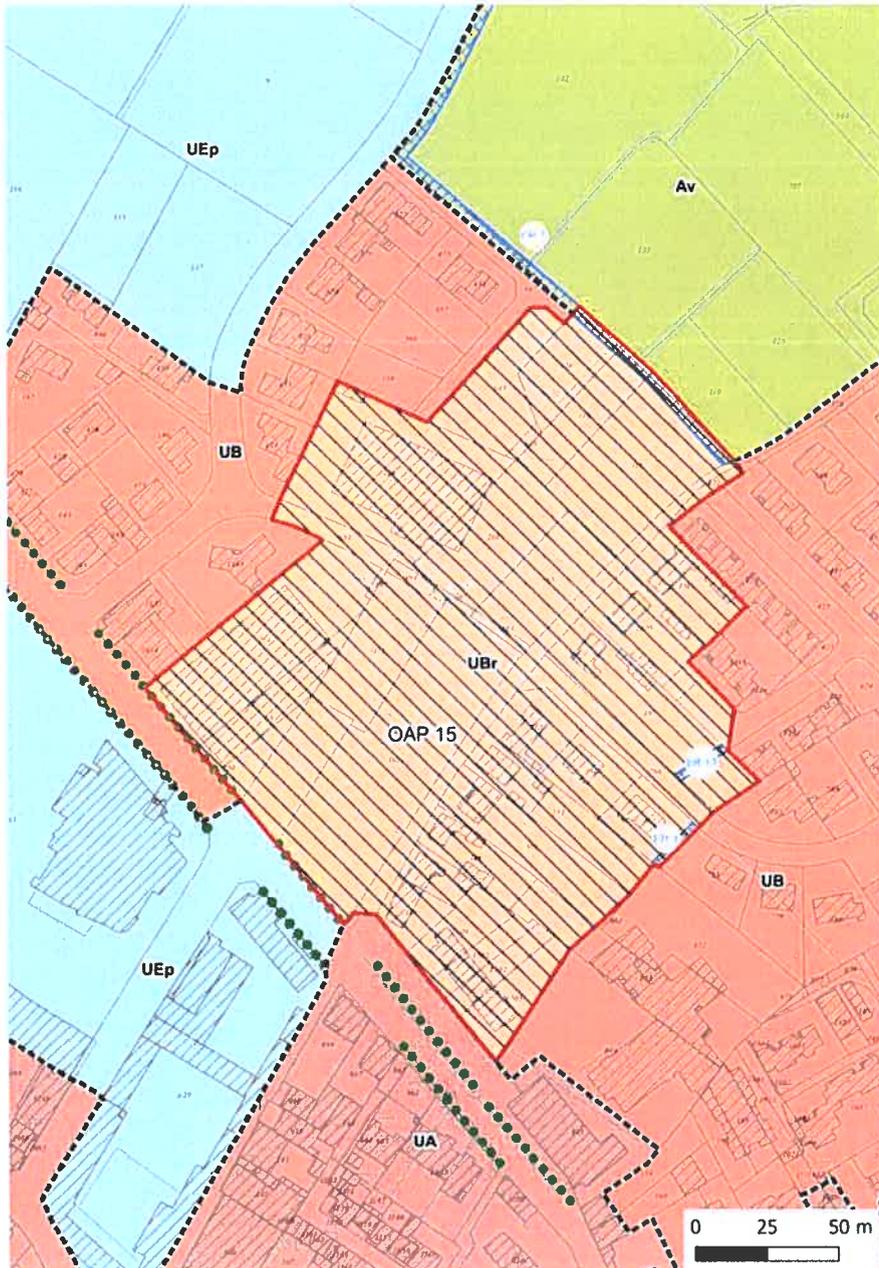
5-Un cinquième élément est constitué par la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en application des dispositions directement applicables de la loi Climat et résilience du 22 août 2022 aux documents d'urbanisme existants, et affectant 8 OAP (y compris celle-OAP 15- évoquée plus haut)

6-Enfin, à titre plus accessoire, le projet inclut un certain nombre de modifications de forme à des articles du règlement écrit du PLU, apportant des précisions ou des cohérences de rédaction, ou encore des éléments de droit nouveaux, relatifs par exemple au stationnement, aux piscines et aux abris de jardin.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



16 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1) Notice de présentation et exposé des motifs (64 pages)
- 2) Règlement du PLU modifié (tenant compte des ajouts et modifications) (324 pages)
- 3) Plan de zonage modifié
- 4) Projet de nouvelle OAP (5 pages)
- 5) Avis de la MRAe (4 pages)
- 6) Avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF
- 7) Pièces administratives : arrêté de lancement de la modification en date du 3 juin 2023, délibération du conseil communautaire en date du 5 juillet 2023, arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 11 juillet 2023, annonces légales de publication presse en date des 29 juillet et 20 août 2023.

17 Avis de la MRAe

En date du 20 juin 2023, la MRAe donne un avis favorable, estimant que le projet de modification « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et (qu) il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale* »

La MRAe recommande toutefois que l'OAP 15 « *Chêne Verdet (Vitiloire)* » précise qu'avant tout projet, un état initial des enjeux environnementaux, et notamment faune et flore, sur la partie en cours de boisement spontané devra être réalisé et que ces enjeux devront, le cas échéant, être pris en compte selon une démarche éviter-réduire-compenser. »

18 Avis des personnes publiques associées

La communauté de communes Sèvre et Loire ayant sollicité les différentes personnes publiques concernées entre fin juin et début juillet, les réponses écrites, transmises par courrier, de ces organismes, ont été les suivantes :

-le 27 juin 2023 : le centre national de la propriété foncière (CNPF) transmet un avis favorable, considérant que le projet « *n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées* »

-le 11 juillet 2023 : l'Institut national de l'Origine et de la qualité (INAO) « n'émet pas d'objection à l'encontre de cette modification », dans la mesure où aucune des composantes du projet n'impacte les secteurs AOC,

-le 11 juillet 2023 : la commission du SCoT du pays du vignoble nantais considère que le projet, dans sa composante « rénovation urbaine » « répond de manière aboutie aux objectifs du SCoT en développant notamment les dispositions en matière de sobriété foncière.. » et « de mixité sociale.. » et n'émet « pas de remarque sur les autres composantes du projet,

-le 20 juillet 2023 : la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) fait savoir qu'elle a émis un avis favorable à la modification des conditions d'autorisation des piscines,

-le 21 juillet 2023 : le conseil départemental de Loire Atlantique émet un avis favorable au projet,

-le 31 juillet 2023 : la chambre d'agriculture n'a « pas de remarques à formuler sur ce dossier »,

-le 7 septembre 2023 : la CCI de Nantes-Saint Nazaire fait savoir, par courrier, qu'elle n'a pas de remarque particulière sur le projet,

-le 14 septembre 2023 : l'agence régionale de santé (ARS) fait état d'un certain nombre de remarques et de préconisations, autour des thématiques suivantes :

- les adaptations apportées au plan de zonage,
- la croissance démographique, les besoins en logements et l'optimisation du foncier,
- la préservation et la valorisation des espaces verts et du cadre de vie,
- la prise en compte des nuisances et la nature des sols et la pollution
- l'accessibilité, les déplacements et les mobilités douces.

Pour l'essentiel, ces observations s'avèrent favorables aux objectifs du projet, objectifs qu'elle souhaite, en conséquence, voir atteints. Par ailleurs ses préconisations portent sur les modalités d'aménagement, notamment végétal, (choix d'espèces non allergisantes) qui concernent le stade ultérieur de la procédure.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

21 Désignation et mission du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet d'une décision de Mme la Vice-présidente du Tribunal administratif de Nantes, en date du 30 mai 2023,

22 Modalités de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte le mardi 19 septembre 2023 à 9h 00, à l'Hôtel de ville de Vallet.

Suite à la désignation, le 30 mai 2023, du commissaire enquêteur, les premiers contacts ont été pris avec la commune de Vallet, et la communauté de communes Sèvre et Loire, Une première réunion de prise de contact « présentiel » a eu lieu en mairie de Vallet, le 27 juin à 14h00, au cours de laquelle le commissaire enquêteur a rencontré :

-Marie MOQUET, responsable du service Urbanisme à la mairie de Vallet,

-Lucie HARDOUIN, du Service planification à la Communauté de communes Sèvre et Loire,

Une visite du site du projet de mutation urbaine (place André Barré-site Vitloire /ou Babonneau) a eu lieu le 31 août 2023, en présence de l'adjoint au maire, M Mathieu LEGOUT.

Une visite complémentaire sur le site de protection architecturale et végétale du projet, a été organisée et a eu lieu le 19 octobre 2023, en présence du conseiller municipal délégué, M Thierry BEAUQUIN.

