

Département de la Loire-Atlantique

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
à la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de la commune déléguée de FREIGNÉ
(commune des VALLONS-de-l'ERDRE)**

Enquête publique du 22 mars 2021 au 21 avril 2021



© Géoportail

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : Mai 2021

EP/TA/E20000180/44 en date du 21 janvier 2021

Enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Freigné
du 22 mars 2021 au 21 avril 2021 inclus

SOMMAIRE

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Le contexte.....	5
1.1 - La commune déléguée de FREIGNÉ.....	5
1.2 - La commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE.....	5
1.3 - Historique du PLU de FREIGNÉ.....	6
2 - La modification n°1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ.....	6
2.1 - L'évolution des appellations de zones.....	7
2.2 - Les effets des modifications n°1 sur le PLU de FREIGNÉ : bilan des surfaces du PLU....	8
3 - Le dossier soumis à l'enquête publique.....	9
3.1 - les avis réglementaires reçus.....	9
3.2 - Pièces administratives (cf. annexes du rapport d'enquête).....	9
4 - Désignation du commissaire enquêteur.....	10
4.1 - La nomination du commissaire enquêteur.....	10
4.2 - L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.....	10
5 - Préparation et organisation de l'enquête.....	11
5.1 - Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête publique.....	11
5.2 - Publicités de l'enquête.....	11
6 - Déroulement de l'enquête.....	12
6.1 - Sa durée.....	12
6.2 - Son déroulement.....	12
6.3 - L'accès au dossiers et aux registres d'enquête.....	12
6.4 - Les permanences du commissaire enquêteur.....	13
7 - Les contributions et observations.....	14
7.1 - Les personnes publiques associées et consultées.....	14
7.2 - Les observations sur les différents registres.....	15
8 - Organisation et tenue des permanences.....	15
8.1 - Clôture de l'enquête.....	15
8.2 - Remise du procès-verbal de synthèse d'enquête.....	15
8.3 - Réception du mémoire en réponse.....	16
9 - Analyse des observations, courriers et courriels et réponses de la collectivité.....	16
9.1 - Personnes publiques associées ou consultées.....	16
9.2 - Observations reçues du public.....	21
- N°1 – registre papier – M. Emmanuel ROBERT – La Gicquelière.....	21
- N°2 – registre papier – M. Jérôme BEAUMARD – La Réauté.....	21
- N°3 – courrier reçu de Monsieur René DEROUET – Saint-Mars la Jaille.....	22
- N°4 a et b - registre papier et courrier – M. RAIMBEAUD et Mme PRODHOMME – La Gicquelière.....	22
- N°5 – registre papier – Monsieur Vincent ONILLON – La Gicquelière.....	23

10 - Questions du commissaire enquêteur.....	24
10.1 - L'intégration du schéma routier départemental dans le PLU.....	24
10.2 - L'inventaire des zones humides.....	26
10.3 - La localisation des zones humides et des cours d'eau protégés.....	27

B - CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

11 - Objet de l'enquête publique.....	31
12 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public.....	32
13 - Conclusions sur le projet objet de l'enquête.....	33
14 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête.....	33
15 - Conclusions sur les observations recueillies.....	33
Avis du commissaire enquêteur.....	34
Avis et conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune historique de FREIGNE.....	34

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La fusion de la commune historique de FREIGNÉ au sein de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE a eu plusieurs incidences sur son territoire et ses limites administratives :

- changement de département : passage du Maine-et-Loire à la Loire-Atlantique,
- perte d'une partie de son territoire au bénéfice de la commune voisine de Candé (située en Maine-et-Loire),
- intégration dans une nouvelle intercommunalité : la COMPA, communauté de communes du pays d'Ancenis, dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Ces éléments de contexte justifient une mise en cohérence du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ datant de 2004 avec les règlements d'urbanisme de la commune nouvelle et du territoire de la COMPA.

1 - Le contexte

1.1 - La commune déléguée de FREIGNÉ

La commune historique de FREIGNÉ a fusionné au 1^{er} janvier 2018 avec cinq autres communes (Bonnoeuvre, Freigné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice et Vritz), pour former la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE. La création de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE a induit que la commune de FREIGNÉ historiquement partie du Maine-et-Loire est passée d'une part dans le département de la Loire-Atlantique et d'autre part dans le territoire de la COMPA. Le passage à la commune nouvelle et au changement de département a eu pour conséquence pour la commune de FREIGNÉ de perdre une partie de son territoire qui a été rattaché à la commune voisine de Candé, située dans le Maine-et-Loire.

1.2 - La commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE

La commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE est issue de la fusion au 1^{er} janvier 2018 de 6 communes : BONNŒUVRE, FREIGNÉ, MAUMUSSON, SAINT-MARS-la-JAILLE, SAINT-SULPICE et VRITZ.

Son territoire communal présente une superficie de 18 921 hectares. Au 1^{er} janvier 2016, elle accueille 6 589 habitants.

Elle intègre une nouvelle intercommunalité, la COMPA, communauté de communes du pays d'Ancenis.

La commune nouvelle des VALLONS-de-l'ERDRE conduit depuis les élections de 2020 une politique d'harmonisation des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. C'est dans cette perspective que le conseil municipal a décidé de :

- lancer les modifications simples de différents documents d'urbanisme : communes historiques de VRITZ (en 2019), de FREIGNÉ, (en 2021), de SAINT-MARS-la-JAILLE (2021) et de MAUMUSSON (2021),
- conduire en 2021 une nouvelle réflexion sur son plan d'aménagement et de développement durable (PADD),
- transcrire son nouveau PADD dans un plan local d'urbanisme à l'échelle de la nouvelle commune.

1.3 - Historique du PLU de FREIGNÉ

Approbation du PLU le 15 octobre 2004

Deux révisions simplifiées approuvées respectivement le 16 décembre 2005 et le 20 décembre 2008

Une modification simplifiée approuvée le 16 juillet 2019

2 - La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ

Dans la perspective d'harmonisation des différents documents d'urbanisme des communes historiques fusionnées dans la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE, les objectifs du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ visent à :

- intégrer la diminution des limites territoriales de la commune historique, avec ses conséquences sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit,
- ajuster les appellations de zones : à périmètre constant sur le règlement (zonage) et à règle constante dans le règlement écrit,
- ajuster le zonage dans deux secteurs : le bourg et La Gicquelière,
- ajuster conjointement le zonage et le règlement écrit pour :
 - le périmètre de captage en intégrant l'arrêté préfectoral D3-2005 n° 246 du 21 avril 2005 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière » ;
 - les zones humides et les cours d'eau en intégrant les inventaires de 2013 sur le règlement graphique (zonage) et la mise en place de mesures de protection associées dans le règlement écrit,
- enfin, ajustements du règlement écrit.

