

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-SULPICE-DES-LANDES**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 19 NOVEMBRE AU 20 DÉCEMBRE 2019

Enquête N° E 19000133/44

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur : Jean-Marc Guillon de Princé

Établi le 20 janvier 2020

SOMMAIRE

Première partie : rapport du commissaire-enquêteur

I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
II. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	5
III. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	5
IV. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	8
V. ANALYSE DU TERRITOIRE.....	9
A. Population/logement.....	9
B. Agriculture	10
C. Activités.....	10
D. Eau et Hydrographie	11
E. Paysages.....	11
F. Faune/flore	12
G. Zones humides	12
I. CONSISTANCE DU PROJET DE PLU.....	13
A. Valoriser le caractère rural de la commune.....	13
B. Répondre aux enjeux urbains	15
C. Préserver les ressources économiques	16
D. Améliorer la qualité et la desserte du bourg	16
E. Préserver le patrimoine naturel.....	17
II. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS.....	17
III. CONCERTATION PREALABLE	20
IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	21
A. Opérations préalables à l'enquête.....	21
B. Publicité, affichage et information du public	22
V. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	25
A. Permanences du commissaire-enquêteur.....	25
B. Observations recueillies auprès du public.....	25
VI. ANALYSE ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	33
VII. PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	
35	
VIII. RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE	
SYNTHESE.....	35

Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

IX.	RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE	36
X.	RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	37
XI.	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	38
A.	Sur l'information du public	38
B.	Sur la qualité du dossier	39
C.	Sur les observations des personnes publiques associées et organismes consultés	39
D.	Sur les observations du public et les réponses fournies par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse	40
E.	Sur la pertinence générale du projet de révision du PLU	44
XII.	AVIS DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	45
ANNEXES	47

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par délibération en date du 19 juin 2015, la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes a décidé d'engager la révision de son PLU.

La commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes appartient, depuis le 1^{er} janvier 2018, à la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, créée par arrêté préfectoral du 29 décembre 2017. Ainsi depuis cette date, Vallons-de-l'Erdre est constituée des anciennes communes de Bonnoeuvre, Frégné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz qui sont devenues des communes déléguées. Le chef-lieu de Vallons-de l'Erdre est situé au chef-lieu de l'ancienne commune de Saint-Mars-la-Jaille.

Par délibération en date du 23 janvier 2018, le Conseil municipal de Vallons-de-l'Erdre a décidé de poursuivre et d'achever la procédure de révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes, puis le même Conseil, par délibération en date du 16 juillet 2019, a arrêté le projet de PLU en cause.

Par arrêté n° NP 2019-277 en date du 22 octobre 2019, monsieur le maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes ainsi que l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) sur le territoire de la même commune déléguée.

Par décision n° E19000133/44, en date du 24 juin 2019, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « la révision du Plan local d'urbanisme et l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes ».

Le présent rapport concerne le projet de révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes. Un autre rapport, daté du même jour que le présent rapport, est établi concernant

l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes.

II. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le document de planification urbaine en vigueur à ce jour à Saint-Sulpice-des-Landes est le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 février 2008 et modifié successivement le 16 septembre et le 19 juillet 2013. IL s'agit donc d'un document relativement ancien qui ne prend pas en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement, à partir de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».

Ainsi la révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes a été prescrite par délibération du 19 janvier 2015 et le projet de révision, objet de la présente enquête publique, a été arrêté de monsieur le maire de Vallons-de-l'Érdre le 22 octobre 2019.

Des documents d'orientation générale ou de planification, de rang supérieur au plan local d'urbanisme, s'imposent à la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes. Il s'agit particulièrement des documents suivants :

- La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, approuvé le 17 juillet 2006 ;
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014 par la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).
- Le Plan local de l'habitat (PLH) approuvé lui aussi et le même jour par la COMPA.
- Le schéma départemental des carrières de Loire-Atlantique daté de 2001 et actuellement en cours de révision (p23) : Saint-Sulpice-des-Landes compte une carrière de sable sur son territoire, autorisée pour 30 ans depuis 1997.
- Le schéma régional Climat, Air, Énergie (SRAE) des Pays-de-la-Loire, adopté par arrêté préfectoral du 18 avril 2014.
- Le Plan Climat, Énergie territorial de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé en 2015.
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire et le SAGE de la Vilaine pour une petite partie ouest du territoire
- Le Schéma régional de cohérence écologique - trame verte et bleue - de la région des Pays-de-la-Loire, adopté le 30 octobre 2016.

L'enquête publique a été conduite conformément à L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

III. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Les études relatives au projet soumis à enquête publique et la confection du dossier d'enquête ont été confiées au bureau d'études Auddicé urbanisme, dont l'agence Val de Loire se situe dans la zone Écoparc de Saumur, dans le département du Maine-et-Loire.

Outre l'arrêté municipal n° NP 2019-27 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de révision du PLU et du SDAP sur le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes, l'avis d'enquête publique et le registre d'enquête, le dossier mis à la disposition du public au cours de l'enquête publique comporte d'une part, des documents relatifs au projet de révision du PLU et, d'autre part, des documents se rapportant au projet de SDAP. Les documents relatifs au projet de révision du PLU sont les suivants :

- 1 - Note de présentation : Cette note constitue une synthèse du dossier en ce qui concerne le projet de révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes. Elle présente les caractéristiques majeures du projet, les contraintes environnementales qui ont été prises en compte dans l'élaboration du projet, un résumé du bilan de concertation. Elle est complétée par une présentation très complète des textes législatifs et réglementaire relatifs à l'enquête publique.
- 2 - Dossier de PLU dans sa version arrêtée en date du 16 juillet 2019. Le dossier est constitué des documents suivants :
 - Le rapport de présentation qui lui-même se subdivise en 2 tomes et une annexe :
 - Tome 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement.
 - Tome 2 : Justification des choix et incidences environnementales.
 - Annexe : Caractérisation et délimitation des zones humides dans le cadre du PLU. Le document présente les résultats des prospections opérées sur le terrain, sur 4 secteurs d'étude et formule une proposition de compensation de destruction de zone humide.
 - Le Projet d'aménagement et de développement d'aménagement durables (PADD) : le document se décline en 5 orientations qui elles-mêmes se déclinent en 21 objectifs.
 - Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) : le document présente les six OAP prévues sur le territoire communal. Il détaille pour chaque OAP les objectifs d'aménagement.
 - Le règlement écrit. Celui-ci comporte 6 annexes :
 - Une carte d'application des règles d'urbanisme du Schéma routier départemental de Loire-Atlantique.
 - Une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteurs A et/ou N.
 - Une annexe présentant les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.
 - La liste des plantations à privilégier.
 - La liste des espèces invasives de Loire-Atlantique.
 - La liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés, méritant d'être protégés, valorisés ou requalifiés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
 - Le règlement graphique qui comporte 3 plans :
 - Le plan de zonage n° 1, à l'échelle du 1/8000, couvrant l'intégralité du territoire communal de Saint-Sulpice-des-Landes.

- Le plan de zonage n° 2, à l'échelle du 1/2000, présentant une vue rapprochée de la partie centrale urbaine de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes.
- Un plan d'information complémentaire au zonage : Ce plan à l'échelle du 1/8000 retrace la marge de recul des constructions par rapport à la RD n° 878, les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné de captage d'eau, les deux zones de sensibilité archéologique situées sur le territoire communal.
- Les annexes :
 - Annexe 1 : Annexes sanitaires.
 - Annexe 2 : Servitudes d'utilité publique.
 - ✓ Servitude de passage de 4 m. en bordure de cours d'eau. (Arrêté préfectoral du 27 juillet 1993)
 - ✓ Périmètres de protection du forage de Feugas (arrêté préfectoral du 14 mai 1998 avec carte)
 - ✓ Énoncé des servitudes d'utilité publique.
 - ✓ Carte des servitudes d'utilité publique : transport de gaz, monuments historiques, eau potable
 - Annexe 3 : Arrêté préfectoral d'exploitation de sablière du 24 septembre 1997 avec plan joint (carrière de La Coche).
 - Annexe 4 : Arrêté préfectoral du 30 juin 2003 classant l'ensemble du département de Loire-Atlantique en zones à risque d'explosion au plomb.
 - Annexe 5 : arrêté ministériel du 30 avril 2015 portant permis exclusif de recherches de mines (« permis de Beaulieu ») au profit de la société Variscan Mines.
 - Annexe 5bis : Cartographie du permis exclusif sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes.
 - Annexe 6 : Schéma du réseau d'eaux usées à l'échelle du 1/5000.
 - Annexe 7 : Schéma du réseau d'eau potable à l'échelle du 1/32000.
- Les pièces annexées :
 - Pièce annexée n° 1 : Délibération du Conseil municipal de Saint-Sulpice-des-Landes, en date du 19 juin 2015, prescrivant la révision du Plan d'occupation des sols (POS) en Plan local d'urbanisme (PLU).
 - Pièce annexée n° 2 : Délibération du Conseil municipal de Saint-Sulpice-des-Landes, en date du 19 décembre 2017, portant débat sur les orientations du PADD et précisant les modalités d'information et de consultation du public sur le projet de PLU.
 - Pièce annexée n° 3 : Délibération du Conseil municipal de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, en date du 23 janvier 2018, décidant de la poursuite de la procédure de révision du PLU de la commune Saint-Sulpice-des-Landes, jusqu'à son achèvement.
 - Pièce annexée n° 4 : Décision, en date du 22 mars 2018, de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire,

- Pièce annexée n° 5 : Délibération du Conseil municipal de Vallons-de-l'Erdre du 23 mai 2019 sur l'utilisation du nouveau code de l'urbanisme. Cette délibération abroge la délibération du Conseil municipal de la commune historique Saint-Sulpice-des-Landes du 19 juin 2015 prescrivant la révision du PLU et permet, conformément au règlement, d'intégrer certaines dispositions du code de l'urbanisme, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016 et relatives au contenu des plans locaux d'urbanisme.
- 3 - Bilan de la concertation. Ce document a été annexé à la délibération de Conseil municipal du 16 juillet 2019 arrêtant les dispositions du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes
- 4 - Porter à connaissance de l'État : Le document est accompagné d'une lettre d'envoi du Préfet de Loire-Atlantique datée du 8 janvier 2016 et adressée au maire de Saint-Sulpice des Landes, suite à la délibération du Conseil municipal du 19 juin 2015 prescrivant la révision du PLU.
- Avis reçus : Ces avis sont les suivants :
 - Avis du préfet de Loire-Atlantique en date du 29 octobre 2019.
 - Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), daté du 30 octobre 2019.
 - Avis de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) daté du 17 octobre 2019.
 - Avis de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique du 22 octobre 2019.
 - Avis du Centre régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire, daté du 28 octobre 2019
 - Avis de la Commune de Loireauxence, daté du 8 août 2019
 - Avis de la Région des Pays-de-la-Loire, daté du 3 septembre 2019.
 - Avis du gestionnaire de réseau de transport de gaz (GRT Gaz) de Saint-Herblain, daté du 20 août 2019.

IV. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, qui regroupe 6 communes historiques dont fait partie Saint-Sulpice-des-Landes, couvre un territoire de quelque 190 km² et regroupe une population de 6765 habitants. Le chef-lieu de Vallons-de-l'Erdre est situé au chef-lieu de l'ancienne commune de Saint-Mars-la-Jaille.

Saint-Sulpice-des-Landes est rattachée à la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui regroupe vingt communes sur un territoire de quelque 798 km² englobant une population de 67 506 habitants. La COMPA gère différentes compétences qui lui ont été transférées en lien avec l'aménagement du territoire (développement économique, habitat, déplacements...) et la vie quotidienne (collecte des déchets, assainissement...).

La commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes s'étend sur un territoire rural de 3078 hectares et se positionne sur un plateau à quelque 70 mètres d'altitude à flanc de coteau avec un relief ondulant peu accentué. Elle est située à mi-chemin entre les deux importantes agglomérations de Nantes (à 55 kilomètres) et Angers et au nord de celles-

ci. Ces deux agglomérations sont accessibles par les habitants de Saint-Sulpice-des-Landes par l'autoroute Nantes/Paris A11 au niveau de la ville d'Ancenis distante d'une trentaine de kilomètres. Le bourg se situe au carrefour de plusieurs routes départementales : RD n° 21, 111 et 29. La route la plus empruntée est la RD n° 878, située à l'est du territoire et classée voie à grande circulation recevant quelque 2700 véhicules jours.



V. ANALYSE DU TERRITOIRE

A. Population/logement

La population de Saint-Sulpice-des-Landes s'élève, selon le recensement 2013, à 685 habitants. Après une diminution de sa population, entre 1968 et 1990, la commune connaît une nouvelle croissance : + 89 habitants entre 1990 et 2013. Ce regain, qui provient essentiellement du solde naturel naissances/décès, peut s'expliquer par l'attractivité de l'agglomération nantaise située à une cinquantaine de kilomètres. Actuellement la production de logements à Saint-Sulpice-des-Landes s'établit à 4 logements par an. Les prévisions en matière de démographie et d'habitat ciblent une population, en 2030, d'environ 800 habitants soit une hausse d'environ 117 habitants entre 2015 et 2030. Le parc immobilier nécessaire est estimé à environ 54 logements entre 2018 et 2030. Ce chiffre intègre les constructions neuves (27 logements) et extensions d'habitations existantes (14 logements) et les changements de destination du bâti existant (13 logements). Sur les 41 logements prévus en constructions neuves dont les extensions, 35 sont inclus dans une OAP.