23 Déroulement des permanences

Pendant la durée de l'enquête, il a été tenu quatre permanences dans les locaux de l'Hôtel de ville, dans des conditions d'accès et d'accueil du public très satisfaisantes, pendant lesquelles le public a été reçu par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête étant mis à disposition, ainsi que le registre d'enquête publique, et l'adresse mail dédiée : plu@cc-sevreloire.fr

Mardi 19 septembre de 14h à 17h,

Samedi 30 septembre de 9h à 11h30,

Mercredi 11 octobre de 14h à 17h,

Jeudi 19 octobre : de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur a eu l'occasion de rencontrer Monsieur le maire de Vallet, à trois reprises, le samedi 30 septembre, le mercredi 11 octobre, et lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le jeudi 26 octobre.

Ces permanences se sont déroulées sans incident, dans un bon climat de respect de l'ordre de passage des personnes, et d'expression du public.

L'enquête a été close le 19 octobre à 17h.

24 Information du public par voie de presse

Les annonces légales relatives à l'enquête publique ont été publiées dans la presse locale (Ouest-France et Presse Océan) dans leurs éditions du 29 août et 20 septembre 2023.

25 Information effective du public par affichage

L'affichage de l'avis de l'enquête publique a eu lieu conformément à la réglementation. Le libellé de l'objet de l'enquête publique reprend les divers éléments constitutifs du projet, à l'exception de la question -sensible -de la protection du patrimoine architectural et végétal (*cf libellé en annexe2*)

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur enregistre la déclaration d'un contribuable, indiquant que l'affichage n'était pas en place à sa date de venue en permanence, sur le site Vétiloire/Babonneau ; par ailleurs, une autre contribution relève que la formulation de l'avis n'indique pas explicitement, dans son libellé, les mesures envisagées en termes de classement des arbres comme remarquables, autre élément important du projet de modification.

Toutefois, un certificat de la présidente de la communauté de communes, en date du 19 octobre 2023, atteste de l'effectivité de toutes les mesures réglementaires en termes de publicité et d'information du public.

3 Les observations, leur traitement et les réponses du responsable du projet

31 Dénombrement comptable des contributions

La fréquentation des permanences a été la suivante (comptabilisation des « contributeurs distincts », que les personnes se soient présentées seules, en couple, en groupe ou accompagnées) :

Mardi 19 septembre 2023 : 4

Samedi 30 septembre 2023 : 3

Mercredi 11 octobre 2023 : 6

Jeudi 19 octobre 2023 : 6

Les contributions enregistrées au titre des permanences ouvertes au public s'établissent donc à 19.

Elles se sont concrétisées par seulement 3 inscriptions au registre d'enquête publique.

Par ailleurs, la mairie de Vallet a réceptionné :

- à l'adresse mail mise à disposition : 8 mails ; parmi eux, deux émanaient de personnes ne s'étant pas déplacées en permanence (contributions 20 et 21)

Projet de modification du PLU de la commune de Vallet- Rapport du commissaire enquêteur 12

- 6 autres documents, remis au commissaire enquêteur par le public, correspondant à 4 dossiers, déjà comptabilisés au titre des permanences.

Au total, nous avons donc comptabilisé 21 contributions.

(Précision sémantique : chaque « contribution » nominative -quelle qu'en soit sa forme- peut contenir plusieurs « observations »)

32 Analyse des observations contenues dans les contributions.

Les observations peuvent se regrouper autour des trois sujets principaux du projet de modification :

a) Le projet de mutation urbaine : 5 contributions

Quatre contributions ont été exprimées au cours des permanences ouvertes au public, et trois d'entr'elles se sont traduites par un écrit (respectivement un mail, un courrier, une inscription au registre) ; la dernière s'est concrétisée par un écrit, annoncé au commissaire enquêteur lors de la permanence, parvenu physiquement après la date de clôture de l'enquête, mais pris en compte pour cette raison.

La cinquième est parvenue par mail, sur l'adresse mail dédiée.

La contribution 4 (couple Vorburger) « se questionne » :

- sur l'impact du remplacement du parking par des habitations, et les conséquences sur les facilités de stationnement,
- sur les conséquences sur les droits des habitants des résidences actuelles, en termes d'extension et de modification des bâtiments, voire même de potentielles mesures d'expulsion de leur logement.

La contribution 5 (M Babonneau) pose une série de questions articulées autour de deux sujets principaux :

- la pollution du site : l'apport d'informations relatives à un usage ancien de déchetterie municipale, et à un usage, présenté comme plus récent, de dépôt d'amiante, dans le périmètre fermé à clé de la friche agricole, est-il de nature à déclencher une évaluation environnementale plus approfondie ?
- la desserte automobile et la circulation douce : le requérant estime que le projet est contradictoire, voire dangereux, par rapport aux aménagements déjà réalisés à ce titre (voie cyclable, sens de circulation, statut des voies..)
- au titre des autres interrogations, le requérant interroge sur le principe et l'emplacement des constructions plus élevées, envisagées dans le projet, ainsi que l'inégalité de traitement entre riverains sur les possibilités de construction sur leur parcelle.

La contribution 6 (Mme Sécher, professionnel de santé) exprime son questionnement sur l'impact du projet sur le cabinet médical (sortie de secours, constructions mitoyennes, parking..)

La contribution 8 (M Lecomte), complétée par un écrit ultérieur, soulève la question de l'impact de l'extension du zonage du projet de rénovation urbaine, à la zone résidentielle déjà existante (l'autre côté de la rue du chêne Verdet), et du sens des mesures de préemption déjà prises par la commune. Son courrier traduit une inquiétude sur l'avenir de son habitation et des espaces jardinés construits et constitués historiquement par ses ascendants.

Une dernière contribution 21 (Groupe Duret), parvenue par courrier, soulève la question de l'accès à des parcelles établies sur la zone, note l'absence de création de voirie reliant les deux rues encadrant la zone, et s'inquiète du respect de la réglementation en termes de stationnement visiteur.

Commentaire général :

D'une manière générale, l'urbanisation de cette zone ne soulève pas d'opposition, dans la mesure où l'état actuel du site où les deux bâtiments désaffectés de l'entreprise viticole, qui a migré en périphérie de ville depuis deux ans, sont laissés à l'abandon dans un périmètre enclos, à proximité du centre-ville, n'est pas tenable à long terme et nécessite effectivement un projet d'avenir.

Sur le site de cette entreprise historique (dénommée selon les interlocuteurs, Babonneau ou Vétiloire, du nom du dernier propriétaire), la question de la pollution éventuelles des sols, soit historique, soit du fait de son activité, est posée.

La question de l'avenir du parking et des futures possibilités de stationnement est posée par les riverains ; de même que la question du contenu précis de l'aménagement de la zone dans sa globalité (voiries, mitoyenneté, hauteur des constructions).

Enfin, l'inclusion de la zone pavillonnaire existante dans le périmètre de ce projet urbain est source d'inquiétude pour un riverain concerné.

Dans son mémoire en réponse, le porteur du projet apporte les éléments suivants :

Concernant la pollution du site, celle-ci sera prise en compte au stade opérationnel. Il est rappelé que l'absence d'évaluation environnementale a été décidé par la MRAe. Les autres autorisations au titre du code de l'environnement nécessaires dans le cadre du permis d'aménager et des permis de construire seront prises en compte dans ce cadre. Aussi, l'OAP indique que « l'aménageur devra mettre en œuvre tous les moyens jugés nécessaires pour s'assurer de l'absence de pollution des sols ou mettre en œuvre les mesures adéquates de mise en sécurité. ». Un diagnostic de pollution des sols « missions élémentaires A 100, A 110, A120, A 130, A A200, 270 selon normes NF 31-620 » SOCOTEC a été réalisé en 2022 à la demande du propriétaire. Il a permis de mettre en évidence des pollutions très ponctuelles (hydrocarbures,

cuivre, chrome). L'amiante fera l'objet d'un traitement particulier réglementaire lors de la démolition des bâtiments.

Concernant la gestion du stationnement sur le secteur de Vitiloire, il est précisé qu'une grande partie du stationnement sur le secteur sera conservée. En effet, le projet visera à réaménager la place André Barré, pour intégrer notamment plus de végétal et limiter son caractère imperméabilisé, tout en conservant une fonction de stationnement. Des places de stationnements seront également aménagées pour les futures habitations créées. Aussi, l'OAP indique la nécessité de « satisfaire les besoins en stationnement liés aux différents usages à l'intérieur de l'opération mais également dans sa périphérie (équipements publics) ». Concernant la remarque formulée par le groupe Duret sur le stationnement, il est en effet demandé une « place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 10 logements (tout logement ou hébergement confondus) » dans le cadre du nouveau règlement proposé.

Concernant la circulation, le projet a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, dont les principes sont inscrits au sein de l'OAP. Une place importante est donnée aux circulations pour les mobilités douces (piétons, vélo...). Une connexion avec une liaison douce existante route des Dorices est prévue.