2.1 - L'évolution des appellations de zones

Ces évolutions des appellations de zones sont rendues nécessaires dans la perspective d'une harmonisation des règles d'urbanisme pour toutes les communes historiques de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE.

Appellation dans le PLU de Freigné (2004)	Objet synthétique de la zone (pour mémoire)	Future appellation, en lien avec les pratiques de la COMPA
UA	zone urbaine à vocation mixte recouvrant les noyaux anciens d'urbanisation	Ua
UB	zone d'extension de l'urbanisation	Ub
UBa	Sous-secteur de la zone UB, non raccordé à l'assainissement collectif	Uba
UE	zone destinée aux équipements	UI
AUb	zone d'urbanisation future, ouverte à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat	1AU
AUy	zone d'urbanisation future, ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services	1AUe
2AUb	zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat	2AU
2AUy	zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation, à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services.	Secteur supprimé (cf. diminution des limites territoriales)
A	secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Aa	secteur correspondant à un espace tampon en frange du bourg pour éviter l'implantation de constructions et installations agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existante ou future	Ab
Ae	secteur permettant la prise en compte des périmètres de protection du captage de la Beltière	A (avec un tramage correspondant à un périmètre de captage)
N	secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	N

Nc	correspondant aux deux sites existants d'exploitation du sous -sol (le Sable et les Bédoutières)	Nk
Nh	correspondant au hameau de la Gicquelière situé au sein de la zone agricole pour lequel quelques constructions supplémentaires peuvent être édifiées	Nh
NI	réservé aux constructions et installations directement liées au plan d'eau communal	NI
Nv	correspondant au terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage	Nm

2.2 - Les effets des modifications n° 1 sur le PLU de FREIGNÉ : bilan des surfaces du PLU

Ancienne nomenclature	PLU de 2004	Nouvelle nomenclature	PLU modifié n°1	Différence en ha
ZONES URBAINES	37,62	ZONES URBAINES	37,63	+ 0,01
UA	8,51	Ua	8,51	0,00
UB	18,20	Ub	16,07	- 2,13
Uba	7,27	Uba	9,40	+ 2,13
UE	3,65	UI	3,65	0,00
ZONES A URBANISER	53,66	ZONES A URBANISER	27,44	- 26,22
AUb	7,84	1AU	7,84	0,00
AUy	3,17	1AUe	3,17	0,00
Auyn	3,51		0,00	- 3,51
Auys	14,64		0,00	- 14,64
2AUb	16,42	2AU	16,42	0,00
2AUy	8,07		0,00	- 8,07
ZONES AGRICOLES	5 521,47	ZONES AGRICOLES	5 522,63	+ 1,16
A	5418,38	A	5 471,37	+ 1,16
Ae	51,83			
Aa	51,26	Ab	51,26	0,00
ZONES NATURELLES	954,50	ZONES NATURELLES	953,33	- 1,16
N	854,00	N	854,00	0,00
Nc	88,20	Nk	88,20	0,00
Nh	4,59	Nh	3,43	- 1,16
NI	7,63	NI	7,63	0,00
Nv	0,08	Nm	0,08	0,00
TOTAL	6 567,25	TOTAL	6 541,03	- 26,22

Le tableau ci-dessus souligne l'équilibre trouvé entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau. La perte de 26,22 ha de zone à urbaniser résulte du transfert de la zone

industrielle et artisanale de FREIGNÉ au profit de la commune de Candé lors du transfert entre le Maine-et-Loire et la Loire-Atlantique.

3 - Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comporte les éléments suivants :

- la notice de présentation avec notamment préambule, éléments de contexte, présentation des évolutions envisagées, analyse des incidences notables, articulation de la modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire, une annexe reprenant le rapport d'inventaire des zones humides réalisé en 2013.
- Les pièces réglementaires (règlement écrit et zonage) dans leur version projetée dans le cadre de la présente modification. Le règlement écrit est en version « suivi des modifications ». Le règlement graphique (zonage) intègre les évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification.
- L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière ».

3.1 - les avis réglementaires reçus

- chambre d'agriculture,
- COMPA (communauté de communes du pays d'Ancenis),
- commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- conseil départemental de la Loire-Atlantique,
- conseil régional des Pays de la Loire.

3.2 - Pièces administratives (cf. annexes du rapport d'enquête)

- arrêté du 29 décembre 2017 de la préfète de la région des Pays de la Loire, préfète de la Loire-Atlantique portant création de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE,
- décision modificative du président du tribunal administratif de Nantes N° E20000180/44 en date du 21 janvier 2021 désignant le commissaire enquêteur,
- délibération du conseil municipal des VALLONS-de-L'ERDRE en date du 15 décembre 2020 validant le dossier soumis à enquête publique,

- arrêté municipal du maire des VALLONS-de-L'ERDRE NP2021-035 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme sur la commune déléguée de FREIGNÉ,
- avis d'enquête publique pour affichage sur site,
- publications de l'avis le mardi 9 mars 2021 sur deux quotidiens régionaux (Ouest-France et Presse-Océan),
- certificat d'affichage du maire des VALLONS-de-L'ERDRE le 10 mars 2021,
- nouvelles publications le lundi 22 mars 2021 de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan),

4 - Désignation du commissaire enquêteur

4.1 - La nomination du commissaire enquêteur

Par décision n° E20000180/44 en date du 21 janvier 2021, et sur demande de Monsieur le Maire des VALLONS-de-L'ERDRE du 21 décembre 2020, le Président du Tribunal administratif a nommé un nouveau commissaire enquêteur afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune historique de FREIGNÉ. Cette décision modificative était rendue nécessaire suite à la nomination le 5 janvier 2021 de Monsieur Claude Rousselot. Or, par courriel enregistré le 11 janvier 2021, le maire de la commune des VALLONS-de-L'ERDRE informe le tribunal que des modifications ont été apportées au projet entraînant un décalage du début d'enquête publique et demande le remplacement du commissaire enquêteur.

Par une communication téléphonique du 14 janvier 2021, Monsieur Claude Rousselot a indiqué au tribunal ne plus pouvoir être en mesure de réaliser l'enquête publique. Aussi, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour ce projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ le 21 janvier 2021.

4.2 - L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté municipal NP2021-035 du 22 février 2021 signé du maire des VALLONS-de-L'ERDRE a prescrit sur la commune de FREIGNE une enquête publique préalable au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune historique.

