

Département de Loire Atlantique

**Projet de Plan Local d'Urbanisme
et de
Schéma Directeur d'Assainissement**

Commune déléguée de Varades

RAPPORT ET CONCLUSIONS

Enquête publique n° E18000031/44

du lundi 7 mai au jeudi 14 juin 2018

Commissaire enquêteur : Jean-Claude HELIN

I. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1.1 Présentation de la commune

La commune de Varades est située à l'est du département de la Loire Atlantique, à 12 km d'Ancenis, 45 km de Nantes et 40 km d'Angers, en limite avec le département du Maine et Loire. Le territoire de la commune s'étend sur 45,82 km².

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement d'Ancenis et fait partie de la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA) qui réunit 25 communes. Son statut actuel est celui de commune déléguée au sein de la nouvelle commune Loireauxence créée le 1^{er} janvier 2016 par le regroupement de 4 communes : Belligné, La Rouxière, La Chapelle Saint Sauveur et Varades. Elle est le siège de la commune nouvelle Loireauxence et bénéficie de la double polarité avec St Florent le Vieil. Elle dispose d'une gare TER et à un horizon proche d'un collège public dont la rentrée est prévue en 2021. Au sein de cette nouvelle commune Varades dispose donc d'atouts particuliers qui en font un pôle d'équilibre secondaire à l'échelle intercommunale.

Le territoire de la commune est pour l'essentiel composé d'un important plateau agricole siège d'une culture céréalière intensive avec une trame bocagère assez lâche. Le bourg est situé au sud, en proximité de la plaine alluviale de la vallée de la Loire dédiée au maraîchage et au pâturage. Cette partie sud de la commune avec la vallée de la Loire et ses îles a une grande qualité paysagère et, le village de pêcheurs de la Meilleraie offre un point de vue remarquable sur le village et l'abbatiale de Saint Florent le Vieil.

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche - du fait notamment de la vallée de la Loire qui marque la limite sud de la commune – constitué par :

- un site classé ENS du département en limite de la commune de St Herblon le long du ruisseau du Gué
- trois ZNIEFF de type I et une ZIEFF de type II
- un site Natura 2000
- la ZICO de la vallée de la Loire.

Sur la commune le bureau d'études X. Hardy a identifié 423, 82 ha de zones humides, soit 9,25 % de son territoire, ce qui est relativement élevé, la moyenne nationale étant comprise entre 4,5% et 5,6%.

En 2011 Varades comptait 3501 habitants, soit une augmentation de 311 habitants par rapport à 1999, avec cependant une perte de 26 habitants entre 2006 et 2011 imputable à un solde migratoire négatif. Pendant cette période le nombre de naissances est resté en effet toujours supérieur au nombre de décès sur la commune. En tenant compte du recensement de 2012 le taux de croissance de la population reste positif (0,17% en moyenne). Mais on observe une tendance au vieillissement dans la mesure où les 65 ans et plus représentent 19% de la population contre 15% à l'échelle de la COMPA, 16% à l'échelle du département et 18% à l'échelle de la France métropolitaine.

Le parc de logements, qui est en croissance continue, est constitué pour l'essentiel de résidences principales (maisons) dont la taille est de plus en plus grande alors que celle des ménages diminue. Il

est assez peu diversifié mais comporte une part non négligeable de logements locatifs et les logements sociaux sont en nombre suffisant et bien répartis sur le territoire.

Les activités économiques sont essentiellement localisées dans le centre bourg pour le commerce de proximité et dans les deux ZAC de la Ferté et du Point du Jour situées en périphérie est de la commune. Toutefois l'offre de services de proximité du centre bourg souffre de la présence en périphérie d'un super U, d'un Bricomarket et d'un LIDL. Si l'activité agricole, basée sur des exploitations de type familiales reste soutenue on constate une baisse significative du nombre d'exploitations (78 dont 36 ayant leur siège sur le territoire communal en 2010, contre plus de 120 en 1988) et de la SAU (2294 ha en 2010 contre 3253 ha en 1988).

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique unique a un double objet : le projet de révision générale du PLU destiné à remplacer le PLU précédent de 2006 qui ne correspondait plus aux exigences désormais imposées par les nouvelles orientations des politiques publiques d'aménagement et d'environnement, et le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les élus ont prescrit l'élaboration du nouveau PLU par une délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2013 et arrêté ce projet dans la séance du 11 décembre 2017.

Pour satisfaire aux exigences textuelles contemporaines résultant notamment de la loi sur l'eau et de la loi dite LEMA du 30 décembre 2006 le projet de PLU est accompagné d'un projet de Schéma Directeur d'Assainissement qui comporte deux documents : un zonage d'assainissement des eaux pluviales (accompagné d'un règlement), et un zonage d'assainissement des eaux usées.

Le présent rapport retrace le déroulement de cette procédure et vise à permettre aux élus de disposer des observations formulées par le public au cours de l'enquête ainsi que des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur pour arrêter leur décision.

1.3 Caractéristiques du projet

**Le projet de PLU*

Le cadre de référence des objectifs d'aménagement et de développement de la commune est défini par son PADD qui comporte 5 objectifs structurants (non hiérarchisés) :

- Renforcer les équipements et les services publics pour renouer avec une croissance démographique et renouveler la population à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire
- Soutenir les activités économiques et la vitalité du territoire à l'échelle de ce pôle
- Améliorer les déplacements pour conforter : les zones de centralité (bourg et zones d'activités / les pôles ouest (IME) et sud (gare) ainsi que le bipôle Saint-Florent/Varades.
- Affirmer l'identité communale par la préservation et la mise en valeur des paysages, du patrimoine et de l'environnement

- Favoriser un développement social solidaire et convivial

Le projet de territoire qui en résulte se traduit en matière de classement des sols par une prise en compte d'un cadre législatif profondément renouvelé par les lois U.H. / ALUR / ENE.

En matière de logements les élus ont fait le choix du scénario de croissance démographique le plus ambitieux 1,5 %, alors que sur la période 2006/2012 la croissance démographique annuelle a été en moyenne de 0,17%. La population passerait ainsi de 3605 hbts en 2013 à 4184 hbts en 2023. Ce choix s'explique pour partie par le fait que le rythme de construction dans la période 2006/2012 n'a pas permis de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.

Sur cette base et pour les 10 années à venir les besoins globaux en logements sont estimés à 311 (dont 304 logements neufs et 7 en changement de destination). En tenant compte des 10 projets en cours les auteurs du PLU estiment que 110 logements peuvent être trouvés sur les 6,32 ha de terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés, c'est-à-dire sans consommation d'espaces agricoles et naturels, 86 en densification (par division et renouvellement urbain) et 94 en extension urbaine correspondant à un besoin maximal de foncier de 4,7 ha pour une densité moyenne de 20 hbts/ha.

Sur les 15 OAP prévues par le PLU 13 concernent l'habitat. Les deux autres concernent un équipement, le futur collège et le développement économique avec l'extension des zones artisanales de la Ferté et du Point du Jour.

****Le projet de Schéma Directeur d'Assainissement***

Son objet est de permettre aux élus d'avoir une vision globale de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur l'ensemble de la commune et de faire en sorte que les choix opérés en matière d'urbanisation soient sans incidence sur le risque d'inondation par ruissellement et la qualité des milieux aquatiques.

Pour les eaux pluviales il a une double dimension, cartographique et règlementaire : il délimite les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des eaux de ruissellement / il détermine les zones où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte ou de stockage et, lorsque cela est nécessaire, le traitement des eaux pluviales. Il est accompagné d'un règlement.

Le zonage d'assainissement (compétence de la COMPA) doit permettre la mise en place de structures d'assainissement à la fois dans le bourg et dans les écarts. A ce titre il comporte un plan général présentant les propositions d'aménagements sur les réseaux d'assainissement du bourg ainsi que les extensions envisagées. Il est accompagné d'un échancier – hiérarchisé - de travaux.

Il comporte également un volet moins développé relatif à la collecte et à la gestion des déchets (compétence de la COMPA).

1.4 Cadre juridique et réglementaire

Le projet de PLU est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L 121-1 à L 121-51, L 131-4 à L 131-7, L 151-48 et R 153-2 à R 153-10.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-24 du code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

A l'issue de l'enquête le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport d commissaire enquêteur sera approuvé par le conseil municipal de la commune de Varades.

1.5 Dossier d'enquête

Composition

Le dossier, réalisé par le bureau d'études QUARTA, est composé des documents suivants :

*Le sous dossier n° 1 « pièces administratives » comporte

- les 3 délibérations du conseil municipal : du 2 juillet 2013 de prescrire la révision du PLU, du 29 mars 2016 relative au PADD, du 11 décembre 2017 arrêtant le projet de PLU avant sa soumission à l'enquête publique.

- le bilan de la concertation (11 p.)

- les avis des 8 personnes publiques associées ou consultées parvenus avant l'ouverture de l'enquête (cf . infra la liste de ces avis ainsi que leur date de réception)

*Le sous dossier n° 2 « Rapport de présentation » (390 p. + 15 p « résumé non technique » + 23 p. « diagnostic des zones humides et environnemental en zone AU »)

*Le sous dossier n° 3 « Projet de PADD » (11 p.)

*Le sous dossier n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation » (33 p.)

*Le sous dossier n° 5.1 « Règlements et documents graphiques » (150 p. + 9 annexes dont une annexe 9 de 78 p. de recommandations architecturales et paysagères sur le secteur de la Meilleraie)

*Le sous dossier n° 5.2 « Documents graphiques du règlement » composé de 4 cartes

*Le sous dossier n° 6 « Annexes » comporte

- n° 6.1 Le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Amont en Loire Atlantique (rapport de présentation, 26 p. et son règlement, 29 p.), et le plan des servitudes d'utilité publique

- n° 6.2 Les annexes sanitaires (Diagnostic et perspectives + le zonage d'assainissement + le zonage des eaux pluviales + 3 plans des réseaux d'eaux pluviales + un plan du réseau d'eau potable + une carte non identifiée)

- n° 6.3 L'inventaire des zones humides (rapport d'études et diagnostic des zones humides en zone AU, déjà présent pour ce dernier dans le sous dossier N° 2)
-

Lisibilité

Dans son ensemble le dossier respecte les obligations de l'article R 123-8 du code de l'environnement mais, comme la quasi-totalité des dossiers présentés lors des enquêtes publiques - et de ce point de vue celui-ci ne fait pas exception - il est plus conçu par le bureau d'études pour satisfaire aux exigences de l'instruction administrative que pour faciliter son accessibilité au public.

Ce reproche ne s'applique évidemment pas au règlement du PLU qui par définition est technique, mais seuls le PADD et la présentation des OAP, qui sont effectivement des documents essentiels à la compréhension du projet par le public, échappent à cette critique. Par ailleurs, compte tenu du format du rapport de présentation, un nombre élevé de cartes ou de photos aériennes ne sont guère accessibles qu'à la loupe et/ou au prix d'une attention particulière (pp. 108, 109, 118, 119, 123, 130, 149, 163, 164, 165 etc...).

Le bilan de la concertation fait bien l'objet d'un document à part (11 p) présentant le compte rendu, soit d'observations de particuliers et de réponses des élus, soit des différentes réunions qui ont été organisées. On peut simplement regretter que nulle part n'apparaisse en quoi le projet initial a évolué à la suite de cette procédure.

On regrettera surtout que le résumé non technique ne fasse pas l'objet d'un tiré à part et qu'il faille le chercher aux pages 393 à 404 du sous dossier n° 2 « Rapport de présentation », juste avant le diagnostic des zones humides en zone AU (que l'on trouve à l'identique dans le sous dossier n° 6-3 des annexes). Par ailleurs ce résumé non technique, si l'on excepte les pages 397 et 398 justifiant le scénario retenu au regard des critères environnementaux, et qui reprend les orientations du PADD, n'est pas particulièrement lisible. C'est le cas notamment des tableaux concernant les « incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures compensatoires » pp. 399 à 404 qui ne font l'objet d'aucune explication.

1.6 Procédure de concertation préalable

Organisation de la concertation

La procédure de concertation mise en place par les élus a été effectivement rythmée par les différentes étapes d'élaboration du PLU :

- prescription de son élaboration par décision du conseil municipal du 2/07/13 et détermination des modalités de la concertation
- débat sur les orientations du projet de PADD en conseil municipal le 9 mars 2016
- arrêt du projet de PLU par la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

Pendant cette période ont été mises en œuvre les modalités de la concertation telles qu'elles ont été définies par la délibération du 2/07/13 et qui comportent :

- des moyens d'information du public : affichage de la délibération pendant toute la durée des études / information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal / présentation du projet sur des panneaux d'information aux différentes étapes clés par affichage en mairie et sur le site internet de la commune / une réunion publique avec la population / une information régulière dans les bulletins municipaux réguliers ou spécifiques / une information par voie de presse.
- deux modalités spécifiques permettant au public de s'exprimer : un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée et ouvert en mairie pendant toute la période de concertation aux jours et heures d'ouverture des services / des permanences en mairie assurées soit par le maire, soit par l'adjoint délégué à l'urbanisme, soit par un technicien dans le mois précédent l'arrêt du PLU / une possibilité d'écrire directement au maire.

Par la même délibération la municipalité se réservait la possibilité de mettre en place « toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire ».

Bilan de la concertation

*Le document de 11 pages intitulé « Bilan de la concertation » se présente comme une simple superposition de documents : 3 documents d'information mis à la disposition du public en mairie / réponses aux 13 observations / demandes des particuliers faites sur le registre mis à sa disposition / compte rendu de la réunion publique tenue en mairie le 26 septembre 2017 / synthèse des 3 ateliers agricoles / compte rendu des 3 réunions tenues avec les PPA les 16 décembre 2015, 22 février 2016, 19 avril 2017 ... c'est dire qu'il est peu pédagogique et qu'il a nécessité des explications complémentaires pour être compréhensible.

*Pour regrettable qu'il soit ce défaut formel n'affecte cependant ni la réalité ni la sincérité de la concertation menée par les élus, qu'elle concerne le dialogue et la prise en compte des observations du public ou celle des PPA.

Le registre d'observations mis à la disposition du public, et qui a été mis transmis au commissaire enquêteur, comporte en effet 19 observations de particuliers. Les 10 observations qui le justifiaient ont fait l'objet d'une réponse motivée de la part de la commune (9 ont été défavorables à la demande). Par ailleurs les comptes rendus des 4 réunions des 6 décembre 2016, 11 janvier, 9 février et 7 mars, établis par le bureau d'études Quarta sont particulièrement détaillés.

La sincérité et la complétude de la phase de concertation ne sauraient donc être mises en cause. On aurait simplement apprécié que le bilan joint au dossier soit plus pédagogique et permette effectivement de faire le point sur les évolutions qui ont affecté le projet initial et leur ampleur.

1.7 Avis des personnes publiques associées et consultées

Les avis formulés par les personnes publiques associées et les personnes publiques concernées sont identifiés dans le tableau ci après :

Collectivité ou organisme	Date d'envoi	Date de réception
Etat (Préfet /DDTM)	11 avril 2018	16 avril 2018
Etat (CDPENAF)	27 mars	30 mars
Conseil départemental	16 avril	17 avril
Région des Pays de La Loire	5 février	7 février
Chambre d'Agriculture	16 avril	19 avril
CCI Nantes Saint Nazaire	18 avril	23 avril
COMPA d'Ancenis	11 avril	12 avril
Conseil Régional	5 février	7 février
MRAe	16 février	19 février (avis tacite sans observation)

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du maire de la commune le président du Tribunal administratif de Nantes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision n° E18000031 du 26/03/18.

2.2 Réunions préparatoires

*Le 11 avril une première réunion (2 h) s'est tenue en mairie de Belligné en présence de madame Lardeux (DGS de Varades), madame Ducouret (chargée de l'urbanisme à Loireauxence), rejointes par M. Derouet, adjoint au maire de la commune de Loireauxence.

Cette réunion a permis :

- de définir le calendrier de l'enquête (période / durée / nombre de permanences)
- de préciser les modalités règlementaires d'affichage en mairie et sur le terrain et leur contrôle ainsi que les autres modalités envisagées par la mairie avant et pendant la durée de l'enquête.
- le contenu de l'avis d'ouverture et de l'arrêté d'organisation de l'enquête ainsi que leur publication dans la presse locale (Ouest France et Presse Océan)

E18000031/44

- le choix du local de permanence, son accessibilité, la possibilité d'y afficher / déployer des plans
- le contenu du dossier et la liste officielle des pièces au jour de l'ouverture de l'enquête
- l'accessibilité du dossier pour le public en dehors des permanences
- les modalités de la dématérialisation

*Une seconde réunion s'est tenue le mercredi 2 mai de 9h à 12h en mairie de Varades avec Mme Lardeux, madame Ducouret et monsieur Derouet.

La première heure a permis de faire le point sur la dématérialisation de l'enquête et notamment sur la nécessité de prévoir un poste informatique dédié permettant d'accéder au dossier pendant la durée de l'enquête comme l'impose l'article L 123-10 c.env. et de solliciter des informations complémentaires / sur les caractéristiques du PLU précédent / sur l'évolution du projet à l'issue de la concertation / le plan d'affichage sur le terrain / les modalités non réglementaires d'information du public pendant la durée de l'enquête.

La seconde partie (2h) a consisté à procéder, avec Mr Derouet et Mme Ducouret à une visite des lieux, notamment de l'ensemble des OAP prévues par le PLU ainsi que de l'IME.

2.3 Modalités d'organisation

Par arrêté municipal du 12 avril 2018 le maire de Loireauxence, après concertation avec le commissaire enquêteur, a décidé que l'enquête serait ouverte le lundi 7 mai à 9 h et close le jeudi 14 juin à 17 h.

Le principe de 4 permanences a été retenu :

- le lundi 7 mai de 14 h à 17 h
- le mercredi 30 mai de 9 h à 12 h
- le samedi 9 juin de 9 h à 12 h
- le jeudi 14 juin de 13 h 30 à 17 h

Une adresse électronique dédiée a été créée pour la durée de l'enquête :

enquetepubliquepluvarades@loireauxence.fr

Un ordinateur dédié à l'enquête et permettant de consulter le dossier a été mis à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Pour des raisons de commodité deux registres d'enquête ont été ouverts, le premier pour recueillir les observations formulées à l'occasion des visites du public, le second pour recueillir les observations par voie dématérialisée.

2.4 Information du public

Information règlementaire

Deux avis d'enquêtes ont été publiés les 23 avril et 7 mai 2018 dans deux quotidiens locaux : Ouest-France et Presse Océan ainsi que sur le site internet de Loireauxence. Cet avis a également été publié sur le panneau d'affichage de la mairie, visible de l'extérieur. A la suite d'une erreur des services cet avis précisait que les courriers devaient être adressés à la mairie par lettre recommandée avec A/R, ce qui est évidemment irrégulier. Je note toutefois que cette irrégularité ne semble avoir eu aucune conséquence sur la possibilité pour le public de déposer ses observations : aucun courrier simple ni recommandé n'a en effet été adressé au commissaire enquêteur et toutes les observations sont parvenues soit par voie électronique, soit par dépôt à la mairie ou lors des permanences.

Un affichage sur le terrain a été réalisé par les services de la mairie sur toutes les OAP de la commune ainsi qu'à l'entrée du bourg (côté Ancenis, côté Angers et côté RD 752), soit au total 19 panneaux d'affichage. Cet affichage a été vérifié par la policière municipale.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public dans sa version papier et dans sa version électronique sur le site internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Information complémentaire

L'information sur l'existence de l'enquête a également été publiée sur le panneau lumineux situé place Sainte Jeanne d'Arc à Varades.

Par ailleurs, et pendant toute la durée de l'enquête, 2 cartes ont été affichées en permanence sur des panneaux dédiés dans le hall d'entrée de la mairie.

2.5 Participation du public

Données quantitatives

Permanences	Nb de visites	Nb d'observations
Lundi 7 mai	5	4
Mercredi 30 mai	6	5
Samedi 9 juin	11	7
Jeudi 14 juin	5	3

Quatre observations seulement ont été formulées par voie électronique.

Au total ce sont 24 observations qui ont été formulées pendant la durée de l'enquête (20 sur le registre papier, dont une observation orale, 4 sur le registre électronique), ce qui est relativement peu au regard de l'ampleur des changements qui résulteront de la révision générale du PLU de la commune.

Il est probable que l'importance et la sincérité l'information et de la concertation engagées par les élus auprès de la population aient contribué à ce climat apaisé de l'enquête.

Le zonage et la réglementation des eaux pluviales, comme le zonage d'assainissement n'ont fait l'objet d'aucune observation du public.

Données qualitatives

Atmosphère de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat relationnel, aussi bien avec les services administratifs, Madame Lardeux (DGS), madame Ducouret (service urbanisme), le service de l'accueil, qu'avec monsieur Derouet (adjoint au maire), qui ont constamment cherché à faciliter la tâche du commissaire enquêteur en mettant à sa disposition les informations qu'il sollicitait. Je tiens à les remercier pour leur accueil et leur collaboration, et plus particulièrement M. Derouet dont la disponibilité et la compétence tout au long de l'enquête ont été particulièrement précieuses.

Les permanences ont été régulièrement fréquentées, notamment celle du samedi matin. Le public s'est montré particulièrement courtois et attentif à formuler et argumenter ses observations ce qui a permis de nourrir un dialogue confiant lors d'un premier entretien généralement assez long (près d'une demi-heure) lors de la permanence. Sur mes conseils les observations écrites, le plus souvent accompagnées de documents, ont été fournies par les intéressés dans un second temps après leur passage à la permanence. Les observations déposées sans ce dialogue initial sont généralement moins ou peu argumentées, ce qui ne préjuge ni de leur intérêt ni de la solution à leur apporter.