Le SCoT du Pays d'Ancenis prévoit, sur le territoire concerné, une croissance annuelle de la population de 1,1 % nécessitant la construction de 408 logements par an, ce qui, réparties sur les communes de la COMPA, représente pour Saint-Sulpice-des-Landes un objectif de construction de 340 logements sur la période 2014/2030, soit 20 logements par an. Pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT, la priorité est donnée au renouvellement urbain (par rapport à l'extension de l'urbanisation) et à la densification des opérations de logements. Le SCoT prévoit de contenir le développement de l'urbanisation au pourtour du centre-bourg existant, afin notamment préserver les espaces ruraux et de limiter les impacts sur les activités agricoles. Ainsi les extensions des hameaux sont proscrites.

B. Agriculture

Le territoire présente un caractère rural affirmé et l'économie locale est dominée par l'activité agricole. L'agriculture représente ainsi 37% des emplois proposés. La part des agriculteurs est nettement supérieure à la moyenne intercommunale et départementale ce qui démontre l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal. Les données du recensement général agricole de 2010 comptabilisaient 33 exploitations agricoles dont 29 élevages, tous concernés par des périmètres de protection. Les élevages sont pour l'essentiel des élevages de volailles et de bovins mixtes (viande et lait). Les agriculteurs de Saint-Sulpice-des-Landes exploitent principalement des céréales et des oléagineux. Les données concernant les activités agricoles sont retranscrites dans le projet de rapport de présentation du PLU qui précise, notamment, pour chaque exploitation son propriétaire la nature et le statut d'exploitation, cartes à l'appui. Comme nombre de communes la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes connaît une diminution du nombre d'exploitations agricoles mais cette diminution est plus faible que sur d'autres communes, témoignant ainsi d'une certaine vitalité du territoire dans le domaine d'activité en cause.

Le maître d'ouvrage a réalisé un inventaire des bâtiments, dits de caractère, en zone rurale correspondants à d'anciens bâtiments d'exploitation agricole qui pourraient bénéficier d'un changement de destination, La possibilité d'autoriser un changement de destination pour de l'habitat ou d'autres activités bien identifiées (artisanat commerce de détail ou industrie) a été retenue sur la base de 5 critères : la qualité architecturale, la présence d'eau potable à proximité, l'éloignement d'un site d'exploitation agricole, la présence d'autres maisons d'habitations et enfin le bon état général du bâtiment en cause. Sur ces critères une trentaine de bâtiments ont été identifiés.

C. Activités

En matière de développement urbain Saint-Sulpice-des-Landes n'est pas identifiée dans le SCoT du Pays d'Ancenis comme pôle d'équilibre principal, secondaire ou de proximité. La commune ne possède pas de zones d'activités identifiées comme tel par le SCoT mais le document de planification précise que pour les zones d'activités

communales, le développement est possible de manière limitée. Trois entreprises majeures sont implantées à Saint-Sulpice-des-Landes :

- La Société anonyme (SA) Thiéré, située rue de Bretagne en entrée de bourg, entreprise de mécano- soudure, matériel de travaux publics et agricole, spécialisée dans la fabrication de machines pour l'extraction ou la construction.
- L'entreprise de transports Juvin, située dans le site d'activités de la Gerardière, aux abords de la RD n° 878.
- un site d'extraction de sable au Grand Coiscault, exploité par la Société des dragages d'Ancenis.

D. Eau et Hydrographie

Le réseau hydrographique de la commune appartient majoritairement au bassin versant de l'estuaire de la Loire est constitué à titre principal de 3 cours d'eau : La Vallée, Le Mandit et la Bourgeonnaie qui sont des affluents de l'Erdre, située plus au sud sur Saint-Mars-la-Jaille, ainsi que de quelques étangs. Ce réseau peut paraître relativement limité en l'absence de cours d'eau majeur mais de nombreux petits ruisseaux sillonnent la commune, peu visibles car camouflés par les formations boisées et les haies bocagères (ripisylves). Le territoire est peu vulnérable au risque d'inondation mais il l'est face au risque de remontées de nappe phréatiques car la nappe est affleurante sur une grande partie du territoire et à l'extrême sud du bourg.

Le territoire communal contient une nappe d'eau souterraine importante, le site de Feuga situé à proximité du bourg et protégé par une servitude d'utilité publique et l'instauration de périmètres de protection. Sur ce site sont implantés, une station de captage un réservoir d'eau sur tour et une station de surpression. Le service d'eau est géré par le Syndicat intercommunal d'adduction en eau potable (SIAP) de la région d'Ancenis qui regroupe 27 communes en 1976 (sans compter donc les regroupements intervenus depuis). Le réseau couvre quelque 1278 kilomètres de canalisations.

Saint-Sulpice-des-Landes compte une station de traitement des eaux usées qui fonctionne par lagunage naturel avec une capacité de 600 équivalents habitants. Les extensions d'urbanisation envisagées dans le projet de révision du PLU n'amène pas à envisager un renforcement des installations. Les eaux épurées sont rejetées dans le ruisseau du Gué.

E. Paysages

Le territoire comporte dans sa partie sud une lisière forestière bien visible dans le paysage, positionnée en crête entre Saint-Sulpice-des-Landes et Saint-Mars-la-Jaille : la forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille et étangs voisins, identifiés comme réservoirs de biodiversité dans la trame verte.

Le reste du territoire présente une trame bocagère diversifiée avec quelques boisements ponctuels. De nombreuses exploitations jalonnent l'espace rural avec des terres de cultures et d'élevage.

F. Faune/flore

La commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes n'est pas impactée par des secteurs Natura 2000 et n'est pas proches d'espaces naturels sensibles mais sa frange sud englobe une Zone d'intérêt faunistique et floristique (ZNIIEEF) : la « Forêt d'Ancenis et de Saint-Mars-la Jaille et étangs voisins » qui abrite des espèces peu répandues dans le département ou menacées, telles que les rapaces, les pics et des passereaux sylvicoles.

A partir de la trame verte et bleue du SCoT du Pays d'Ancenis, deux enjeux de connexion écologique ont été identifiés comme réservoir de biodiversité sur le territoire de Saint-Sulpice des landes : la connexion d'ouest au nord qui relie la forêt d'Ancenis et se Saint-Mars-la Jaille à la forêt de Juigné et la connexion d'ouest vers l'est qui relie les étangs de la Poitevine à la vallée de l'Erdre. Ces sous-trames écologiques couvrent des milieux boisés, bocagers, humides et des cours d'eau.

G. Zones humides

La COMPA a réalisé en 2010-2011 un inventaire des zones humides sur l'ensemble de son territoire sur la base d'une pré-localisation, par photos aériennes, effectuée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

En complémentarité avec les études déjà conduites et dans le cadre de la révision du PLU, une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation répondant ainsi aux obligations imposées par le SDAGE Loire-Bretagne qui précise que la collectivité qui révise son document d'urbanisme est invitée à réaliser un inventaire et une délimitation des zones humides sur son territoire. A cette fin quatre secteurs d'étude, localisés dans le bourg ou à proximité de celui-ci, ont été identifiés. Les quatre sites d'études sont les suivants :

- le secteur d'étude zone humide 1, au sud du bourg, qui correspond à l'OAP allée des charmes
- le secteur d'étude zone humide 2, au nord-est du bourg qui correspond à l'OAP allée du chemin Vert
- le secteur d'étude zone humide 3, à l'Est du bourg qui correspond à l'OAP secteur d'Anjou
- le secteur d'étude zone humide 4, à l'est, au croisement des RD n° 29 et 118, correspondant à l'OAP du site d'activités en bordure de la RD n° 878.

La caractérisation des sols a été opérée suivant plusieurs critères : habitats naturels, végétation, pédologie (sondages). L'étude présente, par secteurs, les résultats obtenus et les synthétise dans un tableau. Il ressort que 2 secteurs, le secteur de la rue d'Anjou et sur le secteur de l'allée du chemin vert, englobent des surfaces caractéristiques de zone humide, sur le critère pédologique. Ces surfaces demeurent cependant faibles : 0,02 hectares pour le secteur 2 et 0,14 hectares pour le secteur 3. L'enjeu, en tant que fonctionnalité écologique, est apprécié, selon l'étude, au niveau « faible », avec un risque, sur les secteurs considérés, d'un ralentissement des ruissellements et de recharge de nappes.

Sur le secteur de la rue d'Anjou (couvert par une OAP et secteur d'étude zone humide 3), un permis d'aménager, impactant la zone humide a été accordé. Pour

compenser la destruction de zone humide la commune s'engage, dans le cadre de l'aménagement d'une deuxième tranche du lotissement sur le site en cause, à déposer un dossier « loi sur l'eau » à l'échelle globale de l'OAP afin de régulariser la première tranche. Elle propose d'ores et déjà, ainsi que cela est précisé dans le rapport de présentation du PLU et dans l'hypothèse où le secteur serait ouvert à l'urbanisation, de restaurer des zones humides existantes et plus précisément de restaurer un des plans d'eau communaux situé au sud-ouest du bourg. A cette fin, l'étude des zones humides précitée présente plusieurs mesures susceptibles de permettre une recolonisation du site en cause par la faune et la flore.

I. CONSISTANCE DU PROJET DE PLU

Le PADD prévoit 5 orientations :

- Orientation 1 : Valoriser le caractère rural de la commune.
- Orientation 2 : Favoriser un développement urbain qui respecte les formes urbaines traditionnelles en répondant aux enjeux urbains.
- Orientation 3 : Préserver les ressources économiques présentes sur le territoire.
- Orientation 4 - Améliorer la qualité et la desserte du bourg, pôle d'équipements et de services de la commune.
- Orientation 5 : Préserver le patrimoine naturel.

Chaque orientation stratégique est déclinée en plusieurs objectifs. Le rapport de présentation comporte un tableau retraçant ces objectifs avec, pour chacun d'eux, un indicateur de suivi et une unité de mesure.

A. Valoriser le caractère rural de la commune

La commune de Vallons de l'Erdre entend protéger les activités agricoles qui constituent le caractère dominant du territoire de Saint-Vincent-des-Landes. L'impact de la mise en œuvre effective du PLU sur l'agriculture sera très limité car l'urbanisation envisagée se concentre au niveau du bourg où principalement il s'agit de fermer un espace enclavé dans un secteur urbanisé. Les terres en cause sont, de plus, considérées comme de valeur ajoutée faible pour le monde agricole. Si l'espace agricole identifié en zone A régresse en superficie dans le projet de PLU par rapport au PLU actuel de 2008, l'ensemble des Zones A et N est, lui, en augmentation sachant la zone C n'interdit pas, a priori, l'exercice d'activités agricoles.

Le tableau ci-après retrace l'évolution des zonages entre les deux documents d'urbanisme :

	PLU actuel 2008		Projet de PLU révisé	
	Surface en ha.	Pourc. territoire 2 474 ha.	Surface en ha.	Pourc. territoire
Zones urbaines	Ua+Ub+Ue+Ul 30,2 ha.	1 %	Ua+Ub+Ub2+Ue+Ul 33,5 ha.	1,1 %

Zone à urbaniser AU	1AU+2AU 18,3 ha.	0,6%	1,23 ha. 1 zone unique à l'est du bourg	0,03 %
Zone agricole	2527,6 ha. Y compris carrière	81,4 %	A + Ae 2018,3 ha.	65 %
Zone naturelle N	Nd 455,2 ha.	14,7 %	734,3 ha.	23,6 %
Zones urbanisables hors bourg	Nh1 : Constructions neuves : 5,2 ha. Nh2 : extensions : 41,6 ha.	0,2 % + 1,3 %	0 ha.	
Zone naturelle de loisirs NI	24,7 ha.	0,8 %	13,2 ha. Base de loisirs bourg	0,4
Zone des espaces forestiers			Nf 151,1 ha.	4,9 %
Zone naturelle à fort enjeu N			Nn 118,4 ha. Forêt de Saint-Mars-la-Jaille	3,8 %
Zone d'activités en milieu agricole Nm	Nm : 2,89 ha.	0,1 %	Nk et Ne carrière 29,9 ha.+ 4,9 ha.	1,1 %
Équipements publics			Ns station d'épuration	1,1 %

Le tableau ci-avant associé au futur plan de zonage du PLU fait ressortir les points suivants :

- Une augmentation de 10 % des zones urbaines destinées à satisfaire les besoins en logements liés à l'accroissement de la population prévisible ;
- Une diminution importante des zones d'urbanisation future (zones AU) qui passe de 9,5 ha. à 2,3 ha.
- La disparition des zones Nh : Zones naturelles autorisant des constructions neuves (Nh1) ou des extensions de constructions (Nh2).
- La disparition des espaces boisés classés (EBC) et leur remplacement par des mesures de protection spécifique (boisement identifié, parc paysager ou espaces forestiers dotés de plans de gestion).
- La concentration de l'urbanisation autour du centre-bourg, en réaction à l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat.
- Une diminution de 6,5 % de la zone agricole A
- Une augmentation de 61 % de la zone naturelle N, englobant la protection des espaces longeant les ruisseaux.

Par ailleurs des changements de destination sont autorisés en zone rurale dans la mesure où, selon le maître d'ouvrage, les ensembles bâtis correspondant présentent un certain intérêt patrimonial et demeurent éloignés des exploitations agricoles pour ne pas gêner leur fonctionnement. Chaque construction ou ensemble bâti pour lequel sur lequel un changement de destination sera rendu possible en application du futur PLU révisé, fait l'objet, dans le rapport de présentation, d'une cartographie d'ensemble et de fiches justificatives particulières.