5 - Préparation et organisation de l'enquête

5.1 - Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête publique

Dès la nomination du commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif, une réunion préparatoire à l'enquête fut organisée le mercredi 10 février 2021 en mairie de Saint-Mars-la-Jaille en présence de Monsieur Luc Lépicier, responsable de la commission aménagement des VALLONS-de-L'ERDRE et Madame Frémont, responsable administrative des enquêtes publiques au sein de la collectivité. Cette rencontre a permis de préciser les objectifs attendus de la collectivité dans la modification du PLU et de préciser l'organisation pratique de l'enquête (durée, dates des permanences, échéances de la remise du procès-verbal de synthèse, du mémoire en réponse et du rapport définitif, préparation de l'arrêté municipal et des affiches, leurs localisations dans la commune et les communes périphériques,...). Une très bonne collaboration a pu ainsi être créée entre la commune et le commissaire enquêteur.

5.2 - Publicités de l'enquête

Conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement, l'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux quinze jours avant le début de l'enquête (Ouest-France et Press-Océan le 9 mars 2021) et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (Ouest-France et Press- Océan le 22 mars 2021).

Concernant la publicité de l'enquête, en qualité de commissaire enquêteur, j'ai eu l'occasion de vérifier le 22 mars 2021 l'affichage réglementaire de l'annonce de l'enquête en mairies de FREIGNÉ et de SAINT-MARS. A ma demande, lors de la réunion préparatoire de l'enquête avec la mairie des VALLONS-de-L'ERDRE, la publicité de l'enquête a aussi été affichée dans les mairies déléguées de BONNOEUVRE, MAUMUSSON, SAINT-SULPICE des LANDES et VRITZ. Ce que j'ai pu vérifier à l'occasion de mes permanences à FREIGNÉ.

L'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête a été diffusé sur le site internet de la commune des VALLONS-de-l'ERDRE (www.vallonsdelerdre.fr).

6 - Déroulement de l'enquête

6.1 - Sa durée

L'article 1 de l'arrêté municipal visé ci-dessus fixait l'ouverture de l'enquête du lundi 22 mars 2021 à 9h00 au au mercredi 21 avril à 17h00, soit trente et un jours consécutifs, en conformité avec l'article L 123-9 du code de l'environnement.

L'article 11 de l'arrêté municipal précisait que, compte-tenu de l'épidémie de la COVID 19 et afin d'assurer la protection sanitaire du commissaire enquêteur, du personnel gestionnaire du lieu d'accueil (mairie déléguée de FREIGNÉ) et du public, les mesures de protection et recommandations préconisées par la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs (CNCE) seront respectées. Ce qui a été réalisé.

6.2 - Son déroulement

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur du lundi 22 mars 2021 au mercredi 21 avril 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs. Toutes les personnes intéressées ont été reçues dans de très bonnes conditions d'accessibilité et d'accueil en mairie déléguée de FREIGNÉ . Aucune manifestation, individuelle ou collective, n'a perturbé l'enquête.

6.3 - L'accès au dossiers et aux registres d'enquête

Le dossier d'enquête était composé :

- du dossier de notification (décembre 2020),
- du rapport d'inventaire des zones humides (2013),
- du projet de règlement écrit en version suivi des modifications,
- de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière »,
- des extraits du PLU de 2004 (zonages)
- des avis des personnes publiques associées (réponses de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (La COMPA), du conseil départemental de Loire-Atlantique, du conseil régional des Pays de la Loire, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
- des pièces administratives liées à l'enquête publique (arrêté municipal portant ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête publique, certificats d'affichage, décision

du président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur, délibération du conseil municipal des VALLONS-de-L'ERDRE décidant d'engager une modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de FREIGNÉ , l'arrêté préfectoral créant la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE)

Ces différentes pièces du dossier ont été déposées en format « papier » à la mairie déléguée de FREIGNÉ et consultables en format numérique sur un poste informatique dédié à l'enquête et mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

A ma demande, la mairie des VALLONS-de-L'ERDRE a réalisé une grande carte de la commune de FREIGNÉ localisant les parties du territoire communal concernées par les modifications du plan local d'urbanisme. Cette carte était affichée dans la salle de réunion durant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs, le dossier était également disponible durant la durée de l'enquête sur le site internet de la commune des VALLONS-de-L'ERDRE (www.vallonsdelerdre.fr)

Les observations et propositions pouvaient être formulées :

- sur le registre ouvert à cet effet en mairie déléguée de FREIGNÉ,
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,
- par courrier électronique à l'adresse ouverte spécialement pour l'enquête (enquetepubliquefreigne@vallonsdelerdre.fr)

Le développement de l'accès aux dossiers d'enquête publique par voie dématérialisée constitue un renforcement de la publicité de l'enquête et une ouverture démocratique certaine. Cependant, les collectivités, en tant qu'autorités organisatrices, devraient se doter d'outils pour évaluer et mesurer sur leurs sites le nombre de consultations en ligne. Sans connaissance de ces consultations dématérialisées, il est difficile de connaître, au-delà de la présence dans les permanences, le réel intérêt soulevé par le projet soumis à enquête publique.

6.4 - Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie déléguée de FREIGNÉ se sont tenues selon le calendrier suivant :

- le lundi 22 mars 2021 de 14 h à 17 h,
une visite, celle du maire des VALLONS-de-L'ERDRE

- le mardi 30 mars 2021 de 9 h à 12 h,
pas de visite
- le vendredi 9 avril 2021 de 14 h à 17 h,
3 visites, dont deux observations sur registre en mairie et une demande d'information,
un courrier reçu
- le mercredi 14 avril 2021 de 9 h à 12 h,
une visite sans observation
- le mercredi 21 avril 2021 de 9 h à 12 h,
4 visites dont deux observations sur registre en mairie, deux courriers reçus et
rencontre avec le maire délégué de FREIGNÉ.

7 - Les contributions et observations

7.1 - Les personnes publiques associées et consultées

Conseil régional des Pays de la Loire (8 janvier 2021)

Avis favorable

Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique (13 janvier 2021)

avec les observations suivantes :

- pour les cours d'eau, préciser que pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées sont autorisées »,
- pour les zones humides, les extensions des constructions existantes devraient pouvoir intégrer la liste des exceptions pouvant être autorisées sous conditions.

La COMPA, communauté de communes des Pays d'Ancenis (15 janvier 2021)

Avis favorable avec les observations suivantes :

- ajustements du zonage de la zone Uba dans le bourg (zonage d'assainissement),
- distinction des deux zones de protection de captage de la Beltière telles qu'elles sont précisées dans l'arrêté préfectoral,
- diverses observations sur le projet de règlement avec notamment des précisions demandées sur les dispositions relatives aux toitures.

