

**commune de Saint Mars La Jaille**

**révision du PLU-projet de SDAP**

# **RAPPORT**

**enquête publique : 2 septembre -3 octobre 2019**

# **sommaire**

**1) présentation des principales caractéristiques du territoire de la commune de Saint Mars La Jaille** : *pages 3 et 4*

**2) l'objet et le cadre institutionnel de l'enquête** : *pages 5 à 9*

**3) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête** :

- le projet de révision du PLU : *pages 10 à 11*

- le SDAP : *page 12*

- les avis des PPA : *page 13*

- mesures d'insertion et de publicité : *page 13*

**4) les conditions de tenue de l'enquête** : *pages 14 à 15*

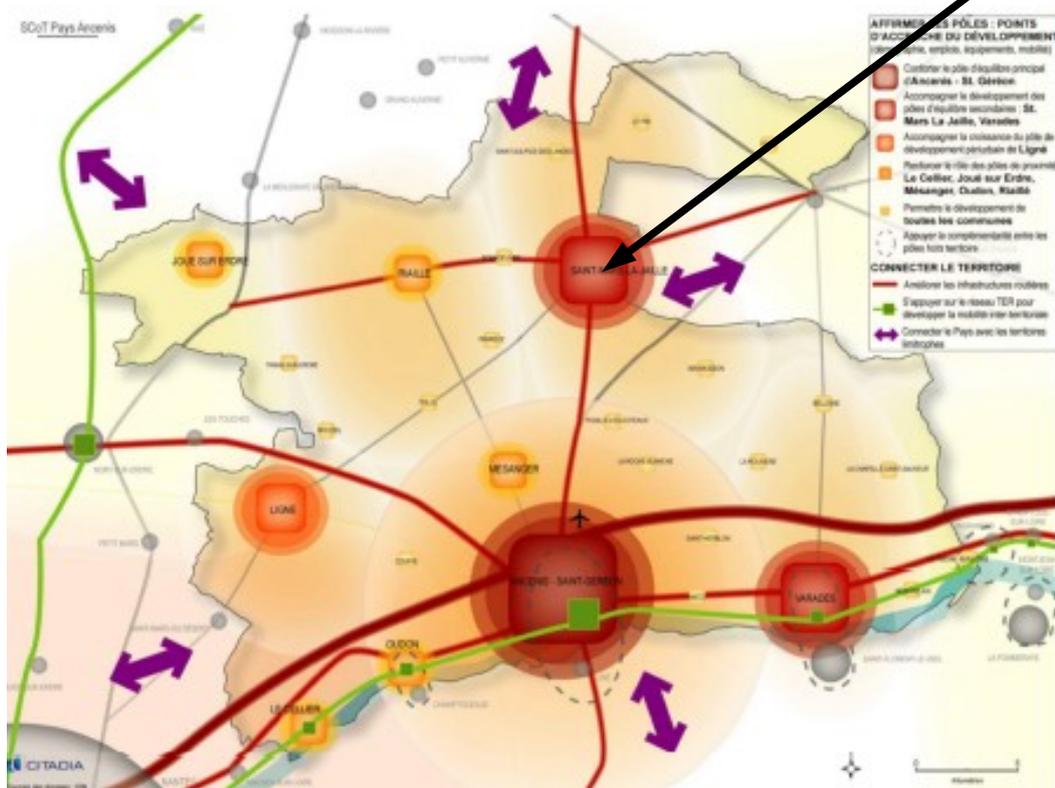
**5) la synthèse des observations du public** : *pages 16 à 39*

**annexe : le PV de synthèse et autres pièces** : *page 40*

*les réponses du maître d'ouvrage du projet de la révision du PLU et de l'approbation du SDAP, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.*

# 1) Présentation globale de la commune de Saint Mars la Jaille :

Saint Mars La Jaille ( 2400 h en 2015 ) est relativement éloignée des pôles plus importants de Châteaubriant au nord et de Ancenis au sud ; au regard du SCOT du pays d'Ancenis, la commune a vocation à constituer un pôle d'*équilibre secondaire*.



Quelques caractéristiques du territoire communal et de sa population :

- pôle urbains : une seule centralité , le bourg , pas de villages constituant une centralité secondaire, une douzaine de hameaux de faible importance et des écarts.
- un dynamisme réduit en matière de construction de logements et une baisse de population entre 2010 et 2015.
- environ 62 % de la superficie communale, soit 2006 ha, en espace agricole.
- la présence de la vallée de l'Erdre, qui traverse la commune sur un axe Est/Ouest, et en conséquence, une problématique forte relative aux inondations.
- un espace boisé majeur au nord Ouest de la commune , la « forêt d'Ancenis et de Saint Mars La Jaille » .

- le 2ème pôle économique de la COMPA avec la présence de plusieurs sites économiques en particulier au sud du centre ville ( ZA Erdre/Croissel) avec l'objectif de pérenniser et de développer les activités économiques dans le respect des contraintes environnementales .

Les 1739 emplois, recensés en 2015, sont majoritairement à 69% dans le domaine de l'Industrie avec la présence de 7 établissements industriels.

## **2) l'objet de l'enquête :**

L'enquête publique **unique**, organisée du 2 septembre au 3 octobre 2019, porte à la fois sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Mars La Jaille et le projet de Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales (SDAP).

**La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête, après remise du rapport commun et des conclusions séparées du commissaire enquêteur, est l'approbation de la révision du PLU et du SDAP par le conseil municipal de la commune nouvelle de Vallons de l'Erdre .**

### **2-1 : Justification de la mise à enquête publique :**

A- le **PLU** en vigueur, datant du 17 novembre 2010 , modifié en 2014, n'est plus compatible avec les dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme ou de l'Environnement , ni avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays d'Ancenis , ni avec le Programme Local d'habitat ( PLH) approuvés le 28 février 2014 par le conseil communautaire de la communauté de communes du pays d'Ancenis ( COMPA) .

Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte plus précisément les préconisations de différentes études réalisées sur le territoire communal, en particulier l'étude urbaine sur le bourg et de déplacements, la prévention des risques d'inondations de la vallée de l'Erdre, de réexaminer les priorités de localisation de l'urbanisation et de s'assurer d'une production suffisante de logements , avec l'objectif d'une moindre consommation des terres agricoles et des espaces naturels.

B-il n'existe pas sur la commune de Saint Mars La Jaille de document cadre, tant au niveau des études que des préconisations, qui s'applique à la gestion des eaux pluviales ; le projet de **SDAP**, réalisé après une phase d'études approfondies, vise à une prise en charge globale du paramètre hydraulique notamment au regard de l'urbanisation existante comme projetée.

## 2-2 : cadre et acteurs institutionnels de l'enquête :

- Le tribunal administratif de Nantes par sa décision du 14 mai 2019 n° E19000096 / 44 a désigné Mr Métayer JF, en tant que commissaire enquêteur.
- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la commune « historique » de Saint Mars La Jaille est devenue commune déléguée de la nouvelle commune de **Vallons de l'Erdre** ; la décision initiale de prescrire la révision du PLU de 2016 a été reprise par la commune nouvelle le 23 janvier 2018.
- **L'autorité organisatrice** de l'enquête est la Commune de Vallons de l'Erdre qui dispose de la compétence sur le plan local d'urbanisme (PLU) et en matière de traitement des eaux pluviales ; à ce titre, l'arrêté de Mr le Maire du 6 août 2019 a fixé les modalités de l'enquête ; le contenu des dossiers, mis à enquête, ont été réalisés , sous la responsabilité de la commune de Saint Mars La Jaille, **maître d'ouvrage**, par les cabinets « territoires plus » et « Envolis » .
- Les **Personnes Publiques Associées (PPA)** et les personnes publiques consultées dont l'avis a été requis préalablement à l'enquête et mis à disposition du public ;  
parmi les personnes publiques associées, certaines jouent un rôle déterminant :
  - la communauté de communes du pays d'Ancenis (**COMPA**), dont le territoire comprend la commune de Saint Mars La Jaille ; parmi les compétences de la COMPA, on notera plus particulièrement celles qui s'exercent sur le document d'Urbanisme intercommunal, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), ainsi que sur le document de planification de la production de logements ( PLH) ; *le PLU en cours de révision doit traduire sur le territoire de Saint Mars La Jaille , dans un rapport de compatibilité, les objectifs et orientations communautaires du SCOT comme du PLH.*
  - les services de l'**État (DDTM )** : sont associés à chaque étape de la procédure notamment en fournissant au maître d'ouvrage les données réglementaires et techniques applicables au territoire de Saint Mars La Jaille dans le « porter à connaissance » , puis en donnant un avis sur le projet de PLU arrêté , enfin en exerçant sur le PLU approuvé un contrôle de légalité.
  - la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) des Pays de la Loire a considéré le 10 juillet 2018 que la révision du PLU est soumis à évaluation Environnementale.

