

Révision du PLU de Saint Mars La Jaille

conclusions

enquête publique : 2 septembre -3 octobre 2019

La commune nouvelle de Vallons de l'Erdre a décidé d'engager la révision du PLU de la commune déléguée de Saint Mars La Jaille (SMLJ) par délibération du conseil municipal du 13 juin 2016.

Après avoir débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le 13 février 2018 , le conseil municipal a arrêté le projet de révision du PLU lors de sa séance du 27 mars 2019 .

Le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique entre le 2 septembre et le 3 octobre 2019.

L'autorité *organisatrice de l'enquête* est la commune nouvelle de Vallons de l'Erdre, qui dispose de la compétence en matière de documents d'Urbanisme applicable à la mise en révision du PLU de la commune déléguée de Saint Mars La Jaille.

L'enquête s'est déroulée de manière normale, sans incident particulier ; le public a disposé des éléments d'information indispensables et a pu remettre le cas échéant observations et remarques.

Ces observations relatent pour l'essentiel, des demandes de constructibilité de parcelles dans les hameaux, des inquiétudes en matière d'application des règles concernant les zones humides et les zones inondables et font état aussi de demandes d'entreprises soucieuses de préserver leurs projets de développement .

Après examen du dossier ,

Au vu, de la cohérence global du projet révision du PLU de Saint Mars La Jaille , compatible notamment avec les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale et le PLH de la communauté de communes du pays d'Ancenis, approuvés en 2014,

tenant compte que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment celui qui vise prioritairement à redynamiser le centre ville et à produire un nombre suffisant de logements neufs par an, ont été traduits réglementairement dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Tenant compte des engagements pris par la commune dans le PV de synthèse pour permettre aux entreprises de se développer dans le cadre de schémas d'ensemble sur le sud de la ZA Erdre/Croissel et au nord de la ZA de la Charlotte ,

considérant que certaines remarques formulées lors de l'enquête publique, qui font *ci-après* l'objet de réserves de ma part , ne remettent pas en cause les objectifs et l'équilibre global du PADD , et n'entraînent, en cas de rectification avant l'approbation définitive du projet de document , que des ajustements limités ,

je donne un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint Mars La Jaille , tel que soumis à enquête publique du 2 septembre au 3 octobre 2019.

avec les **réserves** suivantes :

1) modifications de zonages : Si le projet de révision a logiquement attribué les droits à construire les plus importants dans le centre ville, en s'appuyant sur les OAP et le règlement de la zone UA, la volonté affichée par ailleurs d'interdire systématiquement tout projet de construction neuve en dehors du centre ville , au motif louable de protection des espaces agricoles, ne permet pas, au vu d'un examen approfondi de chaque situation, d'introduire quelques ajustements ponctuels , ce qui paraît regrettable .

Toutefois , il reste à apprécier la possibilité de construire « les dents creuses » , c'est à dire des parcelles non bâties entourées par des terrains bâtis ; à ce titre, le projet de révision du PLU ne reconnaît qu'une partie du hameau des Tortorelles avec un classement en A indicé « h » pour pouvoir autoriser quelques constructions neuves .

Cependant, des parcelles inscrites dans les cœurs de hameaux, bordées et en vis à vis de constructions existantes, isolées des terres exploitées par différentes séparations physiques, ne sont pas classées constructibles .

Ainsi , je demande les rectifications suivantes :

- dans le hameau des Tortorelles, la parcelle 153 (C3) est à inclure dans le périmètre de la zone Ah car comprise entre deux bâtis.

- dans le hameau de la Servièrre , sous réserve de vérification de la viabilisation, la parcelle 148 (C17) est à inclure dans le périmètre de la zone Ub car entourée de maisons en coeur du hameau .

2) je demande la suppression de la trame verte traversant le hameau de haute Harie, au vu de l'absence de motivations explicites dans les pièces du projet de PLU, sur la priorité à fixer un corridor écologique sur le secteur considéré et au vu de l'imprécision de l'implantation constatée.

avec les **recommandations** suivantes :

a) la commune de Saint Mars La Jaille, afin de mieux tenir compte de la problématique du risque inondation en bordure de l'Erdre, devrait préciser le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 10 , en particulier, sur les formes urbaines et de construction les mieux adaptées au risque inondation et sur le traitement des espaces non bâtis au regard du libre écoulement des eaux .

b) la commune de Saint Mars La Jaille devrait compléter les orientations de l'OAP incluant le hameau du Quintrais , par diverses mesures permettant de réduire les nuisances provenant des futures entreprises (distance des bâtiments, nature des activités.....)

recommandations d'ordre technique :

afin d'améliorer la lisibilité des planches graphiques du règlement , il serait utile :

- de fournir un plan de zonage sur le centre ville à l'échelle du 1/ 2000ème, celle du 1/5000ème étant plus adaptée aux espaces naturels et agricoles.

- de ne pas utiliser des aplats de couleur en remplissage des zones , en réservant l'usage de la couleur pour indiquer des protections particulières (espaces verts, zone humide ..) et certains périmètres (OAP , PAPAG.....)

En outre, il convient de motiver dans le rapport de présentation et/ ou le règlement , les objectifs et les choix de délimitation des emplacements réservés seulement inscrits en légende des documents graphiques.

Le 30 octobre 2019
le commissaire enquêteur