B. Répondre aux enjeux urbains

L'ambition du PLU est de proposer des logements de manière à accueillir une population en croissance annuelle d'environ 1 % et pouvant atteindre 800 habitants en 2030. Ainsi le besoin en logements s'établit à 54 logements entre 2018 et 2030. Ce chiffre intègre les constructions neuves (27 logements) et extensions d'habitations existantes (14 logements) ainsi que les changements de destination du bâti existant (13 logements). Sur les 41 logements prévus en constructions neuves, dont les extensions, 35 sont inclus dans une OAP.

Le PLU fixe un objectif de consommation foncière maximale de 3,2 ha. entre 2017 et 2030 dont 1,12 ha. pour l'habitat et 1,87 pour les activités économiques. Cet objectif est compatible avec prescriptions du SCoT en la matière

Les zones d'urbanisation futures (ex Zones AU) passeront de 18,3 ha. à 3 ha. environ dans le futur PLU.

En vue de favoriser la mutation du tissu urbain, de mettre en valeur certains quartiers, la collectivité locale a prévu de prescrire, dans le cadre de son projet de PLU, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre :

Les OAP prévues sont les suivantes :

- Trois OAP dédiées à l'habitat :

- Le secteur « rue d'Anjou », à l'est du bourg : Il s'agit de poursuivre l'urbanisation d'un secteur accueillant le lotissement des Perrières et classé en zone à urbaniser 1AU dans le projet de PLU. L'OAP prévoit un bouclage de la voirie existante, ainsi que la compensation de la destruction d'une petite zone humide au nord-est de la parcelle.
- Le secteur « Allée du chemin vert », également à l'est du bourg qui constitue une dent creuse de quelque 4000 m². L'encadrement de l'aménagement du site en cause se justifie par la présence d'une zone humide qu'il s'agit de préserver.
- Le secteur « Allée des charmes » au sud du bourg qui constitue une dent creuse de quelque 7100 m² et qui a vocation à être urbanisé en raison de son positionnement entre deux îlots urbains et tout en respectant la forme urbaine existante. Le projet prévoit la création d'une voie douce piétonne reliant l'allée des charmes et la rue du marais.

- Une OAP dédiée à de l'espace public. Il s'agit d'encadrer la construction de nouveaux logements autour du carrefour de la rue de Bretagne et de la RD n° 29

qui sera réaménagé avec un objectif d'amélioration de la sécurité de la circulation publique et de création de nouvelles places de stationnement y compris pour le ramassage scolaire. L'espace en cause se situe en emplacement réservé dans le projet de PLU. Le calvaire existant sera maintenu.

- Une OAP dédiée à l'activité économique. Cette OAP encadre le site d'activités existant, occupé par l'entreprise de transports Juvin, à l'Est du territoire communal, en bordure de la RD n° 878. Il s'agit de préserver la haie existante et une petite zone à enjeux hydrauliques en bordure de la RD n° 29. L'OAP permettra en outre une extension des installations au nord de la zone d'activités tout en imposant un recul de 75 mètres sur la RD n° 878 qui supporte un fort trafic.

C. Préserver les ressources économiques

Il s'agit de permettre aux trois entreprises majeures du territoire communal d'optimiser leurs activités et de permettre le cas échéant leur développement, sans porter atteinte au milieu naturels ou urbains qui les entourent. Cela concerne :

- La sablière du Grand Coiscault qui bénéficie d'une autorisation d'exploiter jusqu'en 2026 et pour lequel est prévu un zonage et un règlement écrit spécifique.

- L'entreprise Thiéré, spécialisée dans la fabrication de machines pour l'extraction ou la construction située en périphérie immédiate du centre-bourg et implantée au cœur d'un secteur zoné Ue au projet de PLU et dont les contours ont été resserrés par rapport au zonage du PLU de 2008.

- L'entreprise de transports Juvin, située dans le site d'activités de la Gérardière classé en zone Ae. Le nouveau zonage qui se substituera à l'actuel zonage AUe a été redimensionné pour tenir compte de certaines contraintes telles que les conditions d'accès et de recul en bordure d'une voie rapide (la RD n° 878) et la prise en compte d'enjeux hydrauliques. C'est en raison de ces contraintes que le secteur a été érigé en opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Par ailleurs le projet de PLU prévoit que certains bâtiments situés en zone rurale peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat, du commerce de détail, ou de l'industrie conformément à l'article L-151-11 du code de l'urbanisme.

D. Améliorer la qualité et la desserte du bourg

Le PADD prévoit à ce titre trois moyens d'action :

- Un aménagement de carrefour par le recours à une OAP : l'OAP « carrefour de la rue de Bretagne » avec des aménagements de nature améliorer la visibilité et la sécurité de la circulation automobile, piétonne et vélos.

- l'identification d'espaces dédiés aux activités sportives, culturelles et de loisirs, éloignés des habitations.

- L'amélioration, par des aménagements légers, de la zone de loisirs existante.

De plus il faut considérer que la concentration de l'urbanisation en centre-bourg est de nature à faciliter et raccourcir les déplacements. A cet égard il convient de noter que les secteurs d'ouverture à l'urbanisation (zones AU) sont passées de 18,3 ha. dans le PLU encore aujourd'hui en vigueur à 3ha. dans le futur PLU.

E. Préserver le patrimoine naturel

La mise en œuvre du PLU ne va pas fondamentalement impacter le paysage dans la mesure où les nouvelles constructions seront localisées autour du centre-bourg sans possibilités d'extension d'urbanisation dans les hameaux et écarts.

Le maillage bocager et les boisements situés sur les corridors écologiques seront protégés. Ainsi le linéaire de haies protégées représente 79,44 Km. et les boisements protégés 67,77 ha.

Les enjeux paysagers ont été pris en compte dans le projet de PLU de la façon suivante :

- La protection des haies bocagères et des boisements. Les haies sont considérées comme des éléments supports de la trame verte et les cours d'eau comme des corridors écologiques. Les zones concernées seront protégées notamment par un zonage adapté et le renoncement à tout projet d'aménagement
- L'insertion paysagère des futures opérations urbaines, notamment dans le cadre des OAP.
- La conservation du patrimoine bâti d'intérêt reconnu y compris notamment les nombreux calvaires.
- La préservation des cours d'eau par une interdiction de construction à moins de 10 mètres des berges.

De plus le projet de PLU a délimité 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant d'encadrer l'utilisation et l'occupation des sols en zone rurale et limiter la consommation des espaces naturels :

- Le secteur du site d'activité en bordure de la RD n ° 878, classé en zone Ae au projet de PLU.
- Le secteur de la sablière correspondant au périmètre d'exploitation autorisé et classé en zone Nk au projet de PLU.
- Le secteur correspondant au site de stockage des matériaux de la sablière et classé en zone Ne au projet de PLU.
- Le secteur couvrant la base de loisirs communale et classé en zone Nl au projet de PLU.
- Le secteur d'implantation de la station d'épuration et classé en zone Ns au projet de PLU.

II. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS

Les avis exprimés sont synthétisés ci-après :

- **Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays-de-la-Loire** : Par décision n° 2017-3018 la Mission considère que la révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 et dispense donc, à ce titre, le maître d'ouvrage d'une évaluation

environnementale, en application de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme. Dans ses considérants la MRAe indique notamment que :

- Le projet est compatible avec le ScoT du Pays d'Ancenis en termes de prévision de logements.

- Les extensions urbaines envisagées, nettement inférieures à celles prévues dans le PLU actuel, sont en adéquation avec les objectifs de croissance démographique, avec toutefois la nécessité de justifier davantage les besoins réels en matière de logements et en tenant compte des surfaces zonées AU effectivement consommées.

- Le futur PLU assure la protection du captage d'eau potable et des milieux naturels

- L'engagement pris par la commune de réaliser une mesure de compensation, en raison de la destruction d'une zone humide située dans le périmètre de l'OAP du secteur de la rue d'Anjou, doit être explicitement exprimé dans le futur PLU.

➤ **Avis du Préfet de Loire-Atlantique (Avis des services de l'État) :**

Dans son avis du 29 octobre 2019, complété par une annexe technique, le préfet relève que l'urbanisation linéaire observable dans le passé sera stoppée dans la mesure où aucune construction nouvelle ne sera admise en dehors du bourg. Il précise parallèlement que le futur PLU fixe un objectif de production de logements en adéquation avec les prévisions du SCoT. Il indique toutefois que la production de logements locatifs sociaux mériterait d'être précisée dans le rapport de présentation, dans le respect du PLH et, le cas échéant, à l'échelle de la COMPA avec l'accord des communes concernées.

En rappelant certaines prescriptions réglementaires, en prodiguant quelques recommandations et en demandant d'apporter ponctuellement des informations complémentaires dans la présentation définitive du document d'urbanisme avant son approbation, le préfet émet un avis favorable sur le projet de PLU.

➤ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :**

Dans son avis du 30 octobre 2019, la Commission émet un avis favorable sur les 5 STECAL figurant dans le projet de PLU et correspondant au site de la carrière (zones d'exploitation et de stockage), au site de la base de loisirs communale et à celui de la station d'épuration, s'agissant du STECAL, classé en zone Ae et correspondant au site d'activité situé aux abords de la RD n° 878, la CDPENAF demande que soit maintenu le couvert végétal existant.

➤ **Avis de la Communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA) :**

L'avis de la COMPA, daté du 17 octobre 2019, s'appuie sur le SCoT et le PLH du Pays d'Ancenis ainsi que sur les projets intercommunaux en cours sur le territoire communautaire. Cet avis est favorable considérant que le projet de PLU présenté s'inscrit bien dans les objectifs de ces 2 documents de planification. La COMPA demande de compléter le plan de zonage du projet de PLU par la représentation des cours d'eau inventoriés dans la carte « référentiel unique cours d'eau pour la

loi sur l'eau et les réglementations agricoles » et d'ajouter simultanément les prescriptions de protection qui s'imposent (marges de recul notamment).

L'avis de la COMPA est accompagné d'une annexe 1 « observations sur les pièces du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes » et d'une annexe 2 « contrôle de numérisation du PLU arrêté de Saint-Sulpice-des-Landes ». La COMPA demande que la thématique des logements sociaux soit retravaillée en fonction de l'intégration de la commune historique de Saint-Sulpice-des-Landes dans la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre. De plus l'annexe 1 comporte un certain nombre de demande de compléments d'informations ou de rectifications d'informations, destinées à améliorer la qualité et la lisibilité des documents ainsi, qu'à faciliter, ultérieurement, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique :**

Le président de la chambre d'agriculture considère que le projet de PLU révisé prend bien en compte, au travers de son PADD, la préservation de l'activité agricole en fixant comme objectifs la protection des exploitations agricoles et la préservation des terres par une limitation de la consommation d'espace. Elle demande cependant que, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays d'Ancenis et en particulier son document d'orientation et d'objectifs (DOO), figure dans le projet une cartographie des espaces agricoles pérennes. Une telle cartographie doit permettre de délimiter, à l'échelle du territoire de Saint-Sulpice-des-Landes, les espaces permettant de garantir une protection durable des sièges d'exploitation et de conserver le potentiel de production. Dans le même état d'esprit la chambre d'agriculture demande que soit créé un zonage agricole An, agricole et totalement inconstructible. Elle demande enfin quelques modifications du règlement destinées à préserver la zone agricole de toute installation qui ne relèverait pas de la stricte activité agricole. Sous réserve de la prise en compte de ces demandes la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique émet un avis favorable au projet présenté.

➤ **Avis du Centre régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire**

Le président de la CRPF, dans son avis du 28 octobre, indique que le classement de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, en zone Nn, zone couvrant des espaces naturels à préserver de toute constructions, installations ou type de travaux, ne permet pas de gérer durablement les bois et forêts. Il considère qu'un classement du secteur en cause en zone Nf, correspondant à des espaces forestiers dotés de plan de gestion et permettant une gestion durable au sens du code forestier, serait beaucoup mieux adapté.

Par ailleurs le CRPF relève un contresens rédactionnel sur la partie du règlement du projet de PLU, relatif aux éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cadre de la mise en application de ce même article l'établissement public demande que soit exclu de ce dispositif législatif le massif boisé du Bois de la Haie, situé en limite ouest du territoire communal. En effet le classement prévu se trouverait en contradiction avec le Plan

d'action du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) car les propriétaires des parcelles concernés ne pourraient mettre en œuvre un plan de gestion durable de leurs biens. En conclusion Le président du CRPF émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

- **Avis de la commune de Loireauxence** : invitée par courrier du 25 juillet 2019 à formuler un avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes, la commune nouvelle de Loireauxence a souhaité, dans sa réponse du 8 août 2019, ne pas être associée à la révision du PLU en cause.
- **Avis de la Région des Pays-de-la-Loire** : Par courrier daté du 3 septembre 2019 La Région précise ne pas avoir d'observation particulière à formuler sur le projet de PLU arrêté de Saint-Sulpice-des-Landes.
- **Avis du gestionnaire de réseau de transport de gaz (GRT Gaz) de Saint-Herblain.**

GRT Gaz fait état, dans son avis daté du 20 août 2019, de l'existence, sur le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes, d'une servitude d'implantation et de passage d'une canalisation de gaz. Il rappelle à cet égard les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2016. Cet arrêté joint à l'avis, repère, sur plan annexé, la servitude applicable sur le territoire en cause et précise la distance de protection autour de la canalisation, l'objectif étant de lutter contre les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes. Le gestionnaire de réseau indique que les documents constitutifs du projet de PLU révisé ne prend que partiellement en compte la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel. Aussi il demande de compléter le dossier présenté en tenant compte des observations et des fiches techniques détaillées dans l'avis.