Conseil départemental de Loire-Atlantique (8 février 2021)

Rappel de l'intégration des dispositions du schéma routier départemental est un point très positif avec notamment les marges de recul hors agglomération selon la nature des axes de circulation.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (25 février 2021)

Avis favorable

7.2 - Les observations sur les différents registres

Le dossier d'enquête a relevé 7 observations écrites, dont 4 sur le registre papier en mairie, aucune sur le site dématérialisé et 3 par courrier adressé au commissaire enquêteur.

8 - Organisation et tenue des permanences

Ces permanences se sont déroulées dans une grande salle de réunion de la mairie déléguée de FREIGNÉ située en rez de chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite. Toutes les modalités pratiques en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie du covid19 ont été observées : masque obligatoire, gel hydro-alcoolique, distanciation physique.

8.1 - Clôture de l'enquête

L'enquête s'est clôturée le mercredi 21 avril 2021. Il est à noter une participation significative d'habitants du hameau de la Gicquelière, partie du territoire communale de FREIGNÉ plus particulièrement impactée par la modification n°1 avec restriction de possibilité de construire.

8.2 - Remise du procès-verbal de synthèse d'enquête

La remise du procès-verbal d'enquête s'est effectuée lors d'une réunion le mercredi 28 avril 2021 en mairie des VALLONS-de-L'ERDRE en présence de M. Jean-Yves Ploteau, maire, M. Luc Lépicié, responsable de la commission aménagement, Mme Magali

Cornillet, directrice générale des services et Mme Frémont, responsable administrative pour les enquêtes publiques.

8.3 - Réception du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été adressé par voie électronique au commissaire enquêteur le mercredi 12 mai 2021.

9 - Analyse des observations, courriers et courriels et réponses de la collectivité

9.1 - Personnes publiques associées ou consultées

Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique (13 janvier 2021)

avec les observations suivantes :

- *pour les cours d'eau, préciser que pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées sont autorisées »*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que dans le cadre de l'approbation, le règlement écrit sera modifié en ce sens.

- *pour les zones humides, les extensions des constructions existantes devraient pouvoir intégrer la liste des exceptions pouvant être autorisées sous conditions.*

Réponse de la collectivité :

La commune souhaite maintenir la règle actuelle, protectrice pour les zones humides.

- *La Chambre d'Agriculture relève que la modification aurait pu être l'occasion de réécrire certaines prescriptions réglementaires de la zone A, comme « l'autorisation d'abri de pêche et de jardins liés aux plans d'eau de loisirs ».*

Réponse de la collectivité :

La commune souhaite maintenir la règle actuelle ; celle-ci pourra faire l'objet d'échanges lors d'un nouveau PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La prise en compte de la protection et de la préservation des zones humides et des cours d'eau constitue une avancée majeure de ce projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme. Il convient de souligner que nous sommes presque à la naissance de l'Edre dans ce secteur du nord-est de la Loire-Atlantique avec de très nombreuses zones humides repérées et de nombreux cours d'eau qui se rassembleront dans l'Edre. Aussi, la position de la collectivité est tout à fait louable et s'inscrit dans un souci à la fois de protection environnementale et d'harmonisation des règles d'urbanisme sur la commune nouvelle.

La COMPA, communauté de communes des Pays d'Ancenis (15 janvier 2021)

Avis favorable avec les observations suivantes :

- ajustements du zonage de la zone Uba dans le bourg (zonage d'assainissement)

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que les ajustements demandés seront apportés.

- La COMPA demande que le zonage Uba soit renommé Ub1

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que les ajustements demandés seront apportés.

- La COMPA demande que les sous-secteurs du plan de zonage soient nommés en cohérence avec le règlement écrit, avec des minuscules pour la seconde lettre (U_a, U_b).

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que les ajustements demandés seront apportés.

- distinction des deux zones de protection de captage de la Beltière telles qu'elles sont précisées dans l'arrêté préfectoral

Avis du commissaire enquêteur

L'arrêté préfectoral précise la distinction entre les deux zones de protection de captage de La Beltière. La distinction réglementaire doit apparaître sur le document graphique pour être en concordance.

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que l'ajustement demandé sera apporté.

- *Concernant l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, la COMPA fait plusieurs remarques de forme.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que toutes les remarques de forme seront bien prises en compte.

- *diverses observations sur le projet de règlement avec notamment des précisions demandées sur les dispositions relatives aux toitures.*

Réponse de la collectivité :

Remarques de la COMPA	Retour de la commune
Mettre à jour les références du Code de l'Urbanisme, dans l'article 2.	Confirmation de la prise en compte de la remarque.
Intégrer les définitions d'« annexes » et « extensions » dans le lexique, et ajuster par conséquent les dispositions spécifiques à chaque zone.	Confirmation de la prise en compte de la remarque.
Clarifier les dispositions concernant les règles de toitures (toitures en pente / toiture terrasse, règle de pente de toiture, hauteur maximale, notion d'« annexe accolée »...).	Confirmation de la recherche de clarification des règles concernant les toitures, à l'intérieur d'une même zone comme entre zones.
Clarifier l'existence d'une disposition spécifique pour les toitures d'abris de jardin en zone N.	Suppression de la phrase « Cependant, les abris de jardin peuvent faire l'objet d'une couverture en bois gardant sa teinte naturelle ». OU Intégration de la phrase « Cependant, les abris de jardin peuvent faire l'objet d'une couverture en bois gardant sa teinte naturelle » dans l'article 11 de la zone A.
Ne pas réglementer la zone 2AU, dans la mesure où elle est fermée à l'urbanisation.	Maintien du règlement de la zone 2AU (les articles 6 et 7 étant obligatoires dans les versions antérieures de règlement écrit de PLU).

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la collectivité me paraissent d'évidence.

En ce qui concerne les propositions relatives aux toitures, je laisse la collectivité décider des règles les plus adaptées à sa situation.

Conseil départemental de Loire-Atlantique (8 février 2021)

Rappel de l'intégration des dispositions du schéma routier départemental est un point très positif avec notamment les marges de recul hors agglomération selon la nature des axes de circulation.

- *Le Conseil Départemental a demandé de compléter le rapport de présentation.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que les compléments seront apportés.

- *Le Conseil Départemental a demandé l'ajout d'une présentation des enjeux et objectifs du Schéma routier départemental, à insérer dans le règlement écrit.*

Réponse de la collectivité :

La commune estime que cette présentation n'a pas sa place dans le règlement écrit ; elle envisage de l'insérer dans le rapport de présentation.