Concernant les impacts du projet sur le cabinet médical existant, l'OAP indique la nécessité sur ce secteur d'assurer une transition avec les constructions existantes. Il est précisé que le stationnement privé lié à des activités commerciales ou de service doit être géré par son propriétaire à l'échelle de sa parcelle, la place André Barré n'a pas vocation à accueillir les patients du cabinet médical. Il est précisé que le parking André barré sera maintenu, permettant ainsi de conserver des places de stationnement sur le secteur. Il est également précisé que le cabinet médical n'a pas de sortie de secours sur le côté (cette construction est en limite séparative). Le site vitiloire a déjà un portail et un accès existant sur le Boulevard Evariste Dejoie.

Concernant les conséquences sur les droits des habitants des résidences actuelles au sein de l'OAP, il est précisé que les évolutions de zonage et d'OAP sur le secteur ont pour objet d'encadrer les évolutions de ce secteur à court, moyen et long terme du site, au regard de la position stratégique du secteur. Il n'est pas envisagé à ce jour d'exproprier les propriétaires présents sur le secteur, néanmoins la commune pourrait se porter acquéreur de certains fonciers. La présente modification engendre une évolution des règles applicables sur le secteur, la zone pavillonnaire sera incluse dans une zone UBr et concernée par les orientations de l'OAP. Ainsi, des évolutions des constructions existantes pourront être permises sur la zone (exemple : extension d'une habitation ou création d'une annexe), dès lors que ces projets ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement de l'OAP (analyse à avoir au cas par cas selon les projets).

Concernant les remarques formulées par le groupe Duret sur le schéma de circulation :

- La collectivité ne souhaite pas multiplier les accès sur le boulevard Evariste Dejoie, pour des raisons de sécurité routière, afin de modérer les surfaces imperméabilisées, sécuriser les déplacements doux et renforcer leur usage, ainsi que pour limiter l'impact visuel des automobiles dans le paysage urbain. La collectivité souhaite donc conserver l'interdiction de nouveaux accès dans l'OAP, mais il pourra être autorisé si besoin d'utiliser l'accès existant. Une précision sera apportée sur ce point dans l'OAP.

- Une voie structurante de desserte est prévue pour relier les 2 axes routiers majeurs traversant ou longeant le secteur (rue du Chêne Verdet et rue des Dorices). Cette voie doit permettre de desservir le secteur, la collectivité souhaite donc conserver l'OAP telle qu'elle est proposée. La voie structurante est un principe de circulation souhaité pour l'ensemble de l'OAP.

- Comme indiqué dans l'OAP, depuis les voies existantes ou à créer, des accès automobiles pourront être créés pour desservir les constructions (accès aux parcelles AR 263 et 115). Etant précisé que la rue du chêne verdet sera à requalifier.

Concernant le schéma d'organisation et les hauteurs envisagées, le gabarit des constructions est limité à R+3+attiques (y compris locaux et équipements techniques) soit 16 mètres sur l'ensemble de l'opération. En bordure du boulevard Evariste Dejoie, le gabarit des constructions est limité à R+2+attique, limitant ainsi l'impact visuel des constructions sur cette voie. Aussi, la collectivité a défini des règles et orientations permettant de limiter l'impact du projet sur les constructions existantes. Le règlement et l'OAP contiennent des dispositions indiquant que l'implantation des constructions doit être pensée pour favoriser l'ensoleillement et limiter les ombres portées sur les constructions voisines au sein et en périphérie de l'unité foncière. Une attention particulièrement avait été portée au sein de l'OAP sur les parcelles pavillonnaires ayant une surface limitée et à proximité desquelles il était susceptible d'y avoir de nouvelles constructions (zone de protection et transition volumétriques). Afin de répondre à la remarque il sera ajouté dans le schéma de l'OAP un point violet de transition avec la parcelle AY1345, permettant ainsi d'assurer une transition qualitative avec l'habitation existante.

Le questionnement du commissaire enquêteur a porté sur les deux sujets suivants :

- 1) Quelles modalités d'information sont-elles envisagées pour exposer aux riverains, inclus dans le périmètre de la nouvelle zone urbaine ou limitrophes, le contenu du projet, pour répondre aux inquiétudes exprimées (stationnement, circulations, dépollution du site, mitoyenneté, préemption, risques d'expulsion..) ?

Réponse du porteur du projet :

Concernant les modalités d'informations au riverain prévues, la commune s'engage, en lien avec le propriétaire du site, à réaliser une réunion publique lorsque le projet/programme sera plus abouti avant dépôt du Permis d'aménager et des PC(permis de construire).

- 2) La MRAe recommande dans son avis du 20 juin, « que l'OAP Chêne Verdet (Vétiloire) précise qu'avant tout projet un état initial des enjeux environnementaux, et notamment faune et flore, sur la partie en cours de boisement spontané, devra être réalisé et que ces enjeux devront le cas échéant, être pris en compte selon une démarche éviter-réduire-compenser » Comment le porteur du projet envisage-t-il de suivre cette recommandation ?

Réponse du porteur du projet :

Concernant la recommandation de réaliser un état initial des enjeux environnementaux et notamment faune et flore sur le site Vitiloire, le volet environnemental est déjà pris en compte par le porteur de projet. Suivant le projet et sa surface, il devra réaliser une étude au titre de la loi sur l'eau et également une évaluation environnementale, soit systématique, soit au cas par cas.

- b) L'identification de bâtiments pouvant changer de destination (et les problèmes de zonage) : 14 contributions

Le projet soumis à enquête publique « complète l'inventaire en identifiant cinq bâtiments comme pouvant changer de destination ». Aucun propriétaire concerné ne s'est-logiquement-manifesté.

En revanche, il semble dans l'esprit du public que l'enquête était associée à une consultation portant sur une révision d'ensemble du PLU, de sorte que plusieurs personnes venaient s'informer sur le point de savoir si des modifications importantes de zonage-leur étant favorables, ou défavorables -étaient prévues, compte tenu, par ailleurs, de demandes exprimées antérieurement auprès des services de la mairie.

Le commissaire enquêteur a recentré l'information sur le périmètre véritablement concerné par l'enquête publique dont il a la charge.

La question générale de la constructibilité dans des zones différentes a donc été soulevée par plusieurs contributions, au nombre total de 14, (dont 13 venus en permanence.)

- 1) Neuf de ces contributions ont fait l'objet :

- d'une inscription au registre (contribution 1)
- d'un mail (contributions 3, 14)
- de dépôt de courriers déjà adressés à la mairie (contributions 7,9,18, 21)
- d'un courrier nouveau (contributions 16, 21)

La contribution 1 (couple Adam/Robin) exprime, dans le registre, que suite à l'acquisition d'une cave attenante à leur maison, le certificat d'urbanisme délivré autorise sa destruction et sa reconstruction, mais non sa réhabilitation. Le couple souligne l'incohérence, de son point de vue, de cette décision et se rend à la permanence du commissaire enquêteur, pensant qu'il s'agit bien de la concertation ouverte sur la refonte du PLU dans sa globalité.

Cette contribution, parfaitement rédigée, est emblématique de celles qui vont suivre, c'est-à-dire de la confusion sur la procédure en cours.

Réponse du porteur de projet

Concernant la contribution 1 (Adam/Robin), il s'agit en effet d'une incohérence du règlement qui pourra être revue dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Les photos transmises à la collectivité lors d'un courrier de demande reçu fin 2022 (voir photos ci-dessous) ne permettent pas d'attester du caractère patrimonial du bâtiment. La collectivité invite le porteur de projet à se rapprocher du service urbanisme afin d'identifier les éventuelles solutions qui peuvent être trouvées pour réaliser le projet envisagé. L'identification pour permettre un changement de destination pourra être étudiée dans le cadre du PLUi.

La contribution 3 (Mme Lefevre) présente une demande de changement de destination de leur grange, et estime que leur demande ancienne aurait dû figurer dans la liste des bâtiments identifiés dans le projet.

Réponse du porteur de projet

Concernant la contribution 3 (Lefevre), ce bâtiment n'a pas été intégré à la présente modification, car l'espace non bâti de la parcelle est situé en zone A (inconstructible hormis pour un usage agricole).

Ainsi, le zonage en vigueur ne permettrait pas de pouvoir réaliser les 2 places de stationnement et l'assainissement indispensable à une rénovation du bâti existant (réduction d'une zone A impossible par la procédure de modification d'un PLU). La demande sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.

La contribution 9 (couple Guérin) expose que, suite à cessation d'activité, elle sollicite le classement en zone constructible de la parcelle et des bâtiments viticoles, contigus à leur habitation, pour son extension,

La contribution 21 (M Goislot) fait état d'une demande exprimée en aout 2022, visant au reclassement de deux parcelles classées en zone agricole, suite à cessation d'activité.

Réponse du porteur de projet

Concernant les contributions 9 et 21 (Guérin et Goislot), la demande de pouvoir changer de destination d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui classés en zone A sera étudiée dans le cadre du PLUi (réduction d'une zone A impossible par procédure de modification d'un PLU), permettant ainsi de vérifier le caractère patrimonial des bâtiments ainsi que les autres critères, tels que le stationnement.