III. CONCERTATION PREALABLE

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal de la commune historique Saint-Sulpice-des-Landes en date du 19 juin 2015 prescrivant la révision du PLU. Ladite délibération indiquait qu'une concertation avec la population et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole serait conduite suivant les modalités suivantes :

- Affichage de la délibération pendant la durée des études nécessaires.
- Information diffusée par les moyens de communication.
- Présentation du projet de PLU par affichage en mairie et mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques.
- Réunion publique avec la population.
- Dossier disponible en mairie.

Ces modalités de concertation ont été rappelées par la collectivité locale dans la délibération de son conseil municipal du 19 décembre 2017, portant débat sur les

orientations et objectifs du PADD en ajoutant la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Dans les faits la concertation s'est traduite comme suit :

- La constitution d'un comité de pilotage entre le 13 juin 2016 et le 16 novembre 2017, en vue d'élaborer le PADD, qui s'est réuni à 14 reprises.
- La parution, à plusieurs reprises dans le bulletin municipal de Saint-Sulpice-des-Landes, d'articles relatifs à la révision du PLU :
 - Bulletin du 2^{ème} trimestre 2015 : sur la prescription du projet de révision du PLU et sur un schéma de concertation à destination de la population locale.
 - Bulletins du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2016 : annonce de la mise à disposition de la population d'un cahier de concertation et mise en ligne, sur le site de la commune, de l'information relative au projet.
 - Bulletin du 2^{ème} trimestre 2017 : annonce de suppression d'un emplacement réservé dans le projet de PLU.
 - Bulletin du 4^{ème} trimestre 2016 : rappel de l'existence d'un cahier de concertation et de l'information en ligne.
 - Bulletin de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre de juin 2019 : annonce de la pose de panneaux de concertation en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes.
- La mise en ligne, dès 2016, sur site internet de la commune de toute l'information sur le déroulement de la procédure de révision du PLU avec la possibilité d'émettre des observations ou poser des questions par le canal d'un forum ou par courrier adressé au maire de la commune. Une réponse a été apportée par la commune à chaque requête enregistrée dans le cadre de la concertation préalable (3 requêtes au total).
- une réunion publique organisée le 17 janvier 2018, sur la base d'un plan de présentation opérant un diagnostic territorial et explicitant le projet de territoire (PADD). Au cours de cette réunion ont été présentées les OAP envisagées dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

A. Opérations préalables à l'enquête

L'arrêté du maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre, n° NP 2019-277 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 22 octobre 2019. Il fixe les modalités d'organisation de l'enquête. Il fixe notamment les dates permettant au public de rencontrer le commissaire-enquêteur. Ainsi l'enquête publique a été ouverte sur la période du mardi 19 novembre 2019 au vendredi 20 décembre 2019 à 17heures, soit une durée de trente-deux jours consécutifs.

Une réunion de présentation du projet de révision du PLU a été organisée en mairie de Saint-Sulpice de-Landes, le 10 octobre 2019, entre le commissaire-enquêteur, monsieur Jean-Yves Ploteau, maire de Vallons-de-l 'Erdre, monsieur Régis Olive, maire délégué de Saint-Sulpice de-Landes, monsieur Hubert Ploteau conseiller municipal et agriculteur, madame Fabienne Piton, secrétaire administrative à la

direction générale des services (affaires juridiques) de la commune de Vallons-de-l'Erdre.

Cette réunion avait été précédée, quelques jours avant, de l'envoi, par voie numérique, du dossier d'enquête, permettant au commissaire-enquêteur d'apprécier la consistance du dossier et de connaître les enjeux et volontés politiques de la commune.

La réunion a permis d'effectuer un échange sur les points sensibles du dossier et d'arrêter le dispositif d'affichage et de publicité à mettre en œuvre. Elle s'est poursuivie par une visite sur place, permettant au commissaire-enquêteur d'avoir un bon aperçu de la physionomie du territoire, notamment sur les secteurs les plus impactés par le projet de révision.

Une deuxième rencontre a été organisée à Saint-Sulpice-des-Landes, le 4 novembre 2019, en vue de coter et parapher le registre d'enquête ainsi que de valider les 2 dossiers d'enquête (PLU et Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales) mis à la disposition du public à partir du 19 novembre 2019, premier jour de l'enquête publique. A cette occasion j'ai effectué la vérification de l'affichage de l'avis d'enquête, d'une part en mairie de Vallons-de-l'Erdre et en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes et, d'autre part, sur le terrain. Cet affichage a été effectué dans les délais réglementaires, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

B. Publicité, affichage et information du public

En accord avec le commissaire-enquêteur, les lieux d'affichage ont été choisis en privilégiant les points de passage du public les plus fréquentés.

C'est ainsi que l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Vallons-de-l'Erdre et en mairie déléguée de Saint-Sulpice de-Landes :

- En mairie de Vallons-de-l'Erdre : A l'extérieur à l'entrée du bâtiment de la mairie, rue de chateaubriand. Cet affichage a été complété par l'affichage, au format A4, de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête sur le panneau réservé à cet effet.
- En mairie déléguée de Saint-Sulpice-des Landes : A l'extérieur à l'entrée du bâtiment de la mairie, Cet affichage a été complété par l'affichage, au format A4, de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête sur le panneau réservé à cet effet (panneau urbanisme).

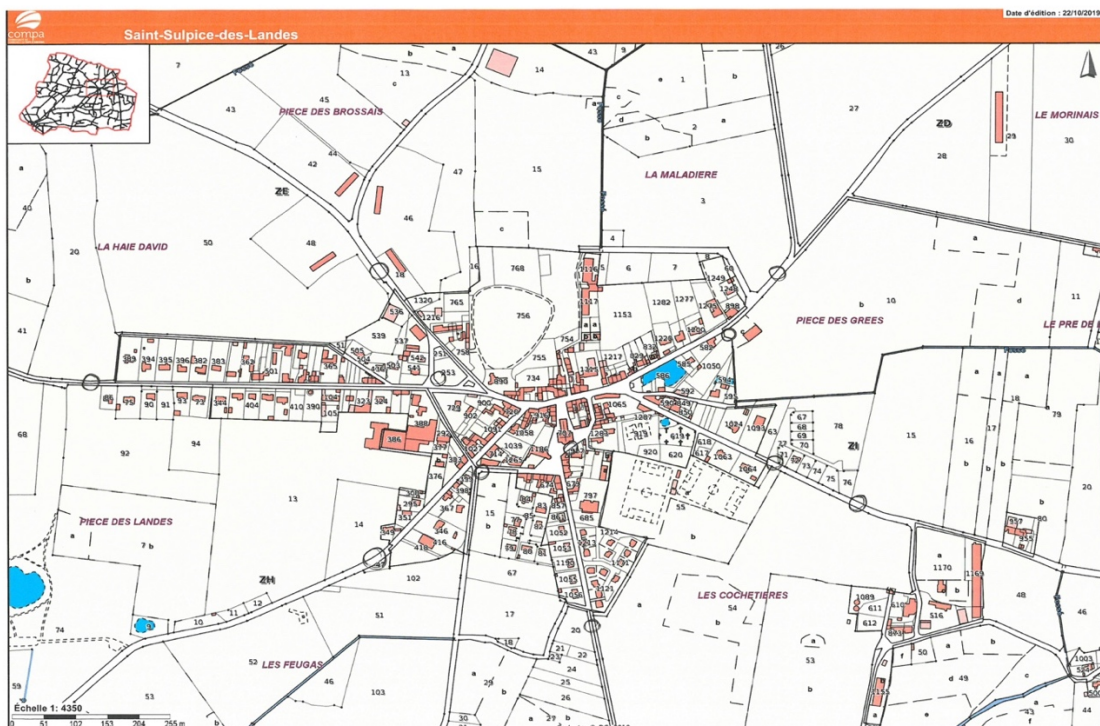
Sur le terrain, les affichages ont été réalisés dans les emplacements suivants : place de la mairie, en entrées de bourg de Saint-Sulpice-des-Landes sur toutes les voies publiques disposées en étoile ainsi qu'à proximité de l'entreprise Juvin en bordure de la RD n° 878 et enfin à proximité de la sablière du Grand Coiscault

Plus précisément les panneaux d'affichage ont été installés aux adresses ci-après :

- En entrée de bourg, au niveau des panneaux indicatifs d'entrée de bourg :
 - 1 - Entrée du bourg, RD n°111, rue de Bretagne.
 - 2 - Entrée Nord/Ouest du bourg, RD n° 29, rue du château.
 - 3 - Entrée du bourg, Nord/Est RD n° 21, rue du vieux bourg.
 - 4 - Entrée du bourg Sud/Est, RD n° 29, rue d'Anjou
 - 5 - Entrée du bourg Sud, rue du soleil.
 - 6 - Entrée du bourg Sud/Ouest, RD n° 21, rue de la forêt

- Sur le site des OAP ;
 - 7 - OAP du carrefour de la rue de Bretagne, rue de Bretagne.
 - 8 - OAP du Chemin vert, rue du vieux bourg.
 - 9 - OAP de la rue d'Anjou, rue d'Anjou.
 - 10 - OAP allée des charmes, au débouché de la rue du Midi sur la rue de la forêt.
 - 11 - OAP du site d'activités (entreprise Juvin) sur la RD n° 878, au croisement avec la RD n° 29
- 12 - Place de la Mairie, à L'arrière de l'Église de Saint-Sulpice-des-Landes.
- 13 - Sur la voie d'accès de la Sablière du Grand Coiscault, visible de la RD n° 26

Le plan ci-après repère les affichages réalisés dans le bourg et ses abords immédiats :



L'avis d'enquête publique a été confectionné au format A2, sur fond jaune, conformément à l'arrêté préfectoral du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement. Il informe le public de la tenue d'une enquête publique portant, simultanément et pendant la même période, sur la révision du Plan local d'urbanisme de Saint-Sulpice de-Landes et l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

J'ai effectué un contrôle général de la publicité le 4 novembre 2019, en mairies et sur le terrain, puis un autre encours d'enquête et à l'occasion d'une de mes permanences, le 4 décembre 2019.

Un certificat d'affichage daté du 31 décembre 2019 et signé de M. le maire de Vallons-de-l'Erdre, m'a été transmis le 15 janvier 2020,

L'information sur la tenue de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint-Sulpice de-Landes (ainsi que sur l'élaboration du Schéma départemental d'assainissement des eaux pluviales) a été effectuée sur le site de la commune dès le 24 octobre 2019. L'information dispensée précise bien les jours et heures de réception du public par le commissaire-enquêteur, en mairie déléguée de Saint-Sulpice de-Landes. Elle précise en outre les différents moyens de consultation du dossier en mairie déléguée : dossier papier et dossier consultable sur poste informatique, ainsi que les moyens d'expression des observations du public sur le projet : inscription sur le registre d'enquête, courrier adressé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur ou enfin courrier électronique à l'adresse dédiée à l'enquête « ssdl.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr ».

Un dysfonctionnement de la boîte mail dédiée à l'enquête a été constaté en cours d'enquête par les services de la mairie de Vallons-de-l'Erdre, à la faveur d'un échec d'envoi de message à l'initiative d'une personne désirant déposer une observation.

La messagerie dédiée a été installée, pour le compte du maître d'ouvrage, par une société informatique qui a effectué un test d'essai positif. Dans les faits la messagerie n'a pas fonctionné pendant les premiers jours de l'enquête en raison, selon les termes du représentant de la mairie de Vallons-de-l'Erdre, de l'activation d'un logiciel anti-spam ultérieurement installé.

L'anomalie constatée le 29 novembre 2019 a été immédiatement corrigée par les services de la mairie. Elle a fait, de plus et simultanément, le lundi 2 décembre 2019 l'objet d'une information sur le site internet de la commune dans les termes suivants : « Suite à un problème informatique, les mails envoyés à l'adresse, ssdl.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr, ne nous sont pas parvenus. Nous vous remercions de de bien vouloir retransmettre vos remarques concernant le PLU de Saint-Sulpice-des-Landes, à cette même adresse qui désormais fonctionne ». La publication de cette information a été l'occasion de rappeler au public les dates et heures des deux dernières permanences du commissaire-enquêteur soit les 7 et 20 décembre 2019.

L'incident a fait l'objet d'échanges de courriels entre la mairie et le commissaire-enquêteur. En particulier la commune m'a assuré qu'aucun mail n'avait été bloqué (ou perdu) du fait de l'anomalie constatée.

Le dossier d'enquête publique a été rendu accessible au public au premier jour de l'enquête sous sa forme papier en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes ainsi que sur le poste informatique dédié et placé dans une salle de la mairie déléguée, toute proche du hall d'accueil et donc aisément accessible pour le public. De plus le dossier a été mis en ligne sur le site officiel de la mairie de Vallons-de-l'Erdre, à la suite de l'avis d'enquête publique.

Les insertions dans la presse légale ont été effectuées dans les conditions prévues par l'article R.123-11 du code de l'environnement, à savoir dans deux journaux régionaux, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours qui suivent le démarrage de celle-ci :

1^{ère} parution	Ouest-France	29/10/2019
	Presse-Océan	29/01/2019

2^{ème} parution	Ouest-France	19/11/2019
	Presse-Océan	19/11/2019

De plus le bulletin municipal de la commune de Vallons-de-l'Erdre, « Au fil des vallons » sous son numéro 20 de décembre 2019, a informé ses lecteurs du projet de révision du PLU et d'élaboration du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de Saint-Sulpice de-Landes. L'article précise les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur ainsi que les moyens mis à la disposition du public pour formuler ses observations.

V. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A. Permanences du commissaire-enquêteur

Conformément à l'arrêté du maire de Vallons-de-l'Erdre du 22 octobre 2019, fixant les conditions de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences dans les locaux de la commune déléguée de Saint-Sulpice-Landes :

- Le mardi 19 novembre 2019, de 9h. à 12h.
- Le vendredi 29 Novembre 2019, de 14h. à 17h.
- Le samedi 7 décembre 2019, de 9h. à 12h.
- Le vendredi 20 décembre 2019, jour de clôture de l'enquête publique, de 14h. à 17h.

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes, dans une salle permettant d'accueillir le public dans les meilleures conditions, avec une table permettant d'étaler les plans. Le public a pu ainsi émettre ses observations dans un cadre tout à fait satisfaisant.

B. Observations recueillies auprès du public

Les observations du public ont été recueillies suivant quatre modalités :

- Par inscription sur le registre ;
- Par voie orale lors des permanences du commissaire-enquêteur ;
- Par courrier adressé au commissaire-enquêteur puis inséré au registre d'enquête ;
- Par courriel sur la boîte dédiée à l'enquête publique, à l'adresse suivante « ssdl.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr ».

Les observations recueillies au titre du projet de révision du PLU, à l'exclusion donc des observations recueillies au cours de la même enquête au titre du projet de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, sont reportées ci-après, numérotées de 1 à 20, dans l'ordre de leur réception. Chacune d'elles est précédée de son mode de recueil :

- O : observation recueillie oralement au cours des permanences en mairie.

- R : inscription manuscrite au registre d'enquête.
- C ; courrier et/ou document fourni en appui d'une observation.
- M : document reçu sur la boîte mail dédiée.

Chaque observation est complétée par un encadré contenant mes premiers commentaires portés à la connaissance du maître d'ouvrage dans mon procès-verbal de synthèse des observations,

1 - O/R - Monsieur Loïc Auffrais est propriétaire occupant d'une maison d'habitation implantée sur la parcelle cadastrée n° 542, rue du calvaire à Saint-Sulpice-des-Landes. Il envisage l'acquisition d'une partie de la parcelle voisine cadastrée n° 534 (ainsi qu'une partie de la parcelle n° 537) sur laquelle il projette de reconstruire une dépendance existante.

Le projet envisagé sera réalisable puisque le terrain d'assiette du projet de reconstruction sera classé en zone constructible Ub2 dans le projet de PLU.

2 - O/R - Monsieur Philippe Thiéré est propriétaire, au Petit Colhéal (Chemin de la Foucauderie) d'un ensemble bâti comprenant une maison d'habitation qu'il occupe (parcelle n° B 408) et d'un ancien bâtiment d'exploitation agricole (parcelle n° B 404). En 2015 il a édifié sur la parcelle n° B 408, un préau de type salon d'été, après avoir obtenu un permis de construire délivré le 7 février 2015. Il souhaite que le nouveau PLU confirme la constructibilité de sa parcelle compte tenu du bâti existant.

Au regard du PLU actuel l'ensemble bâti cité se trouve pour partie en zone Nh2 et pour partie en zone agricole A. Le futur PLU classe la totalité du secteur de Colhéal en zone agricole.

L'évolution du zonage dans le secteur de Colhéal ne modifie pas le zonage de la parcelle supportant le préau qui a fait l'objet d'un permis de construire. Les droits acquis par ce permis de construire ne seront pas remis en cause après approbation du PLU révisé, ce qui, à mon sens, est de nature à lever les craintes exprimées monsieur Thiéré. S'agissant du bâtiment d'exploitation agricole implanté sur la parcelle n° B 404, celui-ci pourra, dans le cadre du futur PLU, faire l'objet d'un changement de destination incluant les travaux de rénovation nécessaires pour sa transformation en logement.

3 - O/R - Madame Bertaux-Thoby est propriétaire de sa maison d'habitation et d'une grange, implantées sur la parcelle cadastrée n° 517, au lieu-dit Le Cornillet. Elle souhaiterait réhabiliter la grange. Elle signale que le schéma de sa propriété figurant en page 125 du projet de règlement du PLU est erronée : la limite sud ne correspond pas au bornage réalisé il y a environ 4 ans.

Le projet de madame Bertaux-Thoby paraît réalisable puisque la grange en cause apparaît, sous le numéro 8, dans le futur règlement du PLU, comme « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour un logement ».

4 - O/R/M - Monsieur Frédéric Grasset représentant la Société par actions simplifiée (SAS) « Hervé Granulats » et sa filiale « société de dragages

d'Ancenis » (SDA) ne comprend pas l'inscription, sur le plan de zonage du futur PLU, d'une zone humide à l'intérieur du périmètre d'exploitation de la sablière du Grand Coiscault alors que le bureau d'études spécialisé auquel la Société a commandé une étude faune/flore, n'a pas identifié le secteur en cause comme zone humide. Une telle inscription au futur PLU est de nature à contrarier l'exploitation du gisement régulièrement autorisée.

Par ailleurs monsieur Grasset demande une modification de la zone naturelle classée N au sud du ruisseau et du périmètre d'exploitation autorisé, en vue d'une éventuelle extension de ce périmètre.

Un complément à l'observation de monsieur Grasset m'a été remis sous la forme d'un courriel transmis à la mairie de Vallons-de-l'Erdre. Ledit courriel émane du bureau d'études AXE, membre du groupe Socotec agissant pour le compte de l'exploitant de la sablière. Il est accompagné d'un document intitulé « analyse du projet de PLU de Saint-Sulpice-des-Landes en cours d'enquête publique », sous le timbre de la Société des dragages d'Ancenis.

Le document en cause demande, justifications à l'appui, les modifications suivantes dans le projet de PLU révisé :

1 - La suppression de 2,5 hectares de zones humides compris dans le périmètre d'exploitation autorisé et situés au sud/Est de celui-ci et correspondant environ aux 4/5 de la zone humide portée en cet endroit sur le plan de zonage. Cette suppression est demandée au motif que l'étude conduite par le cabinet AXE, pour le compte de la Société des dragages d'Ancenis, a amené à considérer que les 2,5 hectares en cause ne présentent pas les caractéristiques d'une zone humide, selon les critères pédologiques et floristiques définis par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009. Ainsi l'étude menée, en 2019, par le cabinet AXA, selon les critères pédologiques et floristiques définis par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009, entend démontrer que les parcelles situées en limite sud-Est de l'emprise de la sablière n'ont pas lieu d'être classées en zone humide. A cette fin le secteur concerné a été subdivisé en 3 parties :

- Une zone 1 actuellement exploitée, le sol ayant été déjà décapé.
- Une zone 2, composée d'un bosquet de châtaigniers communs et noisetiers, espèces non révélatrices de zones humides au sens de la réglementation. Les sondages pédologiques réalisés sur le bosquet ont montré des traces d'hydromorphie (marques physiques de saturation régulière en eau) qu'à partir de 30 cm., ce qui amène à ne pas considérer le sol caractéristique d'une zone humide.
- Une zone 3, composée d'une prairie humide accueillant notamment des joncs et de la renoncule flammette et de la salicaire commune, espèces indicatrices de zones humides. Le caractère humide de cette zone 3 est confirmé par les sondages pédologiques réalisés.

Compte-tenu des observations relevées le cabinet AXA considère qu'il y a lieu de conserver en zone humide la seule zone 3 à l'exclusion donc des deux autres zones.

2- L'érection de la sablière du Grand-Coiscault en opération d'aménagement et de programmation (OAP) pour souligner l'importance économique de l'institution et pour permettre de définir des mesures concernant les zones humides localisées au sein du périmètre autorisé.

3 - Le transfert de la zone Ne, en intégralité, soit 4,8 hectares, dans la zone Nk rendant ainsi possible, ultérieurement, l'exploitation de la carrière à l'emplacement des constructions et installations existantes liées à l'exploitation.

4 - Le déclassement de 690 mètres de haies classées présentes au sud de la sablière et du ruisseau du Pas du Gué au motif que ces haies se situent entre deux cultures et ne sont pas reliées à des boisements.

5 - Le transfert de 18,2 hectares de terrains du zonage N au zonage A, correspondant aux parcelles situées au-delà de la limite sud de la sablière. L'exploitant précise dans la conclusion de sa note d'analyse, que la sablière du Grand-Coiscault sera concernée, par la suite, par un projet d'extension qui fera l'objet, en lien avec la municipalité, d'une déclaration de projet valant mise en conformité du PLU.

La demande exprimée, dans sa globalité, mérite un examen attentif. Le caractère humide ou non du secteur cité doit, dans un premier temps, être véritablement établi. Par ailleurs l'extension de la sablière envisagée au sud du ruisseau et la modification du zonage demandée, en l'état, ne paraît pas pouvoir être examinée dans des délais compatibles avec le déroulement de la procédure de révision désormais en passe de s'achever.

5 - O/R Monsieur Viavant est propriétaire d'une maison d'habitation et d'une annexe au lieu-dit La Salle sur une unité foncière constituée des parcelles cadastrées ZM n° 57 et ZM 6. Monsieur Viavant formule 2 demandes :

1 - rectifier la limite entre les 2 parcelles n° 6 et 57 car celle-ci ne correspond pas selon lui à la réalité aux vues des documents notariés dont il dispose.

2 - avoir la possibilité, sur la base du PLU révisé, d'étendre son annexe sur la parcelle n° 6 par une construction d'environ 40 m², possibilité qu'il a à ce jour en application du PLU en vigueur. Il indique avoir déposé à cette fin, le 21 novembre 2019, une demande de permis de construire.

La parcelle ZM n° 6 qui supporte l'annexe à la maison d'habitation de monsieur Viavant est classée en zone Nh2 au regard du PLU encore en vigueur à ce jour et en zone A au regard du futur PLU révisé. L'approbation du PLU révisé aura pour effet, semble-t-il, de réduire l'importance du projet d'extension envisagé par l'intéressé sans toutefois l'interdire.

6 O/R - Monsieur Christian Juvin est propriétaire exploitant au lieu-dit « La Haie Pipard » d'un élevage de poulets certifié . Il est de plus, dans le même hameau, propriétaire d'une longère constituée de 3 entités cadastrées n° 805, 806 et 807 (n° 1308 sur le plan du projet de PLU). Son bâtiment d'élevage se situe une parcelle voisine cadastrée n° 36. Il souhaiterait savoir si cette longère pourrait être transformée en maison d'habitation.

La longère en cause se situe à quelque 50 mètres d'une autre longère qui est répertoriée, dans le projet de règlement du PLU révisé, sous le n° 20, comme étant susceptible de changer de destination pour de l'artisanat et commerce ou de l'industrie et ce en raison de son caractère architectural. Il demande que la même possibilité soit offerte pour la longère dont il est propriétaire et qui, selon lui

présente le même intérêt architectural. Il envisage, dans un avenir non précisé, de transformer le bien en cause en maison d'habitation.

Au regard du projet de règlement de PLU révisé, la longère de monsieur Juvin n'est pas répertoriée comme un bâtiment susceptible de changer d'affectation. Je relève que cette longère se situe à environ 50 mètres du bâtiment d'élevage implantée sur la parcelle n° 36 (et répertorié en tant qu'exploitation agricole n° 32 dans le recensement agricole effectué par la commune). Permettre un changement de destination de la longère pour un logement me semble contraire à l'objectif communal affiché d'éviter que de nouvelles habitations s'implantent à proximité des bâtiments agricoles.

7 O/R - Madame Chantal Thiéré et monsieur Régis Perrault, propriétaires et exploitants de l'entreprise de fabrication de godets pour engins de travaux publics située rue de Bretagne, interviennent pour exprimer leur désaccord sur le zonage Ue correspondant à leur exploitation industrielle, tel qu'il figure sur le plan de zonage du futur PLU révisé. Ils considèrent ne pas disposer globalement d'espace suffisant pour assurer la pérennité du site. La limite sud doit être reculée, notamment pour permettre le passage des camions et également la limite ouest pour permettre le stockage de matériels et le développement éventuel des installations. Ils précisent en outre que le tracé de la voie d'accès de l'entreprise ne comporte pas le pan coupé de sortie sur la rue de Bretagne. Ils indiquent qu'ils fourniront, pendant l'enquête, une proposition de plan de zonage illustrant leurs demandes.

Cette demande globale mérite d'être traitée en prenant en considération les besoins d'extension de l'activité de l'entreprise dans des proportions justement évaluées

8 - O/R - Monsieur Jonathan Gillot, exploitant au lieu-dit La Potherie, sur les terres agricoles situées à l'est de la sablière du Grand Coiscault, contestent le zonage naturel N prévu au projet de PLU révisé ainsi que l'indication d'une zone humide reportée sur la cartographie du PLU dans le même secteur aux abords du ruisseau du Pas du Gué. Ils indiquent que les terres qu'ils exploitent à la Potherie, cadastrées n° 17, 18, 19, 20 et 21 et représentant une superficie d'environ 18 ha., sont drainés depuis une vingtaine d'années et reçoivent des épandages. Ils contestent le caractère humide de la zone autour du ruisseau et aimeraient connaître les motifs qui ont présidé à ce choix. Ils se posent les mêmes interrogations sur le classement de protection de certaines haies dans le même secteur (le Haut-Pouillé, parcelle n° 15) sachant que ces haies se trouvent en plein champ ce qui ne peut, selon eux, garantir leur pérennité.