## 2-3 : les documents de référence :

### 2-3-1 : en matière d'Urbanisme et d'Habitat :

Le territoire de la commune de Saint Mars La Jaille est couvert par des directives et des documents d'urbanisme à vocation supra communale ; le projet de révision *du PLU doit d'être compatible avec les directives, Documents d'Orientations et d'Objectifs suivants :*

- la DTA de l'estuaire de la Loire applicable depuis le 17 juillet 2006
- le SCOT couvrant le périmètre de la COMPA , approuvé le 28 février 2014, fixe notamment des objectifs, en matière de production de logements, et en matière de limitation des espaces urbanisés au regard des espaces Naturels ou agricoles, applicables à la commune de Saint Mars La Jaille .
- le Programme Local de l'Habitat 2 de la COMPA , approuvé le 28 février 2014, fixe des objectifs chiffrés en matière de production de logements pour chacune des communes membres sur la période 2015-2021, soit **20** lgts neufs par an en moyenne concernant la commune de Saint Mars La Jaille .

### 2-3-2 : les schémas et dispositifs relatifs à la gestion équilibrée de la ressource en Eau:

La présente modification du PLU doit être **compatible** avec les dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux mises en œuvre au travers des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le territoire de la commune de Saint Mars La Jaille est couvert par :

- le SDAGE Loire Bretagne (2016-2021), approuvé le 18 novembre 2015, définit 14 enjeux pour atteindre le bon état des eaux dont l'un concerne la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.
- Le SAGE Estuaire de la Loire , approuvé le 9 septembre 2009, en cours de révision, fixe par bassins versants, des objectifs précis quant à la gestion et préservation des zones humides, l'entretien des cours d'eau .....

### 2-3-3 : la prise en compte du risque d'inondations

le projet de PLU doit être compatible avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondations ( PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 23 novembre 2015.

## 2-3-4 :les milieux remarquables et protégés :

deux ZNIEFF de type 2 concernent le territoire communal :

- l'espace couvert par la forêt d'Ancenis et de Saint Mars La Jaille, et les étangs voisins
- l'Erdre et ses rives entre Saint Mars La Jaille et Joué sur Erdre

\*\*\*\*\*

le projet de PLU doit également **prendre en compte** les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 30 octobre 2015 ; sur la commune sont identifiés des corridors écologiques ( trames vertes et bleues) en particulier autour des cours d'eau et des haies et un réservoir principal de bio diversité qui correspond à la forêt de Saint Mars La Jaille .

## **2-4 : l'information préalable du public :**

la procédure de révision d'un document d'Urbanisme a la particularité de prévoir et d'organiser de manière obligatoire des étapes préalables à la mise à l'enquête d'un projet de révision de PLU ; *bénéficiant de la publicité en particulier des délibérations du conseil municipal, et des mesures de concertation décidées par le conseil , le public est donc censé connaître les principaux objectifs et enjeux du projet même s'il lui faut attendre l'accès au document formalisé, le PLU arrêté mis à enquête, pour appréhender complètement les règles d'urbanisme du règlement écrit et graphique qui s'appliqueront aux propriétés privées .*

Ainsi concernant Saint Mars La Jaille , sont à prendre en compte au titre de l'information préalable du public :

- la délibération de prescription de la révision du 13 juin 2016 et de définition des modalités à minima de la concertation à savoir , pendant toute la durée des études , une information « suivi PLU » des comptes rendus des séances du conseil municipal, dans le bulletin et sur le site internet, une mise à disposition du projet de PLU en mairie avec un registre, et l'organisation de réunion publique.

- la délibération du 13 février 2018 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- la délibération du 27 mars 2019, approuvant l'arrêt du PLU et tirant le bilan de la concertation, détaille le processus d'information et d'expression des habitants par affichage ( exposition en mairie ) , publications dans le bulletin municipal , ..... ; à noter l'organisation de 2 réunions publiques pour la population , l'une le 29 mai 2017 , l'autre le 14 novembre 2018 ; par ailleurs 2 réunions de concertation ont été réalisées avec les exploitants agricoles les 26 septembre 2016 et 2 octobre 2018, et avec les acteurs économiques le 26 septembre 2016.

l'expression des habitants a été rendue possible outre l'envoi de courriers, par la mise à disposition d'un registre à partir de juin 2016 et clôt le 27 mars 2019 .

Conclusion : La commune de Saint Mars La Jaille a mis en œuvre un important processus de concertation préalable à l'enquête publique, toutefois certains propriétaires ont continué à exprimer leurs désaccords lors l'enquête publique plus particulièrement sur le projet de reclassement de leurs terrains dans les villages et hameaux, en zone Agricole .

### 3) la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête

3-1 : le dossier de *révision du PLU* , comprend :

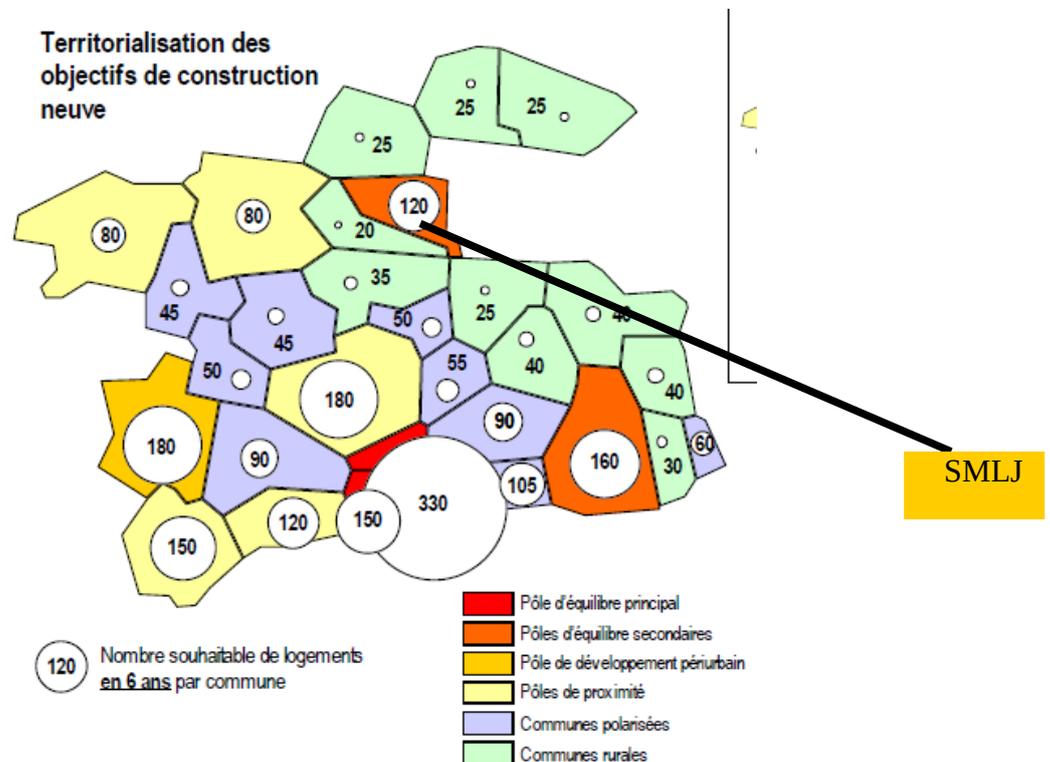
#### 3-1-1 : le PADD

A- les principaux enjeux de la révision du PLU, décrits dans ce document de présentation d'objectifs , sont :

1) d'accueillir des nouvelles populations en offrant une offre de logements diversifiée mais pour 50 % en renouvellement urbain, intégrant la mobilisation de logements vacants ; ainsi la surface réservée pour l'extension urbaine est limitée à 8 ha avec une densité moyenne résidentielle minimale fixée à 20-22 lgts par ha .

<b>Total envisagé à l'horizon 2030</b>	307 logements	100 %
<b>En renouvellement urbain</b>	153 logements	50 %
<b>En extension urbaine</b>	154 logements	50 %

Le PLH de la COMPA fixe pour la commune les objectifs de production de logements sur une période de 6 ans.