- *Le Conseil Départemental demande d'ajuster la marge de recul de 25 m à 20 m vis-à-vis de la RD19 en zone Uba « si la section de voirie limitrophe du site n'est pas classée en agglomération ».*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que l'ensemble de la zone Uba est en agglomération. Aucun changement n'est donc à opérer à ce niveau.

- *Le Conseil Départemental demande un ajustement et pose une question concernant le règlement de la zone 2AU vis-à-vis des routes départementales.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que la règle d'implantation des bâtiments agricoles passera de 25 à 35 mètres vis-à-vis de la RD923.

La commune confirme que la règle d'implantation passera de 35 à 25 mètres vis-à-vis des autres voies départementales que la RD923.

- *Le Conseil Départemental demande d'ajuster la marge de recul de 25 m à 20 m vis-à-vis de la RD19 en zone 1AU « si cette zone est hors agglomération ».*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que l'ensemble de la zone 1AU est vouée à être en agglomération. Aucun changement n'est donc à opérer à ce niveau.

- *Le Conseil Départemental demande d'ajuster la marge de recul de 25 m à 35 m vis-à-vis de la RD923 en zone A y compris par rapport aux bâtiments agricoles.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que la règle d'implantation des bâtiments agricoles passera de 25 à 35 mètres vis-à-vis de la RD923.

- *Le Conseil Départemental demande d'intégrer la marge de recul de 35 m vis-à-vis de la RD923 en zone N.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que la règle sera intégrée.

- *Le Conseil Départemental demande d'ajuster certaines articles 6, pour tenir compte de l'article 36 du règlement de la voirie départementale.*

Réponse de la collectivité :

La commune relève que les cas de figure où une règle chiffrée est donnée, pour les exceptions en termes d'implantation vis-à-vis des voies, correspondent aux zones constructibles situées en agglomération : il n'y a donc pas lieu d'appliquer le règlement de la voirie départementale à ce niveau.

Par ailleurs, la commune souligne que le règlement des différentes zones renvoie, en tant que de besoin, aux dispositions générales du PLU qui rappellent les principes permettant de tenir compte de l'article 36 du règlement de la voirie départementale.

- *Le Conseil départemental relève que le règlement écrit considère à plusieurs reprises la RD923 « comme étant classée route à grande circulation », ce qui n'est pas le cas.*

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que l'ajustement sera opéré.

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par la collectivité sont pertinentes.

9.2 - Observations reçues du public

- N°1 – registre papier – M. Emmanuel ROBERT – La Gicquelière

*Pas d'observations sur la réduction des possibilités à construire de la zone Nh,
Pourquoi l'article 5 de la zone N a-t-il été supprimé ? (superficie minimum de 1 000 m²)
Afin d'améliorer l'intégration architecturale de nouvelles constructions, introduire des
règles spécifiques sur hauteur des façades, couleur matériaux, pentes des toitures,...)
Interdire les murs de clôture en parpaing.*

Remarque du commissaire enquêteur

L'article N 11 sur l'aspect extérieur des constructions du PLU de 2004 soulignait déjà l'attention portée à la préservation du caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains. Les constructions récentes à la Gicquelière soulignent le caractère très subjectif de ces règles qui mériteraient d'être précisées dans les formes architecturales, les matériaux, les couleurs des enduits, la position de la maison d'habitation dans la parcelle,....

Réponse de la collectivité :

La commune abonde dans le sens de la remarque du commissaire-enquêteur. Elle précise en outre que la suppression de l'article 5 repose sur le fait qu'il n'y a pas besoin d'autant de superficie que ce qui était exigé pour un assainissement autonome. Concernant la question des murs, la commune signale enfin que les murs de clôture non enduits sont interdits (articles 11 des zones Ua, Ub, 1AU, N) : ainsi, les murs en parpaings à nu ne sont pas autorisés, ce qui limite leur impact paysager.

Avis du commissaire enquêteur

Il aurait été souhaitable d'aller plus loin dans le règlement sur l'insertion architecturale des constructions nouvelles dans ce hameau de la Gicquelière, remarquable par la qualité de ses anciennes longères. Cependant, aujourd'hui, les possibilités de construire sont devenues très réduites.

- N°2 – registre papier – M. Jérôme BEAUMARD – La Réauté

Propriétaire d'une maison d'habitation et d'une grange située à un mètre de celle-ci, il souhaite aménager cette deuxième bâtisse pour créer des chambres d'hôtes ou des gîtes qui sont dans la continuité de l'activité agricole (interprétation de l'article A2).

Réponse de la collectivité :

La commune relève que le changement de destination souhaité n'est pas possible dans la configuration actuelle, pour deux motifs :

- D'une part, à sa connaissance, le demandeur n'est pas agriculteur et ne peut donc s'appuyer sur l'article A2 quant à sa demande ;
- D'autre part, le hameau concerné (La Réauté) ne fait pas partie des sites mentionnés par le PADD, qui identifie explicitement et exhaustivement les 7 sites sur lesquels le changement de destination serait admis notamment pour des chambres d'hôtes ou des gîtes.

Sur ces bases, elle ne peut donner suite à la demande formulée.

Avis du commissaire enquêteur

L'évolution de l'habitat en milieu rural avec l'arrivée de néo-ruraux impose une réflexion sur le devenir et le changement d'affectation des bâtiments, changement d'affectation qui serait en lien avec les activités agricoles. L'étude et la préparation d'un nouveau plan local d'urbanisme sur l'ensemble de la commune nouvelle devrait être l'occasion de prendre en compte cette réflexion qui est de nature à permettre et à accompagner un développement touristique de ces territoires.

- N°3 – courrier reçu de Monsieur René DEROUET – Saint-Mars la Jaille

Dans ce premier courrier de Monsieur Derouet daté du 29 mars 2021, de nombreuses questions sur l'organisation de l'enquête publique, questions auxquelles j'ai pu lui répondre lors de sa venue à ma permanence du 14 avril 2021.

Remarque du commissaire enquêteur

Son courrier sera archivé avec les documents de l'enquête publique, mais il ne me paraît pas utile de relater ses questions sans rapport direct avec l'objet de l'enquête.

Réponse de la collectivité :

Ni le sujet, ni la remarque du commissaire-enquêteur n'appellent d'autre observation de la part de la commune.