Caractéristiques générales :

Quelques personnes se sont présentées simplement pour savoir quel était le statut de leur terrain ou l'avenir de leur quartier sans formuler d'observations écrites.

Sans que cela soit une surprise quelques observations, peu nombreuses, se sont avérées hors objet de l'enquête. Quelques unes ont porté sur des décisions antérieures de la commune dont les particuliers espéraient la révision à l'occasion du nouveau PLU, d'autres ont consisté en une simple demande de renseignement généralement relative à la constructibilité de parcelles dont ils étaient propriétaires. L'une d'entre elles a pris la forme du dépôt d'un certificat d'urbanisme.

La plupart ont porté soit sur des demandes de modification de zonage, soit sur des assouplissements de la réglementation et relèvent le plus souvent d'ajustements ponctuels. Aucune n'a remis en cause les orientations du projet de PLU, même si à 3 reprises se sont exprimées des craintes sur les conséquences de la densification du centre bourg pour la circulation et la tranquillité des riverains.

Toutefois l'obligation de respecter des orientations qui sont désormais imposées aux élus par les lois successives en matière de densification du centre bourg, de constructibilité limitée dans les hameaux, de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, orientations qui ont conduit à remettre en cause les zonages du PLU précédent, n'a pas toujours été comprise - et pas toujours acceptée - par les visiteurs lorsqu'elle entraînait en contradiction avec les intérêts personnels des intéressés.

Apport de la dématérialisation :

La dématérialisation de l'enquête a eu peu/ ou pas / de valeur ajoutée, ce qui n'est pas véritablement une surprise.

L'ordinateur dédié mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête n'a jamais été utilisé ce qui peut se comprendre dès lors que la version papier du dossier était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, que le dossier était également disponible en ligne sur le site de la commune et qu'une adresse électronique dédiée permettait au public d'adresser ses observations par messagerie.

Quant à l'adresse électronique elle a été mise en œuvre à 4 reprises, donc de façon très marginale au regard de l'objet de l'enquête et, sauf une hypothèse, après une visite et un entretien à la permanence :

- une des observations a porté pour l'essentiel sur des questions de politique générale de la commune extérieures à l'objet de l'enquête et formulées par ailleurs dans des termes proches de ceux d'un forum ce qui n'est pas dans la logique de l'enquête, même dématérialisée.
- le second usage a consisté à informer le commissaire enquêteur de la présence de 4 personnes à la permanence du samedi 9 juin

2.6 Clôture de l'enquête

*L'enquête a été close sans aucun incident le jeudi 14 juin à 17 heures dans sa dimension papier et sa dimension dématérialisée.

*Le procès verbal de synthèse a été remis le vendredi 15 juin 2018 à 15h30 à M. Derouet, adjoint au maire, en mairie de Varades, et a fait l'objet d'un entretien approfondi de 2 heures avec l'intéressé.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS / REPONSES / AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les élus ont fait le choix de solliciter leur bureau d'études pour répondre aux avis des PPA et de conserver leur liberté quand à la prise en considération de ces avis à l'issue de l'enquête. Les réponses formulées sont donc celles du bureau d'études et d'un avis du commissaire enquêteur par thème alors que les observations du public font l'objet d'une réponse individualisé du conseil communal et d'un avis également individualisé du commissaire enquêteur.

3.1. Observations des PPA et des personnes consultées

3.1.1 Contenu des observations

**Observations de l'Etat (DDTM)*

Dans son avis de 7 pages (+ 4 pages d'annexes techniques), le préfet émet globalement un avis favorable sur le projet. Un satisfecit est accordé notamment à la prise en compte du Grenelle de l'environnement, à la consommation d'espaces agricoles et naturels, aux choix de la commune en matière d'activités économiques et d'équipements. Il assortit cependant cet avis d'une réserve et d'un certain nombre de remarques.

-la réserve, qui concerne essentiellement la prise en compte des risques, qui devra nécessairement être levée (compatibilité du PLU avec les dispositions du PGRI du bassin Loire Bretagne, notamment pour certains secteurs considérés comme non inondables dans le projet (une partie des secteurs « Les Bernards » et « Les Rivières » qui sont actuellement classés en UB2) / incompatibilité du règlement des zones ZU2 et ZU3 avec l'article 2-1 du PGRI.

-les remarques portent sur :

les imprécisions relatives aux objectifs de logements / l'absence de toute précision graphique sur l'accueil des gens du voyage / la nécessité de justifier les changements de destination aux lieux dits « Les Grands Champs » et « Le Bois Janvier » / le caractère partiel du diagnostic environnemental (qui ne comporte qu'une analyse succincte de quelques zones ouvertes à l'urbanisation et pas d'analyse sur les secteurs de Ste Marie et de la Madeleine) / en matière de zones humides un état insuffisant des lieux sur les corridors écologiques dans les zones d'activité de la Ferté et du Point du Jour / une absence de justification des 3 000 ha de zone agricole identifiés (soit 20% de plus que dans le PLU en vigueur).

**Observations de l'Etat (CDPENAF)*

Dans un bref document de 2 pages la CDPENAF a formulé simplement 4 observations relatives aux STECAL, accompagnées d'un document graphique, sans faire d'observations sur le règlement des zones A et N du PLU. Elle estime qu'il faut notamment :

- exclusion du périmètre du STECAL « Le Bas Coteau » (partie ouest) la parcelle identifiée en orange sur le plan joint (qui doit être considérée comme une extension)
- que le périmètre du STECAL « La Petite Rivière » soit réduit de façon à suivre, sur sa partie est, le parcellaire agricole
- que ne soit pas qualifié STECAL le secteur situé à « L'Etang de la Gravelle » qui se situe dans l'agglomération du bourg (son zonage Nli n'est pas remis en cause)
- que soient respectées les prescriptions du PPRI pour les STECAL « Le Ploquet » et « Le Camping »

*** Observations du Conseil départemental**

Dans un document de 3 pages le Conseil départemental souligne « la qualité générale des documents produits » par la commune ainsi que « la prise en compte des enjeux départementaux » qui justifient l'avis favorable formulé sur le projet accompagné de remarques de détail.

Parmi les 4 catégories de « remarques » de cet avis on notera :

- la nécessité de préciser dans le rapport de présentation que la parcelle acquise par le département au titre des ENS se trouve bien le long de la Boire Torse, mais sur le territoire de la commune de Anetz-Vair sur Loire et non sur celle de Varades.
- en ce qui concerne le PADD le souhait de voir préciser l'encadrement de la production des constructions suivant des critères bioclimatiques qui est prévue dans plusieurs des OAP.
- en ce qui concerne les OAP le souhait d'une programmation plus fine de l'ouverture à la construction et pour les OAP 5 et 7 qui comportent des logements collectifs l'obligation dans le règlement littéral le raccordement à la fibre optique.
- p. 67 du règlement littéral le conseil départemental relève, en secteur non aggloméré, une incompatibilité de la servitude de recul avec le schéma routier départemental qui doit être corrigée et demande p 122 la suppression de la permisivité relative à la réalisation de logements de fonction dans le secteur Ab qui pourrait compromettre le contournement nord du bourg (et qui n'est pas prévue par la charte agricole de 2012).

*** Observations de la COMPA**

Dans un long document de 30 pages (5 + 25 d'observations techniques), la COMPA émet un avis favorable au projet de PLU « qui s'inscrit dans les objectifs du PLH et les orientations du SCOT de limiter la consommation d'espaces et de favoriser le renouvellement urbain » mais assortit cet avis de 8 observations dont les plus importantes concernent :

- la nécessité d'affiner la trame verte et bleue
- l'évolution du zonage du Point du Jour qui devrait permettre d'accueillir des activités mixtes (artisanat, services, commerces de gros) et pas seulement des activités industrielles, artisanales et d'entrepôts.
- une modification du zonage de la Miennerie qui n'est ni urbanisé ni desservi par l'électricité (un zonage 1AU serait plus adapté)
- le souhait de voir réduite l'enveloppe urbaine de la Basse Boutière et le sous secteur Ub1
- en matière d'OAP le souhait de la création d'une OAP dans le secteur compris entre la rue des Hautes Fresnaies et la rue des Rivières (5 000 m²), idem pour le secteur de la gendarmerie sur la parcelle AN50 zonée 1AU (5360 m²), enfin un élargissement sur les fonds de jardin de l'OAP sur le secteur du Bataillon FFI.
- la nécessité d'une prise en compte du zonage des eaux pluviales dans le PLU

*** Observations de la Chambre d'agriculture**

Dans un document de 4 p ½ la Chambre d'agriculture émet un avis globalement réservé sur les choix des élus malgré son accord sur des points importants : recentrage du développement sur le centre
E18000031/44

bourg / modération de la consommation d'espace / lutte contre l'étalement urbain et le mitage du paysage rural / souci de pérenniser les espaces agricoles.

Elle formule expressément deux demandes de modifications du document dont elle estime que leur satisfaction justifierait son avis favorable :

-Sur le zonage

Etendre la zone A1 autour du site du Pré de la Victoire et du Bois Vert qui empêche toute évolution de l'exploitation

Procéder à la réduction de la zone Ab (71 ha) qui ne représentait que 34 ha dans le PLU précédent en raison du risque de rétention foncière.

Que dans la zone Ah1 certaines parcelles soient exclues des STECAL du Bas Coteau et de Petite Rivière.

Que les zones 1AUe et 2AUe du Point du Jour soient reclassées en zone agricole

Que soient déclassés les Ebc des sites de la vallée de la Loire, qui ne comportent que des peupliers

-Sur le règlement : suppression de la possibilité ouverte par l'article A2.1 de créer des abris animaux pour des activités non agricoles.

**** Observations de la Chambre de commerce et de l'industrie***

Dans un document de 2 p.1/2 la CCI de Nantes Saint Nazaire formule un avis favorable au projet et aux choix des élus concernant les intérêts qu'elle représente : polarisation du commerce sur le pôle centre ville / volonté d'y maintenir un linéaire commercial en rez de chaussée / optimisation du foncier économique / vocation de la ZA de la Ferté d'accueillir un artisanat de production et d'industrie excluant le commerce de détail / maintien d'une mixité fonctionnelle en milieu rural (SRECAL du Haut Coteau et zonage UR2 au sein du tissu aggloméré).

Elle formule seulement 2 suggestions / réserves :

- que dans les zones UA, UB, UR soient autorisées la sous destination « artisanat commerce de détail »

- que dans ces mêmes zones soit autorisé un artisanat de production pour des activités artisanales non polluantes.

**** Observations de la MRAe***

Par un courrier du 16 février la MRAe atteste avoir reçu le 8 février pour avis le dossier relatif à la révision du PLU de la commune et précise que, sans réponse écrite de sa part, son avis sera réputé tacite sans observation à la date du 8 mai, ce qui a été le cas.

****Observations de la Région Pays de la Loire***

La Région précise qu'elle n'a pas d'observation à formuler sur de dossier.

3.1.2 Réponses aux observations des PPA et des personnes consultées

En raison notamment de la brièveté des délais et des difficultés matérielles à réunir un conseil pour répondre aux observations des PPA et des personnes consultées les élus ont fait le choix de confier une première étude et une première réponse à ces observations à leur bureau d'étude se réservant bien entendu la décision à prendre à l'issue de cette consultation.

Le commissaire enquêteur en prend acte de ce choix.

On ne retiendra pas les très nombreuses observations qui portent simplement sur des mises à jour, des harmonisations, des corrections de cartes ou d'informations quantitatives portant soit sur le projet soit sur ses annexes - voire sur des légendes - et dont la prise en compte est actée par la réponse du bureau d'études. Celles-ci résultent soit d'erreurs matérielles soit d'absence de référence à des obligations réglementaires (PPRI et PGRI / emprise ferroviaire / règles de recul à l'égard des voies départementales notamment) qui devront nécessairement être corrigées et dont la vérification devra être faite dans le document arrêté à l'issue de l'enquête. Leur nombre relativement élevé témoigne de la vigilante lecture du projet à laquelle se sont livrés les PPA.

Seules les observations qui ont justifié une réponse argumentée sont prises en considération, accompagnées d'un avis personnel. Aucune ne remet en cause le projet soumis à l'enquête ce qui témoigne de la qualité de la concertation engagée par les élus avec les PPA (comme d'ailleurs avec le public). Elles sont regroupées par thèmes et non par auteur de l'observation.

***Justification plus précise des besoins de logements**

Réponse du bureau d'études

Deux séries d'arguments sont invoqués pour justifier une évaluation jugée « optimiste » des besoins de logements :

- des arguments de fait liés aux caractéristiques de la situation antérieure : blocages de la construction / lenteur du démarrage de la ZAC / effets de la crise de l'immobilier sur la commune
- des arguments tirés du statut particulier de la commune reconnue comme un pôle privilégié d'accueil d'entreprises et de grands équipements.

Avis personnel

La quantification des besoins de logements est un exercice délicat de prospective, comme le montrent les différents chiffres annoncés sur les vacances de logement en centre bourg. Toutefois si le caractère « optimiste » de l'évolution de la population à l'horizon temporel du PLU j'observe :

- que la commune se voit bien confirmée dans son rôle de pôle secondaire
- que la desserte ferroviaire régulière sur Nantes et Angers dont elle bénéficie n'est pas remise en cause et constitue un atout indiscutable pour sa population
- qu'elle a vocation à recueillir de nouvelles activités à la Ferté et au Point du Jour
- que la réalisation à un horizon très proche d'un collège peut être de nature à fixer une nouvelle population (même si de nombreux collégiens de Varades sont actuellement scolarisés à St Florent).

L'évaluation à laquelle a procédé la commune n'est donc pas irréaliste et relève simplement d'une justification plus précise à laquelle il devra être procédé.

***Non localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage**

Réponse du bureau d'études

Cet objectif ne trouve aucune traduction dans le document graphique pour deux raisons : il s'agit d'une compétence communautaire / le Schéma Départemental des Gens du Voyage est actuellement en cours d'élaboration. La localisation du projet sera définie en cohérence avec le SDGV et fera l'objet d'une évolution du PLU lorsque ce schéma sera arrêté.

Avis personnel

L'obligation de prendre en charge la réalisation d'une aire des gens du voyage et sa présence sur le territoire de la commune me semblent avoir été très bien intégrées par les élus mais ils estiment – notamment en raison du caractère conflictuel de ce type de projet - que sa localisation est encore susceptible d'évoluer. Il me semble donc justifié, dès lors qu'il s'agit d'une compétence communautaire, que le schéma départemental dans lequel ce projet doit s'inscrire n'est pas encore arrêté, de différer cette localisation à une modification ultérieure du PLU.

***Justification des changements de destination de bâtiments agricoles**

Réponse du bureau d'études

Si 14 bâtiments agricoles sont identifiés à ce titre dans le projet de PLU c'est pour anticiper des départs à la retraite et une évolution de l'activité agricole dans les 10 années à venir.

Par ailleurs, et pour le cas particulier du moulin à vent du Bois Janvier

- l'état de ruine de la Tour du Moulin est contesté
- ce moulin est le seul moulin à vent qui subsiste dans la campagne de Varades
- la commune entend protéger cet élément du patrimoine local.

Avis personnel

J'observe d'une part

- *que d'une façon générale les élus se sont montrés vigilants sur cette question du changement de destination des bâtiments agricoles / que ceux-ci sont quantitativement peu nombreux / que si la prise en considération des observations du public peut en ajouter 2 voire 3 les élus ont, à l'occasion de l'enquête, souhaité soustraire l'ensemble des fermes dites « Briaud » de cette possibilité.*
- *que le souci de protection du patrimoine local est tout à fait de nature à justifier la possibilité d'un changement de destination pour le moulin du Bois Janvier.*

*** Reclassement en zone agricole des zones 1AUe et 2AUe du Point du Jour**

Réponse du bureau d'études

Il s'agit d'une zone stratégique du SCOT classée en zone 2 AU, les destinations des ZA sont complémentaires. La révision du PLU a réduit de façon importante les zones AU a vocation économique.

Avis personnel

Si l'on peut comprendre le point de vue de la Chambre d'agriculture qui tend à maximiser l'espace agricole cette demande me paraît à la fois excessive et infondée pour les 2 raisons invoquées par le bureau d'études.

***Adjonction d'OAP**

Il est rappelé à la commune qu'elle a la possibilité de créer plusieurs OAP supplémentaires : sur les secteurs des « Bernards » et de « La Basse Boutière » (superficie de + de 5 000m²) ainsi que sur un secteur compris entre la rue des Hautes Fresnaies et la rue des Rivières qui présente également une potentialité de plus de 5 000m².

Réponse du bureau d'études

Des OAP « pourront être définies sur les secteurs des « Bernards » mais en concertation avec les habitants concernés pour des questions d'accès et de « La Basse Boutière » en veillant cette fois au classement d'un boisement à l'ouest et à la question des réseaux. Sur le secteur compris entre les rues des Hautes Fresnaies et la rue des Rivières le bureau d'études souligne que cette question est « à voir avec la commission »

Avis personnel

On peut regretter que sur cette question importante l'enquête n'ait pas permis de disposer d'une position des élus.

J'observe cependant :

- *que si les dispositions du SCOT, rappelées à juste titre la DDTM, précisent qu'« une potentialité d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine d'une capacité au sol supérieure à 2500 m² peut entrer dans le champ d'application de la densité minimale », ces dispositions ne sont que des orientations et pas des obligations juridiques, qu'elles laissent donc une marge de liberté aux élus pour décider de créer ou non des OAP lorsque cette condition est remplie.*
- *que par ailleurs l'adjonction de ces nouvelles OAP serait à l'origine de potentialités complémentaires de constructions de logements qui ne seraient sans doute plus en rapport avec l'évolution de la population.*

Il est donc important que la réponse des élus sur ce point ne se situe pas seulement sur le terrain la liberté d'appréciation qui leur est reconnue par les textes mais sur une justification au cas par cas de la prise en compte – ou du refus de prendre en compte – ces nouvelles OAP qui ne me paraissent pas s'imposer au regard de la politique générale dans laquelle ils ont choisi de s'inscrire.

Insuffisance du diagnostic des zones humides dans certaines OAP**Réponse du bureau d'études***

Le bureau d'études conteste cette insuffisance pour les zones d'activité de la Ferté et du Point du Jour, et pour la localisation du collège où les préconisations concernant les corridors écologiques ont été prises en considération dans l'OAP, mais la reconnaît pour d'autres OAP (la Carterie notamment).

Avis personnel

L'importance accordée à la protection des zones humides, à l'identification des corridors écologiques impose leur correcte et complète identification dans le PLU. La réponse du bureau d'études me paraît

donc plutôt sommaire sur ce point notamment, mais pas seulement, pour la zone d'activité de La Ferté.

Je note toutefois que c'est seulement à l'occasion de la mise en œuvre de chacune des OAP envisagées qu'une expertise approfondie devra être réalisée et que les autorisations nécessaires seront subordonnées à son résultat.

***Périmètre des STECAL**

Réponse du bureau d'études

Toutes les observations de la CDPENAF sont prises en considération par le bureau d'études

- exclusion du périmètre du STECAL du Bas Coteau (partie Ouest) de la parcelle identifiée en orange sur le plan joint
- réduction du périmètre du STECAL « La Petite Rivière » de façon à suivre le parcellaire agricole sur sa partie est
- sortir de la qualification de STECAL le secteur de « L'étang de La Gravelle » situé dans l'agglomération sans modifier son zonage (Nli)
- - respecter les prescriptions du PPRI pour les STECAL « Le Ploquet » et « Le Camping »

Avis personnel

La délimitation des STECAL est à la fois un sujet sensible pour la population des hameaux concernés et délicat pour le porteur du projet

- *mais les modifications des périmètres suggérées au « Bas Coteau » et à « La Petite Rivière » sont mineures*
- *au regard de la philosophie des STECAL qui est de limiter l'évolution des hameaux et d'assurer la protection des espaces agricoles et naturels les 2 réductions proposées me paraissent totalement justifiées.*

En ce qui concerne le secteur de l'Etang de La Gravelle la proximité du centre bourg peut parfaitement justifier le retrait de la qualification de STECAL alors que par ailleurs d'importantes restrictions résultent de la qualification de la zone (Nli) qui est maintenue.

Quant aux STECAL « Le Ploquet » et « Le Camping » leur localisation au sein du PPRI les soumet de facto aux prescriptions de ce document.

Je ne vois donc aucune raison de ne pas suivre cets propositions.

***Modifications de la réglementation**

Réponse du bureau d'études

Si l'on écarte les demandes formulées par la SNCF pour le réseau ferroviaire et celles formulées par le Conseil Départemental pour la voirie routière qui doivent faire l'objet d'un traitement juridique deux observations retiennent l'attention :

Celle de la Chambre d'agriculture concernant l'article 2 de la zone A qui demande à ce que les abris pour animaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole soient interdits en zone agricole. Sur ce point le bureau d'études précise que « les abris pour animaux ne seront autorisés qu'en zone A et N non indicées »

Celle de la CCI qui porte sur 2 points

- que dans les zones UA, UB, UR soient autorisée la sous destination « artisanat commerce de détail »

- que dans ces mêmes zones soit autorisé un artisanat de production pour des activités artisanales non polluantes.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de la Chambre d'agriculture me paraît excessive par sa généralité et reposer sur une interprétation restrictive de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme. La proposition du bureau d'études me paraît à la fois plus souple et plus adaptée à cette question de la réalisation d'abris pour animaux.