La contribution 14 (Mmes Mayadoux, Chatellon, Mielle) émane d'un cabinet médical, qui souhaite une évolution du zonage pour une extension du « bâti en limite de propriété » afin de permettre l'accueil de nouveaux professionnels, pour un développement de l'activité.

Réponse du porteur de projet

Concernant la contribution 14 (Mayadoux, Chatellon, Mielle), cette demande n'a pas de lien direct avec les évolutions apportées par la présente modification du PLU. La demande de faire évoluer les règles d'implantation sera étudiée dans le cadre du PLUi, car il s'agit d'un point non compris dans la notice de présentation de la modification soumise à enquête publique qui a été envoyée à la MRAe et aux Personnes Publiques Associées.

La contribution 7 (couple Thomas/Guesdon) renouvelle une demande d'août 2022, d'évolution du zonage de parcelles partiellement en zone A, avec une différence de classement et de zonage entre la maison et son système d'assainissement.

La contribution 11 (M Blin) souhaiterait savoir si la modification du PLU est compatible avec son projet de lotissement, connu de la mairie et pour lequel il a déposé une demande de certificat d'urbanisme. La question de la marge de recul par rapport à la RN 49 n'est pas affectée par la révision en cours

La contribution 16 (couple Combes/Rolland) souhaite la reconnaissance d'une « bande de constructibilité de leur jardin, actuellement classée en zone viticole, pour des constructions attenantes (piscine, carport)

La contribution 18 (Mme Pineau) fait état d'une demande exprimée en septembre 2022, visant une modification de classement d'une zone viticole,

2) Les cinq autres sont relatées, à partir de leur expression orale en permanence, dans ce procès-verbal de synthèse. Il s'agit des contributions 12,13,15,17,19,

-la contribution 12 (M Gambier-société Terram) a un projet d'extension de stockage « sur un terrain qui ne peut être bitumé »

-la contribution 13 (M Subilleau) possède un terrain en zone agricole sauf sa maison, dont l'extension est ainsi limitée,

- la contribution 15 (Mme Limousin) connaît le même problème,
- la contribution 17 (M Chauviré) a sollicité depuis un an la constructibilité de sa parcelle,
- la contribution 19 (M Salmon) souhaite acquérir une parcelle constructible en bordure de zone viticole ; les règles de construction l'obligent à un recul de bordure de zone, rompant avec l'alignement des maisons du hameau déjà construites ; il fait savoir que les autres propriétaires de l'association à laquelle il appartient, connaissent ces mêmes problèmes, selon ses termes, « d'incohérence », alors que d'autres constructions se réalisent dans le hameau, sans permis de construire.

Réponses du porteur de projet

Concernant les contributions Thomas/Guesdon, Guérin (demande terrain constructible), Blin, Combes/Rolland, Pineau, Goislot (demande terrain constructible), Gambier-société Terram, Subilleau, Limousin, Chauviré et Salmon, ces demandes ne relèvent pas d'une modification de PLU et n'ont pas de lien direct avec les évolutions apportées par la présente modification du PLU. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.

Remarque du commissaire enquêteur (dans le PV de synthèse)

Tous ces cas sont différents, tant au plan de leur contenu pratique, qu'au plan juridique, plus ou moins éloignés du périmètre du projet de modification soumis à enquête publique. Il appartient au porteur du projet d'apprécier les réponses à donner, voire dans quelle mesure amender, le cas échéant, le projet soumis à enquête publique ;

Commentaire général

L'expression de ces demandes dans le cadre de la présente enquête publique est liée, comme attendu, à la confusion dans les procédures, et plus particulièrement dans le périmètre du projet de modification du PLU, la démarche d'élaboration du PLUI n'étant pas encore parvenue au stade de l'enquête publique.

- c) La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage : 2 contributions, mais plusieurs observations et demandes.

La contribution 2 (M Sauzereau) s'exprime par un mail transmis dès le début de l'enquête (par l'intermédiaire de l'aménageur foncier M Espelle), par une visite en permanence, accompagnée de l'aménageur foncier, et a fait l'objet d'une visite sur place, sur le temps de l'enquête publique, avec l'accord et la présence d'un représentant élu de la mairie (M BEAUQUIN)

L'objet unique de contestation du requérant porte sur le principe et l'ampleur de la protection végétale consistant à classer comme « arbres remarquables » un certain nombre d'arbres, d'ancienneté et d'essence différentes, existant sur l'ensemble de la parcelle; le requérant sollicite de la mairie un renoncement à cette qualification pour une partie de ces arbres, afin de pouvoir poursuivre une opération d'aménagement foncier, se traduisant par une construction importante sur l'ensemble de la parcelle, et facilitant ainsi, de son point de vue, un développement économique favorable à la commune.

La visite sur site a permis de constater que :

- l'ensemble des arbres concernés était effectivement de nature, d'essence et d'ancienneté différentes, amenant à s'interroger sur les critères de classification en « arbres remarquables »,
- le rapport de présentation ne recense pas la totalité des arbres de manière individuelle, puisque, par exception, les arbres litigieux situés entre les bâtiments, sont représentés par deux points verts, (alors qu'on en dénombre huit, dont plusieurs grands cèdres volumineux.)
- huit autres arbres, alignés, représentés individuellement par un point vert, sont relativement récents.

Le projet d'aménagement évoqué par le propriétaire est connu de la mairie, et a été présenté à ses services avec une « écoute bienveillante », selon l'aménageur foncier et le propriétaire. La situation rencontrée est donc bien celle d'une confrontation entre un enjeu de protection de l'environnement au sens large et un enjeu de développement économique maîtrisé, et de son appréciation sur l'image et l'avenir de la commune.

Dans son courrier complémentaire, le propriétaire évoque les points suivants :

- la commune a-t-elle classé comme remarquables d'autres arbres présents sur son territoire ?
- une incertitude sur la protection du moulin situé sur sa propriété : il estime « difficile de le classer au titre du patrimoine » faute de « style propre défini », mais ne semble pas s'y opposer avec la même détermination, tout en pointant les éventuelles conséquences en termes de frais induits.

Au-delà de cette mention, la mesure envisagée de protection des deux moulins d'entrée de ville ne suscite pas de contribution complémentaire.

La contribution 10 (M Drouet, M Drouet, M Barré, Mme Blanloeil) émane d'un groupe de 4 propriétaires mitoyens (rue de Bretagne) de la zone limitrophe, et résidant à proximité de deux des arbres classables comme remarquables.

Ces propriétaires effectuent d'abord une démarche d'information au cours d'une des permanences ; ils rédigent ensuite un courrier commun dans lequel ils expriment :

- leur accord pour l'abattage de certains arbres dans le seul but de mener à bien le projet d'aménagement foncier dont ils ont eu, par ailleurs, connaissance,
- rester vigilants sur le fait que les arbres non mentionnés restent bien en place.

Une inscription complémentaire, sur le registre d'enquête, émanant de l'un de ces quatre propriétaires, mitoyenne de deux des arbres concernés, précise, en outre, souhaiter l'abattage d'un des deux, « au vu des dégâts causés » sur son terrain.

Questionnement du commissaire enquêteur :

La notice de présentation indique que « le PLU met en place une protection des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquable de son territoire. ». La protection végétale passe, dans ce projet, par le classement d'un certain nombre d'arbres en « arbres remarquables » ; faut-il comprendre qu'il s'agit de la première opération de cette nature ?

La commune a-t-elle défini des critères précis et objectifs pour mettre en place cette politique ?

Réponse du porteur du projet :

Concernant les arbres remarquables identifiés, il n'y a pas eu d'étude globale menée à l'échelle de la commune de Vallet. Néanmoins d'autres arbres remarquables sont déjà identifiés au plan de zonage du PLU en vigueur (exemple route d'Ancenis).

L'identification d'arbres remarquables sur ce secteur fait suite à un premier projet qui devait voir le jour et qui prévoyait de porter atteinte à plusieurs arbres. L'objectif de la modification était d'obliger le prochain porteur de projet à protéger les arbres majeurs sur le secteur, permettant ainsi de conserver un îlot de fraîcheur sur le secteur et de préserver l'intérêt paysager du site. La commune a, dans le cadre de son PLU de 2013, répertorié des arbres isolés ou des alignements pour leur rôle paysager et naturel sur la commune.

Les critères physiques (hauteur, circonférence) ou esthétiques ont notamment permis d'identifier ces arbres. Ces mêmes critères ont été repris pour identifier les arbres à ajouter dans le cadre de la présente modification.

L'identification des arbres remarquables pourra être revue dans le cadre de l'élaboration du PLUi, d'autres arbres pourront donc être ajoutés dans le cadre de cette procédure, en fonction de l'état des connaissances.