-

- N°4 a et b - registre papier et courrier – M. RAIMBEAUD et Mme PRODHOMME – La Gicquelière

Propriétaires du terrain cadastré 1252 dans le hameau de La Gicquelière, ces personnes m'ont saisi par téléphone (Monsieur Raimbeaud) et sont venues (Madame Prodhomme) lors de la permanence du 21 avril 2021. Observations écrites sur le registre et courrier adressé au commissaire enquêteur.

Les modifications apportées dans le hameau de La Gicquelière (réduction de la zone constructible, application de la règle des 20 mètres pour les constructions annexes) mettent en cause leur projet de construction d'abri pour animaux.

Pour rappel, ces propriétaires ont obtenu un permis de construire le 9 mars 2020 pour construire en fond de parcelle (aujourd'hui proposé à l'interdiction de construction) un garage de 48 m².

Remarque du commissaire enquêteur

J'ai souligné auprès de ces propriétaires que les nouvelles règles du PLU ne s'appliquaient pas avec effet rétroactif. Que leur permis de construire avait été délivré conformément au règlement du PLU et donc qu'ils gardaient le bénéfice de cette décision administrative. Mais que les règles en matière d'urbanisme et donc de constructibilité pouvaient évoluer après enquête publique et vote en conseil municipal.

Réponse de la collectivité :

La commune abonde dans le sens de la remarque du Commissaire-enquêteur. La commune relève que le permis de construire délivré le 9 mars 2020 reste valable dans les délais légaux habituels pour un permis de construire, indépendamment de la présente évolution du PLU.

- N°5 – registre papier – Monsieur Vincent ONILLON – La Gicquelière

Propriétaire de la parcelle 1251 située à La Gicquelière, il envisageait de construire un garage en fond de parcelle, construction remise en cause par la nouvelle règle de constructibilité à moins de 20 mètres de la maison d'habitation.

Remarque du commissaire enquêteur

Les deux dernières observations (N°4 et N°5) relèvent de deux propriétaires limitrophes à la Gicquelière. L'un a obtenu l'autorisation de construire en limite de parcelle, l'autre ne le peut avec la nouvelle règle des 20 mètres.

Réponse de la collectivité :

La commune rappelle qu'en matière d'urbanisme, il n'y a pas de droits acquis. Elle souligne que le PLU de Freigné est en vigueur depuis le 15 octobre 2004, c'est-à-dire depuis plus de 16 ans.

A ce stade, la commune entend maintenir sa position concernant la diminution du périmètre de la Gicquelière, dans la mesure où cette évolution a été réfléchie en visant une cohérence d'ensemble. Elle reste disponible pour accompagner le porteur de projet dans la reconfiguration de son projet, sur la base du nouveau périmètre.

Avis du commissaire enquêteur

La collectivité rappelle, à bon droit, la règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT et donc sa volonté de maîtriser, notamment dans le hameau de la Gicquelière, le mitage dans le cadre de cette modification n°1 avec cette nouvelle règle des 20 mètres.

N°6 – courrier de Monsieur René Derouet – Saint-Mars la Jaille

Par courrier en date du 21 avril 2021 adressé au commissaire enquêteur, Monsieur Derouet demande des précisions sur les propriétaires du secteur de La Beltière. La mairie des VALLONS-de-L'ERDRE lui a communiqué la liste des parcelles propriété de la commune sur ce secteur de la commune déléguée de FREIGNÉ.

Remarque du commissaire enquêteur

Son courrier sera archivé avec les documents de l'enquête publique, mais il ne me paraît pas utile de relater ses questions sans rapport direct avec l'objet de l'enquête.

Réponse de la collectivité :

Ni le sujet, ni la remarque du commissaire-enquêteur n'appellent d'autre observation de la part de la commune.

10 - Questions du commissaire enquêteur

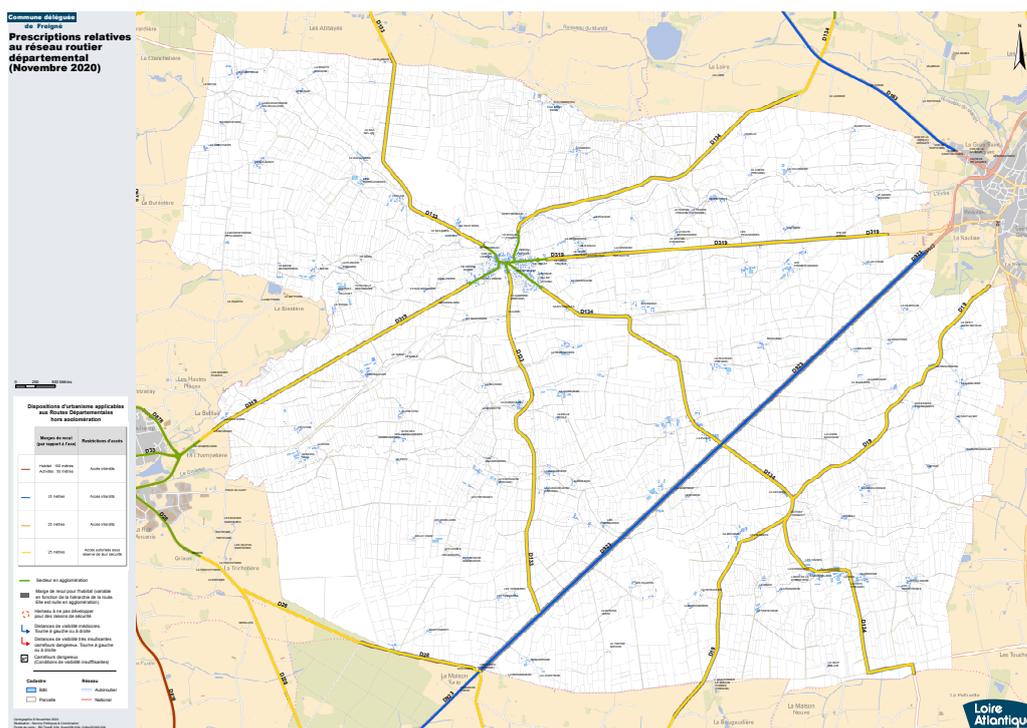
10.1 - L'intégration du schéma routier départemental dans le PLU

Le projet de règlement du PLU intègre la prise en compte des objectifs du schéma routier départemental de Loire-Atlantique, notamment les deux préconisations d'urbanisme suivantes :

- *le respect d'une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 et l'interdiction de créer de nouveau accès hors agglomération,*
- *le respect d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de toutes les autres routes départementales.*

Or, le projet de règlement du PLU prévoit des exceptions : article 7-3 des dispositions générales : implantation des constructions par rapport aux voies, dispositions particulières (page 7 du projet de règlement écrit).