Pour la même raison, réintroduction de souplesse dans l'écriture de la réglementation, il me semble que la proposition de la CCI devrait être suivie.

3.2 Observations du public

Au total ce sont 24 observations qui ont été déposées par le public, 4 par courriel, 20 sous forme papier au registre. A la différence des observations des PPA celles-ci ont été étudiées par un conseil communal qui a tenu à leur apporter une réponse.

Les observations formulées par voie électronique sont cotées **re**, celles déposées sur le registre papier sont cotées **rp**.

Les réponses de la commune résultent d'un conseil communal qui s'est tenu le 26/06/2018 (annexe n° °)

3.2.1. Observations sur le registre courriels

Obs re n° 1. Madame Gadessaud pose 7 questions dont 4 sont clairement hors objet de l'enquête publique dans la mesure où elles concernent la gestion quotidienne de la commune : le fonctionnement défectueux d'un feu d'appel piéton / les horaires d'éclairage public nocturne / la publicité par hauts parleurs avant la foire aux vins annuelle / l'entretien de trottoirs ou de la voie publique. Aucune de ces questions ne relève en effet, directement ou indirectement du PLU.

Seules 3 questions sont simplement susceptibles d'être rattachées à l'objet de l'enquête : la destination d'un espace compris entre l'école publique et l'espace Alexandre Gautier (dont l'intéressée souhaite qu'il soit aménagé en aire de jeux et espace d'accueil) / la réalisation de pistes cyclables (qui se rattache à la question des liaisons douces) / enfin la date de mise en œuvre du nouveau PLU et l'information des habitants.

Réponse de la commune

La conseil communal constate que « les 7 questions posées par Mme Gadessaud ne relèvent pas du PLU ou indirectement. »

Avis du commissaire enquêteur

Je ne peux que confirmer cette position sans avoir pu m'entretenir avec l'intéressée qui n'a sans doute pu se présenter à une permanence, et lui fournir oralement les explications que méritaient ses questions.

Obs re n° 2. M et Mme Bioteau souhaitent que leurs parcelles identifiées 000 YA 140 et 000 YA 144 situées au lieu dit Le Bas Coteau (ou La Bourleyere d'après le plan cadastral) passent en Zone UBb. Ces parcelles sont desservies par les parcelles identifiées 000 YA 183 et 000 YA 184 servant de chemin d'accès dont ils sont également propriétaires en indivision. De même, ils souhaitent que la partie sud de la parcelle identifiée 000 YA 172 située au même lieu dit passe en Zone UBb.

Réponse de la commune

Le conseil communal estime qu'il n'est pas possible de remettre en cause et d'agrandir le STECAL du Bas Coteau, du fait des risques de précédent qui pourrait en résulter.

Avis du commissaire enquêteur

La question de la délimitation des STECAL est évidemment délicate, mais les élus, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur, ont fait le choix d'en limiter le nombre et la dimension après une analyse minutieuse de chacun d'entre eux. Compte tenu de la situation particulière du STECAL du Bas Côteau et du risque non seulement de précédent, mais de traitement différencié, je considère que cette position est justifiée.

Obs re n° 3. de M Bertrand Hais, membre de la commission urbanisme de la commune, entend que soit corrigée une erreur matérielle dont les conséquences pourraient être importantes. Il demande notamment à ce que les bâtiments de la Renauderie, de la Gouchère et du Cloteau, qui sont des « fermes Briau » ne soient pas considérées comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination comme le prévoit la page 262 du rapport de présentation, et ce contrairement à la position retenue sans doute par erreur de la commission d'urbanisme du 28 octobre 2015. Il s'agit en effet de bâtiments qui, relevant du petit patrimoine local, doivent à ce titre être protégés et préservés comme le sont les autres fermes Briau.

Réponse de la commune

Suivant les propositions de la commission élargie, tous les bâtiments de type Briau doivent être protégés et conservés en l'état et donc sans changement de destination. Le Conseil Communal est donc d'accord pour rectifier cette erreur sur le projet de PLU, et de ne pas permettre le changement de destination des bâtiments agricoles à la Reanuderie, la Gouchère et le Cloteau, mais de les protéger au titre des bâtiments remarquables, au même titre que les autres bâtiments de type « fermes Briau ». Plusieurs bâtiments aux Grands Champs et un autre à la Richardière pourront faire l'objet de changement de destination, mais sous avis conforme de la CDPENAF, qui vérifiera au moment d'un permis de construire, que ces changements de destination ne gêneront pas l'activité agricole (par exemple, qu'il n'y ait plus de siège d'exploitation à proximité)

Avis du commissaire enquêteur

Tout à fait favorable à cette position qui, tout en rectifiant une erreur matérielle, a le triple avantage de protéger un élément du patrimoine local, de respecter une égalité de traitement entre ces fermes dites « Briaud », tout en ouvrant une possibilité de souplesse limitée à certains bâtiments, après avis préalable de la CDPENAF.

Obs re n° 4. MMme Cattoni Gérard et Claudie s'inquiètent des conséquences « de l'OAP Espérance » et de la disparition d'un espace boisé qui agrémentait leur environnement. Ils demandent notamment à ce que la densité de logements soit limitée à 4 logements par hectare (et non « environ à ») et à ce que les grands arbres côté nord est et sud de leur propriété soient conservés.

Réponse de la commune

Il est proposé de classer les espaces boisés en « espace boisé classé » (EBC) ; ceux en lisière devront au maximum être conservés, notamment ceux à hautes tiges pour faciliter la transition avec les espaces bâtis déjà existants. En ce qui concerne la densité des logements : supprimer « environ » et mettre « 4 maximum ».

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse est de nature à apaiser les craintes exprimées par Mr et Mme Cattoni.

3.2.2 Observations sur le registre papier

Obs rp 1. Madame Bioteau souhaite que puisse être organisée une sortie de véhicule sur la RD 752. Or sa demande a reçu un avis défavorable de la commission d'urbanisme pour 3 raisons : danger présenté par cette sortie / protection d'un Ebc / existence d'une sortie plus sécurisée. Elle joint un projet de division de sa propriété pour la construction de 3 maisons et une série de photos destinées à justifier un nouvel examen de sa demande.

Réponse de la commune

Bien qu'elle soit hors objet de l'enquête cette question a fait l'objet de l'attention du conseil communal et un élu, M. Derouet, s'est rendu sur les lieux. Il précise que « si la visibilité est bonne (...) la sortie est sur la liaison douce et « qu'il faudra attendre pour se prononcer ».

Avis du commissaire enquêteur

On ne peut que louer l'attention portée à cette demande qui est effectivement hors objet de l'enquête et ne pourra recevoir de solution qu'à la suite d'une demande formulée de nouveau après l'approbation du PLU soumis à l'enquête.

Obs rp 2. M. Ruvanot et madame Voisin formulent une demande d'aménagement de la portée de la règle de l'alignement sur la voie publique et l'unité de façade pour une construction dans une zone où, de leur point de vue :

- celle-ci n'existe pas de fait (aucune construction ancienne n'est effectivement alignée dans la zone)
- peu de constructions peuvent désormais être envisagées dans cette zone
- le respect considéré comme artificiel de cette règle les contraint à créer un préau contigu à leur garage pour une somme avoisinant 12 000 €. Ils expliquent oralement que le caractère artificiel de la mise en œuvre de cette règle a été reconnu par leur interlocutrice à la COMPA.

Ils ont déposé un dossier de 3 p. destiné à justifier leur demande

Réponse de la commune

Le conseil communal estime que la demande des intéressés n'est « pas concernée par le PLU »

Avis du commissaire enquêteur

Pour être juridiquement exacte cette réponse de la commune appelle toutefois de ma part un commentaire. Après une visite des lieux je constate que la sacralisation de la règle de l'alignement et son respect pour de simples raisons réglementaires conduisent à imposer aux intéressés des exigences de construction et des contraintes financières qui n'ont guère de justification au regard des caractéristiques de la voie et des constructions avoisinantes. Mais une solution ne peut être envisagée que hors objet de l'enquête.

Obs rp 3. Mme Bourrigaud Madeleine vient s'informer du classement d'un terrain dont elle est propriétaire. Ce terrain, inconstructible dans le précédent PLU, le deviendrait dès lors qu'il est bien intégré, ce qui semble être le cas, dans l'OAP de la Madeleine (ce que confirme un courriel de M. Derouet en ce sens). Elle n'a pas laissé d'observation écrite.

Réponse de la commune

En raison de sa localisation le terrain de l'intéressée sera constructible, même s'il n'est pas concerné par l'OAP de La Madeleine

Avis du commissaire enquêteur

Cette réponse de la commune donne satisfaction à la question de madame Bourrigaud.

Obs rp 4. Mr Daniel Oger, La Haie aux Moines demande oralement à ce que le bâtiment à usage agricole qu'il possède (environ 400 m² au sol) puisse être considéré comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination (gîte ou habitation). Ce bâtiment de bonne facture architecturale et bien entretenu ne peut plus en effet faire l'objet d'un usage agricole et son propriétaire n'aurait aucun intérêt à maintenir cet entretien si un changement de destination n'était pas reconnu.

Réponse de la commune

Après visite des lieux le conseil communal exprime un avis favorable à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur

Cette solution (qui est identique à celle soulevée par l'observation rp 15 de monsieur Gautier) me paraît totalement justifiée par la nature et les caractéristiques du bâtiment en cause. La limitation de l'objet du changement de destination garantit que celle-ci ne concernera pas, dans cette zone qui n'a pas vocation à les recevoir, de nouveaux logements.

Obs re 5. MM Guimas Jean et Pierre sont venus exprimer oralement leurs interrogations sur l'extension envisagée de la ZAC de La Ferté et préciseront par voie électronique leurs observations afin préparer leur prochaine visite lors de la permanence du samedi 9 juin. Par un courrier électronique reçu le 9 mai MM Guimas demandent le retrait du classement en 2 AUE des parcelles YB 121, 71, 70, 69, 34. A l'appui de cette demande ils invoquent 5 arguments : ces parcelles forment un ensemble

agricole cohérent / le futur zonage lui donne une forme de drapeau peu propice aux pratiques culturelles / l'emprise programmée supprime l'accès aux parcelles YB 12, 71, 70, 69 / l'écoulement des eaux est un problème récurrent (la parcelle YB2 se trouve coupée en deux par un fossé évacuant les eaux pluviales de la zone d'activité) / cette extension rapproche les activités des villages riverains et sont à l'origine de nuisances environnementales qui sont restées jusque là sans réponse ni de la mairie ni de la COMPA.

Réponse de la commune

L'extension possible de la zone de la Ferté a déjà été considérablement réduite par rapport au PLU précédent, et cette extension est même inférieure aux préconisations du SCOT.

De plus cette zone était précédemment classée en UF (urbanisable de suite), alors que le projet de PLU prévoit de la classer en 2 AUe, soit l'obligation de réviser le PLU pour l'ouvrir effectivement à l'urbanisation ; Le Conseil Communal maintient donc sa position.

Avis du commissaire enquêteur

Après avoir consulté le PLU en vigueur je constate effectivement que l'extension envisagée par le projet soumis à l'enquête est sensiblement inférieure à ce qui était prévue dans le PLU actuel. Que par ailleurs le projet envisage un classement en zone 2 AUe - qui nécessite une révision pour l'ouvrir à l'urbanisation - alors que le PLU en vigueur classe cette extension en UF. Cette partie de la demande de MM Guimas de retrait du projet de classement ne me paraît donc pas justifiée.

En ce qui concerne les nuisances le projet prévoit que l'implantation des futures activités soit plus éloignée des riverains par rapport au PLU en vigueur et l'OAP sur ce site prévoit un traitement paysager en frange des zones d'activité afin de réduire les impacts éventuels.

Toutefois les observations relatives au régime de l'écoulement des eaux doivent nécessairement, si elles sont avérées, trouver leur solution soit dans le schéma des eaux pluviales soit dans celui de l'assainissement dans le respect des dispositions du SDAP.

Obs rp n° 6. Monsieur Ravard souhaite que la parcelle n° 288 appartenant à ses parents, et située sur leur propriété au Grenouillet, près de la ZAC de la Carterie, soit rattachée à la zone Ub (et non 2Au). Dans ses observations écrites déposées lors de la permanence monsieur Ravard explique que cette mesure respecterait un engagement antérieur de la commune, qu'elle pourrait permettre à ses parents âgés, et à sa maman handicapée, de pouvoir construire une maison sans étage plus adaptée à son handicap. Il joint une attestation de Me Thébaud, notaire, qui rappelle que lors de la création de la ZAC Mr et Mme Ravard s'étaient réservés cette parcelle dans cette perspective. Il estime que son classement en zone Ub respecterait un engagement pris par la commune à cette époque.

Réponse de la commune

Le conseil communal se dit « partagé » sur cette demande : cette parcelle pourrait repasser en UB 1 au lieu de A car à proximité du bourg (même si aujourd'hui elle n'est pas vraiment dans l'agglomération mais à proximité), mais sera voisine dans les années à venir de la ZAC de la Carterie, ce qui pourrait compliquer l'aménagement. Voir les PPA.

Avis du commissaire enquêteur

La parcelle de Monsieur Ravard se trouve en effet à proximité de la zone agglomérée et son classement envisagé en zone A n'est pas, de ce seul point de vue, discutable.

Seules des considérations de fait (cette demande est individuelle et ne remet pas en cause les objectifs de logement de la commune), et d'égalité de traitement des situations me paraissent, plus que l'avis des PPA, pouvoir conduire les élus à revoir le classement de cette parcelle.

Obs rp n° 7. Mme Gasnier s'inquiète des conséquences de la création de l'OAP des Grandes Vignes sur la circulation, notamment pour la liaison nord/sud et pour la circulation rue Montrelais et exprime le souhait que les élus prennent réellement en charge cette question.

Réponse de la commune

Même si cette question ne dépend pas à proprement parler du PLU, il faudra penser à un aménagement et à des mesures de police propres à dissuader la traversée de traverser en voiture, voire de ne pas relier les 2 lots (prévoir une impasse).

Avis du commissaire enquêteur

Bien qu'elle soit pertinente, la question de Mme Gasnier ne relève effectivement pas de l'objet de l'enquête. Mais le conseil communal a bien pris acte de sa pertinence et en tiendra compte à l'occasion des aménagements qui seront envisagés lors de la création de logements liés à cette OAP.

Obs rp n° 8. MMr Poly, Sylvain et Bernard (père exploitant retraité et fils actuel exploitant agricole), déposent une observation qui porte sur deux points :

-la délimitation jugée excessivement rigoureuse de l'emprise son exploitation de façon à rendre possible la création de nouveaux bâtiments agricoles,

-la possibilité de modifier le classement d'une parcelle leur appartenant pour permettre d'y édifier une construction qui constituerait le siège de l'exploitation.

Réponse de la commune

Pour ce qui concerne le logement de fonction sur un terrain actuellement classé en zone N, les cotes de terrain apportées, malgré leur authenticité, ne peuvent remettre en cause le PPRI, qui est un document qui s'impose aux constructeurs ; la question de ce terrain sera cependant posée à nouveau aux PPA.

Pour l'extension du périmètre de l'exploitation, avis favorable, sachant que l'emprise des constructions peut augmenter de 30% par rapport à ce qui était déjà construit en 1998.

Avis du commissaire enquêteur

Autant la demande de monsieur Poly est juridiquement fondée s'agissant de l'extension – qui reste à délimiter – du périmètre de son exploitation dans la mesure où ce jeune agriculteur doit avoir la possibilité d'étendre ses bâtiments d'exploitation sur un horizon de 10 ans, autant sa demande de changement de classement d'un terrain actuellement classé en zone N pour réaliser son logement de fonction pose effectivement un problème.

La parcelle concernée est en effet largement impactée par le PPRI. Même si les intéressés ne manquent pas d'arguments pour contester la pertinence de cette limite au niveau de cette parcelle et si les documents qu'ils joignent permettent de jeter un doute sur celle-ci, le PPRI s'impose juridiquement et il ne relève évidemment pas de l'enquête PLU d'en proposer la modification, mais seulement d'en tirer la conséquence pour le classement d'une parcelle. Reste que dans les faits celle-ci se trouve située en limite haute du PPRI, que le risque pour la sécurité des personnes est probablement très faible et que seule la question d'un dommage aux biens me paraît pouvoir être envisagée dans ce cas. L'engagement de la commune de poser de nouveau la question à la DDTM - et sans doute à la COMPA - donc de solliciter un réexamen de la demande avant de lui donner une réponse, favorable ou non, me paraît donc une solution de bon sens à la condition que l'ensemble des questions de droit et de fait soient bien prises en considération à cette occasion.

Obs rp n° 9. Mr et Mme Benoit demandent si leur parcelle cadastrée AH n° 85 aux Grandes Vignes est constructible dans le cadre du plan futur et à quelle date.

Réponse de la commune

Cette parcelle est constructible

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un simple constat qui n'appelle pas d'observation

Obs rp n° 10. Les 4 membres de la famille Briand-Perreuil présents à la permanence estiment trop sévères, et pas nécessairement objectifs les choix de la commune en matière de développement des hameaux confrontés à une population vieillissante et isolée.

Concrètement ils demandent que les parcelles qu'ils possèdent au lieu dit « Les Hommeaux » (plan joint) puissent être traitées comme des « dents creuses » et soient déclarées constructibles.

Ils contestent également le classement en Ebc, sans concertation, du petit bois qu'ils possèdent et qui a été planté de chênes par leur père, ce qui va leur créer des contraintes en matière d'abattage.

Réponse de la commune

Le village de la Carterie, pris comme exemple, est resté en zone UB1 dans la mesure où il est à proximité immédiate de la ZAC de la Carterie. Il n'y a pas plus d'arguments aux Hommeaux que dans d'autres villages similaires et revenir sur ce choix provoquerait un précédent injustifiable pour d'autres villages. Par contre avis favorable pour enlever le petit bois des EBC.

Avis du commissaire enquêteur

Le souci de la commune de veiller à ne pas créer de situations inégalitaires entre les hameaux me paraît tout à fait justifié.

Quant à la suppression de ce petit espace boisé classé elle me paraît tout à fait envisageable dans la mesure où elle ne remet en cause ni la politique générale de la commune, ni le principe d'égalité de traitement.

Obs rp n° 11. Mr Ravard Claude souhaite s'informer sur la constructibilité de parcelles dont il est propriétaire à la Haliverie et produit une réponse défavorable de la commune.

Réponse de la commune

Les parcelles concernées restent inconstructibles pour les mêmes raisons que celles invoquées à la famille Briand-Perreuil

Avis du commissaire enquêteur

J'ajoute que le secteur de la Haliverie est particulièrement excentré par rapport au bourg et qu'il n'existe pas de justification à une modification du classement des parcelles concernées, ce qui a été expliqué oralement à M. Ravard lors de son passage à la permanence.

Obs rp n° 12. Mr Chiron et Mme Courbet sont propriétaires d'un terrain de 1684 m2 au lieu dit « La Pierre Blanche » sur lequel ils ont le projet, avancé, de construire une maison dans une démarche de bio construction dont ils joignent les plans. Or la réduction dans le projet de PLU de la superficie constructible de ce terrain les prive de cette possibilité. Ils demandent à ce que l'ensemble de la parcelle redevienne constructible

Réponse de la commune

Si cette demande était admise il semblerait logique de revoir également la limite constructible du terrain voisin. La commune s'en remet à l'avis du commissaire enquêteur et des PPA.

Avis du commissaire enquêteur

Je suis favorable à ce qu'il soit donné satisfaction à la demande des intéressés qui n'affecte en rien les choix généraux de la commune en matière de constructibilité et dont la sincérité pourra être contrôlée à l'occasion de la demande de permis de construire. Je souhaite également, qu'au titre de l'égalité de traitement auquel les élus sont très attachés la même solution soit retenue pour le terrain voisin.

Obs rp n° 13. Mr Janneteau est propriétaire d'une parcelle AF 36 de 4316 m2 située en centre bourg dans un secteur largement urbanisé pour laquelle il a mandaté un géomètre expert en vue d'une cession. Classée jusqu'ici en UB1 cette parcelle serait désormais classée en « espace paysager à protéger ». Il souligne que ce choix est en contradiction avec les orientations du PADD qui favorisent l'accueil de nouveaux ménages dans le centre bourg et demande à ce que le classement antérieur soit maintenu.

Réponse de la commune

Le conseil communal estime que cette parcelle de plus de 4000m2 doit rester inconstructible même si en raison de sa superficie et de sa situation elle pourrait être classée en UB. Ce classement amènerait plus de sorties sur le débouché de la route de Montrelais déjà dangereux aujourd'hui.

Avis du commissaire enquêteur

L'argument invoqué par M. Janneteau n'est pas sans pertinence. Il se heurte cependant aux impératifs de sécurité que les élus doivent également prendre en charge. En l'espèce ce sont précisément les E18000031/44

possibilités de densification liés à la taille de cette parcelle qui seraient à l'origine de cette question de sécurité. La réponse défavorable des élus me paraît donc justifiée.

Obs rp n° 14. Au nom des «Œuvres de Pen-Bron » Mr Branchereau (qui était accompagné de 2 représentants de la sté « Azur Ouest ») demande :

- une modification du règlement de la zone UL1 ajoutant aux changements de destination la précision « logements » qu'il considère comme un enjeu essentiel pour les œuvres à la fois pour rendre possible un accueil locatif et pour l'avenir du bâtiment.
- deux précisions sur le zonage : Dans le secteur A1 faire clairement disparaître l'allée d'accès de l'Ebc / inscrire clairement la lettre A1 sous le zonage du Château.