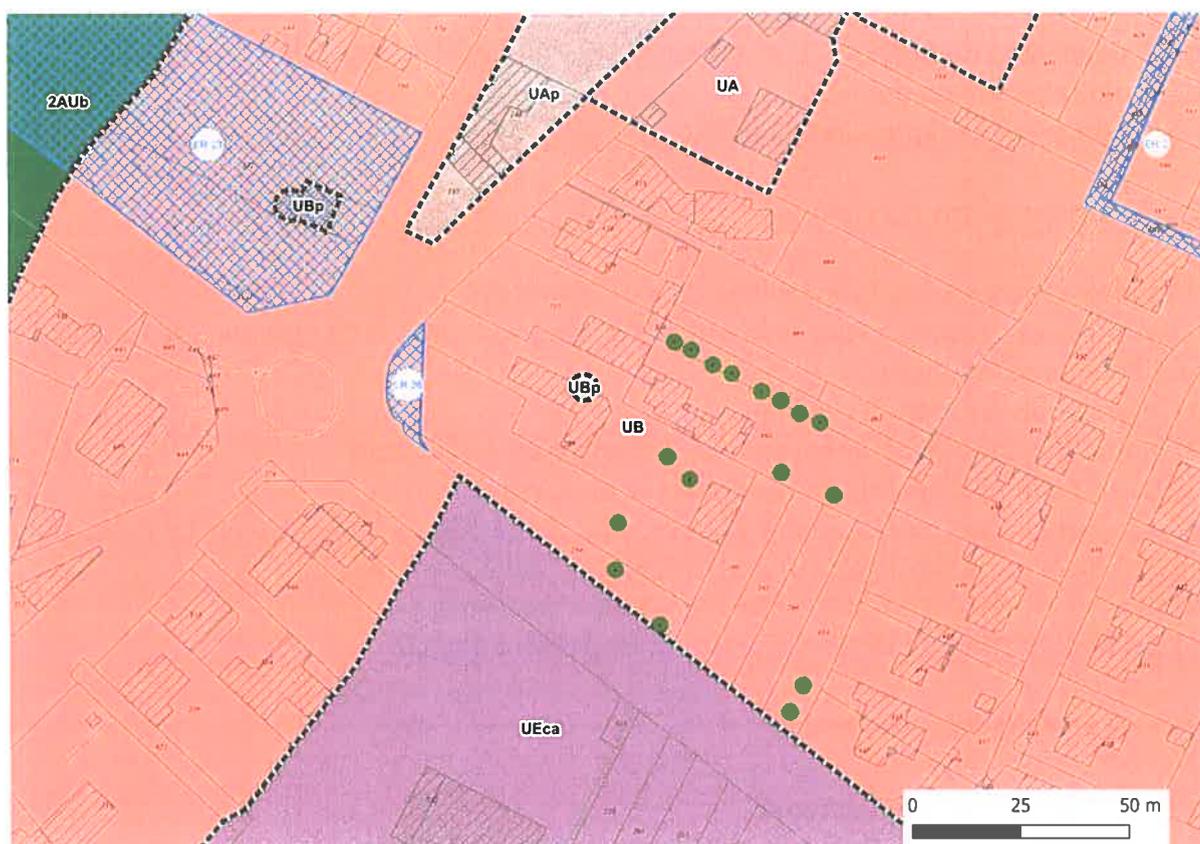
Concernant l'identification des moulins au titre du patrimoine, ces constructions constituent des éléments de repère dans le paysage urbain et témoignent de l'activité passée présente sur le territoire.

La collectivité souhaite donc les protéger pour éviter leur destruction ou dénaturation dans le cadre d'éventuels projets.

Concernant la demande de protéger d'autres arbres sur la parcelle, il est précisé que les arbres situés à proximité du rond-point ne pourront être conservés, car ils sont sur l'emprise

de l'emplacement réservé pour le futur rond-point. En effet, afin de fluidifier et sécuriser le trafic automobile d'entrée de ville, il est prévu d'élargir le rondpoint existant. Les arbres existants sont sur l'emprise nécessaire à cet élargissement du rond-point, il n'est donc pas envisageable de les répertorier.

Extrait du plan de zonage après modification (emplacement réservé) et positionnement des arbres remarquables



B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

1 Les apports de l'enquête

- 1 1 Objet de l'enquête**
- 1 2 La nature du projet**
- 1 3 le déroulement de l'enquête**
- 1 4 Les enseignements de l'enquête**
 - l'information du public
 - la participation du public
 - les apports de l'expression du public

2 L'appréciation du projet

- 2 1 La prise en compte de la spécificité du type d'enquête**
- 2 2 Synthèse des appréciations thématiques du projet, résultant de l'examen du dossier, et des éléments de l'enquête**
 - 1) le projet de rénovation urbaine
 - 2) l'identification des bâtiments pouvant changer de destination
 - 3) La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage
 - 4) La création d'un emplacement réservé, en vue de l'élargissement d'un giratoire (à la jonction de la route de Clisson et des boulevards d'Italie et d'Espagne)
 - 5) La mise en place d'un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser
 - 6) Les modifications diverses apportées au règlement du PLU

3 Les conclusions motivées

- 3 1 le projet de rénovation urbaine**
- 3 2 l'identification des bâtiments pouvant changer de destination**
- 3 3 La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage**
- 3 4 La création d'un emplacement réservé, en vue de l'élargissement d'un giratoire (à la jonction de la route de Clisson et des boulevards d'Italie et d'Espagne)**
- 3 5 La mise en place d'un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser**
- 3 6 Les modifications diverses apportées au règlement du PLU**

Avis du commissaire enquêteur

1 Les apports de l'enquête

1 1 Objet de l'enquête

Par arrêté du 3 juin 2023, la présidente de la communauté de communes Sèvre et Loire a prescrit une procédure de modification du PLU de la commune de Vallet, démarche soumise à enquête publique, en application du code de l'urbanisme.

1 2 La nature du projet

Les modifications envisagées portent :

- sur les plans de zonage,
- sur le règlement écrit du PLU,
- sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En termes d'objectifs, ces modifications doivent permettre :

- principalement, de prendre en compte un projet de renouvellement urbain portant notamment sur une ancienne friche commerciale (vente et réparation de matériel destiné aux professionnels viticoles) inoccupée depuis 24 mois, en adaptant les plans de zonage et le règlement écrit et en créant une orientation d'aménagement et de programmation sur le site concerné,
- de procéder à l'identification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sur les plans de zonage,
- de garantir la protection d'éléments du patrimoine bâti et paysager communal,
- de créer un emplacement réservé,
- de profiter de la procédure pour apporter différentes adaptations au règlement écrit,
- de mettre en place un échéancier prévisionnel d'urbanisation (application de la loi Climat et Résilience).

Le projet comporte donc plusieurs éléments :

1- le projet de mutation urbaine vise à urbaniser une zone d'environ 3,2 ha, située à 300m du cœur de ville, à 400m du parc de Champilambart, et à proximité immédiate d'équipements publics.

Ce site est actuellement occupé par

- la place André-Barré (à usage de parc de stationnement)
- une ancienne friche commercial viticole, avec deux bâtiments désaffectés et dont le périmètre est clôturé,
- un terrain nu en reboisement spontané,
- un tissu urbain pavillonnaire de faible densité,

La zone est ainsi artificialisée sur environ 80% de sa surface.

La concrétisation du projet passe par une modification des plans de zonage, en reclassant les trois zones actuelles (UEp, UFa et UB) en une zone UBr assortie d'une modification du règlement qui lui est applicable, et de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique (OAP)

Cette OAP 15 s'accompagne d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation, en application de la loi Climat et résilience, dans l'une de ses dispositions directement applicables à un document d'urbanisme existant. (cf ci-dessous)

2-le second élément est constitué par l'identification de bâtiments pouvant changer de destination.

Poursuivant un travail fin de recensement du patrimoine agricole susceptible de changer de destination (en clair, reconnu comme habitation), la commune souhaite compléter l'inventaire en identifiant 5 nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination. A cet effet, le projet de modification procède au reclassement des bâtiments concernés au sein de la zone concernée indiquée « p » comme reconnaissance de sa valeur patrimoniale.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles et/ou viticoles, correspondant à la définition patrimoniale retenue – « bâtiments représentatifs de l'identité locale », en bon état, directement intégrés dans les villages, hameaux ou écarts, accessibles et desservis par les réseaux.

3-Le troisième élément est constituée par la mise en place d'une protection d'éléments supplémentaires du patrimoine bâti et paysager remarquables, du territoire de la commune.

-Deux moulins situés en entrée de ville constituent des éléments de repère dans le paysage urbain et témoignent de l'activité passée de la commune. Celle-ci souhaite donc reclasser ces constructions dans un zonage indicé « p ».

-par ailleurs, le moulin situé le plus à l'est, moins visible de la route, est accompagné d'un parc composé d'arbres, d'essence et d'ancienneté variables, que la commune souhaite qualifier de remarquable, afin de leur assurer une protection, en complément de celle du moulin.