Pourquoi de telles exceptions ?



Les axes routiers départementaux traversant le territoire de la commune historique de Freigné

Réponse de la collectivité :

Les exceptions recouvrent plusieurs cas de figure, notamment :

- Permettre l'évolution de constructions déjà existantes dans les marges de recul vis-à-vis des routes départementales, sans pour autant aggraver la situation en termes de distance par rapport à ces voies ;
- Permettre les projets du Conseil Départemental le long de ces voies ;
- Permettre une souplesse pour des bâtiments et aménagements aux faibles enjeux en termes de sécurité, concernant les reculs par rapport aux voies (serres agricoles, bâtiments techniques, bassins de rétention des eaux pluviales).

La commune relève que le Conseil départemental n'a pas fait de remarque spécifique concernant les exceptions figurant dans les dispositions générales.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse de la collectivité.

10.2 - L'inventaire des zones humides

L'apport important de cette modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de FREIGNÉ est d'intégrer la protection de zones humides particulièrement importantes dans ce secteur de la Loire-Atlantique (source de l'Erdre). Ces protections s'appuient sur un inventaire réalisé pour la COMPA en 2012.

Cependant, cet inventaire appelle une observation.

Il a été réalisé par un bureau d'études sans validation scientifique par des commissions compétentes composées de personnalités qualifiées, sans validations administrative et technique par des administrations comme la DREAL ou la DDTM. Cela interroge sur son exhaustivité, sur sa validité et sur sa solidité scientifiques. Or cet inventaire intégré au plan local d'urbanisme crée des normes juridiques opposables aux tiers. Dans une perspective de protection et de préservation de l'environnement fragile de ce territoire, ce travail scientifique aurait mériter une validation par des personnalités ou institutions compétentes.

Réponse de la collectivité :

La commune relève qu'un échange avec le syndicat mixte EDENN permet d'apporter des précisions à cet égard.

A cet égard, le syndicat mixte EDENN rappelle que depuis 2012, le syndicat de l'Erdre 49 a fusionné avec le syndicat Mixte EDENN.

Le syndicat mixte EDENN signale qu'une délibération en date du 19 juillet 2013 a bien validé l'étude (joint en annexe au présent mémoire). De plus, le syndicat mixte EDENN a confirmé que l'inventaire a été transmis au SAGE Estuaire de la Loire.

De manière à ne pas faire peser d'ambiguïté sur la validité de cet inventaire, la commune précise que ces éléments seront intégrés dans le dossier d'approbation de la modification.

Avis du commissaire enquêteur

L'acquisition de connaissance en matière environnementale est une étape majeure pour les responsables des projets d'aménagement et des documents d'urbanisme et de planification. Cela doit être développé et favorisé. La délibération du syndicat mixte EDENN le 19 juillet 2013 sur l'inventaire des zones humides est une étape administrative indispensable. Le maître d'ouvrage de l'opération, le financeur, doit bien entendu valider l'étude par une délibération qui confirme la bonne réalisation de cet inventaire. Cependant, ce n'est pas mettre en cause les compétences et les capacités de tel ou tel bureau d'études que de souligner que des documents à caractère scientifique qui sont utilisés pour créer du droit en matière d'urbanisme devraient recevoir une validation

scientifique. A travers cet exemple, j'appelle l'attention des collectivités sur cette démarche supplémentaire nécessaire à la confirmation du contenu de ces études.

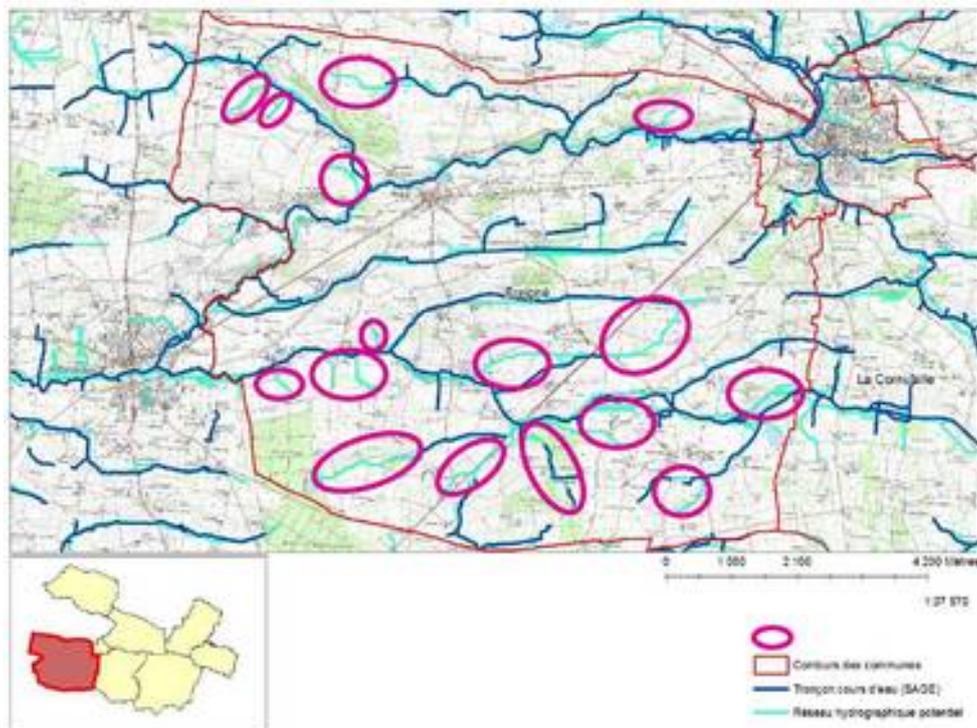
Sur la base de cet inventaire, seules certaines zones humides ont été retenues pour être protégées au titre du PLU. Il serait utile et nécessaire d'être plus précis sur cette typologie de protection.

Réponse de la collectivité :

La commune précise que des échanges ont eu lieu avec la DDTM lors de la phase de conception du dossier (qui a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées et Consultées puis à l'enquête publique).

A l'appui de ces échanges, la quasi-totalité des secteurs identifiés dans l'inventaire des zones humides a été considérée comme pertinente pour faire l'objet d'une protection en tant que « zone humide ». Seules les typologies « carrière en eau » et « lagunage » n'ont pas été reportées pour faire l'objet d'une protection dans le PLU, dans la mesure où il ne s'agit pas de zones humides à proprement parler (cf. page 12 du dossier d'enquête publique).