2) de conforter l'attractivité **économique** du territoire communal et préserver les commerces du centre bourg en lien avec la redynamisation de l'offre de logements .

3) de protéger les **espaces naturels, agricoles et forestiers**, dans le respect d'une moindre consommation de ces espaces, de protéger les continuités écologiques, les liaisons douces, les espaces de loisirs.

### 3-1-2 : le rapport de présentation

comparaison entre les PLU existant et futur :

Le rapport de présentation présente une comparaison des familles de zones entre le PLU en vigueur et celui projeté

Principales zones	Surfaces PLU antérieur (ha)	Surfaces projet PLU (ha)	Evolution (ha)
Zones urbaines - U	190,55	169,42	-21,13
Zones à urbaniser - AU	39,27	46,34	+ 7,07
Zones agricoles - A	1187,94	1279,63	+ 91,69
Zones naturelles - N	597,90	520,02	-77,88

constat : compte tenu des objectifs de moindre consommation des terres agricoles et des espaces naturels, il est cohérent de constater une augmentation des surfaces agricoles ; à l'opposé la diminution des surfaces des zones Urbaines interroge puisque ce zonage correspond en principe à des espaces viabilisés selon la définition du code de l'Urbanisme.

les annexes du rapport de présentation comprennent l'inventaire des zones humides ( ZH)

3-1-3 : les orientations d'aménagement et de programmation ; les **OAP** au nombre de 12 sont localisées dans le bourg afin de favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité des équipements existants .

3-1-4 : le règlement écrit et graphique: à noter que selon un cadrage identique aux plans de zonage, des planches graphiques traitent des espaces soumis aux aléas des inondations.

3-1-5 : **annexes** : elles comprennent les servitudes publiques-les réseaux Eaux usées et d'Eau potable-le traitement des déchets – l'information sur les ZNIEFF .

### 3-2 : le projet de SDAP comprend :

un SDAP est un document opérationnel qui , après avoir dressé l'état des lieux ( réseaux et ouvrages) , procède à l'examen par secteurs des problèmes récurrents liés aux inondations, réalise le plan des réseaux EP , établit une cohérence entre les projets d'urbanisation , et identifie les ouvrages à réaliser .

Sa traduction réglementaire passe par l'établissement d'un règlement et de zonages pluvial par secteurs .

Ainsi le projet pour Saint Mars La Jaille présente les études préalables , un règlement écrit et ses traductions graphiques par secteurs.

Des secteurs urbains identifiés pour des opérations de développement ou de restructuration urbaine ont fait l'objet d'études particulières , 6 OAP , 7 zones 1AU et 2 zones 2AU ; celles ci ont permis l'identification des surfaces, les taux d'imperméabilisation, l'estimation des volumes d'eau à stocker , l'identification des ouvrages à réaliser , les choix de réaliser, selon la situation, par exemple un bassin de rétention par zone, ou commun à plusieurs secteurs.

Le règlement impose ainsi de ne pas aggraver la situation existante par les projets d'urbanisation en limitant le débit de fuite maximum calculé en litre/seconde par ha soit 3l/s/ha; ainsi toute imperméabilisation supplémentaire ( voirie-toitures-terrasses) entraîne l'obligation pour le demandeur d'une mise en place de techniques de gestion :

- par infiltration : noue, puisard, tranchée, bassin ....
- par rétention : citernes ou bassin de rétention .. ) qui permettent la compensation .

Conclusion : la commune disposera avec le SDAP d'un outil de pilotage des eaux pluviales à l'échelle communale et programmatique en lien avec les échéanciers de l'urbanisation .

### 3-3 : les avis des PPA et des communes concernées :

1-la DDTM a émis un **avis favorable** assorti cependant de remarques sur l'optimisation du foncier économique et une modification du périmètre de monuments historiques.

2-la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENDAF) a émis un **avis favorable avec une réserve** sur les STECAL (secteurs de taille et d'accueil limités) au secteur des Tortorelles et une réserve sur le règlement des zones A,N,Ah .

3-la COMPA (CC du pays d'Ancenis) a émis un **avis favorable** en matière d'Habitat mais demande à revoir les zonages économiques afin de prendre en compte les projets à court terme des entreprises existantes ( ZA du Croissel).

4- le département de Loire Atlantique a émis un **avis défavorable** notamment au vu des désaccords sur le contournement Ouest du bourg

5- la chambre de commerce et d'industrie ( CCI) a émis un **avis favorable** assorti de d'une proposition visant à interdire le changement de destination dans les rez de chaussée des ensembles bâtis délimités dans le centre ville.

6- le CRPF a émis un avis **favorable** concernant les milieux forestiers

7- la chambre d'agriculture a émis un avis **favorable** assorti de réserves visant à réduire le périmètre des zone 2AU ( urbanisation prévue à moyen et long terme) et à conserver hors les zones inondables et secteurs à forts enjeux environnementaux , un zonage A de préférence à un zonage N.

### 3-4 : ) les autres pièces administratives liées à l'organisation de l'enquête

- l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 6 août 2019

- l'avis d'enquête publique

- les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales des journaux Ouest France et Presse Océan le 13 août et le 3 septembre 2019 .

## **4 : les conditions de tenue de l'enquête :**

### 4-2 : information du public

#### 4-1-1 : informations réglementaires :

- affichage : outre l'hôtel de ville, 12 sites ont fait l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête publique ; un certificat a été signé le 13 octobre 2019 par le Maire afin de certifier les dates et la durée des affichages de l'avis d'enquête aux formats réglementaires requis.

#### -insertion presse :

-1ère insertion dans la rubrique annonces légales de Ouest France et Presse Océan, le 13 août 2019

- la 2ème insertion dans ces journaux diffusés sur le département , le 3 septembre 2019

#### 4-1-2 : autres moyens d'informations :

- l'avis d'enquête publique a été accessible sur le site [www.vallonsdelerdre.fr](http://www.vallonsdelerdre.fr) à partir du 19 août 2019.

- le bulletin municipal de septembre 2019 (page 7) fait état des dates d'enquête et des dates de permanence.

#### 4-1-3 : conditions de mise à disposition du dossier pour le public :

- compte tenu des caractéristiques du territoire de Saint Mars La Jaille, l'hôtel de ville a été le siège de l'enquête unique ; la salle du conseil municipal, mise à disposition pour les permanences, a permis de disposer de l'espace et des conditions d'accueil appropriés à une enquête publique.

- le dossier complet a été mis en ligne sur le site [www.vallonsdelerdre.fr](http://www.vallonsdelerdre.fr) avant et pendant toute la durée de l'enquête .

- J'ai disposé, comme commissaire enquêteur , de moyens matériels suffisants avec la mise à disposition, d'un poste informatique et d'un photocopieur, lors des permanences, ce qui a facilité l'accès aux sites d'informations géographiques, le repérage des secteurs questionnés par les habitants, ainsi que la remise aux administrés , moins familiarisés avec la pratique des outils informatiques , des extraits des plans de zonage.

- J'ai pu recueillir, sans difficultés , auprès des services municipaux, les compléments d'information nécessaires et la fourniture de tous les éléments matériels indispensables .

conclusion- Je considère que le public, déjà sensibilisé par la phase préalable de concertation, a disposé du **niveau d'information adéquat** pour appréhender notamment l'objet, la durée, les dates de permanence de l'enquête unique, le contenu du dossier, ainsi que les conditions de remise des éventuelles remarques et observations.

## **5) synthèse et analyse des observations du public :**

### **5-1 : fréquentation de l'enquête :**

Les 5 permanences prévues , ont été fréquentées ; quelques visites n'ont pas donné lieu à remarques , parce que les questionnements sur l'application du futur règlement au regard de projets de construction ont pu recevoir une réponse de la part des services instructeurs de la COMPA .

Les habitants ont préféré plutôt être reçus d'abord par mes soins afin d'identifier clairement le projet de PLU les concernant et de pouvoir s'assurer de la formulation de leurs demandes ; ainsi la majorité des observations a été remises sous forme de courriers, remis en Mairie ou par la poste, quelques unes par courrier électronique et aucune sur le registre.

Le nombre d' observations, soit 5 mails, , et 24 courriers , correspond à un niveau attendu pour une révision de PLU.