Réponse de la commune

Le conseil communal maintient son choix pour 2 raisons : D'une part le nombre prévu de logements (environ 70) serait susceptible à lui seul de déséquilibrer le projet de PLU. D'autre part si le lieu et qualitativement intéressant il est trop éloigné du centre bourg à l'heure où l'on veut recentre l'habitat.

Avis du commissaire enquêteur

La visite des lieux a permis de vérifier que le site était de grande qualité, mais que la localisation des bâtiments était effectivement largement excentrée par rapport aux choix du PLU de densifier le centre bourg, et que l'ampleur des bâtiments concernés ne justifiait pas la modification demandée du règlement dans la mesure où elle pouvait être de nature à déséquilibrer à elle seule l'offre de création de logements prévue par le PLU.

Obs rp n° 15.

Mr Gautier possède à la Briandière un bâtiment ancien en pierres, de 80 m2 environ qui prolonge son habitation. Il souhaite pouvoir le restaurer pour en faire un bureau et un gîte et s'interroge sur la nécessité de bénéficier pour ce bâtiment d'une possibilité de changement de destination.

Réponse de la commune

Favorable à cette demande au même titre que la réponse favorable à la demande formulée par M. Ogier

Avis du commissaire enquêteur

Favorable à la reconnaissance de ce changement de destination pour un bâtiment de taille très modeste et contigu à l'habitation de l'intéressé.

Obs rp n° 16.

Mr Davodeau dépose un certificat d'urbanisme et une demande de division parcellaire pour libérer une parcelle constructible d'environ 800 m2, aspectant la rue des Rivières.

Réponse de la commune

Le CU suivra son cours

Avis du commissaire enquêteur

La demande de M. Davodeau est évidemment hors objet de l'enquête et relève de l'instruction d'une décision individuelle étrangère à l'élaboration du PLU. Je n'ai donc pas d'observation à formuler.

Obs rp n° 17.

Mr Christian Joubert, propriétaire des parcelles H 539, 541, 542 à la Basse Meilleraie dépose un dossier demandant à ce que ces parcelles puissent, contrairement au projet de PLU - et bien qu'elles soient situées en zone inondable - être constructibles. Il précise / qu'elles sont situées entre 2 maisons existantes / que la construction qu'il envisage ne serait à usage d'habitation qu'au premier étage.

Réponse de la commune

La parcelle de M. Joubert est classée en UBi et ne nécessite pas de classement particulier mais sa constructibilité est liée aux dispositions du PPRI

Avis du commissaire enquêteur

La demande de M. Joubert ne concerne effectivement pas le classement de ses parcelles mais le fait qu'elles soient en zone inondable fera probablement obstacle à ce que satisfaction soit accordée à la demande de permis de construire qu'il envisage de déposer.

Obs rp n° 18.

Mr Reveillère Laurent demande à ce que sa parcelle ZW 31, au lieu dit La Chaussée, qui était constructible dans le PLU précédent le redevienne dans le projet soumis à l'enquête. Il précise qu'il a déposé un CU pour une construction destinée à loger sa famille et à lui permettre de continuer son activité artisanale de carrelage et d'aménagement intérieur. Ce CU qui aurait prospéré dans le PLU actuellement en vigueur. Il s'estime profondément lésé par le projet actuel.

Réponse de la commune

Cette parcelle est effectivement entourée d'un mur de pierres et ne peut intéresser un agriculteur. Le conseil serait donc favorable à ce que cette parcelle soit réintégrée dans le STECAL des Petites Rivières, en continuité immédiate.

Avis du commissaire enquêteur

Cette proposition me paraît relever des ajustements mineurs auxquels les élus ont juridiquement la possibilité de procéder à l'issue de l'enquête et j'y suis favorable dans la mesure où elle ne remet pas en cause les choix généraux de la commune, n'affecte ni le principe d'égalité de traitement des demandes ni les droits de tiers.

Obs rp n° 19.

Mme Benoît Bernadette, « Les Grands Champs » demande un changement de destination d'une ancienne maison d'habitation en pierres, située aux Grands Champs, actuellement à usage agricole et son annexe qui sont situées sur les parcelles cadastrées YP n° 91-92-93-94, ainsi qu'une ancienne étable située sur la parcelle YP n° 89. Elle ne précise pas dans son courrier la nature de ce changement de destination.

Réponse de la commune

Favorable à ce changement de destination

Avis du commissaire enquêteur

Comme pour la demande de M. Gautier je suis favorable à la reconnaissance du principe de ce changement de destination, laissant aux élus le soin d'en déterminer le contenu.

Obs rp n° 20.

M Michel Trotter dépose un courrier sommaire par lequel il demande qu'une partie de sa parcelle YA 48 soit considérée comme constructible.

Réponse de la commune

Avis défavorable pour la même raison que celle qui a été opposée à M Adrien Bioteau (obs re2)

Avis du commissaire enquêteur

Le principe d'égalité de traitement des demandes me parait justifier la réponse négative du conseil communal.

II. PARTIE. CONCLUSIONS ET AVIS

Avertissement

Dans la mesure où il s'agit d'une enquête unique ayant un double objet, l'élaboration du PLU de la commune et celle de son Schéma Directeur d'Assainissement les éléments relatifs à l'organisation et au déroulement de l'enquête, qui sont strictement identiques, sont présentés dans les seules conclusions relatives au PLU afin de ne pas en alourdir inutilement la présentation de ces conclusions.

Conclusions et avis

sur

Le PLU de la commune déléguée de Varades

Les présentes conclusions s'appuient sur une analyse des principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et appelé à participer à son élaboration, enfin sur la façon dont les observations des PPA et du public ont été prises en considération à l'occasion de l'enquête.

1. Présentation de la Commune

La commune de Varades est située à l'est du département de la Loire Atlantique, à 12 km d'Ancenis, 45 km de Nantes et 40 km d'Angers, en limite avec le département du Maine et Loire. Le territoire de la commune s'étend sur 45,82 km².

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement d'Ancenis et fait partie de la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA) qui réunit 25 communes. Son statut actuel est celui de commune déléguée au sein de la nouvelle commune Loireauxence créée le 1^{er} janvier 2016 par le regroupement de 4 communes : Belligné, La Rouxière, La Chapelle Saint Sauveur et Varades. Elle est le siège de la commune nouvelle Loireauxence et bénéficie de la double polarité avec St Florent le Vieil. Elle dispose d'une gare TER avec des liaisons régulières sur Nantes et Angers et à un horizon proche d'un collège public dont la rentrée est prévue en 2021. Au sein de cette nouvelle commune Varades dispose donc d'atouts particuliers qui en font un pôle d'équilibre secondaire à l'échelle intercommunale.

Le territoire de la commune est pour l'essentiel composé d'un important plateau agricole siège d'une culture céréalière intensive avec une trame bocagère assez lâche. Si l'activité agricole, basée sur des exploitations de type familiales reste soutenue on constate une baisse significative du nombre d'exploitations (78 dont 36 ayant leur siège sur le territoire communal en 2010, contre plus de 120 en 1988) et de la SAU (2294 ha en 2010 contre 3253 ha en 1988).

Le bourg est situé au sud, en proximité de la plaine alluviale de la vallée de la Loire dédiée au maraîchage et au pâturage. Cette partie sud de la commune, avec la vallée de la Loire et ses îles, a une grande qualité paysagère et, le village de pêcheurs de la Meilleraie offre un point de vue remarquable sur le village et l'abbatiale de Saint Florent le Vieil.

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche - du fait notamment de la vallée de la Loire qui marque la limite sud de la commune. Sur la commune le bureau d'études X. Hardy a identifié 423,82 E18000031/44

ha de zones humides, soit 9,25 % de son territoire, ce qui est relativement élevé, la moyenne nationale étant comprise entre 4,5% et 5,6%.

En 2011 Varades comptait 3501 habitants, soit une augmentation de 311 habitants par rapport à 1999, avec cependant une perte de 26 habitants entre 2006 et 2011 imputable à un solde migratoire négatif. Pendant cette période le nombre de naissances est resté en effet toujours supérieur au nombre de décès. En tenant compte du recensement de 2012 le taux de croissance de la population reste positif (0,17% en moyenne). Mais on observe une tendance au vieillissement dans la mesure où les 65 ans et plus représentent 19% de la population contre 15% à l'échelle de la COMPA, 16% à l'échelle du département et 18% à l'échelle de la France métropolitaine.

Le parc de logements, qui est en croissance continue, est constitué pour l'essentiel de résidences principales (maisons) dont la taille est de plus en plus grande alors que celle des ménages diminue. Il est assez peu diversifié mais comporte une part non négligeable de logements locatifs. Quant aux logements sociaux ils sont en nombre suffisant et bien répartis sur le territoire.

Les activités économiques sont essentiellement localisées dans le centre bourg pour le commerce de proximité et dans les deux ZAC de la Ferté et du Point du Jour situées en périphérie est de la commune. Toutefois l'offre de services de proximité du centre bourg souffre de la présence dans cette périphérie d'un super U, d'un Bricomarket et d'un LIDL.

Le PLU précédent datait de 2006 et ne correspondait plus ni évolutions de la commune ni aux exigences désormais imposées par les nouvelles orientations des politiques publiques d'aménagement et d'environnement.

C'est dans ce contexte que les élus ont, par une délibération du conseil municipal du 2 juillet 2013, prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU et arrêté ce projet dans la séance du 11 décembre 2017.

2. Principales caractéristiques du PLU

*e cadre de référence des objectifs d'aménagement et de développement de la commune est défini par son PADD qui comporte 5 objectifs structurants (non hiérarchisés) :

- Renforcer les équipements et les services publics pour renouer avec une croissance démographique et renouveler la population à l'échelle d'un pôle d'équilibre secondaire
- Soutenir les activités économiques et la vitalité du territoire à l'échelle de ce pôle
- Améliorer les déplacements pour conforter : les zones de centralité (bourg et zones d'activités / les pôles ouest (IME) et sud (gare) ainsi que le bipôle Saint-Florent / Varades.
- Affirmer l'identité communale par la préservation et la mise en valeur des paysages, du patrimoine et de l'environnement
- Favoriser un développement social solidaire et convivial

*Sur les 15 OAP prévues par le PLU 13 concernent l'habitat. Les deux autres concernent un équipement, le futur collège et le développement économique avec l'extension des zones artisanales de la Ferté et du Point du Jour.

En matière de logements les élus ont fait le choix du scénario de croissance démographique le plus ambitieux 1,5 %, alors que sur la période 2006/2012 la croissance démographique annuelle a été en moyenne de 0,17%. La population passerait ainsi de 3605 hbts en 2013 à 4184 hbts en 2023. Ce choix ne paraît pas déraisonnable pour plusieurs raisons :

- La commune voit se conforter son rôle de pôle d'équilibre secondaire à l'échelle de l'intercommunalité et ses zones d'activité de la Ferté et du Point du Jour sont attractives
- La liaison TER sur Nantes et sur Angers dont elle est à peu près à égale distance n'est pas menacée
- A un horizon très proche 2021 elle va bénéficier de la création d'un collège

*.Conformément à la politique nationale, pour préserver les espaces agricoles naturels et forestiers le projet soumis à l'enquête a prévu - à la différence du PLU de 2006 - la moitié des besoins liés à l'habitat en renouvellement urbain ou en densification en limitant à moins de 5 ha les extensions urbaines destinées à l'habitat. Le même effort se traduit au niveau des hameaux par le choix de comblement des dents creuses et la redéfinition de l'enveloppe urbaine sans extension. Le nombre de STECAL a été limité ainsi que leur périmètre.

Il réduit également les extensions urbaines liées au développement économique sur les ZA de La Ferté et du Point du Jour, et augmente la densité moyenne de logements sans remettre en cause la qualité du cadre de vie des habitants, notamment en développant les liaisons douces et en organisant des espaces de convivialité.

*Sur le plan environnemental le projet entend notamment

- veiller à la mise en place des trames vertes et bleues par la préservation du maillage bocager, la protection des boisements, la préservation des zones humides et des cours d'eau.
- identifier, restaurer, valoriser les corridors écologiques notamment en faisant le choix d'un développement urbain au nord de l'agglomération, moins sensible sur le plan environnemental.

Les orientations générales du projet, tels qu'ils sont exprimés dans le PADD, ainsi que leur traduction dans les OAP me paraissent constituer un projet très équilibré sur le plan de l'habitat, du développement des services de proximité, de l'activité économique ainsi que du cadre de vie des habitants et de la protection de l'environnement.

3. Information et participation du public

Elle a été assurée de façon très complète à la fois par la concertation préalable à l'enquête, par une information propre à l'existence de l'enquête et par le dossier mis à la disposition du public lors de l'enquête.

La concertation préalable à l'enquête

*La procédure de concertation mise en place par les élus a été effectivement rythmée par les différentes étapes d'élaboration du PLU : prescription de son élaboration par décision du conseil
E18000031/44

municipal du 2/07/13 et détermination des modalités de la concertation / débat sur les orientations du projet de PADD en conseil municipal le 9 mars 201 / arrêt du projet de PLU par la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

Pendant cette période ont été mises en œuvre les modalités de la concertation telles qu'elles ont été définies par la délibération du 2/07/13 et qui ont comporté

- des moyens d'information du public : affichage de la délibération pendant toute la durée des études / information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal / présentation du projet sur des panneaux d'information aux différentes étapes clés par affichage en mairie et sur le site internet de la commune / une réunion publique avec la population / une information régulière dans les bulletins municipaux réguliers ou spécifiques / une information par voie de presse.
- deux modalités spécifiques permettant au public de s'exprimer : un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée et ouvert en mairie pendant toute la période de concertation aux jours et heures d'ouverture des services / des permanences en mairie assurées soit par le maire, soit par l'adjoint délégué à l'urbanisme, soit par un technicien dans le mois précédent l'arrêt du PLU / une possibilité d'écrire directement au maire.

*Si le document de 11 pages intitulé « Bilan de la concertation » souffre d'une présentation matérielle assez déficiente ce défaut formel n'affecte cependant ni la réalité ni la sincérité de la concertation menée par les élus, qu'elle concerne le dialogue et la prise en compte des observations du public ou celle des PPA.

Le registre d'observations mis à la disposition du public, et qui a été mis transmis au commissaire enquêteur, comporte en effet 19 observations de particuliers. Les 10 observations qui le justifiaient ont toutes fait l'objet d'une réponse motivée de la part de la commune (9 ont été défavorables à la demande).

Par ailleurs les comptes rendus des 4 réunions des 6 décembre 2016, 11 janvier, 9 février et 7 mars, établis par le bureau d'études Quarta sont particulièrement détaillés.

Organisation et déroulement de l'enquête

*L'information du public dans sa dimension règlementaire a été assurée dans de très bonnes conditions :

Un affichage sur le terrain a été réalisé par les services de la mairie sur toutes les OAP de la commune ainsi qu'à l'entrée du bourg (côté Ancenis, côté Angers et côté RD 752), soit au total 19 panneaux d'affichage. Cet affichage a été vérifié par la policière municipale.

L'information sur l'existence de l'enquête a également été publiée sur le panneau lumineux situé place Sainte Jeanne d'Arc à Varades.

Par ailleurs, et pendant toute la durée de l'enquête, 2 cartes ont été affichées en permanence sur des panneaux dédiés dans le hall d'entrée de la mairie.

*Le dossier mis à la disposition du public était complet et volumineux mais, comme c'est souvent le cas, conçu par le bureau d'études beaucoup plus dans une perspective de satisfaction des exigences de l'instruction administrative que dans celle d'une information du public, y compris pour le résumé non technique. Toutefois la présentation du PADD et celle des OAP, qui sont des éléments essentiels à la compréhension des enjeux et des choix de la commune étaient très didactiques et parfaitement accessibles à tout public.

*L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat relationnel avec le personnel de la mairie et avec M. Derouet, adjoint au maire, qui a été un interlocuteur permanent et particulièrement attentif au bon déroulement de l'enquête. Un public relativement nombreux (une trentaine de visites et 24 observations écrites), est venu s'informer aux permanences et déposer ses observations, ce qui a failli créer une surcharge de participants à la permanence du samedi matin. L'importance et la sincérité de la concertation préalable engagée par la commune ne sont sans doute pas étrangères au climat apaisé de l'enquête.

La sincérité et la complétude de la phase de concertation se sont traduites par un nombre relativement élevé d'observations sur les cahiers mis à la disposition du public et par les réponses de la commune. A ce stade de la procédure les habitants de la commune ont disposé d'une bonne information sur les enjeux du projet et sur son contenu.

Par la suite le public a disposé d'une information tout à fait satisfaisante à la fois sur l'existence de l'enquête ainsi que sur le contenu du dossier arrêté et mis à sa disposition, et il a pu, dans de bonnes conditions, venir s'informer et déposer ses observations à l'occasion des permanences.

4. Prise en considération des différents avis et observations

*Il est important de relever qu'aucune des observations formulées au cours de l'enquête, ni par les PPA, ni par le public, n'a conduit à remettre en cause les choix des élus tels qu'ils résultent du projet. Elles n'ont porté pour leur grande majorité que sur des mises au point ou des ajustements, ce qui témoigne du sérieux avec lequel le projet a été élaboré.

*S'agissant des PPA il faut d'abord noter le satisfecit général délivré par la DDTM qui a surtout procédé à des observations techniques, et de la CDPENAF qui n'a formulé que 4 observations de portée réduite et seulement sur des ajustements du périmètre des STECAL.

Toutes les observations qui le méritaient, notamment celles relatives / à une meilleure justification des besoins de logements / à la non localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage / aux changements de destination de certains bâtiments agricoles / aux ajustements des périmètres des STECAL / au reclassement en zone A des zones 1AUe et 2AUe de la ZA du Point du Jour / aux adjonctions éventuelles d'OAP / au diagnostic des zones humides pour les OAP retenues / aux quelques demandes de modification de la réglementation / ont fait l'objet d'une attention particulière lors d'une réunion qui s'est tenue le 12 juillet entre le bureau d'études et les élus, et reçu une solution à mes yeux satisfaisante.

*S'agissant des 24 observations déposées par le public elles avaient pour une partie d'entre elles fait l'objet d'une pré étude par les élus lors de la phase de concertation dont on a supra souligné le sérieux.

C'est donc pour la plupart d'entre elles un second examen auquel il a été procédé, cette fois avec un avis personnel du commissaire enquêteur. Leur liste montre qu'il s'agit d'ajustements mineurs qui ont tous été traités dans le respect de quelques principes : celui du respect de la réglementation (notamment du PPRI) / de ne pas remettre en cause les choix du PADD / le souci de ne pas créer de précédent / le respect du principe d'égalité de traitement entre les demandes des particuliers / enfin celui d'adaptation des réponses à quelques particularités de situations locales.

Cette attitude des élus me paraît à la fois respectueuse de l'autonomie locale dans le rapport avec les avis des PPA et empreinte de bon sens pour celles adoptées pour les demandes des particuliers.

AVIS

**Au vu de l'ensemble de ces éléments j'émet un avis favorable au projet de PLU
de la commune déléguée de Varades.**

Nantes le 15 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Jean-Claude HELIN

Conclusions et avis

sur

le Schéma Directeur d'Assainissement

1. Objet du Schéma Directeur d'Assainissement

Il comporte deux volets, l'un pour les eaux pluviales, l'autre pour les eaux usées, et un volet moins volumineux consacré aux déchets (ces deux derniers relevant de la compétence de la COMPA et non de la commune).

*L'urbanisation du territoire de la commune modifie de façon sensible le cycle naturel de l'eau. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols limite en effet l'infiltration des eaux de pluie et conduit à l'aggravation des ruissellements avec des volumes de plus en plus importants, des débits de pointe de plus en plus forts et des crues plus brutales et plus rapides.

Les conséquences de ce phénomène sont nombreuses et les enjeux importants, qu'il s'agisse des phénomènes d'inondation en cas de pluviométrie abondante ou de dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

Avec ce document la commune montre sa volonté de mettre en place une démarche préventive de gestion des eaux pluviales pour les futurs projets d'urbanisation et d'aménagement de l'espace public en s'orientant vers une gestion des eaux pluviales à la source, en développant des techniques alternatives au « tout tuyau » et une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement. Il s'agit incontestablement d'une innovation majeure par rapport au PLU antérieur qui ignorait cette préoccupation et d'un changement radical de perspective.

Le règlement qui accompagne le zonage a pour vocation d'assurer la maîtrise des ruissellements, de lutter contre les inondations et de protéger les milieux aquatiques. Il s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLU. Dans cette mesure les principes de gestion des eaux pluviales du zonage sont intégrés au règlement du PLU et seront automatiquement pris en compte lors de l'instruction des projets de construction ou d'aménagement.

*Le zonage d'assainissement des eaux usées qui le complète (compétence de la COMPA) a pour objet de prendre en considération les conséquences d'un accroissement de la population sur les installations de traitement des eaux usées et notamment d'une augmentation de la pression sur ces installations.

L'objectif général de ces deux documents est de permettre de définir un programme d'actions des eaux pluviales et des eaux usées qui permette une amélioration durable de la qualité du milieu récepteur.

*Le volet gestion des déchets est plus sommaire et concerne la collecte et le traitement des ordures ménagères qui sont de la compétence de la COMPA.

2. Information et participation du public

*Le public a pu disposer d'une information correcte et complète sur l'existence et le contenu de ce schéma.

L'information sur l'enquête publique est en effet parfaitement claire sur l'existence de son double objet, le PLU et le Schéma directeur d'assainissement.