4-Le quatrième élément du projet de modification est constitué par la création d'un emplacement réservé en vue de l'élargissement d'un giratoire en entrée de ville (jonction route de Clisson/boulevards d'Italie et d'Espagne), au bénéfice de la commune, d'une emprise d'environ 160 m2.

5-Un cinquième élément est constitué par la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en application des dispositions directement applicables de la loi Climat et résilience du 22 août 2022 aux documents d'urbanisme existants, et affectant 8 OAP (y compris celle-OAP 15- évoquée plus haut)

-Enfin, à titre plus accessoire, le projet inclut un certain nombre de modifications de forme à des articles du règlement écrit du PLU, apportant des précisions ou des cohérences de rédaction, ou encore des éléments de droit nouveaux, relatifs par exemple au stationnement, aux piscines et aux abris de jardin.

1 3 Le déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1) Notice de présentation et exposé des motifs (64 pages)
- 2) Règlement du PLU modifié (tenant compte des ajouts et modifications) (324 pages)
- 3) Plan de zonage modifié
- 4) Projet de nouvelle OAP (5 pages)
- 5) Avis de la MRAe (4 pages)
- 6) Avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF
- 7) Pièces administratives : arrêté de lancement de la modification en date du 3 juin 2023, délibération du conseil communautaire en date du 5 juillet 2023, arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 11 juillet 2023, annonces légales de publication presse en date des 29 juillet et 20 août 2023.

Pendant la durée de l'enquête, il a été tenu quatre permanences dans les locaux de l'Hôtel de ville, dans des conditions d'accès et d'accueil du public très satisfaisantes, pendant lesquelles le public a été reçu par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête étant mis à disposition, ainsi que le registre d'enquête publique, et l'adresse mail dédiée : plu@cc-sevreloire.fr

Mardi 19 septembre de 14h à 17h,
Samedi 30 septembre de 9h à 11h30,
Mercredi 11 octobre de 14h à 17h,
Jeudi 19 octobre : de 14h à 17h.

Ces permanences se sont déroulées sans incident, dans un bon climat de respect de l'ordre de passage des personnes, et d'expression du public.

L'enquête a été close le 19 octobre à 17h.

1 4 Les enseignements de l'enquête

Projet de modification du PLU de la commune de Vallet- Rapport du commissaire
enquêteur

27

- **L'information du public**

Les annonces légales relatives à l'enquête publique ont été publiées dans la presse locale (Ouest-France et Presse Océan) dans leurs éditions du 29 août et 20 septembre 2023.

L'affichage de l'avis de l'enquête publique a eu lieu conformément à la réglementation. Le libellé de l'objet de l'enquête publique reprend les divers éléments constitutifs du projet, à l'exception de la question -sensible -de la protection du patrimoine architectural et végétal. Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur enregistre la déclaration d'un contribuable, indiquant que l'affichage n'était pas en place à sa date de venue en permanence, sur le site Vétiloire/Babonneau ; par ailleurs, une autre contribution relève que la formulation de l'avis n'indique pas explicitement, dans son libellé, les mesures envisagées en termes de classement des arbres comme remarquables, autre élément important du projet de modification.

Toutefois, un certificat de la présidente de la communauté de communes, en date du 19 octobre 2023, atteste de l'effectivité de toutes les mesures réglementaires en termes de publicité et d'information du public.

- **La participation du public**

Les contributions enregistrées au titre des permanences ouvertes au public s'établissent à 19. Si elles se sont concrétisées par seulement 3 inscriptions au registre d'enquête publique, la mairie de Vallet a réceptionné 8 mails ; parmi eux, deux émanaient de personnes ne s'étant pas déplacées en permanence (contributions 20 et 21) ; au total, nous avons donc comptabilisé 21 contributions.

(Précision sémantique : chaque « contribution » nominative -quelle qu'en soit sa forme- peut contenir plusieurs « observations »)

- **Les apports de l'expression du public**

Si les permanences ouvertes au public ont été correctement dimensionnées, en étant quasiment constamment remplies, ses observations n'ont porté que sur une partie du projet global, et peuvent se regrouper autour des trois sujets suivants :

Le projet de mutation urbaine recueille, rapporté à son importance peu de réaction ou de contributions laissant penser que l'aménagement de ce quartier est ressenti par la population comme prioritaire dans son principe, dès lors que ses conditions de réalisation seront conformes au droit applicable, et répondront à leurs préoccupations concrètes.

L'identification de bâtiments pouvant changer de destination

La mairie a antérieurement mené un travail portant sur la reconnaissance en campagne du patrimoine agricole susceptible de changer de destination au sein des villages, hameaux et écarts.

Cette opération se traduit par l'attribution d'un zonage particulier, en ajoutant un indice « p », renvoyant à des prescriptions particulières supplémentaires autorisant, notamment, des possibilités de changement d'affectation.

Le projet soumis à enquête publique « complète l'inventaire en identifiant cinq bâtiments comme pouvant changer de destination ».

Si aucun de ces cinq propriétaires ne s'est manifesté durant l'enquête publique, la question générale de la constructibilité dans des zones différentes a donc été soulevée par plusieurs contributions, au nombre total de 14, (dont 13 de personnes venues en permanence).

Leurs demandes respectives, correspondant à des situations juridiques différentes, ont été prises en compte par le porteur du projet, qui s'est positionné sur chacune d'elles, dans son mémoire en réponse, et vis-à-vis des demandeurs, et elles pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLU, actuellement en cours.

La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage

L'enquête publique n'a pas enregistré de contribution sur la protection envisagée de deux moulins, situés en entrée de ville.

En revanche, elle a permis l'expression de la contestation de propriétaires, (l'un directement concerné, les autres riverains) sur le principe et l'ampleur de la protection végétale consistant à classer comme « arbres remarquables » un certain nombre d'arbres, d'ancienneté et d'essence différentes, existant sur l'ensemble de la même parcelle.

Cette contestation pose la question des critères de classification des arbres en arbres remarquables. Le requérant sollicite de la mairie un renoncement à cette qualification pour une partie de ces arbres, afin de pouvoir poursuivre une opération d'aménagement foncier, se traduisant par une construction importante sur l'ensemble de la parcelle, et facilitant ainsi, de son point de vue, un développement économique favorable à la commune.

2 L'appréciation du projet

2 1 La prise en compte de la spécificité du type d'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vallet a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Ce document a fait l'objet de quatre procédures de modification de droit commun, de trois procédures de révision allégée, et d'une procédure de mise en compatibilité.

La Communauté de communes Sèvre et Loire est devenue, depuis 2019, compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte

communale ». Elle conduit, à ce titre, la présente procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) du PLU de Vallet.

Le projet présenté constitue la huitième modification du PLU, et doit être considérée comme la dernière ; un projet de PLUI est en cours de finalisation, et prochainement en phase de consultation. Cette proximité des périodes a pu entraîner une certaine confusion dans l'esprit du public.

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

2 2 Synthèse des appréciations thématiques du projet, résultant de l'examen du dossier, et des éléments de l'enquête

1) le projet de rénovation urbaine

A) Un aspect de fond : l'identification des enjeux du site.

Les enjeux du site sont bien identifiés par la mairie, visant notamment à concilier ou à mener:

- la réponse aux besoins de logement et de stationnement des habitants, pour une commune qui fait face à une progression démographique constatée par les données statistiques ; concernant le stationnement, le projet ne prévoit pas de perte d'emplacements existants, mais au contraire une extension de la capacité, justifiée par la présence d'équipements publics générateurs de trafic.

- l'optimisation du foncier et la réduction des surfaces artificialisées, puisque la configuration de la zone est spécifique et, précisément, déjà fortement artificialisée, s'inscrivant donc dans l'objectif ZAN,

- la prise en compte du développement de mobilités douces, facilitant les déplacements entre quartiers, en cohérence avec une politique déjà menée,

- la préservation des vues sur le paysage de la plaine agricole au nord, par un aménagement réparti des constructions adapté.

- la prise en compte d'une dépollution du site, compte tenu de l'activité passée de l'entreprise qui s'y trouvait. L'ARS recommande une vigilance sur ce point, passant par la réalisation d'études complémentaires afin de garantir l'absence totale d'impact sanitaire pour la population.

D'une manière générale, l'avis de l'ARS vise à inciter le porteur de projet à traduire de manière effective dans les modalités d'urbanisation qui seront adoptées, la totalité des enjeux qu'il a préalablement identifiés.

En outre, la réalisation d'un état initial des enjeux environnementaux, et notamment faune et flore, sur la partie en cours de boisement spontané, et la prise en compte de ses résultats, tels que stipulé dans la recommandation de la MRAe sont bien envisagés par le porteur du projet.