Un mail est arrivé hors délai le 4 octobre concernant une demande d'information sur les projets de déviation poids lourds et la sécurisation de l'entrée sud du centre ville ; *une réponse sera à effectuer par la commune .*

Les observations sont numérotées dans le PV de synthèse joint en annexe au présent rapport avec une lettre identifiant le mode de support des remarques à savoir : **C** pour courrier, **M** pour mail.

### **5-2 : nature des observations du public :**

#### **remarques préalable :**

- les remarques formulées se partagent pour l'essentiel entre celle émanant des entreprises et celles provenant de propriétaires de parcelles situées ( *se référer au PV de synthèse annexé au présent rapport* ) dans des hameaux, désirant obtenir une constructibilité : Tortorelles, Le Ronzeray, La Leverie, la Servièrre, Haute harie, Trichottière.

quelques remarques sont liées à l'application des règles liées au risque inondation et à la délimitation des zones humides.

- Le projet de SDAP a fait l'objet d'une observation ; l'entreprise Métal 44 ( **M n°1** ) demande la création d'un bassin EP de rétention public se substituant aux bassins privés sur le périmètre de l'entreprise.

## I- remarques concernant la ZA de Erdre / Croissel

rappels :

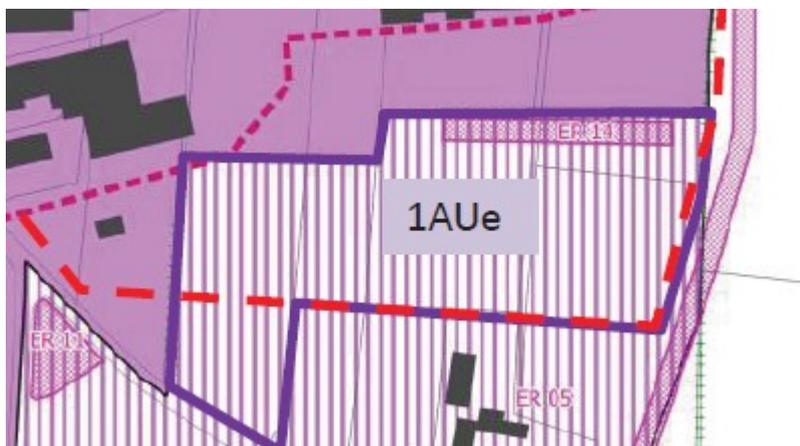
- la compétence économique est celle de l'intercommunalité « ( COMPA) et la compétence PLU du ressort de la commune de Saint Mars La Jaille ;
- les échanges antérieurs à la présente enquête publique font état de la mise en place sur la partie sud de la ZA d'un « périmètre d'attente de projet global », servitude inscrite dans le projet de PLU, qui permet d'interdire pour une durée maximum de 5 ans, des constructions nouvelles sous réserve d'engager des études qui définiront le projet cité.

Les décisions qui seront prises, à l'issue de la présente enquête, en matière de règlement et de zonage sur le secteur sud de la ZA peuvent entraîner une modification du périmètre d'attente .

### **Mail 1 -sté METAL 44**

*1) la société s'oppose au classement en zone 2AUe d'une partie de sa propriété qui empêche toute extension*

réponses de la commune : création d'une zone 1AUe et d'une OAP sectorielle sur une partie du secteur ; en effet , d'une part, s'il s'agit de bien prendre en compte les projets des entreprises , d'autre part de tenir compte de la nécessité de renforcement des réseaux et des contraintes environnementales.



**avis :** les modifications proposées par la commune sont cohérentes et constituent d'ores et déjà un engagement à intégrer au PLU approuvé ; **en conséquence je n'émettrai pas de réserves dans mes conclusions sur ce point .**

*Toutefois, cette décision de la COMPA et la commune en faveur du développement économique ne saurait dispenser l'entreprise Metal 44 d'une réflexion pour une mise en place d'un schéma d'organisation interne moins consommateur d'espace, en particulier sur les secteurs affectés aux stationnements et à la circulation.*

2) la société Metal 44 demande à ce que la collectivité réalise un bassin d'orage près de l'Erdre permettant la suppression du bassin d'orage privé situé sur la propriété de l'entreprise

réponse de la commune : la note technique jointe au PV de synthèse propose diverses mesures d'amélioration des réseaux et des bassins existants sur la ZA mais pas de création de nouveaux bassins EP sur la partie basse près de la rivière .

**discussion:** par principe, le tamponnage des eaux lors des périodes de fort ruissellement, est plus efficace par l'établissement de bassins successifs à partir de l'amont, ce qui évite également de devoir réaliser des réseaux de plus fort diamètre ou des bassins d'un volume plus important à l'aval .

**avis** : au regard de l'évolution de la législation sur le traitement des eaux pluviales, il est contradictoire à ce jour d'envisager de supprimer des dispositifs de rétention sur les parcelles privées ; Par ailleurs, il est rappelé que l'entreprise *Metal 44* doit pouvoir revoir son projet et son organisation internes, en bénéficiant de la création de la zone 1AUe, et en conséquence du plein usage de sa réserve foncière.

### **Mail 3 : Sté Thiévin :**

la société conteste l'inscription de périmètre d'attente de projet global empêchant tout projet d'extension

réponse de la commune : le périmètre d'attente sera recalé afin de ne pas bloquer les projets sur la zone 1AUe

avis : sur la base de l'engagement de la commune, en accord avec l'avis de la COMPA, **je n'émettrai pas de réserves dans mes conclusions ;**

*toutefois, cette décision de la COMPA et la commune en faveur du développement économique ne saurait dispenser l'entreprise Thievin d'une réflexion pour une mise en place d'un schéma d'organisation interne moins consommateur d'espace, en particulier sur les secteurs affectés aux stationnements et à la circulation, et en proposant des dispositifs d'infiltration qui permettent de réduire le nombre et l'importance des ouvrages hydrauliques .*

## II- remarques concernant la future zone 1AUe au sud de la ZA Erdre/Croissel comprenant le hameau de la Quintrais :

les remarques des courriers C10/11/12/13 , s'opposent au classement du hameau habité à l'intérieur d'un secteur prévu pour une extension de surfaces destinées à l'accueil d'activités économiques dans le cadre d'un schéma d'ensemble (classement 1AUe et OAP n° 11)



Le changement de destination de l'usage des sols, annoncé par le projet de PLU, ne manque pas de susciter l'inquiétude des propriétaires et du bailleur agricole quant au devenir de ce site habité.

Réponses apportées par la commune dans le pv de synthèse :

il est précisé que l'OAP fournit quelques garanties aux actuels habitants d'abord avec la création d'un espace tampon ; par ailleurs si le règlement de la zone 1AUe interdit les constructions nouvelles , le règlement permet des travaux d'extension limitée des constructions existantes .

Discussion : si on comprend que le périmètre de la zone 1AUe se doit d'englober une superficie, suffisante et non fragmentée, afin d'élaborer un schéma d'urbanisation cohérent, notamment du point de vue de la desserte de voirie , les conditions futures de la cohabitation activités/habitat sont à étudier .

*Avis : au vu de ces éléments engageant la commune, **le projet de révision du PLU sur le hameau du Quintrais ne fait pas l'objet de réserve de ma part** ; compte tenu cependant de l'imbrication entre le hameau et les futures activités, je **recommande** que l'approche complémentaire, qui sera réalisée par la COMPA et la commune , dans le cadre des études à réaliser , privilégie, sur les surfaces les plus proches du hameau existant, l'implantation d'activités peu nuisantes et d'éventuelles distances minimum d'implantation des nouveaux bâtiments.*

### III : nature des sols à l'intérieur de la future réserve pour l'extension de la ZA Erdre/ Croissel

**C21** : le courrier fait état d'interrogations sur la présence de zones humides dans la future zone 2AUe sur les parcelles 43 et 63 en particulier .