Les documents mis à sa disposition :

-le rapport intitulé « Annexes sanitaires » du bureau d'études Quarta (36 p)

-le zonage et le règlement de zonage des eaux pluviales (67 p)

-le zonage d'assainissement concernant les eaux usées et les déchets (66 p).

sont à la fois peu volumineux et parfaitement accessibles pour l'essentiel de leur contenu ainsi que la cartographie qui les accompagne (même si le dossier eaux pluviales comporte une carte sans légende et donc non compréhensible).

*Toutefois aucune observation, ni des PPA ni du public n'a porté sur ce schéma à l'occasion de l'enquête.

L'objet même de ce document, sa nouveauté, peuvent expliquer cet absence d'intérêt. Il est clair qu'à l'occasion de l'enquête le projet de PLU a totalement éclipsé auprès du public le projet de Schéma Directeur d'Assainissement.

3. Analyse du contenu du Schéma Directeur d'Assainissement

3.1 A défaut de disposer d'une expertise j'observe que s'agissant des eaux pluviales le schéma directeur :

*Définit pour les zones urbanisées et urbanisables à la fois :

-les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales.

*Qu'il impose des exigences différenciées selon que la superficie du projet est supérieure ou inférieure à 1 ha. Que dans la première hypothèse il impose la réalisation d'un dossier

d'incidence sur l'environnement et des ouvrages de stockage dimensionnés pour une période de retour supérieure ou égale à 10 ans. Que dans la seconde il pose le principe selon lequel, en cas de densification de la zone urbaine, le débit après urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel et la possibilité d'exiger des mesures compensatoires.

*Que ces mesures correspondent à la politique contemporaine de protection des milieux aquatiques qui consiste à assurer la maîtrise des ruissellements, à lutter contre les inondations et montrent la volonté de la commune de traiter ces questions à la source en privilégiant la récupération, la rétention ou l'infiltration des eaux de pluie et en utilisant des techniques dites « alternatives » notamment dans le cadre des OAP.

3.2 S'agissant des eaux usées, et toujours avec la réserve d'une absence d'expertise personnelle je relève que, comme la plupart des communes rurales, la commune de Varades dispose dans sa zone agglomérée et de sa zone industrielle d'un système d'assainissement collectif séparatif avec deux stations d'épuration (La Nantaiserie et La Vihouette), et d'un système d'assainissement individuel hors de sa zone agglomérée.

Le projet comporte deux volets :

- un plan général présentant les propositions d'aménagement sur les réseaux d'assainissement du bourg ainsi que les extensions envisagées

- un échancier des travaux accompagné d'un ordre de priorité

L'étude produite par la société Quarta :

- liste les aménagements à prévoir sur 8 secteurs (la Carterie / le collège / la Galaiserie / les Grandes Vignes / Bernard Nord/ Bernard Sud / la ZAE le Point du Jour.)

- précise qu'en ce qui concerne le traitement des eaux usées « les installations actuelles sont en mesure d'absorber les rejets que généreront les nouveaux arrivants dans la commune à l'horizon 2027 (reliquat de près de 1100 EH à l'issue du PLU »

3.3 Le volet « déchets » comporte une estimation du gisement de déchets de la commune à l'horizon 2027 de 1930 tonnes/an avec une augmentation de 84 T d'ordures ménagères / 62 T de déchets recyclables et 190 T de déchets en déchetterie.

Conformément à la politique nationale, et afin de réduire l'impact économique de la gestion des déchets le schéma propose de travailler à plusieurs échelles : la réduction des volumes / l'amélioration du tri / la taille des lots pour limiter la production de déchets verts et le traitement de ces derniers sur place.

Tels qu'ils résultent du document soumis à l'enquête, qui est pour l'essentiel un document d'orientation (si l'on excepte les quelques décisions normatives relatives aux eaux pluviales), les choix de la commune en matière d'assainissement témoignent effectivement :

- *de sa volonté de prendre en considération dans son PLU la question de l'imperméabilisation des sols qui résultera inévitablement de la densification du centre bourg et, dans une démarche

préventive, d'en tirer les conséquences sur la gestion des eaux pluviales dans son zonage et dans sa réglementation.

*de son souci, bien qu'il s'agisse d'une compétence de la COMPA, de veiller à ce qu'à l'horizon temporel du PLU les installations de collecte et de traitement des eaux usées permettent effectivement de faire face à l'accroissement de la population.

*de son attention à accompagner la politique de la COMPA en matière de réduction à la source de la production de déchets.

AVIS

Au vu de l'ensemble de ces éléments j'émetts un avis favorable au Schéma Directeur d'assainissement de la commune déléguée de Varades.

Nantes le 15 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Jean-Claude HELIN

ANNEXES

Annexe n°1 Procès verbal de synthèse

Annexe n°2 Mémoire en réponse de la commune aux observations des particuliers

Annexe n°3 Réponse du bureau d'études aux avis des PPA

Annexe n° 1 **P.V de synthèse****Observations préliminaires sur la participation du public***Données quantitatives*

Permanences	Nb de visites	Nb d'observations
Lundi 7 mai	5	4
Mercredi 30 mai	6	5
Samedi 9 juin	11	7
Jeudi 14 juin	5	3

7 mai : Mme Bioteau, Mr Ruvanot et Mme Voisin, MM Guimas père et fils.

30 mai : Mr Ravard, Mr Martin, MM Poly Sylvain et Bernard, Mme Gasnier et Mme Benoît, Mme Bourrigaud.

9 juin : Mme Bioteau, la famille Briand, Mr Reveillère, MM Guimas père et fils, Mr Joubert, Mr Courbet et Mme Chiron, MM Poly père et fils, Mme Aubry, Mme Benoît, Mr Mme Ravard, Mme Davodeau.

14 juin : Mr Mme Guérif (Le Haut Coteau), Mr Janneteau, Mme Jean, Mr Branchereau (Œuvres de Pen-Bron), Mr Davodeau

Quatre observations seulement ont été formulées par voie électronique.

Au total ce sont 24 observations qui ont été formulées pendant la durée de l'enquête (20 sur le registre papier, dont une observation orale, 4 sur le registre électronique), ce qui est relativement peu au regard de l'ampleur des changements qui résulteront de la révision générale du PLU de la commune.

Il est probable que l'importance et la sincérité l'information et de la concertation engagées par les élus auprès de la population aient contribué à ce climat apaisé de l'enquête.

*Données qualitatives**Atmosphère de l'enquête :*

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat relationnel, aussi bien avec les services administratifs, Madame Lardeux (DGS), madame Ducouret (service urbanisme), le service de l'accueil,

qu'avec monsieur Derouet (adjoint au maire), qui ont constamment cherché à faciliter la tâche du commissaire enquêteur en mettant à sa disposition les informations qu'il sollicitait. Je tiens à les remercier pour leur accueil et leur collaboration.

Les permanences ont été régulièrement fréquentées, notamment celle du samedi matin. Le public s'est montré particulièrement courtois et attentif à formuler et argumenté ses observations ce qui a permis de nourrir un dialogue confiant lors d'un premier entretien généralement assez long (près d'une demi-heure) lors de la permanence. Sur mes conseils les observations écrites, le plus souvent accompagnées de documents, ont été fournies par les intéressés dans un second temps après leur passage à la permanence. Les observations déposées sans ce dialogue initial sont généralement moins ou peu argumentées, ce qui ne préjuge pas de la solution à leur apporter.

Caractéristiques générales :

Quatre personnes se sont présentées simplement pour savoir quel était le statut de leur terrain ou l'avenir de leur quartier sans formuler d'observations écrites.

Sans que cela soit une surprise quelques observations, peu nombreuses, se sont avérées hors objet de l'enquête. Quelques unes ont porté sur des décisions antérieures de la commune dont les particuliers espéraient la révision à l'occasion du nouveau PLU, d'autres ont consisté en une simple demande de renseignement généralement relative à la constructibilité de parcelles. L'une d'entre elles a pris la forme du dépôt d'un certificat d'urbanisme.

La plupart ont porté soit sur des demandes de modification de zonage, soit sur des assouplissements de la règlementation et relèvent le plus souvent d'ajustements ponctuels. Aucune n'a remis en cause les orientations du projet de PLU, même si à 3 reprises se sont exprimées des craintes sur les conséquences de la densification du centre bourg pour la circulation et la tranquillité des riverains.

Toutefois l'obligation de respecter des orientations qui sont désormais imposées aux élus par les lois successives en matière de densification du centre bourg, de constructibilité limitée dans les hameaux, de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, orientations qui ont conduit à remettre en cause des zonages du PLU précédent, n'a pas toujours été comprise - et pas toujours acceptée - par les visiteurs lorsqu'elle entraînait en contradiction avec les intérêts personnels des intéressés.

II. Synthèse des observations formulées par le public

Les observations formulées par voie électronique sont cotées *re*, celles déposées sur le registre papier sont cotées *rp*.

3.2.1. Observations sur le registre courriels

Obs re n° 1. Madame Gadessaud pose 7 questions dont 4 sont clairement hors objet de l'enquête publique dans la mesure où elles concernent la gestion quotidienne de la commune : le fonctionnement défectueux d'un feu d'appel piéton / les horaires d'éclairage public nocturne / la publicité par hauts parleurs avant la foire aux vins annuelle / l'entretien de trottoirs ou de la voie publique. Aucune de ces questions ne relève en effet, directement ou indirectement du PLU.

Seules 3 questions sont susceptibles d'être rattachées à l'objet de l'enquête : la destination d'un espace compris entre l'école publique et l'espace Alexandre Gautier (dont l'intéressée souhaite qu'il soit aménagé en aire de jeux et espace d'accueil) / la réalisation de pistes cyclables (qui se rattache à la question des liaisons douces) / enfin la date de mise en œuvre du nouveau PLU et l'information des habitants.

Obs re n° 2. M et Mme Bioteau souhaitent que leurs parcelles identifiées 000 YA 140 et 000 YA 144 situées au lieu dit Le Bas Coteau (ou La Bourleyere d'après le plan cadastral) passent en Zone UBb. Ces parcelles sont desservies par les parcelles identifiées 000 YA 183 et 000 YA 184 servant de chemin d'accès dont ils sont également propriétaires en indivision. De même, ils souhaitent que la partie sud de la parcelle identifiée 000 YA 172 située au même lieu dit passe en Zone UBb.

Obs re n° 3. de M Bertrand Hais, membre de la commission urbanisme de la commune, entend que soit corrigée une erreur matérielle dont les conséquences pourraient être importantes. Il demande notamment à ce que les bâtiments de la Renauderie, de la Gouchère et du Cloteau, qui sont des « fermes Briau » soient considérées comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination comme le prévoit la page 262 du rapport de présentation, et ce contrairement à la position retenue sans doute par erreur de la commission d'urbanisme du 28 octobre 2015. Il s'agit en effet de bâtiments qui, relevant du petit patrimoine local, doivent à ce titre être protégés et préservés comme le sont les autres fermes Briau.

Obs re n° 4. MMme Cattoni Gérard et Claudie s'inquiètent des conséquences « de l'OAP Espérance » et de la disparition d'un espace boisé qui agrémentait leur environnement. Ils demandent notamment à ce que la densité de logements soit limitée à 4 logements par hectare (et non « environ à ») et à ce que les grands arbres côté nord est et sud de leur propriété soient conservés.

3.2.2 Observations sur le registre papier.

Obs rp 1. Madame Bioteau souhaite que puisse être organisée une sortie de véhicule sur la RD 752. Or sa demande a reçu un avis défavorable de la commission d'urbanisme pour 3 raisons : danger présenté par cette sortie / protection d'un Ebc / existence d'une sortie plus sécurisée. Elle joint un projet de division de sa propriété pour la construction de 3 maisons et une série de photos destinées à justifier un nouvel examen de sa demande.

Obs rp 2. M. Ruvanot et madame Voisin formulent une demande d'aménagement de la portée de la règle de l'alignement sur la voie publique et l'unité de façade pour une construction dans une zone où, de leur point de vue :

- celle-ci n'existe pas de fait (aucune construction ancienne n'est effectivement alignée dans la zone)
- peu de constructions peuvent désormais être envisagées dans cette zone
- le respect considéré comme artificiel de cette règle les contraint à créer un préau contigu à leur garage pour une somme avoisinant 12 000 €. Ils expliquent oralement que le caractère artificiel de la mise en œuvre de cette règle a été reconnu par leur interlocutrice à la COMPA.

Ils ont déposé un dossier de 3 p. destiné à justifier leur demande

Obs rp 3. Mme Bourrigaud Madeleine vient s'informer du classement d'un terrain dont elle est propriétaire. Ce terrain, inconstructible dans le précédent PLU, le deviendrait dès lors qu'il est bien intégré, ce qui semble être le cas, dans l'OAP de la Madeleine (ce que confirme un courriel de M. Derouet en ce sens). Elle n'a pas laissé d'observation écrite.

Obs rp 4. Mr Daniel Oger, La Haie aux Moines demande oralement à ce que le bâtiment à usage agricole qu'il possède (environ 400 m² au sol) puisse être considéré comme susceptible de faire l'objet d'un changement de destination (gîte ou habitation). Ce bâtiment de bonne facture architecturale et bien entretenu ne peut plus en effet faire l'objet d'un usage agricole et son propriétaire n'aurait aucun intérêt à maintenir cet entretien si un changement de destination n'était pas reconnu.

Obs re 5. MM Guimas Jean et Pierre sont venus exprimer oralement leurs interrogations sur l'extension envisagée de la ZAC de La Ferté et préciseront par voie électronique leurs observations afin préparer leur prochaine visite lors de la permanence du samedi 9 juin. Par un courrier électronique reçu le 9 mai MM Guimas demandent le retrait du classement en 2 AUe des parcelles YB 121, 71, 70, 69, 34. A l'appui de cette demande ils invoquent 5 arguments : ces parcelles forment un ensemble agricole cohérent / le futur zonage lui donne une forme de drapeau peu propice aux pratiques culturales / l'emprise programmée supprime l'accès aux parcelles YB 12, 71, 70, 69 / l'écoulement des eaux est un problème récurrent (la parcelle YB2 se trouve coupée en deux par un fossé évacuant les eaux pluviales de la zone d'activité) / cette extension rapproche les activités des villages riverains et sont à l'origine de nuisances environnementales qui sont restées jusque là sans réponse ni de la mairie ni de la COMPA.

Obs rp n° 6. Monsieur Ravard souhaite que la parcelle n° 288 appartenant à ses parents, et située sur leur propriété au Grenouillet, près de la ZAC de la Carterie, soit rattachée à la zone Ub (et non 2Au). Dans ses observations écrites déposées lors de la permanence monsieur Ravard explique que cette mesure pourrait permettre à ses parents âgés, et à sa maman handicapée, de pouvoir construire une maison sans étage plus adaptée à leur handicap. Il joint une attestation de Me Thébaud, notaire, qui rappelle que lors de la création de la ZAC Mr et Mme Ravard s'étaient réservés cette parcelle dans cette perspective. Il estime que son classement en zone Ub respecterait un engagement pris par la commune à cette époque.

Obs rp n° 7. Mme Gasnier s'inquiète des conséquences de la création de l'OAP des Grandes Vignes sur la circulation, notamment pour la liaison nord/sud et pour la circulation rue Montrelais et exprime le souhait que les élus prennent réellement en charge cette question.

Obs rp n° 8. MMr Poly, Sylvain et Bernard (père exploitant retraité et fils actuel exploitant agricole), déposent une observation qui porte sur deux points :

-la délimitation jugée excessivement rigoureuse de l'emprise son exploitation de façon à rendre possible la création de nouveaux bâtiments agricoles,

-la possibilité de modifier le classement d'une parcelle leur appartenant pour permettre d'y édifier une construction qui constituerait le siège de l'exploitation.

Obs rp n° 9. Mr et Mme Benoit demandent si leur parcelle cadastrée AH n° 85 aux Grandes Vignes est constructible dans le cadre du plan futur et à quelle date.

Obs rp n° 10. Les 4 membres de la famille Briand-Perreuil présents à la permanence estiment trop sévères, et pas nécessairement objectifs les choix de la commune en matière de développement des hameaux confrontés à une population vieillissante et isolée.

Concrètement ils demandent que les parcelles qu'ils possèdent au lieu dit « Les Hommeaux » (plan joint) puissent être traitées comme des « dents creuses » et soient déclarées constructibles.

Ils contestent également le classement en Ebc, sans concertation, du petit bois qu'ils possèdent et qui a été planté de chênes par leur père, ce qui va leur créer des contraintes en matière d'abattage.

Obs rp n° 11. Mr Ravard Claude souhaite s'informer sur la constructibilité de parcelles dont il est propriétaire à la Haliverie et produit une réponse défavorable de la commune.

Obs rp n° 12. Mr Chiron et Mme Courbet sont propriétaires d'un terrain de 1684 m² au lieu dit « La Pierre Blanche » sur lequel ils ont le projet, avancé, de construire une maison dans une démarche de bio construction dont ils joignent les plans. Or la réduction dans le projet de PLU de la superficie constructible de ce terrain les prive de cette possibilité. Ils demandent à ce que l'ensemble de la parcelle redevienne constructible.

Obs rp n° 13. Mr Janneteau est propriétaire d'une parcelle AF 36 de 4316 m² située en centre bourg dans un secteur largement urbanisé pour laquelle il a mandaté un géomètre expert en vue d'une cession. Classée jusqu'ici en UB1 cette parcelle serait désormais classée en « espace paysager à protéger ». Il souligne que ce choix est en contradiction avec les orientations du PADD qui favorisent l'accueil de nouveaux ménages dans le centre bourg et demande à ce que le classement antérieur soit maintenu.

Obs rp n° 14. Au nom des «Œuvres de Pen-Bron » Mr Branchereau (qui était accompagné de 2 représentants de la sté « Azur Ouest ») demande :

- une modification du règlement de la zone UL1 ajoutant aux changements de destination la précision « logements » qu'il considère comme un enjeu essentiel pour les œuvres à la fois pour rendre possible un accueil locatif et pour l'avenir du bâtiment.
- deux précisions sur le zonage : Dans le secteur A1 faire clairement disparaître l'allée d'accès de l'Ebc / inscrire clairement la lettre A1 sous le zonage du Château.

Obs rp n° 15.

Mr Gautier possède à la Briandière un bâtiment ancien en pierres, de 80 m² environ qui prolonge son habitation. Il souhaite pouvoir le restaurer pour en faire un bureau et un gîte et s'interroge sur la nécessité de bénéficier pour ce bâtiment d'une possibilité de changement de destination.

Obs rp n° 16.

Mr Davodeau dépose un certificat d'urbanisme et une demande de division parcellaire pour libérer une parcelle constructible d'environ 800 m², aspectant la rue des Rivières.

Obs rp n° 17.

Mr Christian Joubert, propriétaire des parcelles H 539, 541, 542 à la Basse Meilleraie dépose un dossier demandant à ce que ces parcelles puissent, contrairement au projet de PLU - et bien qu'elles soient situées en zone inondable - être constructibles. Il précise / qu'elles sont situées entre 2 maisons existantes / que la construction qu'il envisage ne serait à usage d'habitation qu'au premier étage.

Obs rp n° 18.

Mr Reveillère Laurent demande à ce que sa parcelle ZW 31, au lieu dit La Chaussée, qui était constructible dans le PLU précédent le redevienne dans le projet soumis à l'enquête. Il précise qu'il a déposé un CU pour une construction destinée à loger sa famille et à lui permettre de continuer son activité artisanale de carrelage et d'aménagement intérieur. Ce CU qui aurait prospéré dans le PLU actuellement en vigueur. Il s'estime profondément lésé par le projet actuel.

Obs rp n° 19.

Mme Benoît Bernadette, « Les Grands Champs » demande un changement de destination d'une ancienne maison d'habitation en pierres, située aux Grands Champs, actuellement à usage agricole et son annexe qui sont situées sur les parcelles cadastrées YP n° 91-92-93-94, ainsi qu'une ancienne étable située sur la parcelle YP n° 89. Elle ne précise pas dans son courrier la nature de ce changement de destination.

Obs rp n° 20.

M Michel Trotter dépose un courrier sommaire par lequel il demande qu'une partie de sa parcelle YA 48 soit considérée comme constructible.

Nantes le 15 juin 2018

Le commissaire enquêteur

Pour la commune de Varades

Annexe n° 2**Conseil communal du 26/06/18 - Commune déléguée Varades****Réponses aux observations du public**

Y participaient :

- Jacques Derouet, Gérard Cattoni, Françoise Mabit, Josyane Soufaché, Philippe Landais, Yann Viau, Patricia Brisset-Traoré, Nelly Malet

Etaient absents ou excusés :

- Claude Gautier, Philippe Trochon, Hervé Postaire, Dominique Tremblay, Josette Chéné, Béatrice Diet, Maryline Guéry, Nicole Hameline, Yannick Perraud, Philippe Jourdon, Monique Meslier, Géraldine Jousset-Bertaud

1 – Réponses aux observations de l'enquête publique PLU, pour le commissaire enquêteur

Le PV de synthèse est repris point par point :

Obs re n°1 - les 7 questions posées par Mme Gadessaud ne relèvent pas du PLU ou indirectement.

Obs re n°2 - Mr et Mme Bioteau Adrien souhaitent que leurs parcelles 000YA140 et 144 situées au Bas Coteau passent en Z Ubb : pas possible de remettre en cause et d'agrandir le STECAL du Bas Coteau, du fait des risques de précédent qui pourrait en résulter.