10.3 - La localisation des zones humides et des cours d'eau protégés



Extrait page 2 du rapport d'inventaire des zones humides



Les zones humides identifiées lors de l'inventaire

La modification n°1 du PLU de la commune déléguée de FREIGNE amène une protection forte à la fois des zones humides et des cours d'eau.

Or, le projet de modification nous propose une cartographie peu claire de ces nouvelles zones protégées. Impossible de préciser géographiquement les territoires concernés par ces protections nouvelles. Une carte au 1/10.000e précisant les cours d'eau concernés et les délimitations des zones humides permettrait une meilleure information des propriétaires et assurerait une meilleure application des contraintes de protection.

Réponse de la collectivité :

La commune confirme que dans le cadre de l'approbation, les plans de zonage seront modifiés en intégrant l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. L'échelle de représentation sera au moins au 1/10.000e, permettant une bonne visualisation des zones humides et des cours d'eau sur le plan cadastral.

Le 18 mai 2021



Antoine LATASTE
Commissaire enquêteur

B - AVIS et CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

11 - Objet de l'enquête publique

La fusion de la commune historique de FREIGNÉ au sein de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE a eu plusieurs incidences sur son territoire et ses limites administratives :

- changement de département : passage du Maine-et-Loire à la Loire-Atlantique,
- perte d'une partie de son territoire au bénéfice de la commune voisine de Candé (située en Maine-et-Loire),
- intégration dans une nouvelle intercommunalité : la COMPA, communauté de communes du pays d'Ancenis, dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Ces éléments de contexte justifient une mise en cohérence du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ datant de 2004 avec les règlements d'urbanisme de la commune nouvelle et du territoire de la COMPA.

La commune historique de FREIGNÉ a fusionné au 1^{er} janvier 2018 avec cinq autres communes (Bonnoeuvre, Freigné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice et Vritz), pour former la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE. La création de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE a induit que la commune de FREIGNÉ historiquement partie du Maine-et-Loire est passée d'une part dans le département de la Loire-Atlantique et d'autre part dans le territoire de la COMPA. Le passage à la commune nouvelle et au changement de département a eu pour conséquence pour la commune de FREIGNÉ de perdre une partie de son territoire qui a été rattaché à la commune voisine de Candé, située dans le Maine-et-Loire.

La commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE (superficie 18 921 ha, population de 6 589 habitants en 2016) conduit depuis les élections de 2020 une politique d'harmonisation des documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

C'est dans cette perspective que le conseil municipal a décidé de :

- lancer les modifications simples de différents documents d'urbanisme : communes historiques de VRITZ (en 2019), de FREIGNÉ, (en 2021), de SAINT-MARS-la-JAILLE (2021) et de MAUMUSSON (2021),
- conduire en 2021 une nouvelle réflexion sur son plan d'aménagement et de développement durable (PADD),
- transcrire son nouveau PADD dans un plan local d'urbanisme à l'échelle de la nouvelle commune.

Dans la perspective d'harmonisation des différents documents d'urbanisme des communes historiques fusionnées dans la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE, les objectifs du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ visent à :

- intégrer la diminution des limites territoriales de la commune historique, avec ses conséquences sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit,
- ajuster les appellations de zones : à périmètre constant sur le règlement (zonage) et à règle constante dans le règlement écrit,
- ajuster le zonage dans deux secteurs : le bourg et La Gicquelière,
- ajuster conjointement le zonage et le règlement écrit pour :
 - le périmètre de captage en intégrant l'arrêté préfectoral D3-2005 n° 246 du 21 avril 2005 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière » ;
 - les zones humides et les cours d'eau en intégrant les inventaires de 2013 sur le règlement graphique (zonage) et la mise en place de mesures de protection associées dans le règlement écrit,
- enfin, ajustements du règlement écrit.

12 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes quant aux conditions d'accueil des publics et la mise à disposition des documents en format papier en mairie ou en format numérique sur un portable disponible sur place, sur le site de la mairie des VALLONS-de-L'ERDRE (www.vallonsdelerdre.fr)

L'article 1 de l'arrêté municipal NP2021-035 portant ouverture de l'enquête publique fixait l'ouverture de l'enquête du lundi 22 mars 2021 à 9h00 au mercredi 22 avril 2021 à 17h00, soit trente et un jours consécutifs.

L'affichage en mairie a été effectif, ainsi que dans toutes les mairies de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE. Des affiches ont été mises en place sur les secteurs impactés par le projet de modification n°1 du PLU, notamment dans le hameau de la Gicquelière. Aussi, je considère que toutes les règles de publicité ont été observées.

13 - Conclusions sur le projet objet de l'enquête

Ce projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de FREIGNÉ porte principalement sur deux modifications au PLU de 2004 :

- l'ajustement du zonage de constructibilité dans le hameau de la Gicquelière,
- la mise en place de protection réglementaire intégrée au PLU suite à un inventaire des zones humides et des cours d'eau, inventaire réalisé en 2013.

Les modifications des limites communales de FREIGNE sont aussi prises en compte dans ce projet de modification.

14 - Conclusions sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier constitué pour être mis à l'enquête publique était complet, lisible et précis. Il présente l'ensemble des éléments réglementaires permettant son instruction et sa mise à disposition du public.

15 - Conclusions sur les observations recueillies

Le dossier d'enquête a relevé 7 observations écrites, dont 4 sur le registre papier en mairie, aucune sur le site dématérialisé et 3 par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Les observations ou demandes portent principalement sur les nouvelles règles de constructibilité dans le hameau de la Gicquelière. En effet, les propositions d'un nouveau zonage et d'une nouvelle règle de 20 mètres maximum de constructibilité de la maison d'habitation impactent les projets d'habitants de ce hameau. Cependant, les réponses de la collectivité explicitent de manière claire les objectifs de ces changements

de zonage et de règles. Ces changements reflètent l'évolution de la doctrine en matière de document d'urbanisme et de planification en faveur d'une protection accrue des paysages et de l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier de modification n°1 du PLU de FREIGNÉ représente une étape importante et nécessaire vers une harmonisation des documents d'urbanisme de la commune nouvelle des VALLONS-de-L'ERDRE. Sans bouleverser le PLU de 2004, il apporte une actualisation souhaitable de la doctrine.

Les modalités d'organisation de l'enquête dans la commune concernée et sur le site dématérialisé ont permis une bonne information et une participation du public, certes limitée mais réelle. La commune nouvelle a apporté des réponses précises à chaque observation, qu'elle provienne des personnes publiques associées ou du public.

Avis et conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune historique de FREIGNE

J'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de FREIGNÉ.

Le 18 mai 2021



Antoine LATASTE