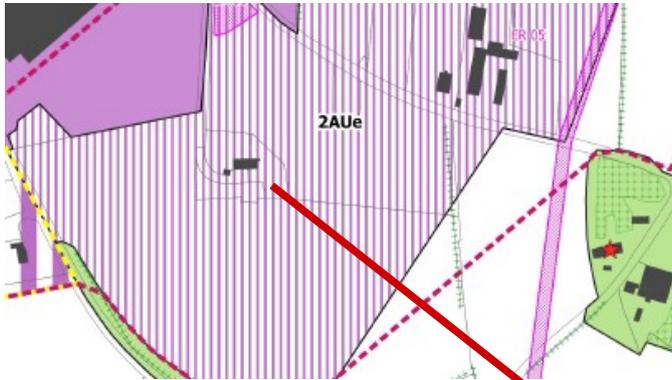


Réponse de la commune : l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU ne fait pas état de cette présence ;

**avis** : si aucune zone humide n'apparaît effectivement protégée dans le projet de règlement écrit et graphique sur ce secteur, toutefois, la méthode suivie pour un inventaire à l'échelle communale ne peut prétendre être exhaustive et suffisamment précise au vu des surfaces à investiguer ; il reste que la COMPA et la commune devront engager une étude pré-opérationnelle sur la zone 2AUe ; cette approche comprendra obligatoirement une évaluation environnementale plus précise ; *l'alerte du courrier C21 est à conserver.*

IV : projet d'acquisition sur un ensemble bâti et boisé situé la future zone 2AUe :  
secteur dit « du Prateau » courrier n°14

le projet vise à rénover le bâti existant avec à l'étage une location pour de l'habitat,  
puis en rez de chaussée un atelier artisanal. (parcelles 49-50-51-52)

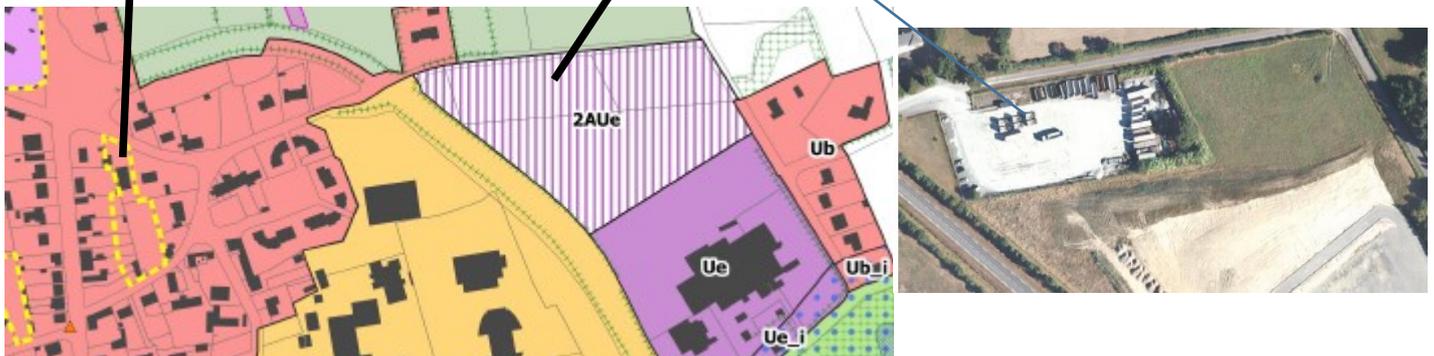


réponse de la commune : ce projet serait d'une part de nature à compromettre la  
réalisation future de la zone d'activité ; d'autre part, les logements sont mieux  
positionnés près des commerces et des services du bourg.

**avis** : compte tenu du positionnement du bien au centre de la zone, il ne serait pas en  
effet cohérent de favoriser aujourd'hui une mutation susceptible de rendre par ailleurs  
plus onéreuse l'aménagement futur .

V : remarques concernant le zonage 2AUe dans la zone dite de la Charlotte ; C24

*l'entreprise Lebrun dispose de ses locaux de direction dans le tissu urbain existant du centre ville concerné par le projet de renouvellement urbain encadré par l'OAP n°7 dite des « chardonnerets » ; l'entreprise a par ailleurs un site de stockage de ses camions sur la zone dite de « La Charlotte » (parcelle 43)*



*cette entreprise a un projet de regroupement de l'ensemble des ses activités sur le site de « La Charlotte » , mais le projet de PLU classe cette zone en 2AUe ce qui interdit toute autorisation de construire ; en conséquence le départ de l'entreprise et la libération du foncier attendus pour la réalisation de l'OAP des Chardonnerets sont compromis.*

**le PLU en vigueur classe le secteur en zone Urbaine**



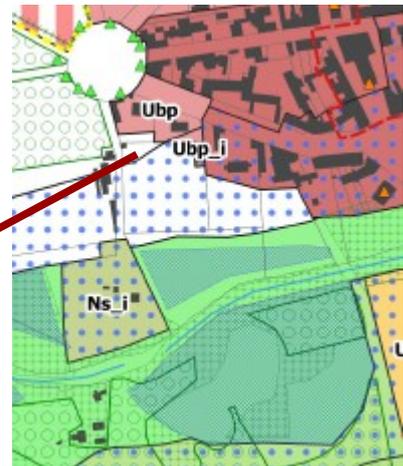
réponse de la commune : favorable à revoir le zonage en 1AU complété d'une OAP .

avis : sous réserve de vérification de la présence des réseaux d'eau et d'électricité, il convient de maintenir le classement du site de la « charlotte » en zone urbaine , ou en zone 1AUe, en englobant les parcelles 42-43-44, afin de permettre en particulier à l'entreprise Lebrun de se restructurer et de favoriser par voie de conséquence la réalisation de l'OAP n° 7 dans le centre ville .

VI : demande de constructibilité en centre ville : C8

le projet de classement du secteur est Agricole indiqué du risque Inondation

*PLU existant : zone N*



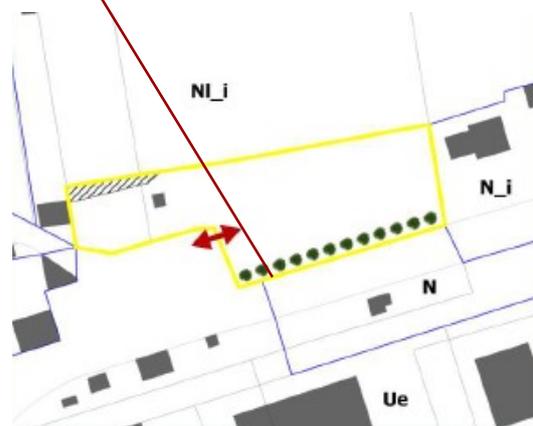
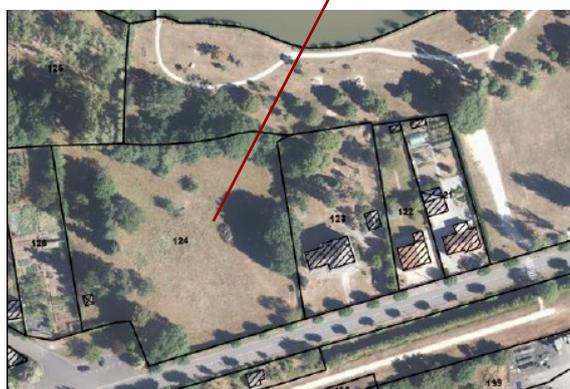
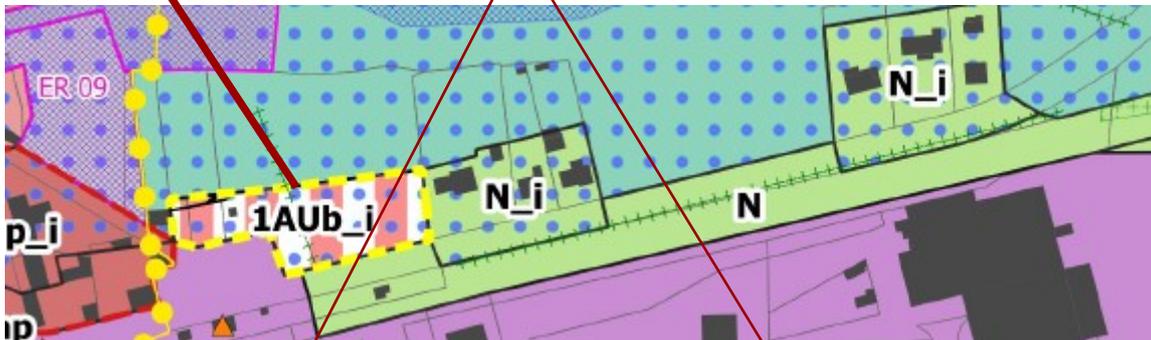
parcelle 215

réponse de la commune : ce secteur n'a pas été choisi comme prioritaire pour favoriser l'offre de construction sur le centre ville

**avis : identique** ; effectivement, ce secteur n'est pas indispensable à ce jour à l'extension du centre ville au regard de l'estimation du potentiel de construction du déjà basé sur les îlots couverts par des OAP et les droits à construire des zones U, particulièrement par la zone UA .