Obs re n°3 – Mr. Bertrand Hais souligne que les bâtiments de la Renauderie, de la Gouchère et du Cloteau, qui sont des fermes Briau peuvent, dans le projet de PLU arrêté, faire l'objet d'un changement de destination : or, suivant les propositions de la commission élargie, tous les bâtiments de type Briau doivent être protégés et conservés en l'état et donc sans changement de destination. Le Conseil Communal est donc d'accord pour rectifier cette erreur sur le projet de PLU, et de ne pas permettre le changement de destination des bâtiments agricoles à la Reanuderie, la Gouchère et le Cloteau, mais de

les protéger au titre des bâtiments remarquables, au même titre que les autres bâtiments de type « fermes Briau »

Plusieurs bâtiments aux Grands Champs et un autre à la Richardière pourront faire l'objet de changement de destination, mais sous avis conforme de la CDPENAF, qui vérifiera au moment d'un permis de construire, que ces changements de destination ne gêneront pas l'activité agricole (par exemple, qu'il n'y ait plus de siège d'exploitation à proximité)

Obs re n°4 - Mr et Mme Cattoni s'inquiètent des conséquences de l'OAP Espérance : il est proposé de classer les espaces boisés en « espace boisé classé » (EBC) ; ceux en lisière devront au maximum être conservés, notamment ceux à hautes tiges pour faciliter la transition avec les espaces bâtis déjà existants. En ce qui concerne la densité des logements : supprimer « environ » et mettre « 4 maximum ».

Obs rp 1 - Mme Bioteau demande une sortie de véhicule sur la RD 752 : Jacques s'est rendu sur place et précise que la visibilité est bonne, mais la sortie est sur la liaison douce. Attendre pour le moment, car cela n'a pas de relation directe avec le PLU.

Obs rp 2 - pas concernée par le PLU

Obs rp 3 - Mme Bourrigaud : son terrain sera constructible, même s'il ne sera pas concerné par l'OAP de la Madeleine

Obs rp 4 - Mr Daniel Oger , la Haie aux Moines demande une possibilité de faire un changement de destination sur son bâtiment de 400 m² environ : avis favorable du Conseil Communal

La même demande est faite par C. Gautier (Obs rp 15) : après visite sur place de Philippe Jourdon, Yannick Perraud et Jacques Derouet, avis favorable

Obs rp 5 - MM Guimas Jean et Pierre s'interrogent sur l'extension envisagée de la ZAC de la Ferté et la conteste. L'extension possible de la zone de la Ferté a déjà été considérablement réduite par rapport au PLU précédent, et cette extension est même inférieure aux préconisations du SCOT.

De plus cette zone était précédemment classée en UF (urbanisable de suite), alors que le projet de PLU prévoit de la classer en 2 AUe, soit l'obligation de réviser le PLU pour l'ouvrir effectivement à l'urbanisation ; Le Conseil Communal maintient donc sa position.

Obs rp 6 - Mr Michel Ravard concernant la parcelle 288 de ses parents, aimerait qu'elle soit rattachée à la zone UB.

Le Conseil Communal est partagé : cette parcelle pourrait repasser en UB 1 au lieu de A car à proximité du bourg (même si aujourd'hui elle n'est pas vraiment dans l'agglomération mais à proximité), mais sera voisine dans les années à venir de la ZAC de la Carterie, ce qui pourrait compliquer l'aménagement. Voir les PPA

Obs rp 7 - Mme Gasnier s'inquiète des conséquences de la future OAP des Grands Vignes, dont l'aménagement pourrait faciliter la circulation de transit dans un quartier qui n'est pas conçu pour cela : même si cette question ne dépend pas à proprement parler du PLU, il faudra penser à un aménagement et à des mesures de police propres à dissuader la traversée de traverser en voiture, voire de ne pas relier les 2 lots (prévoir une impasse)

E18000031/44

Obs rp 8 - MM Poly Sylvain et Bernard concernant l'emplacement prévu pour le logement de fonction, qui ne leur convient pas, et une demande d'extension du périmètre constructible sur le siège d'exploitation.

Pour ce qui concerne le logement de fonction sur un terrain actuellement classé en zone N, les cotes de terrain apportées, malgré leur authenticité, ne peuvent remettre en cause le PPRI, qui est un document qui s'impose aux constructeurs ; la question de ce terrain sera cependant posée à nouveau aux PPA.

Pour l'extension du périmètre de l'exploitation, avis favorable, sachant que l'emprise des constructions peuvent augmenter de 30% par rapport à ce qui était déjà construit en 1998.

Obs rp 9 - Mr et Mme Benoit concernant la parcelle AH85 des Grands Vignes : elle est constructible, mais est intégrée dans l'OAP des Grands Vignes.

Obs rp 10 - Famille Briand-Perreuil, parcelles Les Hommeaux, contestent le fait qu'elles ne puissent plus être constructibles. Le village de la Carterie, pris comme exemple, est resté en zone UB1 car à proximité immédiate de la ZAC de la Carterie .

Il n'y a pas plus d'arguments aux Hommeaux que dans d'autres villages similaires, et donc revenir sur la décision provoquerait un précédent injustifiable pour d'autres villages.

Par contre, avis favorable pour enlever le petit bois des EBC.

Obs rp 11 - Mr Ravard Claude parcelles à la Haliverie : elles restent inconstructibles, pour les mêmes raisons que l'observation précédente.

Obs rp12 - Mme Courbet et Mr Chiron terrain à la Pierre Blanche de 1684 m2 : demande que la totalité soit constructible ce qui leur permettrait de construire leur maison au fond de la parcelle (surface nécessaire à un projet de bio construction et assainissement écolo).

Si cette requête est admise, il semblerait logique de revoir également la limite constructible du terrain voisin.

Le Conseil s'en remet à l'avis du Commissaire-enquêteur et des ppa le 12 juillet.

Obs rp13 - Mr Jeanneteau conteste que sa parcelle AF 36, auparavant constructible, et située dans l'agglomération, ne le soit plus dans le projet de PLU: la laisser en inconstructible du fait de la difficulté de sortie, surtout pour un terrain de plus de 4 000 m², qui devrait suivant la loi être densifié, et donc amener plus de sorties sur débouché de la route de Montrelais déjà dangereux aujourd'hui.

Obs rp 14 - Œuvres de Pen-Bron : on maintient la décision : possibilité de reconversion en hébergement, en services ou en tertiaire, mais pas en logements permanents :

- D'une part, le nombre prévu (environ 70 logements) serait susceptible de déséquilibrer le projet de PLU
- D'autre part, le lieu, certes qualitativement intéressant, paraît trop éloigné du centre-ville à l'heure où on veut recentrer l'habitat
- ,

Obs rp 15 - vu plus haut

Obs rp 16 - Mr Davodeau : le CU suivra son cours

E18000031/44

Obs rp 17 - Mr. Christian Joubert la Basse Meilleraie : la parcelle est en UBi, et ne nécessite pas de classement particulier ; la constructibilité est liée au PPRI

Obs rp 18 – Mr Réveillère demande à ce que la parcelle située au sud de sa propriété, à la Chaussée, et précédemment constructible, le reste.

Cette parcelle est effectivement complètement entourée de murs de pierre, et ne peut intéresser un agriculteur.

Le Conseil serait de ce fait favorable pour remettre cette parcelle dans le STECAL des Petites Rivières, en continuité immédiate.

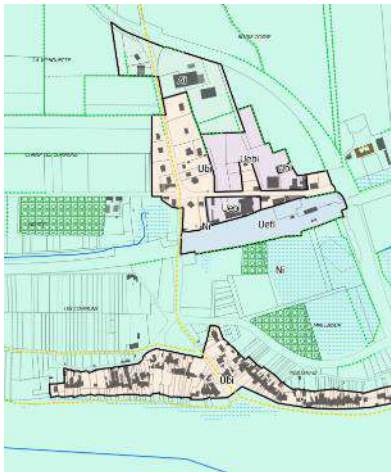
Obs rp 19 - Vu plus haut (changement de destination aux Grands Champs)

Obs rp 20 - Mr. Michel Trotter : réponse négative (idem Bioteau Adrien Obs re n° 2)

PS : une demande de la COMPA enlever terrain derrière chez Pichot : à voir


Annexe n° 3
Réponses du bureau d'études aux avis des PPA


Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
Préfet		
Parti d'aménagement retenu - objectifs de logements	<p>Pour accueillir cette nouvelle population, le projet de PLU prévoit un besoin en logements d'environ 310 logements au rapport de présentation (page 182), ce qui est supérieur aux prévisions du SCOT, et réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 196 logements au sein des espaces urbanisés (renouvellement urbain et densification urbaine, dents creuses...) - 94 logements en extension urbaine <p>auxquels il convient de rajouter les projets en cours et les logements qui seront créés par changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU.</p> <p>Si les conséquences de cet écart sont à relativiser au regard d'une surface consommée en extension très inférieure à celle autorisée par le SCOT, l'ambition affichée dans le PLU mérite une justification.</p> <p>En effet, le bilan à mi-parcours du PLH 2014-2020 adopté par le conseil communautaire du 09 novembre 2017 a montré que seulement 43 logements neufs ont été commencés entre 2014 et 2016 sur les 80 prévus, soit 14 par an, et donc loin des 30 logements prévus.</p> <p>De plus, le rapport de présentation comporte un certain nombre de données chiffrées contradictoires (vacance, calcul du point mort) qui nuisent à la bonne compréhension de l'analyse (Cf annexe technique).</p>	<p>> la justification des blocages à la construction actuelle et de la hausse de la construction exposée et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de ZAC a mis longtemps à se réaliser à prix du foncier élevé - la crise immobilière de 2008 s'est prolongée comme sur les communes éloignées - Varades est un pôle privilégié d'accueil de grands équipements <p>> les chiffres du rapport seront précisés</p>
L'aire d'accueil des gens du voyage	Le PADD prévoit bien la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément au Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage sans que cet objectif ne trouve une traduction dans le règlement graphique. Je vous invite à préciser ce point.	> Il s'agit d'une compétence communale. Le Schéma Départemental des Gens du Voyage est en cours d'élaboration. Le projet fera l'objet d'une consultation lorsqu'il sera défini en cohérence avec le SDG.
Les changements de destination	<p>Le projet de PLU a identifié sur le règlement graphique 14 bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon un faisceau de critères décrit dans le rapport de présentation (bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial et contraintes agricoles).</p> <p>Cependant, au lieu-dit « les Grands Champs », je constate que sur les 3 bâtiments identifiés, 2 sont à proximité d'une activité agricole (15 et 25 m d'une fumière et d'un bâtiment abritant des animaux).</p> <p>Par ailleurs, au lieu-dit « le Bois janvier », un ancien moulin à vent en état de ruine (tour sans toit et largement fissurée et annexe en partie écroulée) semble relever d'une déconstruction avant reconstruction et non un changement de destination.</p>	<p>> cette identification visait à anticiper les changements de destination à la retraite/évolution de l'activité agricole dans le PLU.</p> <p>> la tour du Moulin n'est pas fissurée et la commune est de préserver un élément patrimonial.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>J'attire votre attention sur la nécessité de justifier ces changements de destination au regard d'une part de l'état du bâtiment, et d'autre part des conséquences induites sur l'activité agricole avoisinante, afin d'anticiper les avis conformes qui devront être sollicités auprès de la CDPENAF lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</p>	<p>seul moulin dans la campagne de V</p>
<p>PPRI</p>	<p>le règlement du PPRI est compatible avec le PGRI notamment avec sa disposition 1-1 dans les zones CEC1, CEC2 et CEC3 correspondant au champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle. Aussi si la traduction dans le règlement écrit du PLU est globalement adaptée, en revanche certains secteurs ont été répertoriés à tort comme non inondables.</p> <p>Il en est ainsi d'une partie des secteurs «Les Bernards» et «Les Rivières» inclus dans le PPRI alors qu'ils apparaissent en zone UB2 sur les plans de zonages. Ceux-ci devront être affectés d'un indice « i » comme inondable. Le règlement du PPRI (zone CECI) s'appliquera.</p> <p>le règlement des zones ZU2 et ZU3 correspondant aux zones inondables caractérisées par une urbanisation dense du PPRI, n'est pas compatible avec la disposition 2-1 du PGRI puisqu'il permet entre autres les habitations nouvelles dans ces zones inondables par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre. Le projet de PLU doit se conformer à la disposition 2-1 du PGRI en rendant inconstructibles (sauf quelques exceptions) les secteurs Ubi et Uebi situés au niveau de «La Gare » et de «La Meilleraie» ;</p> <p>le plan des servitudes d'utilité publique devra faire apparaître les différentes zones CEC 1, CEC2, CEC3, ZU2 et ZU3 définies dans le PPRI de la Loire-Amont et la pièce n° 6.1 où figure déjà le</p>	<p>> Il s'agit d'un problème graphique s'imprimés à grande échelle.</p> <p>> le PGRI sera mentionné en plus du PLU.</p>  <p>> les bonnes données seront transmises</p> <p>> le plan des SUP sera précisé et l'arrêté</p> <p>> le plan sera corrigé et modifié pour</p>

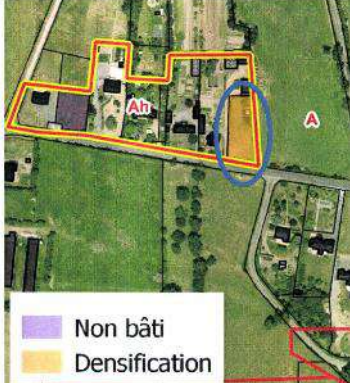
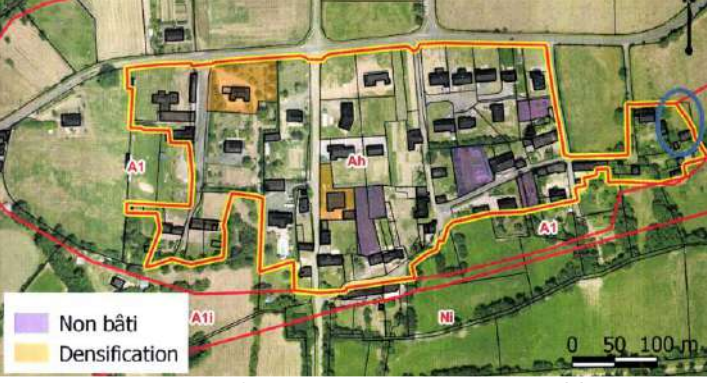
Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>règlement du PPRi sera complétée par le plan de zonage du PPRi Loire-Amont approuvé accompagné du rapport de présentation ;</p> <p>sur le plan « Informations, risques et nuisances» le report de l'enveloppe du PPRi devra être corrigé en particulier aux lieux-dits «Le Bois David, Mort aux Chevaux, La Halliverie et Basse-Billièrè ;</p> <p>les documents graphiques devront être rendus plus lisibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le code couleur rouge du trait de l'enveloppe du PPRi est le même que celui qui identifie les différentes zones ce qui peut prêter à confusion sur certains secteurs. - La légende du PPRi est absente - le choix des codes couleurs et les couleurs reportées sur le plan couleur 	
Prise en compte de l'environnement, de la biodiversité et des paysages	<p>Une des orientations du PADD est de préserver et de mettre en valeur les paysages et le patrimoine naturel et en particulier de préserver et valoriser la vallée de la Loire sans augmenter la pression sur des espaces naturels sensibles.</p> <p>Le rapport de présentation comprend effectivement un diagnostic environnemental qui s'avère partiel car il ne comprend qu'une analyse succincte de quelques zones ouvertes à l'urbanisation. Il est basé sur des investigations menées mi-octobre 2016, période qui n'est pas propice à la réalisation d'inventaires. Par ailleurs, certaines secteurs comme ceux de Sainte Marie et de la Madeleine situés en zone U n'ont pas fait l'objet d'investigation alors qu'ils sont connectés à des espaces naturels constituant potentiellement des corridors connectés à la Loire. Ce diagnostic ne permet donc pas de définir complètement les enjeux en terme de biodiversité.</p>	> les espaces déjà urbanisés comme fait l'objet d'expertise des zones hu projet de renouvellement urbain.
Zones humides	<p>En complément de cet inventaire communal, un diagnostic des zones humides et une analyse des enjeux environnementaux ont été réalisés sur les secteurs prévus à l'urbanisation dont certains sont couverts par une OAP. Je remarque cependant que certaines enjeux mis en évidence dans ce diagnostic n'ont pas été pris en compte.</p> <p>Ainsi dans le secteur des zones d'activités de la Ferté et du point du jour couvert pour partie par l'OAP 15, le ruisseau de la Boucherie et son affluent constituent deux corridors écologiques bordés par plusieurs zones humides qui doivent être préservées y compris dans la zone Uec (cf p 7 du diagnostic). Aussi, avant tout nouvel aménagement ou modification d'un aménagement existant dans cette zone, un état des lieux de ces deux corridors devra être réalisé afin de préserver leurs fonctions majeures liées au cours d'eau, aux zones humides et à la biodiversité.</p> <p>Par ailleurs, à titre d'information, les secteurs des OAP n° 9 (la Carterie) et 10 (site du futur collège) incluent des zones humides qui devront faire le moment venu l'objet d'une expertise police de l'eau selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. En effet, le diagnostic réalisé ne préjuge pas de la représentativité des zones humides au titre du code de l'environnement.</p>	<p>> ces préconisations ont été prises e</p> <p>> les expertises ont été menées sur secteur de la Carterie</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation contient des incohérences qui nécessitent une relecture avant l'approbation du PLU.</p> <p>Besoins en logements : 300 logements page 186 - 312 logements page 191 et 350 logements dans le PADD</p> <p>L'analyse de la vacance des logements présente des écarts importants tout comme le calcul du point-mort qu'il conviendra de clarifier.</p> <p>Vacance des logements : page 19 : 78 logements vacants en 2006 et 154 logements vacants en 2011 ; page 20: 84 logements vacants (fichiers impôts 2014) et 29 logements vacants confirmés par les données mairie. Selon l'INSEE, en 2013 il y aurait toujours 154 logements vacants.</p> <p>Point-mort annuel: page 29 : 36,9 logements entre 2006 et 2011 page 178 : 17,4 logements entre 2008 et 2013</p> <p>Démographie A l'horizon 2023 page 178 et 2025 page 179</p>	<p>> les chiffres seront explicités</p> <p>> les chiffres seront explicités</p> <p>> les chiffres seront harmonisés</p> <p>> les chiffres seront harmonisés</p>
	Page 143 : Le périmètre de l'arrêté de protection de biotope « grèves de Loire » du 16 février 1987 a été étendu par arrêté préfectoral conjoint le 20 juillet 2016 pour le département 44 et le 17 août pour le département 49. Le dossier devra être rectifié pour prendre en compte le nouveau périmètre.	> le rapport sera mis à jour
	Page 191 : pour le développement économique, il s'agit de 11,6 ha et non 1,6 ha la densité indiquée pour les OAP n'est pas celle retrouvée dans les OAP	> les chiffres seront corrigés
	Page 393 : La commune fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne 2016-2021 et non 2010-2015 .	> Les données seront corrigées.
Règlement	L'article 2 des zones Ae, Ah, Al et Nli devra préciser que l'assainissement doit être réalisable dans l'enveloppe de ses secteurs.	> le règlement sera complété
	<p>Une relecture attentive des zones A et N est nécessaire afin de bien clarifier ce qui est autorisé ou interdit. Certains secteurs sont dédiés à des autorisations spécifiques qui ne peuvent accueillir les autorisations prévues dans l'ensemble de la zone A ou N</p> <p>A titre d'illustration, il n'est pas judicieux d'autoriser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'ensemble de la zone A (y compris les secteurs) tous les équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchèterie, station d'épuration, château d'eau....). - en zone Nli, la réalisation d'abris pour les jardins familiaux, la construction d'abris à animaux <p>Article 2 de la zone A «Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole sont autorisés sous conditions</p>	> les abris pour animaux ne seront pas autorisés en zone N non indicées

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>particulières». L'article R151-23 du code de l'urbanisme stipule explicitement que : «Peuvent être autorisées en zone A, 1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».</p> <p>Les abris pour animaux non liés et nécessaires à une exploitation agricole sont de fait interdit en zone agricole.</p> <p>Toutefois, liés aux bâtiments d'habitation existants en zone A, les abris pour animaux pourraient être autorisés en tant qu'annexes, au titre du 2° de l'article R151-23, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, doivent alors être précisées dans le règlement écrit.</p>	
	<p>Afin de faciliter la lecture des documents, il serait utile d'indiquer sur les plans de zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les noms des communes voisines, de matérialiser les amorces des limites communales - le numéro des OAP sur le tramage - de changer la couleur de la représentation de l'enveloppe du PPRI sur le plan de zonage qui peut prêter à confusion sur certains secteurs et qui par ailleurs n'est pas indiquée dans la légende - l'étiquette Ah pour le STECAL partie Est du Bas Côteau. <p>D'une manière plus générale, certaines étiquettes ne sont pas positionnées au bon endroit</p>	<p>> les plans seront complétés pour p</p>
OAP	<p>je constate que les secteurs des « Bernards et la Basse Boutière » situés en zone Ub et d'une superficie de + 5000 m2 ne sont pas couvertes par une OAP. Je vous rappelle que le DOO du ScoT considère « qu'une potentialité d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine d'une capacité au sol supérieure à 2500 m2 peut entrer dans le champ d'application de la densité minimale ».</p> <p>L'OAP n°15 : La légende l'OAP est absente</p>	<p>> Des OAP pourront être définis sur</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les Bernards, un travail avec les - sera conduit pour utiliser les accès e - compromettre la réalisation d'un bo  <p>- sur la Basse Boutière, le boisement</p> <p>A1 ainsi que la parcelle non bâtie au</p> <p>nécessite une extension des réseaux</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
		