B) Un aspect formel : la modification des plans de zonage, et la création d'une nouvelle OAP

Pour la mise en œuvre, le porteur du projet procède d'abord à une modification des plans de zonage : le site se répartissant au sein de trois zones différentes au sens de leur identification (UEp, UFa, et UB), le projet nécessite un reclassement du secteur au sein d'une seule et même zone (UBr) qui permettra de faciliter son instruction et de garantir la cohérence d'ensemble. Le règlement de cette nouvelle zone s'inspire largement de celui de la zone UB, avec des spécificités portant notamment sur :

- une réduction de l'emprise des voies à double sens par une réduction de leur largeur à 5 m,
- la prise en compte des problématiques d'ensoleillement,
- la non-limitation de l'emprise au sol, pour la poursuite de l'objectif d'optimisation du foncier,
- la limitation de la hauteur des constructions à R+3+attiques, avec des modulations supplémentaires, notamment en bordure de secteur,
- les attentes en matière de traitement architectural des constructions (éléments techniques) et du parking (végétalisation)
- l'obligation d'espaces extérieurs privés,
- des règles de création de places et d'accessibilité de stationnement,
- l'obligation de création de surfaces non imperméabilisées,

Par ailleurs, le porteur de projet procède à la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur concerné, visant à définir des intentions et orientations qualitatives d'aménagement, suivant un principe de compatibilité.

En l'occurrence, les principes doivent permettre de cadrer les obligations minimales des opérateurs destinées à prendre en compte l'ensemble des besoins évalués par la commune et identifiés comme enjeux, en matière :

- d'habitat (optimisation foncière, mixité sociale, résidence senior, typologies variées des logements...)
- de besoins en stationnement, compte tenu de la proximité d'équipements collectifs,
- d'activités commerciales ou de services (non-concurrence des commerces alimentaires avec les commerces du centre-ville)
- de circulation et de déplacements doux, en prolongement de la politique déjà menée en la matière.
- de mesures de sécurité préalables à tout aménagement, relatives à la pollution des sols.

L'enquête publique a généré cinq contributions sur cette composante du projet.

Quatre contributions ont été exprimées au cours des permanences ouvertes au public, et trois d'entr'elles se sont traduites par un écrit (respectivement un mail, un courrier, une inscription au registre) ; la dernière s'est concrétisée par un écrit, annoncé au commissaire enquêteur lors

de la permanence, parvenu physiquement après la date de clôture de l'enquête, mais pris en compte pour cette raison.

La cinquième est parvenue par mail, sur l'adresse mail dédiée.

Sur le site de cette entreprise historique (dénommée selon les interlocuteurs, Babonneau ou Vétiloire, du nom du dernier propriétaire), la question de la pollution éventuelles des sols, soit historique, soit du fait de son activité, est posée.

La question de l'avenir du parking et des futures possibilités de stationnement est posée par les riverains ; de même que la question du contenu précis de l'aménagement de la zone dans sa globalité (voiries, mitoyenneté, hauteur des constructions.)

Enfin, l'inclusion de la zone pavillonnaire existante dans le périmètre de ce projet urbain est source d'inquiétude pour un riverain concerné.

Dans son mémoire en réponse, le porteur du projet apporte des éléments sur les points soulevés, de même que sur le questionnement du commissaire enquêteur relatif aux modalités d'information envisagées vis-à-vis des riverains, et aux modalités de mise en œuvre des recommandations de la MRAE. Il s'avère que ces éléments sont de nature à répondre aux questionnements ponctuels soulevés par les riverains.

2) L'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Le projet soumis à enquête publique « complète l'inventaire en identifiant cinq bâtiments comme pouvant changer de destination ».

La question générale de la constructibilité dans des zones différentes a donc été soulevée par plusieurs contributions, au nombre total de 14, (dont 13 de personnes venues en permanence.)

L'expression de ces demandes dans le cadre de la présente enquête publique est liée, comme attendu, à la confusion dans les procédures, et plus particulièrement dans le périmètre du projet de modification du PLU, la démarche d'élaboration du PLUI n'étant pas encore parvenue au stade de l'enquête publique.

Il semble dans l'esprit du public que l'enquête était associée à une consultation portant sur une révision d'ensemble du PLU, de sorte que plusieurs personnes venaient s'informer sur le point de savoir si des modifications importantes de zonage-leur étant favorables, ou défavorables -étaient prévues, compte tenu, par ailleurs, de demandes exprimées antérieurement auprès des services de la mairie.

Le commissaire enquêteur a recentré l'information sur le périmètre véritablement concerné par l'enquête publique dont il avait la charge.

Tous ces cas sont différents, tant au plan de leur contenu pratique, qu'au plan juridique, plus ou moins éloignés du périmètre du projet de modification soumis à enquête publique.

Projet de modification du PLU de la commune de Vallet- Rapport du commissaire enquêteur 32

Il appartenait au porteur du projet d'apprécier les réponses à donner, voire dans quelle mesure amender, le cas échéant, le projet soumis à enquête publique ; dans son mémoire en réponse, le porteur de projet a reporté la solution à ces demandes à l'élaboration du PLU à venir.

La municipalité est fondée à définir la règle applicable, et opposable, pour ses services instructeurs, au regard de la nécessaire maîtrise du foncier, de l'appréciation sur la poursuite de l'étalement urbain, et de la prise en compte de considérations environnementales et architecturales.

3) La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage

Si la mesure envisagée de protection des deux moulins ne suscite pas de contestation formalisée, la contribution de M Sauzereau pose la question des critères de classification des arbres en arbres remarquables.

L'objet unique de contestation du requérant porte en effet sur le principe et l'ampleur de la protection végétale consistant à classer comme « arbres remarquables » un certain nombre d'arbres, d'ancienneté et d'essence différentes, existant sur l'ensemble de la parcelle; le requérant sollicite de la mairie un renoncement à cette qualification pour une partie de ces arbres, afin de pouvoir poursuivre une opération d'aménagement foncier, se traduisant par une construction importante sur l'ensemble de la parcelle, et facilitant ainsi, de son point de vue, un développement économique favorable à la commune.

Une visite sur place, sur le temps de l'enquête publique, a permis de constater que l'ensemble des arbres concernés était effectivement de nature, d'essence et d'ancienneté différentes, que plusieurs grands cèdres volumineux sont classés et que huit autres arbres, alignés, sont relativement récents.

Il était donc légitime de s'interroger sur les critères qui ont prévalu à ce classement.

La situation rencontrée est donc bien celle d'une confrontation entre un enjeu de protection de l'environnement au sens large, et un enjeu de développement économique, et de son appréciation sur l'image et l'avenir de la commune. En d'autres termes, il s'agit de définir les moyens de protection adéquats pour que la commune conserve la maîtrise des conditions de développement des projets économiques privés, tout en conciliant les objectifs qu'elle poursuit dans le domaine de la protection de l'environnement et du cadre de vie.

Il s'avère qu'il n'y a pas eu d'étude globale à l'échelle de la commune, mais que d'autres arbres remarquables ont été identifiés au plan de zonage du PLU, sur des critères physiques (hauteur, circonférence) ou esthétiques.

Par ailleurs, l'identification d'arbres remarquables sur ce secteur fait suite à un premier projet qui devait voir le jour et qui prévoyait de porter atteinte à plusieurs arbres.

L'objectif de la modification est donc d'obliger un prochain porteur de projet ou aménageur foncier à protéger les arbres majeurs sur le secteur, permettant ainsi de conserver un îlot de fraîcheur sur le secteur et de préserver l'intérêt paysager du site.

La commune estime que la question de « l'identification des arbres remarquables pourra être revue dans le cadre de l'élaboration du PLUi, d'autres arbres pourront donc être ajoutés dans le cadre de cette procédure, en fonction de l'état des connaissances ». En revanche, elle n'indique pas si cette révision pourrait se réaliser également en sens inverse.

Il s'avère donc clairement que la commune met en œuvre cet outil règlementaire à sa disposition, au service de sa volonté de maîtriser les conditions du développement de l'activité économique dans le secteur privé, telle qu'elle la conçoit et souhaite.

Il lui revient bien de déterminer, par concertation avec les acteurs privés, le périmètre acceptable ou utile à cette protection, justifié par la poursuite d'objectifs d'intérêt général.

4) La création d'un emplacement réservé, en vue de l'élargissement d'un giratoire (à la jonction de la route de Clisson et des boulevards d'Italie et d'Espagne)

Le site dont il s'agit est situé à l'entrée de ville, en provenance de la voie rapide, et est le second rond-point routier consécutif, de dimension (emprise au sol) plus restreinte que le premier, alors même qu'il accueille le flux de trafic de deux boulevards, axes de circulation importants. Dans un objectif de sécurisation des usagers de la route, la mairie souhaite procéder à un élargissement de ce giratoire, ce qui nécessite, en bonne logique, une emprise foncière supérieure à l'emprise actuelle.

Le projet vise, en conséquence, à réserver, sur le zonage existant, une emprise d'environ 160 m², pour la réalisation de cet aménagement. Cet emplacement dispose à ce jour de plantations d'arbres, non classés comme remarquables. La question de leur préservation peut se poser au regard de considérations environnementales. Cependant, les considérations de sécurisation des conditions de circulation, en faveur des usagers de la route, quelque soit leur mode de transport, militent pour une appréciation favorable sur cette composante du projet.