## VI : cotes d'inondabilité en centre ville : C1

ce courrier fait état d'inquiétude sur le classement en zone d'urbanisation future ( 1AUB<sub>i</sub> ) d'un secteur situé à proximité de l'Erdre au vu des risques d'inondation ; ce secteur est soumis aux orientations de l'OAP n°10 :



réponse de la commune : les données topographiques fournies en annexe du pv de synthèse permettent d'envisager de construire avec l'objectif de renforcer l'attractivité du centre ville ;

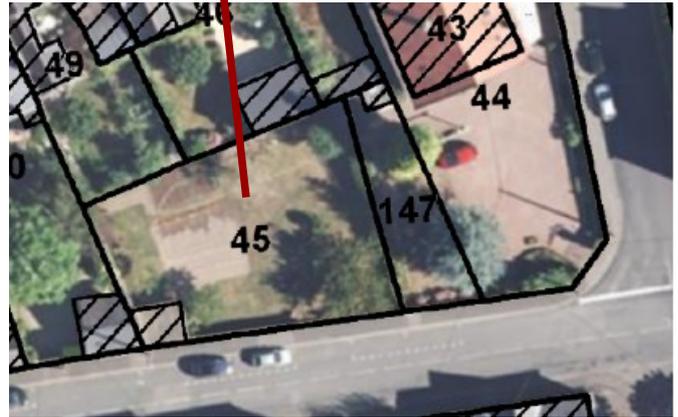
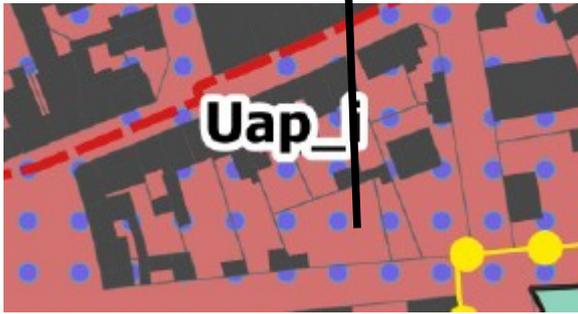
discussion : au vu du potentiel programmé pour l'habitat par ailleurs par le projet de PLU sur le centre ville, est ce vraiment une priorité d'urbaniser ce site ?

Autre interrogation : pourquoi les ensembles bâtis existants, en continuité à l'Est, sont classés en N ? pourquoi une partie de la parcelle 120 n'est pas classée également en 1AUB<sub>i</sub> ? il résulte de la lecture du zonage sur ce secteur une certaine ambiguïté sur la destination des sols entre protection affichée et volonté d'urbanisation .

**avis** : le maintien du projet de constructibilité doit être mieux encadré par l'OAP 10 qui devrait privilégier des formes d'habitat plus compacts ( constructions à étage, limitant l'imperméabilisation des sols) , et qui devrait définir des orientations sur les espaces non bâtis afin d'éviter de constituer des obstacles au flux et reflux des eaux de l'Erdre lors des crues les plus importantes.

C2 : demande de constructibilité -rue de l'Erdre ( parcelle 45 )

parcelle situé en Uap\_i

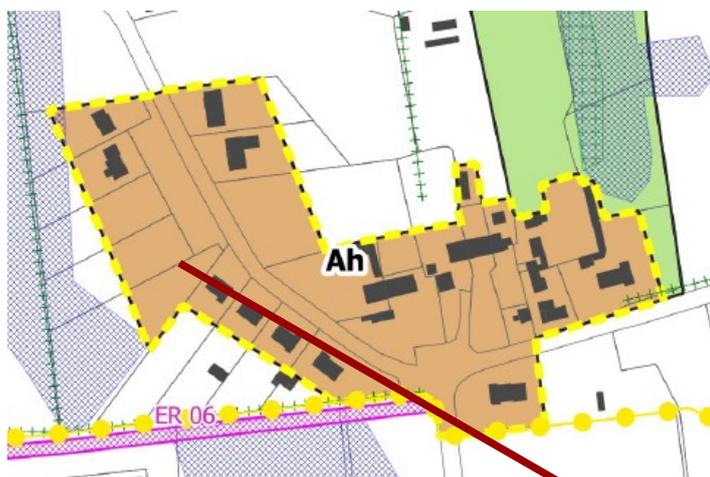


*réponse de la commune* : ce type de la demande d'autorisation de construire est tout à fait recevable à condition de respecter des cotes minimum garantissant la sécurité des occupants plus particulièrement la cote 28,50 (NGF-IGN69) pour le plancher du 1<sup>er</sup> niveau fonctionnel ( page 4 du pv de synthèse).

**avis : identique**

## VII-hameau des Tortorelles :

Ce hameau est situé au nord , à peu de distance du centre ville , mais en discontinuité urbaine avec celui-ci ; la totalité du programme du lotissement autorisé en 2006 n' a pas été réalisé ; compte tenu notamment de ce contexte, le hameau a fait l'objet d'un traitement particulier au titre d'un STECAL avec un classement Ah.



M2 et C9 : demande de constructibilité sur les parcelles ZE n° 78-79-80 en indivision

réponse de la commune : le règlement de la zone Ah permet la construction (pages 2 et 3 du pv de synthèse)

**avis : identique**

### C3 : Tortorelles - parcelles 48 et 153 : demande de constructibilité



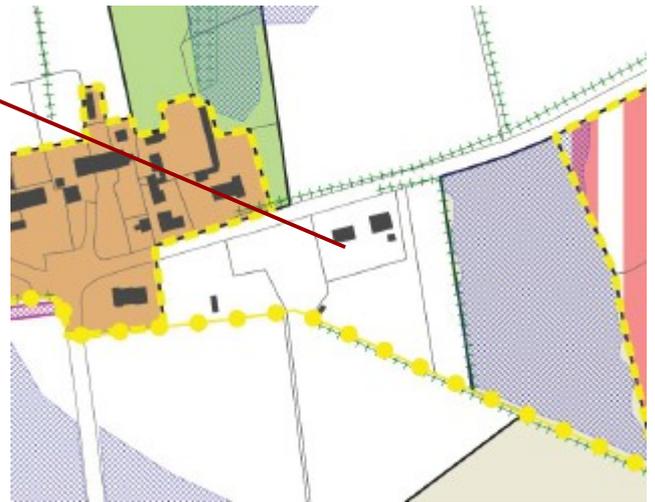
réponse de la commune : pas de constructibilité envisageable car les parcelles sont en dehors du périmètre de la zone Ah correspondant à l'avis de la CDPENAF.

*discussion* : les 2 parcelles sont dans une situation différente , la parcelle 48 est en extension au nord de la dernière parcelle bâtie n° 49 ; la parcelle 153 est comprise entre la parcelle 49 et la parcelle 155 ; elle se trouve dans une situation comparable à la parcelle n° 10 en tant que « dent creuse » .

le règlement de la zone Ah prévoit par principe la possibilité de comblement des dents creuses dans les hameaux ; toutefois la définition d'une « dent creuse » n'est pas précisée par le règlement ( lexique pages 9 et suivantes).

**Avis** : si la parcelle 48 ne peut être rendue constructible, la parcelle 153 devrait l'être ; l'extension au nord du périmètre de la zone Ah permettrait d'inclure une partie en front sur voie, sur une profondeur limitée par exemple à une cinquantaine de mètres. En conséquence , j'é mets une **réserve** .