	<p>La disposition 3D du SDAGE Loire Bretagne «Les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noue enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées ... » pourrait être une piste de réflexion dans le cadre de l'aménagement des futures zones d'urbanisation.</p>	<p>> ces dispositions pourront être ajoutées > les orientations du SDAP (tableau) seront intégrées dans les zones AU du règlement</p>
Zonage	<p>Espaces boisés absents sur le plan de zonage du PLU par rapport à la carte du RDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Buisson au nord des Hautes Chauvinières (Nord/Est du territoire) - l'Huissière - au nord de la Verrie - la Douve/le Grand Breil <p>Espaces boisés présents sur le zonage du PLU (classés en Nf) et non indiqués dans le RDP</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Eperonnière - la Maregruais - la Noue d'Oiseau/les Champs d'Hermitage - l'Epine Blanche/le Toulon <p>Périmètres différents entre le plan de zonage et le RDP le Grand Pelluau (périmètre plus important sur le zonage du PLU)</p>	<p>> les cartes seront mises à jour et en conséquence > il n'y a pas de zonage Nf.</p>
Cours d'eau	<p>Un décalage par rapport à la cartographie du réseau des cours d'eau soumis à la Loi sur l'eau ou de la COMPA a été relevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tronçon absent au sud de la Pivinière - tronçon supplémentaire (ruisseau de la Futaie) au nord des Hautes Chauvinières 	<p>> la carte sera mise à jour.</p>
Risques	<p>Le DDRM de Loire -Atlantique a été mis à jour en septembre 2017. Le tableau recensant les différents types de risques sur votre commune devra être réactualisé. Il en est de même pour les pages suivantes qui détaillent ces risques. Ces observations concernent également les pages 213 et 214.</p>	<p>> les données seront mises à jour.</p>
Les annexes	<p>Le schéma directeur assainissement eaux pluviales (SDAP), réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU est joint au dossier.</p>	<p>> à voir avec la commission</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	Le règlement et zonage du SDAP n'ont pas été pris en compte dans le règlement écrit du PLU. Les prescriptions devront être intégrées soit par le renvoi vers le dossier du SDAP annexé, soit en reprenant dans le règlement du PLU les prescriptions du SDAP notamment les taux d'imperméabilisation affectés à chaque zone.	
Les servitudes	RTE demande dans son courrier en date du 12 février 2018 de rectifier le tracé de leurs ouvrages et de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes 14 (cf PJ n°1)	> les SUP seront corrigées.
	<p>SNCF : Le dossier de PLU tiendra compte du courrier de la SNCF du 29 janvier 2018 (cf PJ n°2)</p> <p><u>Le plan de zonage</u> : Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricole, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.</p> <p><u>L'article du règlement</u> des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.</p> <p>La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.</p> <p>Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.</p> <p>Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude TI, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :</p>	<p>> il n'est pas souhaité de définir un z... ferroviaire.</p> <p>> il n'est pas justifié de définir un r... équipements qui sont autorisés de f...</p> <p>> La hauteur des clôtures est limitée... dispositions différentes peuvent é... imposées pour des questions de protection acoustique.</p> <p>> Les SUP seront complétées</p>
CDPENAF		
	Après examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée proposés (STECAL) et du règlement des zones A et N du projet de PLU de la commune déléguée de VARADES, la commission émet à la majorité de ses membres un avis favorable sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - d'exclure du périmètre du STECAL "Le Bas Coteau" (partie ouest) la parcelle identifiée en orange sur le plan joint, celle-ci constituant une extension. 	> le périmètre sera réduit.




Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	 <ul style="list-style-type: none"> - que le périmètre du STECAL "La Petite Rivière" soit réduit de façon à suivre, sur sa partie située à l'est, le parcellaire agricole (cf plan joint).  <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas qualifier de STECAL le secteur situé à "l'Etang de la Gravelle". Ce secteur ne répond pas aux caractéristiques d'un STECAL dans la mesure où il se situe dans l'agglomération du bourg. Son zonage Nli n'est pas remis en cause. - de respecter les prescriptions du PPRI pour les STECAL "Le Piloquet" et "Le Camping". 	<p>> le périmètre sera réduit.</p> <p>> les justifications en STECAL seront complétées.</p> <p>> les dispositions du PGRI seront ajustées.</p>
<p>CD44</p> <p>Rapport de présentation</p>	<p>Page 100 : Dans le « porté à connaissances départemental » daté du 13 décembre 2013, nous vous informions que nous souhaitons voir développer un paragraphe de présentation du schéma routier départemental. Ce document administratif non opposable aux tiers trouve, par l'intermédiaire du PLU, une validité juridique. Aussi, une présentation des enjeux de ce schéma routier et de ses incidences dans le rapport de présentation permet de justifier des contraintes retenues dans le règlement littéral. En conséquence, en page 100, il pourra il</p>	<p>> le rapport sera complété sur le schéma routier départemental</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>être ajouté le paragraphe relaté dans l'annexe 1 de ce courrier</p> <p>Page 103 : Au titre des liaisons douces, la commune supporte un tronçon de l'itinéraire de la « Loire à vélo » (itinéraire européen reliant St Brévin les Pins à Constanza (Roumanie) et qui passe notamment dans le hameau de la Meilleraie. Un développement de ce sujet, de son impact au niveau local (tourisme) et sur les liens à développer avec le reste du territoire communal aurait été intéressant.</p> <p>Page 104 : Depuis la loi Notre (7 août 2015), le Département n'est plus compétent en matière de transport en commun. Le réseau LILA a été transféré au conseil régional des Pays de la Loire le 1^{er} septembre 2017.</p> <p>Page 141 : En légende de la vue satellitaire, vous indiquez qu'une parcelle a été acquise par le Département, au titre des Espaces Naturels Sensibles, sur votre commune. Cette parcelle située le long de la Boire Torse se trouve en réalité sur le territoire de Anetz -Vair sur Loire, à la limite communale de Varades -Loireauxence.</p> <p>Page 154 : Cette partie sur l'énergie est bien développée. Il aurait pu être fait référence, en complément du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie et du Plan Climat Energie Territorial, au Plan Climat - Energie Départemental adopté en 2012.</p>	<p>> le rapport sera complété sur la Loire</p> <p>> le rapport sera mis à jour</p> <p>> le rapport sera mis à jour</p> <p>> le rapport sera complété</p>
PADD	<p>Dans plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, vous encadrez la production des constructions suivant des critères bioclimatiques qui ne sont pas évoqués dans le PADD. Le développement de ce point conforterait la cohérence globale de votre PLU.</p> <p>Votre projet prévoit le développement des mobilités douces à l'échelle du bourg et de ses proches hameaux. Il aurait été intéressant de formaliser, sous une forme cartographique plus détaillée, la retranscription des itinéraires évoqués notamment dans les différentes OAP.</p>	<p>> une orientation sur l'énergie sera ajoutée (11)</p>
OAP	<p>Le PLU programme la construction d'environ 300 logements au cours de la prochaine décennie, dont environ 200 sont encadrés par des OAP. Et suivant le phasage indiqué et le zonage concerné (U ou 1AU), environ 110 logements peuvent être construits à l'intérieur des OAP à court terme. Environ 100 autres logements sont encadrés par des OAP et programmés à moyen ou long terme mais toujours en zone U ou AU. Le manque d'encadrement temporel de l'ouverture des zones à construire par la différenciation de zonage (1 AU et 2AU) constitue une fragilité et/ou un risque. Aussi, une programmation plus fine de l'ouverture à la construction entre les OAP et le zonage (distinction des OAP en 1AU et 2AU) permettrait de mieux maîtriser le rythme de développement urbain de votre commune.</p> <p>Dans l'OAP N°1 « Sainte Marie » et N°5 « La Miennerie », il conviendrait de définir plus précisément les termes « logement intermédiaire » afin de mieux comprendre s'il s'agit de la forme architecturale ou de la typologie des habitants attendus.</p> <p>Dans toutes les OAP devant contenir des logements collectifs</p>	<p>> la définition des zones 1AU/2AU et l'urbanisme selon la desserte en sera précisée</p> <p>> L'OAP sera précisé en expliquant la forme architecturale</p> <p>> ce point est déjà règlementé en zone U</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>(OAP N°5 et N°7), il pourrait être rappelé en complément du règlement littéral, l'obligation de prévoir le raccordement à la fibre optique. Dans les autres OAP, la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de cette technologie pourrait être évoqué .</p> <p>Un sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) empreinte le secteur Nord de l'OAP N°13 «Madeleine ». Des préconisations sur la qualité paysagère du raccordement de cet espace voué à l'habitat avec l'itinéraire de randonnée pourraient être édictées .</p>	<p>> il n'est pas souhaité de définir dans l'aménagement des espaces publics bordant une voie existante</p>
Zonage	<p>Comme indiqué dans le chapitre précédent , le règlement cartographique devrait traduire une ouverture à l'urbanisation (secteur d'habitat) plus progressive , par le recours à des zonages appropriés (1AU et 2AU) .</p> <p>Les marges de recul liées au schéma routier du Département ne sont pas visibles sur la cartographie principale du règlement mais seulement en complément. Je vous rappelle que dans le secteur du « Point du jour» , le long de la RD 723 en zone non agglomérée et dans les zonages Ueb et Uec, le recul des constructions à vocation économique doit être de minimum 50 mètres depuis l'axe de la route.</p>	<p>> il n'est pas souhaité de préciser une fine afin de ne pas bloquer les projets et la volonté des porteurs de projets plus précisément dans le temps.</p> <p>> les marges inscrites aux OAP seront vérifiées. Elles ne sont plus de 50 mètres puis dans le cadre du dossier Loi Barnier et zonage sera vérifiée.</p>
Règlement littéral	<p>Page 35 : Dans le chapitre 1, il y a une imprécision sur les routes principales qui traversent le territoire . La route départementale (RD) N° 723 (Nantes - Maine et Loire) est en catégorie « Route principale de niveau 1 : RP1».</p> <p>Page 54 : en secteur Ub, une partie des zones constructibles est située hors agglomération ; Aussi , il pourrait être rappelé dans le paragraphe 3.2.1 que pour les zones Ub situées hors agglomération , il convient de se référer aux règles du titre II - chapitre 6 - point 3 des dispositions générales du règlement.</p> <p>Page 67 : Dans le chapitre 3.2.4 de la zone Ue, l'alinéa « En cas d'implantation en recul : les bâtiments à sous destination d'artisanat et de commerce de détails situés en rez-de-chaussée peuvent être autorisés à étendre leur devanture commerciale en deçà de la marge de recul jusqu'à l'alignement» n'est pas compatible , en secteur non aggloméré , avec le schéma routier départemental et ce tout particulièrement le long de la RD 723. Pour remédier à ce point, je vous invite soit à supprimer cet alinéa , soit à créer un nouveau zonage pour les configurations identifiées en agglomération .</p> <p>Page 122 : dans les «caractères» de la zone A , il est indiqué dans le secteur Ab que ce zonage autorise la construction de logement de fonction . Cette permissivité pourrait rendre plus difficile la réalisation du contournement nord du bourg et n'est de surcroit pas prévue par la charte agricole signée en 2012 en Loire atlantique . Aussi , je vous invite, pour ce zonage , à reprendre les caractéristiques réglementaires précisées dans la charte agricole (annexe 2) .</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> la règle sera supprimée.</p> <p>> le « chapeau » de la zone sera modifié.</p>
Chambre d'agriculture		
L'ACTIVITE ECONOMIQUE	Nous apprécions le choix de la commune de réduire de plus de 30%, le périmètre d'extension des zones d'activité, dans la mesure où les zones 2AUF du PLU actuel (24,7 ha) n'ont fait	> il s'agit d'une zone stratégique au sein de la commune. Les destinations des ZA sont compatibles avec la révision du PLU a réduit de façon im

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>l'objet d'aucun projet d'ouverture à l'urbanisation depuis plus de 10 ans. Néanmoins, il aurait été souhaitable de conforter la zone de la Ferté et de stopper l'extension de la zone du Point du Jour qui constitue une excroissance des espaces urbanisés sur les espaces agricoles et est en contradiction avec la caractérisation de l'ensemble de ce secteur, identifié comme secteur agricole à enjeux environnementaux.</p>	<p>vocation économique.</p>
	<p>Comme le précise la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, la zone agricole peut effectivement comporter des secteurs à enjeu environnemental qui sont inconstructibles.</p> <p>Toutefois, nous rappelons que :</p> <p>Le précédent PLU avait classé l'ensemble du territoire rural en zone agricole strict, hormis les espaces sensibles classés en bord de Loire. Les secteurs identifiés en zone A1 comprennent de grands espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique et économique, sans caractéristique paysagère ou environnementale différente de la zone A proprement dite. « La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural » (article L 371-1 du Code de l'Environnement). La « doctrine » de la DREAL précise : « Il ne s'agit pas de déclarer que toute continuité écologique est inconstructible et que rien ne peut y être autorisé, mais au contraire de moduler les règles et contraintes le plus précisément possible. Il convient de trouver le juste équilibre entre la protection de la TVB et les autres usages possibles des sols ». Plusieurs sièges d'exploitation se trouvent enclavés dans ces corridors. Aussi, nous demandons expressément que le zonage A1 soit restreint de façon importante.</p>	<p>> les sièges d'exploitation ont été pris en concertation avec le monde agricole et il est envisagé d'en créer de nouveau dans ces corridors.</p>
	<p>Zone Ai : Les exploitations agricoles situées au sein de la zone naturelle de la vallée de la Loire ont fait l'objet d'un pastillage Ai pour permettre l'évolution des sièges d'exploitation agricole. Nous avons constaté que le zonage Ai autour des sites du Pré de la Victoire et du Bois Vert est très limité et empêche toute évolution des exploitations agricoles. Aussi, nous demandons un élargissement du zonage sur ces deux secteurs.</p> <p>Zone Ab : Nous nous interrogeons sur la superficie de cette zone qui s'étend sur 71 ha et dont la justification est de « limiter fortement les droits à construire en Ab pour anticiper de futurs projets d'urbanisation tout en permettant aux activités actuelles d'évoluer » (p.252 du rapport de présentation). La profondeur de cette zone va bien au-delà de la 2AU du PLU précédent qui faisait 34 ha et risque de générer de la rétention foncière pour les activités agricoles. Aussi, nous demandons une réduction de cette zone.</p> <p>Zone Ah1 : Cette zone permet le comblement des dents creuses au sein des hameaux. Or, le STECAL du Bas Coteau comprend une parcelle sur la partie Ouest constitutif d'une extension</p>	<p>> le PPRI bloque beaucoup les possibilités d'extension et le zonage sera réétudié en concertation avec les acteurs concernés.</p> <p>> il s'agit d'une zone de protection de la vallée de la Loire à long terme.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	urbaine. Aussi, nous demandons l'exclusion de cette parcelle de la zone Ah1. De même à la Petite Rivière, la délimitation du STECAL intègre une partie d'une parcelle agricole. Nous demandons que le tracé suive la limite de la parcelle agricole. Zone 1AUe et 2AUe - Le Point du Jour Comme indiqué dans le paragraphe sur l'activité économique, nous demandons le reclassement en zone agricole de cette extension sur les espaces à enjeux agricoles et environnementaux. Les espaces boisés classés : Les espaces boisés situés dans la vallée de la Loire, qui sont constitués d'essence de peupliers, sont potentiellement destinés à redevenir des espaces agricoles. Aussi, nous demandons le déclassement de ces sites qui n'ont pas vocation à être replantés .	> remarque Préfet sur le Bas Coteau Sur la Petite Rivière, quelle parcelle > il s'agit d'une zone stratégique au 2AU. les destinations des ZA sont ce révision du PLU a réduit de façon im vocation économique. > Ces boisements seront précisés par d'Agriculture puisqu'un travail fin a agricole.
Règlement écrit	Article A2 .1 : Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. Aussi, nous demandons la suppression de cet alinéa.	> Cf. avis Préfet
COMPA		
Trame verte et bleue	La trame verte et bleue apparaît bien protégée sur les pièces réglementaires. Toutefois, le rapport reste trop imprécis sur les réservoirs de biodiversité ainsi que sur la localisation et les types de corridors . La carte p. 151 du rapport de présentation identifie seulement trois grands corridors qui ne correspondent pas à la traduction réglementaire et au SCOT. Conformément au SCOT, il convient d'affiner la trame verte et bleue identifiée sur la commune.	> le rapport sera précisé
Zone du Point du jour	Le zonage Ueb au sud-est de la zone du Point du Jour sera à remplacer par un zonage Ue sans indice afin de pouvoir accueillir des activités mixtes (artisanat, services, commerces de gros) et pas uniquement des activités industrielles, artisanales et d'entrepôts.	> la zone sera modifiée.
Règles de stationnement	La règle de stationnement (1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher) pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle peut être contraignante dans le secteur Ue, notamment pour les activités nécessitant d'un grand espace de stockage et disposant d'une faible surface de vente. Aussi, il pourrait être intéressant que le nombre de places de stationnement puisse être déterminé en fonction d'une étude des besoins . Il convient de définir s'il peut être intéressant de revoir les règles de stationnement sur l'ensemble des secteurs (cf. annexe technique).	> la règle sera modifiée. La réflexion sur les règles de stationnement sera faite avec la commission. Les règles seront supprimées en zone
Secteur de la Miellerie	Un zonage 1AU pour le secteur de la Miellerie serait plus adapté étant donné que le site n'est pas urbanisé et desservi par l'électricité. De plus, le chemin de la Miellerie est peu aménagé. Les pièces réglementaires devraient imposer un aménagement d'ensemble sur ce site pour assurer un aménagement cohérent, garantir la faisabilité de l'opération sur l'intégralité du site et	> un zonage 1AU sera défini et la réglementation en logements dans

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	optimiser le financement des aménagements publics. La répartition des logements prévus dans l'OAP peut nuire à la faisabilité d'un projet d'ensemble.	
Secteur Nord-Ouest de la Basse-Boutière	<p>L'enveloppe urbaine de la Basse-Boutière et le sous-secteur Ubl devront être réduits au nord-ouest pour éviter de l'urbanisation en extension, notamment sur des espaces boisés. Aussi, pour encadrer l'évolution de ce secteur, une OAP pourrait être réalisée et les éléments paysagers préservés.</p>  <p>Cette observation renvoie de plus à une contradiction entre deux cartes du rapport de présentation (cf annexe 1).</p>	> L'enveloppe urbaine sera revue.
- Encadrement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des potentialités d'urbanisation	<p>Le secteur compris entre la rue des Hautes Fresnaies et la Rue des Rivières présente une potentialité d'urbanisation de plus de 5000 m². Il serait intéressant de prévoir une OAP afin d'encadrer l'évolution de ce secteur et assurer son optimisation.</p>  <p>Dans la même perspective, l'OAP sur le secteur du Bataillon FFI pourrait être élargie sur les fonds de jardins non bâtis adjacents qui présentent des potentialités.</p>  <p>Le secteur de la gendarmerie (parcelle AN50 de 5360 m²), zonée 1AU, ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il conviendrait que la commune précise la destination de ce site dans le projet.</p>	<p>> à voir avec la commission</p> <p>> il s'agit de jardins potagers qui pourraient être intégrés à l'OAP.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
		> le secteur de la gendarmerie est c 1AU.
Diagnostic agricole, changements de destination et choix d'urbanisation	Le projet présente quelques incohérences entre le diagnostic agricole et les choix d'urbanisation. Il est notamment autorisé des changements de destination au lieu-dit les Grands Champs au sein d'un périmètre de réciprocity, à proximité immédiate d'une fumière, alors qu'il est indiqué dans le rapport de présentation que l'analyse pour les changements de destination tient compte des contraintes agricoles. Par ailleurs, le diagnostic agricole identifie une exploitation agricole et un périmètre de protection sanitaire au sud de la Basse-Boutière qui est classée en U dans le PLU.	> à voir avec la commission > ce point sera revue car il n'y a plus
Prise en compte du zonage des eaux pluviales dans le PLU	Le PLU n'intègre pas les dispositions du règlement du zonage des eaux pluviales. En conséquence, aucune disposition n'est imposée en matière d'imperméabilisation sur les secteurs de projets puisque le zonage des eaux pluviales n'est pas un document d'urbanisme opposable aux autorisations du droit des sols. Aussi, il est important de mener une réflexion sur la traduction des dispositions du zonage des eaux pluviales dans les pièces règlementaires du PLU (OAP, règlement écrit).	> remarque du Préfet.
	Je vous invite également à revoir quelques incohérences dans le rapport de présentation et entre les pièces du PLU qui nuisent à la compréhension du projet, notamment sur la capacité d'accueil en logements et la temporalité des projets entre les OAP et le rapport de présentation (cf. annexe 1).	> le rapport sera corrigé et explicité
PADD	p.4 : Il est inscrit comme orientation : «Intégrer le projet de ZAC multi-sites : permettre l'achèvement du projet sur le secteur de la Galaiserie et la réalisation de la première tranche sur le secteur de la Carterie». Il conviendrait d'être moins précis dans le PADD au regard des éventuelles contraintes d'aménagement. Proposition de reformulation : « Poursuivre les opérations engagées au nord de l'agglomération et notamment sur le secteur de la Galaiserie »	> la formulation sera modifiée.
Rapport de présentation	Le rapport de présentation ne comporte pas d'éléments sur l'assainissement et la gestion des déchets . Dans l'ensemble de la présentation des OAP, les raccordements au réseau d'assainissement ne sont pas évoqués. Les réseaux d'assainissement sont présents en périphérie des zones où sont prévues des OAP, mais aucune étude n'a encore été menée pour savoir si un raccordement gravitaire est possible . Il manque dans le rapport de présentation l'intégration de l'étude permettant de justifier la réduction de la marge de recul liée à la loi Barnier à 35 mètres sur la zone d'activités du Point du Jour. A plusieurs reprises, le rapport de présentation indique une « densité moyenne » au lieu d'une « densité minimale » conformément au SCOT (p. 179, 182, 186...). p.9 : L'ADS n'est pas une compétence de la COMPA; c'est un service mutualisé au service des communes. p.24 : Il y a une incohérence entre le schéma, le texte et le graphique quant au pourcentage de locataires (respectivement	> le rapport sera complété. > il n'est pas prévu de mener des étu stade de l'étude PLU > la commune transmettra le dossier > les termes seront repris. > le rapport sera corrigé. > le rapport sera corrigé.