Lors de sa rencontre avec le commissaire-enquêteur, en permanence du 20 décembre 2019, M. Gillot demande que les haies protégées figurant entre les parcelles n° 1 et 16 du plan du Futur PLU, au lieu-dit Pièce du Marchix soient supprimées car elles n'existent plus. Il réaffirme son opposition aux protections « zones humides » instituées sur les parcelles qu'il exploite, ne comprend les

raisons qui ont permis ces choix de protection et s'insurge sur le fait que des sondages ont pu être effectués sur ses terres sans son consentement.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées ainsi que leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU, au motif que les terres en cause sont actuellement cultivées. Elle vise également à contester le classement de certaines haies.

9 - O/R - Messieurs Gautier, propriétaire foncier, monsieur Jérémy Chesneau locataire exploitant sur les terres agricoles situées à l'est de la sablière du Grand Coiscault aux lieux-dits, Les Bois Hamon, Pièce de Landes Lune et Les Jarriers, contestent le zonage naturel N projeté sur le projet de PLU révisé ainsi que l'inscription d'une zone humide reportée sur la cartographie du PLU de part et d'autre du ruisseau du Pas du Gué. Ils indiquent que les terres qu'ils exploitent dans le secteur considéré, recouvrent les parcelles cadastrées n° 2, 3, 4, 15 et 16 sur une superficie d'environ de 12,5 ha, Ils considèrent que les zonages envisagés (zone N et zone humide), entrent en contradiction avec l'usage effectif des sols.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées ainsi que leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU, au motif que les terres en cause sont actuellement cultivées.

10 - C - Madame Alyette de Cossé-Brissac, habitant le Château de Saint-Mars-la-Jaille, constate que le projet de PLU révisé de Saint-Sulpice-des-Landes prévoit le classement de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, dans sa partie située sur le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes, en zone naturelle Nn. Elle considère que ce classement est trop contraignant et demande à ce qu'il évolue vers un classement Nf correspondant à des espaces forestiers et adopté pour les PLU voisins de Bonnoeuvre et de Saint-Mars-la-Jaille sur la forêt en cause.

Cette demande rejoint celle formulée par la Centre régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire qui considère que le classement envisagé Nn ne permet pas une gestion durable de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille.

11 - O - Monsieur Bernard Harel est cultivateur et éleveur de volailles bovins au lieu-dit La Basse Lorigerie, situé au nord du bourg de Saint-Sulpice-des-Landes. Il souhaite diversifier ses activités en développant la polyculture. Il considère que les protections réglementaires prévues dans le projet de constituent un frein à la réalisation de son projet. Ainsi il s'interroge sur les possibilités réelles d'exploitation des terres situées en zone humide et en bordure de ruisseau, notamment en termes d'épandage. Aussi il demande :

- 1) De réexaminer le classement du ruisseau alimentant le Mandit et repéré sur la cartographie du projet de PLU en tant que « cours d'eau identifié au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme ». - parcelles concernées : n° 43, 14,9, 10 et 1.

2) De réexaminer le classement en zone humide des parcelles n° 11, 13 et 14.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées ainsi que leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU, au motif que les terres en cause sont actuellement cultivées. Elle vise en outre à supprimer la protection prévue autour d'un cours d'eau.

12 - O/R - Monsieur Charles Albert Fougère, exploitant du GAEC des Clairières au lieu-dit Le Marchix, demande le retrait des zones humides en plusieurs points du territoire communal. Ces zones humides s'opposent, selon lui, à une exploitation normale des terres. Les secteurs concernés sont :

- lieu-dit Les Pièces de Billoterie : parcelle cadastrée n° 17.

- Lieu-dit Le Grand Landreau : parcelles n° 35 et 38. Ces terres agricoles sont drainées depuis une vingtaine d'années.

- Lieu-dit La Basse Lorgerie : parcelle n° 7.

Il demande en outre de procéder à la suppression des haies protégées sur les parcelles n° 7 (la Basse Lorgerie) et n° 17 (pièces de la Billoterie) car ces haies n'existent plus.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées ainsi que leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU, au motif que les terres en cause sont actuellement cultivées. Elle vise également à contester le classement de certaines haies.

13 - O/R - Monsieur Didier Sureau, exploitant agricole, demande la requalification de la partie Est de la parcelle n°21p, au lieu-dit « le pré de la Mare » exploitée en prairie et culture de maïs, en supprimant l'indication d'une zone humide. Il demande parallèlement la suppression, sur 24 mètres, d'une partie de la haie boisée à protéger repérée sur la parcelle cadastrée n° 18, située à proximité au lieu-dit « La Marzelle ».

La réclamation amène à contester le caractère humide de la parcelle n° 21p. Elle vise également à contester le classement d'une partie de la haie protégée située sur la parcelle n° 18

14 - O - Monsieur Joseph Fougère consulte le plan du projet de PLU pour voir l'évolution du zonage sur ses propriétés, sans formuler de demande particulière.

15 - O - Monsieur Jacky Neveu, agissant pour le compte de madame Courcel et régisseur du haras de la Chanière, consulte le plan du projet de PLU afin de s'assurer que le zonage prévu sur le secteur la Chanière est compatible avec le maintien et le développement de l'activité.

Le projet de PLU permet, semble-t-il, l'exercice d'une activité de haras en zone agricole A

16 - O - Monsieur Rémi Juvin, exploitant agricole et propriétaire, depuis 2019, du Moulin de la Barre, a commencé à restaurer l'ensemble immobilier situé en retrait de la rue d'Anjou, à proximité du bourg. A l'origine cet ensemble immobilier était une unité industrielle de fabrication d'aliments du bétail. Monsieur Juvin exploite les terres aux alentours du moulin. Il n'a pas de projet immédiat sur l'immeuble mais il a déjà procédé à la démolition de parties sans intérêt et dégradées ainsi qu'à la restauration des parties nobles en pierres (moulin datant d'avant l'an 1500). La propriété pourrait, à l'avenir, être utilisée comme maison d'habitation ou maison d'hôtes. Il demande que le projet envisagé à terme puisse se concrétiser, à son profit ou à celui d'une autre personne, en application du futur PLU révisé,

Le bâtiment ancien (qui englobe le moulin) paraît présenter de l'intérêt au niveau patrimonial, ce qui pourrait justifier un classement spécifique du secteur permettant la réhabilitation du bâtiment en vue des usages envisagés par monsieur Juvin.

17 - O/R - Madame Viloteau accompagnée monsieur Frette est propriétaire au 25 rue d'Anjou des parcelles cadastrées n° 1093, 1095 et 63 et souhaitent connaître le classement de l'ensemble foncier dans le projet de PLU. Au regard du PLU en vigueur aujourd'hui la parcelle n 63 est en zone 1AU et passera en UB, comme les 2 autres parcelles 1093 et 1095 déjà classées UB à ce jour.

En vue d'une future division de sa propriété, madame Viloteau demande la possibilité de créer une sortie de véhicule sur la future allée située à l'ouest de l'OAP de la rue d'Anjou. Elle demande parallèlement le branchement du bâtiment situé sur la parcelle 1093, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le projet de PLU répond à l'attente exprimée par madame Viloteau en ce qui concerne la parcelle n° 63. S'agissant des autres demandes (sortie sur l'OAP et branchement EU), il appartient aux intéressés de se rapprocher des services de la mairie de Vallons-de-l'Erdre.

18 - O - Monsieur Mickael Duclos - Exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) Lavigne, conteste les classements, en zone humide et/ou en zone naturelle des parcelles suivantes :

- Au lieu-dit Barbe d'Aunière : les parcelles cadastrées n° 3, 4, 12, 5 et 7. Concernant la parcelle 4 il ne comprend pas la délimitation de la zone humide puisque la partie haute serait humide et non la partie basse proche du cours d'eau.
- En sortie de bourg au sud de la rue de Bretagne : les parcelles n° 92, 10, 11, 12 et 13, classées au projet de PLU en zone N, ainsi que la parcelle n° 7 classée, elle aussi, en zone N et de plus couverte partiellement par une zone humide.
- En bordure de la voie communale de Saint-Sulpice-des-Landes à la Marzelle, lieu-dit la Landelle : la parcelle cadastrée n° 5, couverte par une zone humide. Parallèlement il se demande pourquoi la parcelle cadastrée n° 12 située à proximité à La Lande Lune, se retrouve exclue de la vaste zone humide qui l'entoure de toute

part. Il se déclare très perplexe sur la crédibilité de l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du projet de révision du PLU.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées et/ou leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU, S'agissant des parcelles localisées au sud de la rue de Bretagne, je relève qu'elles se situent à l'intérieur du périmètre rapproché ou du périmètre éloigné du captage d'eau potable.

19 - O - Vincent Belleil, du Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) des Gagnolets conteste le classement en zone naturelle N et/ou en zones humides des parcelles suivantes qu'il exploite :

- lieu-dit les Grandes Bruyères : Parcelles cadastrées n° 11, 12, 13 et 20.
- Lieu-dit les Coquelines : Parcelles cadastrées n° 1, 2, 11 et 13

Il met en doute l'inventaire des zones humides réalisée par la COMPA car cet inventaire ne correspond pas, selon lui, à la réalité du terrain. Il demande à voir les sondages réalisés en relevant que les auteurs de ces sondages n'ont pas, à sa connaissance, demander l'autorisation de pénétrer dans les lieux.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées et/ou leur classement en zone naturelle C dans le projet de PLU et à contester parallèlement la pertinence de l'inventaire des zones humides, réalisé par la COMPA.

20 - O/R - Monsieur David Gauguet, du Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) 36, habite à la Bonnodière sur la commune de La chapelle-Glain. Il s'oppose au classement en zones humides de plusieurs parcelles qu'il exploite en polyculture et élevage, au lieu-dit la Salle. Il s'agit des parcelles cadastrée n° 22, 32, 35, 39. IL déclare que ces terres sont drainées pour partie depuis une dizaine d'années.

La réclamation amène à contester le caractère humide des parcelles citées dans le projet de PLU.

VI. ANALYSE ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le commissaire-enquêteur a reçu, au titre du projet de révision du PLU, au cours de ses quatre permanences, 19 personnes ou en groupes de personnes. Quelques personnes sont revenues rencontrer le commissaire-enquêteur pour préciser leur demande ou la compléter.

- treize inscriptions manuscrites ont été portées sur le registre d'enquête.
- Un courrier destination du commissaire-enquêteur a été remis en mairie puis inséré au registre d'enquête.
- Un courriel a été adressé à la mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes et remis au commissaire-enquêteur puis inséré au registre d'enquête.

- Six interventions orales, sans inscription au registre d'enquête, ont été recueillies au cours des permanences du commissaire-enquêteur.

Chaque intervenant pouvant formuler simultanément plusieurs observations recouvrant des thématiques différentes, le nombre d'observations recueillies s'élève en définitive à trente-deux.

Les observations recueillies peuvent être classées comme suit, le numéro d'enregistrement de l'intervention est porté entre parenthèses à la suite du nom de l'intervenant :

Nature de l'observation	Auteur de l'observation et n° d'enregistrement	Nombre d'observations
Demande de renseignements	Auffrais L. (1) Thiérier P. (2) Bertaux-Thoby (3) Viavant (5) Fougère (14) Neuveu/Courcel (15) Viloteau (17)	7
Demande de modification de zonage :		
- De N en A	Société des dragages d'Ancenis (4) Gillot J (8) Gautier et Chesneau (9) Fougère (12) Gauguet (20)	5
- De N en Ue	Entreprise Thiérier (7)	1
- De Ne en Nk	Société des dragages d'Ancenis (4)	1
- De Nn en Nf	de Cossé-Brissac (10)	1
Demande de changement de destination d'un bâtiment	Juvin C.(6) Juvin R. (16)	2
Demande de création d'une OAP	Société des dragages d'Ancenis (4)	1
Dénonciation de zones humides	Société des dragages d'Ancenis (4) Gillot J.(8) Gautier et Chesneau (9) Harel (11) Fougère (12) Sureau (13) Duclos (18) Belleil (19) Gauguet (20)	9
Remise en cause de cours d'eau identifiés (art. L.151 23 du CU)	Harel (11)	1

Remise en cause de haies protégée	Société des dragages d'Ancenis (4) Gillot J.(8) Fougère (12) Sureau (13)	4
-----------------------------------	---	---

TOTAL : 32

VII. PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis par mes soins au maître d'ouvrage au cours d'une réunion organisée en mairie de Vallons-de-l'Erdre, le 23 décembre 2019, en présence de monsieur Jean-Yves Ploteau, maire de Vallons-de-l'Erdre, monsieur Lucien Talourd, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, monsieur Régis Olive, adjoint au maire et maire délégué de Saint-Sulpice de-Landes, monsieur Hubert Ploteau conseiller municipal, madame Magalie Cornillet, directrice générale des services et sa collaboratrice madame Marie-Audrey Piette, juriste.

La réunion de remise du procès-verbal de synthèse a été l'occasion de préciser aux représentants de la commune de Vallons-de-l'Erdre l'esprit général des observations recueillies, classées par thèmes et de pointer les thèmes les plus sensibles dont en particulier la question de la cartographie des zones humides établie sur la base de l'inventaire réalisé par la COMPA.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public reprend l'ensemble des observations émises, d'une part, sur le projet de révision de PLU et, d'autre part, sur le projet de schéma directeur de l'assainissement pluvial. Il est complété par les premières réactions du commissaire-enquêteur. Il comporte en conclusion quelques questionnements adressés au maître d'ouvrage destinés à préciser les attendus dans la réponse que celui-ci aura à fournir.