**C15 : parcelles 117-118-39 classées en zone agricole : désaccord**



**PLU en  
vigueur**

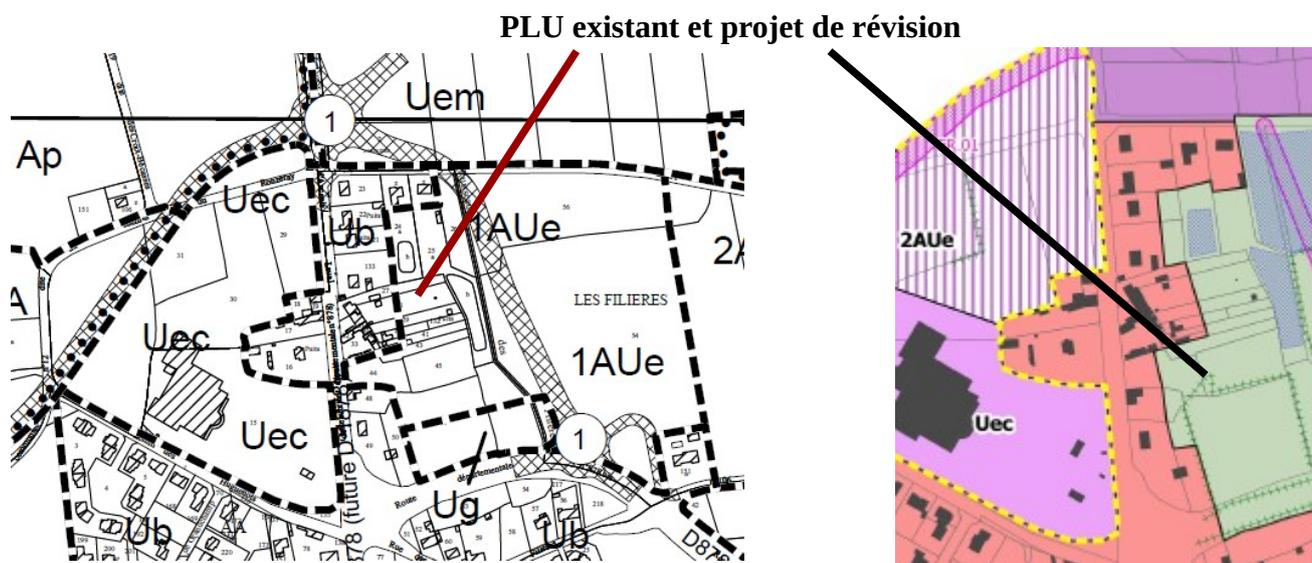
réponse de la commune : défavorable par principe ; la présence d'une zone humide est signalée comme constitutive d'une coupure d'urbanisation ; notons qu'elle n'apparaît pas sur le plan de zonage dans la direction du hameau.

discussion : on doit constater que le projet de révision traite différemment les parcelles actuellement classées en Nh, certaines sont prévues en Ah , les autres dont les parcelles 117-118-39 en zone A ;

la pertinence du classement Agricole ne peut manquer d'interroger , au vu de l'usage réel des sols plus que difficilement utilisables par des exploitants agricoles dans un contexte « urbanisé » .

**avis** : un choix sur le périmètre de la zone Ah discutable , au regard des objectifs poursuivis à savoir la protection des usages agricoles ; une extension limitée de la zone Ah sur une profondeur maximum de 40 mètres, à compter de la limite du Domaine public, aurait pu être envisageable pour les parcelles 139-39 et 117, la parcelle 118 ayant vocation à rester en A .

VIII : hameau du Ronzeray : hameau situé au nord du centre ville le long de la RD vers Châteaubriant, en vis à vis de la zone du centre commercial . C5/C18/19



les parcelles en bordure de la voie principale sont classées en zone Ub tandis que celles en profondeur en Agricole An.



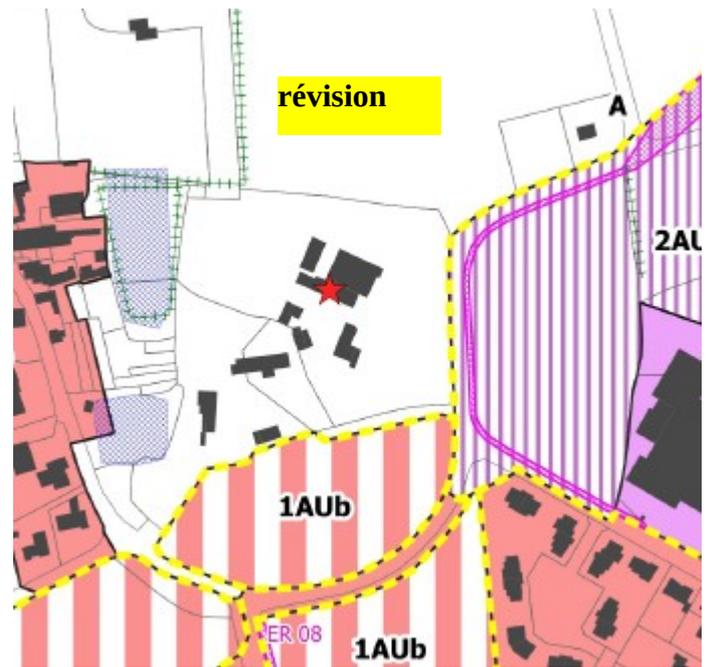
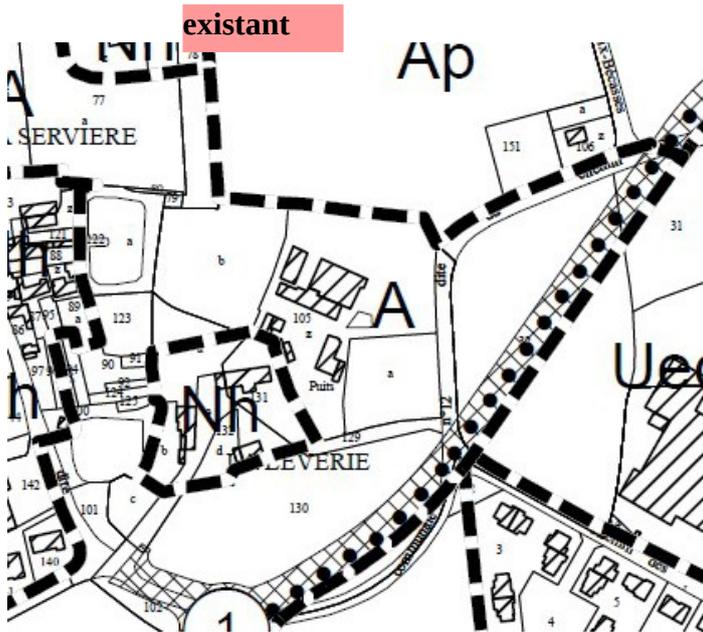
le parcellaire est très dispersé :

les 3 courriers demandent un reclassement en zone constructible des parcelles 132-131-43-41, soit en tant que propriétaires, soit en tant que représentants d'autres propriétaires « favorables » .

réponse de la commune : secteur non prioritaire et difficultés liées au nombre de propriétaires.

**avis : identique** ; l'urbanisation de ce secteur n'est pas une priorité et nécessitera dans le futur un remembrement urbain encadré par un schéma d'OAP .

## IX : hameau de La Leverie : C4 et C20



les 2 courriers proviennent de la même propriétaire ; le C4 porte sur la constructibilité de la parcelle 105 bâtie, le C20 sur la parcelle 151 non bâtie.



Le projet de révision classe les parcelles en zone agricole

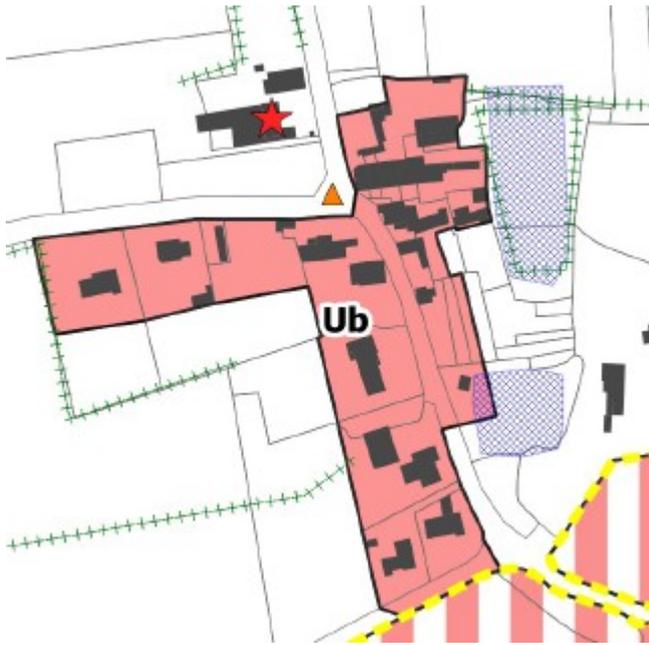
réponse communale : défavorable pour cause de discontinuité de l'urbanisation .

Discussion : les 2 parcelles sont dans une situation différente ; la parcelle 151 est en effet non contiguë au bâti existant tandis que la parcelle 105 bâtie est contiguë aux parcelles bâties 131 et 132.