Le déroulement de l'enquête n'a donné lieu à aucune observation sur cette composante du dossier.

5) La mise en place d'un échancier d'ouverture des zones à urbaniser

La loi Climat et Résilience du 22 août 2022 a créé l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, lequel dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier*

prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Ces dispositions de la loi sont d'application immédiate, y compris dans le cadre d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme et sans considération pour l'ancienneté du document d'urbanisme, dès lors que cette procédure d'évolution tend à créer ou modifier une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Vallet est, en conséquence, soumise à cette disposition, et le porteur du projet a convenu d'intégrer, dans les orientations d'aménagement du PLU, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, en tenant compte de l'existant qui a pu faire évoluer les perspectives prévues à l'origine pour chaque OAP.

Le calendrier inclus dans le périmètre du projet, reprend donc les seules OAP concernées, en fixant des termes prévisionnels d'urbanisation, essentiellement à court terme (0 à 3ans) et accessoirement à moyen terme (3 à 6 ans).

Le déroulement de l'enquête n'a donné lieu à aucune observation sur cette composante du dossier.

Les choix opérés en opportunité par la mairie, compte tenu du contexte, et notamment celui de l'élaboration très prochaine du PLUI, militent pour une appréciation favorable sur cette composante du projet.

6) Les modifications diverses apportées au règlement du PLU

L'opportunité de la révision du PLU a permis au porteur du projet de procéder à des mises à jour formelles de son document PLU écrit.

Ces ajouts ou modifications concernent des sujets limités et variés :

- les conditions d'accès aux places de stationnement (ajout d'une disposition réglementaire)
- l'harmonisation, selon les zones, des conditions d'autorisation des piscines (unicité de leur surface, limitée à 50 m²) pour un objectif d'équité de traitement des habitants,
- l'harmonisation, sur la base des conditions les plus strictes, des conditions de construction des abris de jardin,
- en zone A, l'ajout de conditions à la réalisation de logement de fonction (nécessité pour l'exploitation, nombre limité, construction ultérieure et non préalable...)
- en zone UA et UB, l'aspect extérieur des bâtiments, par le recours à l'enduit,
- l'extension aux zones UA et UB de l'obligation d'espaces extérieurs privatifs pour les habitants de logements collectifs,
- en zone Av, une modification relative à l'aspect des clôtures
- en zone UA, une modification des obligations en matière de création de places de stationnement,
- dans l'ensemble des zones U, Au, et Ah/Nh, une précision que le coefficient d'espaces libres (espaces non imperméabilisés) est un minimum à respecter strictement,

--la définition d'une règle particulière concernant la création de murs coupe-feu dans le cas d'implantation en limite séparative,
-l'ajout d'une disposition visant à faciliter l'intégration des systèmes solaires dans l'architecture de la construction (en application de la loi Climat et résilience)

Ces modifications visent à apporter une plus grande cohérence de rédaction de la règle applicable, et, par suite, une plus grande équité de traitement dans l'instruction des projets des habitants. Cet objectif est de nature à faire mieux comprendre et accepter les règles d'urbanisme par la population.

Elles visent également à traduire dans les faits des éléments issus de la loi Climat et résilience, et donc à imprégner la décision publique de la politique environnementale menée au plan national.

Elles visent enfin à corriger à la marge les erreurs ou omissions les plus formelles, afin d'en faciliter la lecture.

L'ensemble de ces considérations entraîne une appréciation positive des modifications envisagées.

3 Les conclusions motivées

3 1 le projet de rénovation urbaine

D'une manière générale, l'urbanisation de cette zone ne soulève pas d'opposition, dans la mesure où les deux bâtiments désaffectés de l'entreprise viticole, qui a migré en périphérie de ville depuis deux ans, laissés à l'abandon dans un périmètre enclos, à proximité du centre-ville, n'est pas tenable à long terme et nécessite effectivement un projet d'avenir.

La zone concernée est à proximité immédiate du centre-ville, bénéficiera des équipements publics déjà en place, et permettra ainsi de boucler une cohérence d'aménagement du centre.

Par ailleurs, je considère que le porteur du projet a :

- bien identifié les enjeux de toute nature qui s'attachent à ce projet,
- apporté des réponses tant aux avis des personnes publiques associées qu'au commissaire enquêteur suite à l'expression du public, au cours de l'enquête publique ;

3 2 l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Le projet soumis à enquête publique complète un inventaire entamé avec l'élaboration du PLU, en identifiant cinq nouveaux bâtiments comme pouvant changer de destination.

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles et/ou viticoles, correspondant à la définition patrimoniale retenue – bâtiments représentatifs de l'identité locale -, en bon état, directement intégrés dans les villages, hameaux ou écarts, accessibles et desservis par les réseaux.

Si des critères ont été définis, une marge d'appréciation demeure effectivement ; par ailleurs, d'autres éléments réglementaires s'ajoutent, tels que les dispositions applicables à la zone dans laquelle ils se trouvent,

La municipalité est fondée à définir la règle applicable, et opposable, pour ses services instructeurs, au regard de la nécessaire maîtrise du foncier, de l'appréciation sur la poursuite de l'étalement urbain, et de la prise en compte de considérations environnementales et architecturales.

3 3 La protection d'éléments patrimoniaux et de paysage

Le plan local d'urbanisme a mis en place une protection des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquable de son territoire, qu'elle compte étendre lors de la modification, objet de cette enquête publique.

D'une part, les deux moulins situés en entrée de ville constituent -en plus d'un repère géographique-un témoignage de l'activité passée de la ville, qui souhaite donc établir une protection, indicé « p » à leur zonage UB. Cette mesure envisagée de protection n'a fait l'objet d'aucune contribution au cours de l'enquête publique. Cette mesure peut recevoir une appréciation favorable.

D'autre part, la commune souhaite appliquer la procédure de classement en arbres remarquables d'un certain nombre d'arbres d'ancienneté et d'essence différentes, situés sur une même parcelle privée. Elle convient qu'elle utilise cette procédure aux fins de maîtriser un éventuel projet de développement économique qui conviendrait aux principes de sa politique menée en la matière. Elle se déclare en revanche ouverte à la discussion pour définir le périmètre utile, nécessaire et acceptable aux buts poursuivis.

Le commissaire enquêteur émet une appréciation favorable à ce projet, assorti de la recommandation suivante :

- déterminer, par concertation avec les acteurs privés concernés, le périmètre acceptable ou utile à cette protection, compatible avec la poursuite des objectifs d'intérêt général communaux.

3 4 La création d'un emplacement réservé, en vue de l'élargissement d'un giratoire (à la jonction de la route de Clisson et des boulevards d'Italie et d'Espagne)

Dans un objectif de sécurisation des usagers de la route, la mairie souhaite procéder à un élargissement d'un giratoire, situé en entrée de ville, ce qui nécessite une emprise foncière supérieure à l'emprise actuelle. Le projet vise, en conséquence, à réserver, sur le zonage existant, une emprise d'environ 160 m², pour la réalisation de cet aménagement.

Les considérations de sécurisation des conditions de circulation, en faveur des usagers de la route, quelque soit leur mode de transport, me conduisent à porter une appréciation favorable sur cette composante du projet.

3 5 La mise en place d'un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser

La loi Climat et résilience du 22 août 2022 dispose que les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, d'application immédiate.

Le calendrier, inclus dans le périmètre du projet, reprend donc les OAP concernées, en fixant des termes prévisionnels d'urbanisation, essentiellement à court terme (0 à 3 ans) et accessoirement à moyen terme (3 à 6 ans).

Les choix opérés en opportunité par la mairie, compte tenu du contexte, et notamment celui de l'élaboration très prochaine du PLUI, me conduisent à porter une appréciation favorable sur cette composante du projet.

3 6 Les modifications diverses apportées au règlement du PLU

L'opportunité de la révision du PLU a permis au porteur du projet de procéder à des mises à jour formelles de son document PLU écrit.

Ces modifications visent à apporter une plus grande cohérence de rédaction de la règle applicable, et, par suite, une plus grande équité de traitement dans l'instruction des projets des habitants. Cet objectif est de nature à faire mieux comprendre et accepter les règles d'urbanisme par la population.

Elles visent également à traduire dans les faits des éléments issus de la loi Climat et résilience, et donc à imprégner la décision publique de la politique environnementale menée au plan national.

Elles visent enfin à corriger à la marge les erreurs ou omissions les plus formelles, afin d'en faciliter la lecture.

L'ensemble de ces considérations entraîne une appréciation positive des modifications envisagées.

Avis du commissaire enquêteur :

Au terme des conclusions exprimées ci-dessus,
J'émet un avis favorable, au projet de modification du PLU de la commune de Vallet,

Le 19 décembre 2023,

Le commissaire enquêteur,

Christophe TIGER