VIII. RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

Par courriel daté du 15 janvier 2020, monsieur le maire de Vallons-de-l'Erdre m'a adressé son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public. Ledit mémoire, daté lui aussi du 15 janvier, comporte deux parties : l'une concerne les réponses relatives au projet de PLU, l'autre concerne les réponses relatives au Schéma directeur départemental d'eaux pluviales. Il ne sera fait état dans le présent rapport que des réponses portant le projet de PLU, le projet de SDAP faisant, quant à lui, l'objet d'un rapport spécifique daté du même jour.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage traite individuellement chacune des interventions, numérotées de 1 à 20, recueillies au titre du projet de PLU. Il comporte un complément portant sur mes propres premières remarques relatives à ces interventions.

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

IX. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° NP 2019-277 en date du 22 octobre 2019, monsieur le maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes ainsi que l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) sur le territoire de la même commune déléguée.

Par décision n° E19000133/44, en date du 24 juin 2019, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique en cause.

La commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes appartient, depuis le 1^{er} janvier 2018, à la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, créée par arrêté préfectoral du 29 décembre 2017. Ainsi depuis cette date, la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre est constituée des anciennes communes de Bonnoeuvre, Frégné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz qui sont devenues des communes déléguées. Le chef-lieu de Vallons-de-l'Erdre est situé au chef-lieu de l'ancienne commune de Saint-Mars-la-Jaille. La commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre adhère à la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui réunit 20 communes en 2019.

Le document de planification urbaine en vigueur à ce jour à Sant-Sulpice-des-Landes est le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 février 2008 et modifié successivement le 16 septembre et le 19 juillet 2013. Le projet de PLU révisé entend prendre en compte les nombreux dispositifs législatifs et réglementaires intervenus depuis 2008 dans les domaines de la protection de l'environnement et des espaces agricoles notamment. Il doit en outre respecter le cadre de référence que représente le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014, ainsi que le Plan local de l'habitat (PLH) approuvé le 28 février 2014.

Les volontés communales en matière d'aménagement du territoire de Saint-Sulpice-des-Landes se sont exprimées au travers du Plan d'aménagement et de développement durable

(PADD). Elles se traduisent concrètement par l'énoncé d'objectifs synthétisés comme suit :

- Valoriser le caractère rural du territoire et protéger les activités agricoles.
- Répondre aux besoins en logements sur la base d'un accroissement prévisible de la population de 1 % par an, pour atteindre une population de 800 habitants en 2030.
- Contenir le développement de l'urbanisation autour du bourg dans son enveloppe actuelle en luttant contre l'étalement urbain.
- Préserver le patrimoine naturel, incluant notamment les cours d'eau et leurs abords, les zones humides, le captage d'eau potable, les haies bocagères ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt en milieu rural.

L'enquête publique s'est déroulée entre le 19 novembre et le 20 décembre 2019, soit 32 jours consécutifs. Les permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues, dans les meilleures conditions matérielles en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes, sur quatre jours, soit :

- Le mardi 19 novembre 2019, de 9h. à 12h.
- Le vendredi 29 Novembre 2019, de 14h. à 17h.
- Le samedi 7 décembre 2019, de 9h. à 12h.
- Le vendredi 20 décembre 2019, jour de clôture de l'enquête publique, de 14h. à 17h.

La remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été effectuée en mairie de Vallons-de-l'Erdre, le 23 décembre 2019 en présence, notamment, de monsieur le maire de Vallons-de-l'Erdre. Ce dernier m'a transmis sa réponse au procès-verbal de synthèse par courriel daté du 15 janvier 2020.

X. RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au cours de l'enquête publique j'ai rencontré 19 personnes ou groupes de personnes. J'ai reçu peu de courriers (un courrier) et peu de courriels (un courriel). Quelques personnes n'ont pas porté leurs observations ou demandes sur registre d'enquête mais ont souhaité s'exprimer par oral afin que cette expression soit remise en forme par mes soins et en accord avec les intéressés à l'issue d'un échange verbal. Chaque intervenant pouvant formuler simultanément plusieurs observations recouvrant des thématiques différentes, le nombre d'observations recueillies s'élève en définitive à trente-deux pour ce qui concerne le projet de révision du PLU, à l'exclusion donc des observations concernant le Schéma directeur départemental des eaux pluviales.

Ces trente-deux observations peuvent être classées autour des thèmes suivants :

- Demandes de renseignements : 7 observations. Les auteurs de ces demandes n'ont pas abouti à une revendication particulière.
- Demandes de modification de zonage, 8 observations se déclinant comme suit :
 - Passage de zone naturelle N en zone agricole A : 5 observations. Ces observations émanent d'agriculteurs qui exploitent les parcelles concernées. Elle concerne aussi l'exploitant de la sablière du Grand Coiscault
 - Passage de la zone naturelle N en zone Ue à vocation d'activités pour permettre l'agrandissement d'une entreprise : 1 observation.

- Passage de la zone Ne, destinée aux installations liées à la sablière du Grand Coiscault en zone Nk, destinée à l'exploitation minière : 1 observation.
 - Passage de la zone naturelle stricte en zone Nf naturelle forestière : 1 observation.
- Demandes de changement de destination d'un bâtiment : 2 observations.
 - Demande de création d'une OAP : 1 observation.
 - Dénonciations de zones humides situées en zone naturelle ou agricoles : 9 observations. Ces dénonciations émanent d'agriculteurs ainsi que de l'exploitant de la sablière du Grand Coiscault.
 - Remise en cause d'un cours d'eau identifié et des protections qui s'y rattachent : 1 observation.
 - Demande de suppression de haies protégées : 4 observations.

En dehors des simples consultations du projet, accompagnées parfois de demandes de précisions auxquelles une réponse immédiate a pu être apportée, les observations recueillies concernent largement des demandes de modifications de zonages au profit des intéressés. Parallèlement une opposition forte, exprimée par près de la moitié des intervenants à l'enquête, a pu apparaître concernant la délimitation des zones humides sur des terres cultivées, représentant une superficie significative de terrains dans ces zones humides.

XI. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A. Sur l'information du public

L'information du public par voie d'affichage a été très complètement opérée avec un nombre important de panneaux d'affichage dans le bourg, en entrées de bourg et sur les sites sensibles.

L'information sur l'ouverture de l'enquête publique, précisant notamment les jours et heures de réception du public par le commissaire-enquêteur, en mairie déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes, a été effectuée le 5 Avril 2018, sur le site de la commune de Vallons-de-l'Erdre. La mise en ligne du dossier, la mise à disposition du public du dossier d'enquête en mairie et sur un poste informatique dédié a bien été effectuée en temps voulu. Le poste informatique a été placé en un emplacement accessible au public.

L'information du public portant sur les jours et heures de permanences du commissaire-enquêteur a été effectuée sur le bulletin municipal n° 20 (novembre 2019) de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre ainsi que sur le site officiel de la mairie dès que ces dates ont été arrêtées en accord avec le commissaire-enquêteur.

La publicité légale dans la presse, dans les journaux « Ouest-France » et « Presse-Océan », a été effectuée dans les formes réglementaires et dans les délais requis. La concertation préalable a été conduite dès l'engagement de la procédure de révision avec la possibilité offerte à la population d'exprimer ses observations ou oppositions. Une réunion publique organisée en janvier 2018 a permis aux habitants de Saint-Sulpice-des-Landes de prendre connaissance des orientations du projet de territoire : projet d'aménagement et de développement durable et opérations d'aménagement et de programmation. Le public a été en capacité d'exprimer ses

observations pendant la période du 19 novembre au 20 décembre 2019 en utilisant tous les moyens de communication prévues dans l'avis d'enquête : recueil oral auprès du commissaire-enquêteur, inscription au registre d'enquête, courrier, courriel. Le dysfonctionnement constaté de la messagerie dédiée à l'enquête pendant les dix premiers jours de celle-ci, tout regrettable qu'il soit, n'a pas, à mon sens, été préjudiciable à la libre expression du public, sachant que la mairie de Vallons-de-l'Erdre a procédé au redressement de l'anomalie informatique dès qu'elle en a eu connaissance et qu'elle s'est assurée qu'aucun message n'était resté bloqué.

Ainsi j'estime que la population de Saint-Sulpice-des-Landes a été très convenablement informée d'une part sur la consistance du projet de révision du PLU et d'autre part sur la tenue des permanences du commissaire-enquêteur aux dates arrêtées. Elle a été en capacité et en pleine connaissance de présenter ses observations sur le projet.

B. Sur la qualité du dossier

Le dossier que le public a pu consulter pendant la durée de l'enquête soumis à enquête est de bonne qualité, comportant tous les documents descriptifs du projet et toutes les justifications ayant permis à la collectivité locale d'opérer ses choix d'aménagements. Les objectifs sont clairement formulés sur la base d'un diagnostic territorial complet et pertinent. **Il manque cependant des éléments d'appréciation sur le contenu détaillé de l'inventaire des zones humides réalisé par la COMPA et qui a permis la délimitation cartographique des zones humides en zone rurale et hors des secteurs OAP.**

La note de présentation qui constitue la pièce n° 1 du dossier d'enquête publique résume le dossier de façon très abordable pour le public. Elle comporte en outre des extraits du code de l'environnement qui décrivent finement la procédure de déroulement de l'enquête publique.

La cartographie est de bonne qualité et permet sans difficulté majeure le repérage des parcelles.

En conclusion je considère donc que malgré l'insuffisance évoquée ci-avant le dossier soumis à enquête a permis au public d'appréhender l'ensemble des composantes du projet et ainsi de pouvoir formuler ses observations ou oppositions sur le projet de PLU.

C. Sur les observations des personnes publiques associées et organismes consultés

Les personnes publiques associées et les organismes consultés, soit n'ont pas formulé d'observations sur le dossier du projet de PLU révisé, soit ont émis un avis favorable avec pour certains d'entre eux des réserves ou des demandes d'amélioration du projet avant son approbation. Je relève que globalement la prise en compte des demandes exprimées ne me paraît pas soulever des difficultés majeures pour la commune de Vallons-de-l'Erdre et qu'en tout état de cause les réserves soulevées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Plus précisément les observations portées à la connaissance du maître d'ouvrage amènent de ma part les recommandations suivantes :

- L'expression des besoins en matière de logements pourrait être affinée en tenant compte des surfaces zonées AU dans l'actuel PLU et actuellement consommées. Parallèlement la production de logements locatifs sociaux mériterait d'être précisée, à l'échelle de la COMPA, ainsi que le demande le préfet et la COMPA.
- la demande émanant du Centre régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire portant sur la requalification de la zone Nn en zone Nf sur la forêt de Saint-Mars-la-Jaille, me paraît devoir être satisfaite car elle amène à lever des contraintes réglementaires contreproductives en matière de gestion des espaces forestiers. J'observe parallèlement que l'emprise de la forêt de Saint-Mars-la-Jaille se situe à cheval entre les deux communes déléguées de Saint-Sulpice-des-Landes et de Saint-Mars-la-Jaille. Sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Mars-la-Jaille, c'est un classement Nf qui a été retenu correspondant à un secteur destiné aux espaces forestiers dotés d'un plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier. Il paraît donc logique qu'un classement identique soit adopté sur la partie concernée du territoire de Saint-Sulpice-des-Landes.
- La demande de création d'un zonage agricole à caractère naturel An mérite un examen attentif avec l'objectif que le projet de PLU ne rentre pas en contradiction avec les orientations du SCoT Du Pays d'Ancenis en matière d'identification d'espaces agricoles pérennes, tel que le définit le Document d'orientation et d'objectifs.

Dans son mémoire en réponse aux observations du public le maître d'ouvrage s'est positionné sur les deux derniers points ci-avant évoqués :

- Sur la transformation du zonage Nn en Nf, les élus se déclarent favorables à cette transformation.
- Sur les demandes de la Chambre d'agriculture, les élus s'engagent à ajouter au dossier de PLU révisé la cartographie des espaces agricoles intégrée au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays d'Ancenis. Les mêmes élus relèvent par ailleurs, à juste titre selon moi, que le classement de secteurs cultivés en zone naturelle N est pertinent dans la mesure où il interdit la construction de constructions agricoles, sans donc qu'il soit nécessaire de créer un zonage spécifique An.

En conclusion je considère que les avis des personnes publiques associées, complétés par les éclairages apportés par le maître d'ouvrage sur les points les plus sensibles, ne s'opposent pas à l'approbation du projet de PLU

D. Sur les observations du public et les réponses fournies par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

➤ Observations constituant des demandes de renseignements.

Ces observations, au nombre de quatre, s'apparentent à de simples demandes d'informations. Les développements apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, apporte les précisions nécessaires au public concerné.

➤ **Demandes de la société des dragages d'Ancenis, exprimées par son représentant, monsieur Frédéric Grasset.**

Ces demandes sont multiples et rappelées ci-après :

- Suppression de 2,5 ha. de zone humide compris dans le périmètre d'exploitation de la sablière du Grand Coiscault.
- L'érection de la sablière en Opération d'aménagement et de programmation (OAP).
- Le transfert de la zone Ne, en intégralité, soit 4,8 hectares, dans la zone Nk.
- Le déclassement de 690 mètres de haies classées présentes au sud de la sablière.
- Le transfert de 18,2 hectares de terrains du zonage N au zonage A, au sud de la carrière dans la perspective éventuelle d'une extension du périmètre d'exploitation.