**avis :** la parcelle 151 ne peut être que classée en A ; le bâti sur la parcelle 105 doit pouvoir être rénové dans le cadre du changement de destination autorisé par le règlement.

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

## X : hameau de La Servière :



### C6

les propriétaires demandent la constructibilité des parcelles 125-124-94-91

réponse de la commune : défavorable car ne correspond pas à l'extension de la morphologie du hameau existant

*discussion : le découpage proposé pour la zone Ub n'apparaît pas très précis en incluant au sud une partie de la zone humide occupant la parcelle 100 ; quant à la référence à la morphologie du hameau, celle ci ne présente guère d'unité entre les anciens bâtiments agricoles et les extensions récentes de pavillons en linéaire.*

**avis :** si les parcelles 123 et 78 boisées, 100 et 122 et 105 pour partie avec un étang, doivent faire l'objet de protection , l'urbanisation des parcelles 89-90-91-92-94-95-96-97-124-126 pourrait se réaliser dans le cadre d'une OAP au vu de l'imbrication du parcellaire et afin de désenclaver les parcelles n'ayant pas un accès direct à la voirie ; toutefois cette opération n'apparaît pas aujourd'hui prioritaire.

**C7 : inquiétude sur l'application du règlement de la zone UB appliqué à la Servière :**

le propriétaire de la parcelle 142 , compte tenu de l'imbrication de la parcelle 143 avec son bien, conteste la possibilité de construction sur celle ci, arguant d'une surface et d'une largeur limitées .



réponse de la commune : la parcelle est constructible

discussion : afin de favoriser les possibilités de construire en zone Urbaine, le règlement est de moins en moins exigeant quant aux caractéristiques des parcelles ( surface-front sur voie ....) et des bâtis ( emprise au sol ....) , ce qui peut entraîner parfois des rapports de voisinage difficiles en raison des densités de construction autorisées.

avis : il est impossible de modifier ponctuellement l'application d'un règlement commun à toutes les zones UB de la commune ; il appartiendra au propriétaire de la parcelle 142 de se rapprocher le cas échéant de celui de la parcelle 143 pour harmoniser au mieux leurs projets.

## C17 : la demande porte sur la constructibilité des parcelles 147-148



réponse de la commune : négative car ne répond pas à l'objectif de protection des espaces agricoles

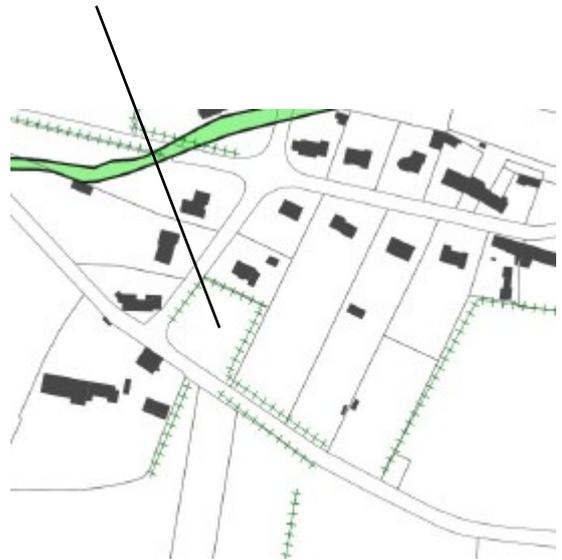
discussion : on observera que la parcelle 128, située en vis à vis de la parcelle 148 est incluse en UB en considérant qu'il s'agit d'une « dent creuse » ; cependant , faute de définition précise dans le droit de l'Urbanisme , il y a matière à une appréciation au cas par cas .

**avis** : à la différence de la parcelle 147, la position de la parcelle 148 est à l'intersection de deux voies, au centre du hameau ; dans ce contexte, les conditions pour une exploitation agricole pérenne apparaissent difficiles .

j'émet une **réserve** afin que la parcelle 148 soit inclus en UB.

XI : hameau de La Haute Harie : situé au sud du centre ville

**C16** : demande de constructibilité de la parcelle 161 classée en zone A



réponse de la commune: ***négative*** au vu de l'objectif de protection des terres agricoles

discussion : on ne saisit pas la cohérence du classement du hameau en A tandis que d'autres proches sont classés en N .

**Avis** : ***identique*** ; la constructibilité de cette parcelle constitue la première étape d'une extension sud du hameau en linéaire le long de la voie existante.

## C23 : contestation d'une inscription d'espaces à protéger



sur la parcelle 65



réponse de la commune : il s'agit d'une erreur matérielle de report sur le plan

discussion : si on perçoit que la trame inscrite dans le projet de révision du PLU correspond à une volonté de créer ou renforcer une trame verte , on ne perçoit pas bien la justification de cette trame sur le secteur considéré , en l'absence de continuités basées soit sur un cours d'eau , soit par un ensemble de haies , et en sus en traversée d'un hameau.

On notera que la carte (page 92 du rapport de présentation n° 1) ne détermine pas de manière prioritaire, sur ce secteur, la création d'un corridor écologique tel que représenté sur le document graphique du PLU .

Si le Rapport de Présentation 2 (page 28) décrit l'ensemble des traductions réglementaires graphiques de protection du patrimoine vert sur la commune, il ne présente pas de justification précise pour les grandes continuités proposées dont celle concernant la Haute Harie.

**Avis** : il convient de supprimer ce projet de trame verte , du moins dans la traversée du hameau de la Haute Harie , dans l'attente de la production de justifications plus argumentées tant sur le plan technique que juridique .

#### M4 : application des règles de la zone N

le propriétaire des parcelles ZC 33-34-92-73 souhaite vérifier que le classement en zone N ne lui interdit pas de réaliser des constructions légères ( abris pour animaux, petit atelier ..)



réponse de la commune : le règlement peut permettre de répondre à la plupart des demandes sous réserve de bien prendre en compte les prescriptions en particulier pages 122 -123-124-126.

**avis : identique** ; compte tenu du caractère principalement boisé du site, il est cohérent de privilégier un classement en zone Naturelle ; le propriétaire vérifiera auprès du service instructeur, pour chacun de ses aménagements et constructions, ce qui peut être autorisé.

**C22 : secteur des Hautes Places** : contestation du positionnement de zones humides à proximité du hameau



le zonage A\_i correspond à des secteurs soumis au risque inondation en fonction de divers paramètres enregistrés notamment les cotes de terrain, les hauteurs des crues les plus importantes..

réponse de la commune : le diagnostic des ZH est disponible dans l'annexe 2 du rapport de présentation .

discussion : il n'est pas envisageable à l'échelle d'un PLU de réaliser un diagnostic exhaustif des zones humides ; l'annexe 2 au rapport de présentation en particulier pages 8 et 9 présente la méthode suivie et la sélection des sites retenus. Il y a sans doute ici une confusion entre le report graphique des zones humides et celui de l'ensemble des surfaces soumises au risque inondation .

**Avis** : les habitants devront être mieux informés des deux problématiques , Inondation et zones humides, qui recouvrent tantôt les mêmes surfaces mais parfois non.

**M5 : hameau de la Trichottière** -parcelle 69 – demande de constructibilité en zone Agricole



réponse de la commune : défavorable afin de répondre à l'objectif de protection des surfaces et activités agricoles.

discussion : On a quelque difficulté à saisir la logique des classements proposés pour les hameaux , celui de la Trichottière est classé en zone agricole mais d'autres hameaux proches en zone Naturelle .

**avis** : le hameau forme un îlot d'habitat isolé des terres exploitées, soit par des voies de circulation, soit par des haies ; de ce point de vue, la réalisation d'une construction supplémentaire ne porterait pas atteinte aux activités agricoles .

Cependant, afin de classer la parcelle constructible, le hameau de la Trichottière devrait être classé en Ah ce qui paraît difficilement envisageable au regard des autres hameaux placés dans une situation comparable .

## **4-2 : PV de synthèse (ci- joint en annexe)**

- le PV a été remis le 7 octobre 2019, par mes soins au Maire de la commune nouvelle de Vallons de l'Erdre et au Maire délégué de Saint Mars la Jaille , lors d'une réunion avec la présence des services de la commune nouvelle ; une visite sur plusieurs sites a été effectuée ensuite avec Mr le Maire délégué .

- la commune de Saint Mars La Jaille a apporté ses réponses dans le PV de synthèse , remis le 21 octobre 2019, et complété par des pièces annexes .

Le 30 octobre 2019  
le commissaire enquêteur