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a apporté, à juste titre, une réponse globale sur les cinq demandes. Il considère *« qu'en l'absence de projet avancé avec les études environnementales le concernant, les modifications ne peuvent être réalisées. Le PLU pourra par la suite évoluer sur ce point par une procédure adaptée s'appuyant sur les éléments de l'étude d'impact, Concernant le classement des haies, après vérification sur le terrain, les haies sont existantes et seront maintenues »*.

Sur le point particulier de la suppression de 2,5 hectares de zones humides au sud du périmètre d'exploitation de la sablière, j'observe que l'étude réalisée par le cabinet AXA pour le compte de l'exploitant paraît crédible et vient en contradiction, pour partie, avec l'inventaire de zones humides, plus ancien, réalisé par la COMPA.

Pour autant je partage l'analyse opérée par la mairie de Vallons-de-l'Erdre dans sa réponse au procès-verbal de synthèse. Toutes légitimes qu'elles soient, de simples perspectives d'extension de la sablière du Grand Coiscault, ne sauraient être prises en compte dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU, en l'absence d'un projet d'extension de la sablière véritablement élaboré et accompagné d'une étude d'impact.

J'observe en outre que le maître d'ouvrage n'a pas opposé globalement de fins de non-recevoir aux demandes formulées en cours d'enquête dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

➤ **Demandes de changement de destination d'un bâtiment en zone agricole.**

Une première demande (monsieur Christian Juvin) porte sur le changement de destination d'un bâtiment agricole en bâtiment à usage d'habitation. Une deuxième (monsieur Rémi Juvin) porte sur la transformation d'un ensemble bâti en vue d'une utilisation non encore définie.

La réponse négative apportée par la commune à la première demande me paraît être cohérente avec les objectifs de protection des activités agricoles sur le territoire communal.

L'ensemble bâti faisant l'objet de la deuxième demande se situant dans un périmètre d'exploitation agricole ne pourra faire l'objet d'un changement de destination que s'il ne compromet pas l'exercice des activités agricole du secteur en cause, ce qui, ainsi que le précise la mairie, nécessite l'avis préalable de la CDPENAF.

➤ **Demande d'extension de la zone Ue au profit de l'entreprise Thiéré**

La propriétaire et l'exploitant de cette entreprise située en périphérie immédiate du bourg, veulent s'assurer des possibilités d'extension de leur activité industrielle en demandant un élargissement de la zone Ue qui supporte les installations actuelles.

Les élus de Vallons-de-l'Erdre, aux termes de la réponse apportés par ceux-ci, justifie le maintien du zonage projeté, il est vrai plus restreint que le zonage Ue actuel, « au motif que les terrains en cause se situent dans le périmètre de protection de captage d'eau potable ».

En réduisant, dans son projet de révision du PLU, le périmètre de la zone Ue, secteur urbain à vocation principale d'activités, la commune a voulu préserver le captage d'eau potable de tout risque de pollution à l'intérieur de son périmètre rapproché. Ce choix, qui vise à satisfaire un intérêt général, me paraît fondé, considérant par ailleurs que le périmètre de la zone Ue retenu ne compromet pas la pérennité de l'activité.

Lors de ma rencontre, en permanence en mairie, avec les propriétaires exploitants, j'avais invité madame Thiéré et monsieur Perrault à appuyer leur requête par l'envoi de documents justifiant concrètement des besoins fonciers de l'entreprise, permettant, éventuellement, de revoir à la hausse les limites de la zone Ne. Je relève que ces documents n'ont pas été fournis pendant l'enquête publique, révélant peut-être un manque de finalisation d'un projet. Si d'aventure les intentions de structuration des activités devaient se préciser là où ces activités se situent à ce jour ou en un emplacement plus propice, elles ne pourraient se concrétiser que sur la base d'un projet de développement faisant notamment apparaître les emprises nécessaires et, en même temps, partagé avec les élus de la commune de Vallons-de-l'Erdre, A cet égard je ne peux que conseiller les représentants de l'entreprise à se rapprocher des services de la mairie, en temps utile et suffisamment en amont d'un nouveau projet de révision du PLU,

➤ **Contestation de la délimitation des zones humides et cours d'eau**

Un nombre significatif de personnes, principalement des agriculteurs qui exploitent des ensembles de parcelles représentant une superficie non moins significative, contestent le caractère humide de ces parcelles souvent exploitées de longue date.

En réponse aux observations émises, le maître d'ouvrage rappelle que les classements en zones humides résultent des résultats de l'inventaire réalisé par la COMPA, complétés par ceux de l'étude de caractérisation des zones humides réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il indique que l'étude de la COMPA

sera annexée au PLU dans sa version définitive. Il précise en outre que, conformément au futur règlement « *si des études avec des prospections de zones humides, plus précises, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié le 1^{er} octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols* ». Il indique que la concertation menée avec les exploitants agricoles pendant la procédure d'élaboration du document d'urbanisme n'a pas fait émerger la contestation des zones humides en secteur agricole aujourd'hui constatée. En conclusion le maire de Vallons-de-l'Erdre ajoute que, sans étude démontrant la non-caractérisation de certaines zones humides, il n'est pas possible de faire évoluer ce classement.

Le maître d'ouvrage n'a pas été en capacité, semble-t-il et comme cela lui avait été demandé dans mon procès-verbal de synthèse des observations, de préciser comment et suivant quelle méthode l'inventaire de la COMPA avait été réalisé. Ceci ne permet donc pas de me prononcer sur la pertinence et la précision de l'inventaire en cause.

Pour autant il ne peut être reproché à la commune d'utiliser les bases de données et autres documents d'études qu'elle détient en matière de zones humides. C'est donc selon moi, à bon escient et en application d'un principe de précaution, que la collectivité publique a retranscrit, dans la cartographie de son projet de PLU, les zones humides identifiées à ce jour sur le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes même si l'inventaire réalisé par la COMPA peut, par certains, être considéré comme imparfait.

Par ailleurs et outre les précisions apportées par le maître d'ouvrage sur les possibilités de remettre en cause les classement zones humides retenus à l'issue d'une étude d'identification plus fine, je relève que le projet de règlement du PLU indique dans son chapitre relatif aux zones humides (page 24), que sont interdits les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Cependant par exception peuvent être autorisées les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (par exemple : retenues d'eau à usage agricole). Cette disposition amène à considérer que les espaces classés en zones humides et en secteur naturel N peuvent être exploités avec, sous-entendu, des pratiques respectueuses pour l'environnement en raison de la sensibilité du milieu et permettant donc d'assurer la protection physique et fonctionnelle des zones humides en cause.

Dans ce contexte et compte-tenu des oppositions constatées je ne peux aujourd'hui que recommander à la commune de Vallons-de-l'Erdre de communiquer sur ce sujet particulier, sous la forme la plus adaptée, avec les propriétaires et exploitants concernées. Je lui recommande en outre d'engager à terme, en liaison avec la COMPA, une nouvelle étude cde caractérisation des zones humides sur l'ensemble du territoire, plus fine que celle déjà conduite.

Sur la demande particulière de suppression d'un cours sur la cartographie du PLU (observation n°11), Celle-ci ne peut être satisfaite dès lors que la commune a décidé, à juste titre, de protéger l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire en cohérence avec la mise à jour, en cours, du référentiel des cours d'eau menée conjointement par les services de l'État et de la COMPA.

➤ **Demandes de suppression de haies protégées**

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, le maître d'ouvrage justifie ses choix de protection des haies protégées par la volonté de maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques.

Pour répondre à certaines observations mettant en doute la présence effective de haies ou tronçons de haies en certains lieux, la commune a procédé à la vérification des emplacements figurant sur la cartographie de projet de PLU. Une fois ces opérations de contrôle définitivement opérées, le principe de protection systématique des haies ne me paraît pas devoir être remis en cause. L'intérêt des haies en milieu rural sur le plan écologique n'est plus aujourd'hui à démontrer.

➤ **Demande de reclassement de certains secteurs prévus en zone naturelle « stricte » en zone forestière Nf, moins contraignante.**

Cette demande, soutenue par ailleurs par le centre régional de la propriété foncière (CRPF) Bretagne-Pays-de-Loire et approuvée aujourd'hui par la commune elle-même, me paraît devoir être satisfaite, correspondant bien à la réalité du terrain.

E. Sur la pertinence générale du projet de révision du PLU

Je relève que le projet de PLU répond aux orientations et objectifs du PADD, Ainsi :

- La préservation du secteur agricole est assurée par une augmentation contenue de l'urbanisation. La consommation foncière maximale en extensions d'urbanisation est limitée à 3 hectares entre 2018 et 2030 et ces extensions se concentrent dans des secteurs proches du bourg qui ne compromettent pas le devenir des exploitations existantes. Le caractère rural affirmé de la commune déléguée est visiblement maintenu.

- Les activités économiques existantes sont préservées, étant entendu par ailleurs que la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes n'a pas vocation à accueillir des zones d'activités économiques d'envergure. Les activités existantes en cause sont principalement l'entreprise Thiéré, spécialisée dans la fabrication de machines pour l'extraction ou la construction et l'entreprise de transports Juvin, située dans le site d'activités de la Gerandière, ainsi que la sablière située au Grand Coiscault. Ces entreprises bénéficient, au niveau du PLU, d'un zonage et d'un règlement adaptés permettant la poursuite de leurs activités.

- Il est mis un coup d'arrêt à l'étalement urbain. Les extensions d'urbanisation sont localisées sur le centre-bourg au travers d'opérations d'aménagement et de

programmation avec un objectif de densification du tissu urbain limitant ainsi la consommation d'espaces. Il est prévu que 60% des nouveaux logements seront situés à l'intérieur du tissu urbain participant ainsi à une revitalisation de ce tissu, tout en permettant de satisfaire les besoins en logements sur la base d'une population communale de 800 habitants en 2030. La réduction drastique des zones à urbaniser AU, de 18,3 ha à 1,2 ha. est bien le signe d'une approche maîtrisée du développement urbain sur le territoire de Saint-Sulpice-des-Landes.

Parallèlement le PLU prévoit une amélioration du cadre de vie des habitants de Saint-Sulpice-des-Landes par des aménagements urbains en centre-bourg (carrefour rue du Château et rue de Bretagne), par de nouveaux équipements sportifs et de loisirs dans des espaces dédiés.

- Le patrimoine naturel dans son ensemble est préservés de toute atteinte de nature à l'altérer : La forêt de Saint-Mars-la-Jaille, identifiée comme réservoir de biodiversité, est protégée, de même que les corridors écologiques constitués autour des cours d'eau et plans d'eau, ainsi que les zones humides. Sur les zones humides impactées par l'urbanisation en OAP, la commune s'est engagée à adopter des mesures de compensation.

- La ressource en eau bénéficie de la protection nécessaire, tant en ce qui concerne l'eau potable destinée à l'alimentation, qu'en ce qui concerne le réseau hydrographique.

En conclusion Il m'apparaît que le projet de révision du PLU soumis à enquête prend bien en compte les nouvelles obligations légales et réglementaires apparues après la publication du PLU encore en vigueur, soit depuis 2008. Le document de planification préserve, à mon sens, la vocation agricole du territoire, contient de façon volontaire l'urbanisation autour du bourg, et permet aux élus de Vallons-de-l'Erdre de reprendre la main sur l'urbanisation au travers de l'outil des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sera mise en œuvre sur 5 secteurs d'aménagement.

XII. AVIS DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Projet de révision du PLU de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Sulpice-des-Landes a pour ambitions principales de contenir l'urbanisation autour du bourg, sur la base d'une augmentation prévisible de la population raisonnablement évaluée à 1% par an, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces naturels et de valoriser le patrimoine bâti en zone rurale. A cette fin le maître d'ouvrage a bien prévu dans son projet de document d'urbanisme, les mesures réglementaires adaptées. Pour parfaire la qualité de ce projet la commune de Vallons de l'Erdre prendra en compte les remarques et demandes de justifications complémentaires formulées par les personnes publiques et organismes associés,

Les observations du public sur le projet demeurent limitées ce qui traduit une bonne acceptation du projet par la population.

Toutefois il convient d'apporter réponse à plusieurs observations très convergentes émanant d'exploitants agricoles qui dénoncent le classement en zones humides de

parcelles qu'ils exploitent et qui craignent que ce classement les amène à terme à renoncer à l'exploitation des terres. A cette fin je recommande une action de communication avec les exploitants agricoles du territoire de Saint-Sulpice-des-Landes et engage la commune à envisager de produire une nouvelle étude de caractérisation des zones humides sur l'ensemble du territoire plus fine que celle déjà réalisée par la COMPA.

L'enquête publique qui a fait l'objet des mesures de publicité prévues par le code de l'environnement s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles permettant une libre et complète expression du public sur la base d'un dossier d'enquête de bonne qualité et complet. L'enquête avait été précédée d'une phase de concertation sur le projet de PLU qui s'est déroulée dès le lancement de la procédure d'élaboration.

Le maître d'ouvrage, sur la base du procès-verbal de synthèse des observations du public a fourni une réponse argumentée sur l'ensemble des thèmes qui ont émergé.

En conclusion et avec les recommandations émises ci-avant relatives aux zones humides en secteurs agricoles, j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Saint-Sulpice-des-Landes.

Rapport établi le 20 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

Jean-Marc Guillon de Princé

ANNEXES

- 1 - registre d'enquête publique,
- 2- Procès-verbal des observations du public, daté du 23 décembre 2019
- 3 - Réponse du maître d'ouvrage aux observations du public, datée du 15 janvier 2020