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>indiqué 31.8%, 30.3% et 31.2%).</p> <p>p.28 : Concernant le renouvellement du parc de logements, il faudrait préciser la source de la donnée pour le nombre de logements construits entre 2006-2011 (159 logements). S'il est calculé, il conviendrait d'expliquer le calcul. A propos du calcul décohabitation : incohérence entre le résultat du calcul proposé (58 logements) et le texte explicatif (95 logements).</p> <p>p.30 : Il convient de mettre à jour le rapport de présentation sur la gestion des zones d'activités économiques. La COMPA assure désormais la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'ensemble des zones d'activités économiques.</p> <p>p.67-68 : L'analyse de la consommation d'espace est réalisée sur la période 2005-2013. Il conviendrait d'apporter dans le rapport de présentation un complément sur la consommation d'espaces entre 2013 à 2017.</p> <p>p.108 : La carte sur la délimitation de l'enveloppe urbaine est à revoir notamment sur les secteurs Bernard nord et la Basse-Boutière.</p> <p>p.110 et 111 : Revoir la légende des photos« ENVELOPPE URBAINE (EN ROUGE) ET DENTS CREUSES (EN BLEU) » car il n'y a pas d'éléments en bleu sur les cartes.</p> <p>p.112 : Il y a une erreur, la cartographie ne correspond pas au hameau de La Petite rivière; il s'agit du Bas Coteau.</p> <p>p.112 et 117 : Contradiction entre deux cartes sur la Basse-Boutière. Sur une carte (p. 112), la parcelle ZS65 est identifiée comme une dent creuse à encadrer avec un potentiel estimé à 7 logements alors que dans une autre carte (p.117), une partie de cette parcelle est identifiée en jardin et l'autre partie en terrain non bâti avec un potentiel de 3 logements. L'espace identifié comme jardin ne fait pas l'objet de protection particulière dans le projet de règlement.</p> <p>p.114 : Il convient de vérifier la cohérence des couleurs dans le tableau pour le hameau de la Carterie (dernière colonne).</p> <p>p.116 : Dans le titre du 2ème tableau, il serait peut-être plus juste de remplacer « nombre de dents creuses» par« nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine».</p> <p>p.117 : La parcelle AH83 devrait être ajoutée sur la carte comme projet en cours. Les chiffres sur ces cartes ne sont pas concordants avec les chiffres du tableau figurant p.189 et les OAP, notamment sur les secteurs Michaudière, Miennerie, ancien Super U (reconversion friche industrielle) et Cœur de bourg (Mairie). Le secteur de la Madeleine est à classer comme un « terrain non bâti - à encadrer ». Le secteur Bernard nord est à considérer comme en extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>P 132 : La carte qui est présentée n'est pas exhaustive, elle ne reprend pas les résultats des inventaires cours d'eau de la COMPA.</p> <p>P 133 : Les données qualité d'eau sont anciennes (2010). La COMPA dispose à ce jour d'éléments plus récents. Les données sur l'état des eaux (1) concernent l'évaluation de l'état des eaux 2013 réalisée en 2015 avec les données issues des réseaux de</p>	<p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera mis à jour.</p> <p>> l'analyse pourra être mise à jour a permis de construire transmis par la</p> <p>> la carte sera revue pour extraire le > la légende sera revue</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>mesures de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques jusqu'en 2013. Elles sont accompagnées d'une notice qui présente ces évaluations, les méthodes employées et les précautions d'usage. Ces données sont accessibles sur le site de l'agence de l'eau notamment : http://www.eau-loire-bretagne.fr/informations et donnees/Etat masses d'eau</p> <p>De plus la COMPA a mis en œuvre un suivi de la qualité des eaux dont un des points concerne le territoire de Varades. Ce point est localisé sur la Boire Torse et a fait l'objet d'un suivi pluriannuel afin d'avoir des éléments pour le volet pollution diffuses du contrat territorial.</p> <p>P 134 : Les cours d'eau de Varades ne sont pas des cours d'eau de 1ère catégorie mais de 2nde catégorie. Le Contrat Territorial Havre grée et affluents de la Loire prévoit un certain nombre d'actions de restauration sur les ruisseaux du territoire de Varades. Il est notamment prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaurer la végétation riveraine des ruisseaux Restaurer la morphologie du lit des ruisseaux - Intervenir sur des ouvrages qui constituent des obstacles à la continuité écologique - Réaliser des études et travaux sur le plan d'eau de la Grippe. <p>p.134 : Il est indiqué que Varades ne dispose pas de SAGE. Cette affirmation n'est pas complètement exacte, le SAGE Estuaire de La Loire couvre une petite partie du territoire au nord.</p> <p>p.135-136 : Le système de notation n'est pas clair et sur la carte de caractérisation du bocage, il faudra expliquer à quoi correspondent les chiffres de 1 à 10.</p> <p>p.151 : Il convient de reprendre la carte p.151 du rapport de présentation sur la trame verte et bleue. La carte présentée mentionne des trames bleues et des corridors bleus. Pourquoi tous les ruisseaux issus des inventaires cours d'eau ne sont-ils pas en trame bleue? Quelle distinction entre trame et corridors bleus?</p> <p>Conformément au SCoT, il convient d'affiner la trame verte et bleue identifiée sur la commune et de reprendre les réservoirs de biodiversité et les connexions identifiés dans le SCoT (Prairies, boires et coteaux de Varades et de Montrelais, marais de Bray, Vallée de la Loire à l'amont de Nantes, Connexion entre les zones humides de la Brunelière et la Boire Torse, Connexion entre les zones humides de la Ponnelière et le ruisseau de l'Etang de la Grippe, Vallon du ruisseau de l'Etang de la Grippe, Connexion entre la Vallée de la Loire et l'Etang de la Grippe par le Poitrière...)</p> <p>P 157- 3.2.2 : Remplacer « Plan Climat Energie » par « Plan Climat Air Energie Territorial ». Le PCAET a été validé par le conseil communautaire de la COMPA en juin 2016, il est en cours d'amendement pour être officiellement reconnu par l'Etat courant 2018.</p> <p>P 158 et suiv : Le tableau aurait besoin d'une légende et d'un paragraphe contextuel. Ce tableau est issu d'un document non reconnu par l'Etat.</p> <p>P 163 : Supprimer la phrase « un potentiel énergétique sous</p>	<p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera complété.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>exploité, notamment sur le potentiel solaire ».</p> <p>Il serait intéressant d'indiquer que des installations de production d'énergie renouvelables à partir notamment du photovoltaïque existent sur la commune (Centre technique municipal). Un parc éolien construit sur la commune, production annuelle de 4,8MW.</p> <p>P164 : Il est proposé d'apporter un complément concernant le risque inondation : « Depuis le 1er janvier 2018, la compétence Prévention des Inondations est du ressort de la COMPA qui est en charge de l'organiser. Après étude et validation de l'Etat, les ouvrages hydrauliques en lien avec cette compétence devront être gérés à l'échelon intercommunal et au plus tard en 2024. Le PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation) Loire amont, validé par arrêté préfectoral du 12 mars 2001, concerne trois vals ligériens et 16 communes en Loire-Atlantique. La commune de Varades est concernée par 2 de ces vals : le Val Saint-Georges et le Val du Marillais. Ces 2 vaux sont considérés comme protégés par un remblai SNCF « transparent » que l'on peut fermer par des portes lors de la montée des eaux. Néanmoins le remblai n'est pas considéré comme une digue. Le risque principal est l'inondation par remontée de la nappe alluviale Lorsque la Loire est en crue/ l'eau remonte par un phénomène de pression hydraulique/ conduisant à des inondations douces et lentes. Une explication du zonage serait une vraie plus-value. »</p> <p>p.175 : Revoir le classement dans les catégories atouts/faiblesses pour la partie équilibre social de l'habitat (éléments inversés).</p> <p>p.182 : Les explications du tableau sont confuses. Il manque notamment des précisions dans les titres pour comprendre le tableau : le potentiel correspondant aux dents creuses, à la densification, au renouvellement urbain et à l'extension ... Les chiffres p.182 et p.116 ne sont pas concordants : 6.38 ha et 110 logements p.182 et 6.73 ha et 116 logements p.116. Il conviendrait de préciser à quoi correspond les 297 logements (rappel TOTAL secteurs de projet à l'horizon 10 ans). De plus, si on déduit les projets en cours (10 logements) et les potentialités au sein de l'enveloppe urbaine en prenant en compte les chiffres présentés p.116, on arrive à un besoin en extension de 88 logements et non 94 (304-10-116-4-86).</p> <p>p.189 : Il y a une erreur dans le nombre de logements à 10 ans au sein des dents creuses (hors OAP). Ce chiffre (71) ne peut pas être supérieur au nombre de logement total (52). Le bilan des dents creuses à 10 ans (146 logements) est donc incorrect. Le secteur Bernard Nord doit être considéré comme de l'extension.</p> <p>p.196 : Ste Marie, dans la partie programme, inversion de la densité et le nombre de logements.</p> <p>p.237-238 : Il serait intéressant d'apporter des compléments sur le programme d'actions de restauration des cours d'eau dans le cadre de la présentation de l'OAP du Point du Jour et de la Ferté (OAP 15). Le ruisseau de la grippe en aval de la route départementale 723 a fait l'objet de travaux de restauration de la végétation et de retrait d'embâcles durant l'hiver 2017/2018 et doit faire l'objet de travaux de restauration de la morphologie du</p>	<p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera complété.</p> <p>> des photos seront ajoutées (à tran Il n'y a jamais de desserte EU. La de mentionnée.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>lit mineur (recharge par apport de granulats) l'été 2018. Ces travaux visent à restaurer les fonctionnalités naturelles du ruisseau. Il conviendra de les prendre en compte lors des travaux futurs d'aménagement de la zone du point du jour.</p> <p>p.243 : Il conviendrait d'apporter plus de justification sur le principe de la bande principale et secondaire. Il serait intéressant d'intégrer une carte dans le rapport de présentation qui représente la limite entre la bande principale et la bande secondaire dans les secteurs Ua et Ub, notamment afin de faciliter le travail d'instruction ADS.</p> <p>p.262 : Pour le choix des changements de destination, il n'est pas indiqué si la présence des réseaux a été vérifiée. Il aurait été intéressant que les fiches soient complétées par un descriptif des réseaux, les références cadastrales et des photos pour notamment apprécier la qualité architecturale et l'état des bâtiments identifiés.</p> <p>Il conviendrait de vérifier l'état du bâtiment identifié au lieu-dit Le Bois Janvier ; si ce dernier est en état de ruine, il n'est pas justifié de l'identifier puisqu'il sera nécessaire de réaliser une nouvelle construction.</p> <p>p.323-324 : Le rapport de présentation n'évoque pas le village de la Meilleraie dans le patrimoine bâti et culturel.</p> <p>p.325 : Il convient de reprendre également la liste des entités archéologiques dans le rapport de présentation.</p> <p>p.342 : Toutes les couleurs de la légende ne correspondent pas à celles de la carte (rose/orange).</p> <p>p.327 : La protection autour des ouvrages de traitement des eaux usées a été modifiée; la distance minimale de 100 mètres a été supprimée par l'arrêté du 24 août 2017. La nouvelle station d'épuration de Varades est située vers la Nantaiserie. Compte tenu de sa localisation, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir une zone non aedificandi autour de la station. La zone non aedificandi autour de l'ancienne station d'épuration située au sud du bourg n'est plus nécessaire.</p> <p>P 388 : Concernant les indicateurs de suivi, il faudrait ajouter l'état « zéro » et la période et les modalités de suivi. Par ailleurs, il conviendrait d'adapter les indicateurs au projet communal et privilégier des indicateurs plus simples pour le suivi.</p> <p>P 389 : Mettre « COMPA » au lieu de « Pays d'Ancenis » dans la dernière colonne au niveau des lignes sur l'assainissement collectif et non-collectif. Pour les inventaires cours d'eau et zones humides, la COMPA doit être citée comme source.</p>	<p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera complété.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p> <p>> le rapport sera mis à jour.</p> <p>> les données seront complétées. L'analyse sera analysée avec la commission urbaine.</p> <p>> le rapport sera corrigé.</p>
OAP	<p>Pour une meilleure lisibilité, il serait préférable de reprendre la légende des OAP sur le schéma de l'OAP « Zones d'activités de la Ferté et du Point du Jour ».</p> <p>Dans les OAP, il y a peu d'informations sur la gestion des déchets. Il aurait été intéressant de mener une réflexion sur la collecte des déchets des secteurs de projets. D'une manière générale, il convient de préciser que « le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. » La commune devra garantir</p>	<p>> la légende sera ajoutée</p> <p>> à voir avec la commission</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.</p> <p>OAP Sainte-Marie : Il est indiqué dans l'OAP que « le projet visera à prolonger la trame urbaine du centre-bourg par des continuités bâties sur rue (mur, implantation des constructions ou des annexes à l'alignement, ...) et une structuration du paysage et une organisation du bâti limitant la consommation d'espace (implantation en limite séparative). » Ces dispositions ne sont pas précises pour une OAP sans règlement et ne permettent pas de se projeter sur la future identité de ce quartier. D'après le plan masse de l'opération envisagée sur le quartier, les futures constructions ne seront pas toutes à l'alignement.</p> <p>Il serait donc intéressant d'être plus précis sur les règles d'implantation en traduisant par exemple les principes d'implantation graphiquement sur le schéma de l'OAP. Il pourrait notamment être localisés les secteurs d'implantation préférentielle pour le bâti et/ou les rues où la continuité visuelle doit être assurée par une ligne d'accroche des constructions par exemple, notamment sur la rue du Dauphin. Il serait par ailleurs intéressant de prévoir un phasage pour éviter une urbanisation en discontinuité.</p> <p>Concernant le volume des constructions, la distinction de la règle en fonction de la pente de la toiture n'apparaît pas nécessairement adaptée. A noter, que la disposition envisagée dans l'OAP permet plus de possibilités de volumes pour les constructions en toiture terrasse ou en tuiles par rapport à des constructions en ardoise. Il convient d'adapter la règle en fonction du projet souhaité. Aussi, les dispositions pour la hauteur des constructions pourraient également faire l'objet d'une représentation graphique. Il pourrait notamment être identifié sur un plan les secteurs destinés à accueillir des constructions plus hautes (R+2), notamment au nord du site.</p> <p>OAP Carterie Sud : Il est prévu de préserver et de mettre en valeur la zone humide. Il faudra être vigilant sur ce projet de façon à ce que la zone humide ne se retrouve pas isolée aux milieux du secteur de programmation en logement. Une continuité avec les haies bocagères devra être privilégiée.</p> <p>OAP Les Grandes Vignes : il y a peu d'information sur la programmation de la partie Nord. Etant donné que l'OAP ne prévoit pas de densité, il semble important de préciser que l'implantation des constructions doit garantir à terme la possibilité de réaliser une voie interne et ne doit pas compromettre les possibilités de densification de l'ensemble du secteur.</p> <p>OAP La Michaudière : Problème de lisibilité des hachures roses. Le figuré sur le schéma ne correspond pas à celui de la légende.</p> <p>OAP Denfert Rochereau : Il est indiqué que « L'emprise du nouveau bâtiment sera limitée côté Est afin d'élargir la rue Denfert Rochereau ». Le projet n'apporte pas de précision sur l'élargissement de la voie et aucun emplacement réservé n'est prévu sur le plan de zonage. Il conviendrait de préciser l'élargissement souhaité (distance, alignement particulier par</p>	<p>> les orientations sur les continuités</p> <p>> il n'est pas souhaité d'intégrer cette zone humide étant éloignée des corridors</p> <p>> l'OAP sera complétée</p> <p>> l'OAP sera clarifiée</p> <p>> il n'est pas possible d'apporter de précisions sans réflexion.</p> <p>> les murs seront protégés tout en permettant l'accès pour les accès.</p> <p>> il n'est pas souhaité d'imposer des</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>rapport à des bâtiments voisins ou du mobilier urbain ?) dans l'OAP et/ou le règlement afin de définir comment appliquer cette orientation.</p> <p>OAP Basse-Boutière : Il serait intéressant de mener une réflexion sur la protection des éléments patrimoniaux.</p> <p>Il convient de privilégier des opérations d'ensemble sur les secteurs « Sainte-Marie » (OAP n°1), « Galaiserie » (OAP n°2), « Carterie sud » (OAP n°9), « Collège » (OAP n°10) et sur l'extension du point du Jour et de la Ferté (OAP n°15) pour l'assainissement. En cas d'aménagement progressif, l'assainissement peut être très rapidement onéreux et pas fiable hydrauliquement (cf. contraintes techniques présentées ci-dessous).</p> <p>L'échéancier des secteurs de projets pourrait être affiné et doit être en cohérence avec la carte « identification des « dents creuses » dans le centre bourg et estimation de la réceptivité en logements» figurant p.117 du rapport de présentation. A noter que beaucoup d'opérations sont envisagées à court terme (temporalité 1), ce qui peut entraîner un déséquilibre dans la programmation.</p>	<p>sur ces secteurs en densification</p> <p>> Les documents seront mis en coh</p>
Règlement - Zonage	<p>Les périmètres d'OAP ne sont pas très visibles sur le plan de zonage. Pour plus de lisibilité, il serait opportun de noter le nom et le numéro de toutes les OAP sur les plans de zonage.</p> <p>Le zonage de la partie sud-est de la zone d'activités du Point du Jour n'est pas visible sur le plan global.</p> <p>Sur le plan de zonage, il pourrait être ajouté des étiquettes Ubl pour une meilleure lisibilité. La marge de recul par rapport à la RD n'est pas très lisible (même couleur que les contours de zones). Il pourrait être ajouté la distance des marges de recul.</p> <p>Les lignes d'accroche et les murs à préserver sont très peu visibles.</p> <p>La délimitation du secteur 1AUe au nord-ouest de la zone du Point du Jour sur les parcelles ZS 8 et 11 pourrait être rectifiée à la marge afin qu'il y ait une continuité au nord avec la zone 2AUe et le mur existant (éviter les décrochages).</p> <p>L'emplacement n°4 pour la station d'épuration au bénéfice de Montrelais n'est pas nécessaire puisque la commune est déjà propriétaire.</p> <p>Pour assurer la continuité du chemin à créer jusqu'au bourg, l'emplacement réservé n°9 devrait être prolongé sur la parcelle AB155.</p> <p>Dans les légendes des plans, il convient d'apporter les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter la légende des zones de protection du commerce (pointillés orange) - supprimer « 99- Autre » puisqu'il n'existe pas de prescription surfacique 99 dans la base de données - préciser espace paysager à préserver au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme - modifier la référence au code de l'urbanisme pour la servitude d'attente : L. 151-41 5° au lieu de L. 151-4 - Sur le plan de l'agglomération, la légende est 	<p>> Le zonage sera complété</p> <p>> la lisibilité sera améliorée</p> <p>> Le zonage sera complété/adapté</p> <p>> Le zonage sera complété/adapté</p> <p>> le zonage sera revu pour une limite un projet d'aménagement.</p> <p>> supprimer l'ER</p> <p>> l'ER sera ajouté.</p> <p>> la légende sera corrigée</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>incomplète : absence des sous-secteurs Ur1 et Ur2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le plan global, la légende est incomplète : absence du sous-secteur Ur2. <p>Le tracé de deux circuits PDIPR « La Madeleine » et « La Grande Prée » sont à mettre à jour (circuits inscrits le 5 mars 2015). Certaines têtes de bassin versant ne sont pas cartographiées en Al. C'est le cas des ruisseaux à proximité des lieux dit suivant : La Clergerie, La Gilardièrre, La Censive, Les Baisiers, Tarifume, Bois du jarrier, La Galivière, La Croix Landais, Champ de la Menuère.</p> <p>Sur le plan de zonage, il est prévu une prescription « ligne d'accroche des constructions » au niveau du sous-secteur Ur2. Cette règle graphique n'est pas suffisante ; les dispositions correspondantes doivent être précisées dans le règlement écrit dans le secteur Ur et/ou le chapitre 2 des dispositions générales.</p>	<p>> le PDIPR sera mis à jour avec les d</p> <p>> les cours d'eau sont déjà protégés reproche une zone A1 trop importante commission</p> <p>> la règle sera précisée.</p>
Document graphique du règlement « Informations, risques et Nuisances »	<p>La zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement EU est à supprimer (cf. remarque du rapport de présentation p. 327). Le Droit de Prémption des Espaces Naturels Sensibles (OPENS) n'est pas visible, la couleur n'est pas adaptée.</p>	<p>> le plan sera corrigé</p> <p>> le plan sera corrigé</p>
Plan de servitudes	<p>Ce plan est globalement peu lisible, il manque des éléments dans la légende comme les points bleus, les pointillés... Les couleurs ne sont pas adaptées.</p> <p>Où se trouve la servitude EL1? N'y-a-t-il pas possibilité de les nommer sur les plans pour améliorer la lisibilité ?</p>	<p>> le plan sera corrigé</p>
règlement écrit	<p>Dans le lexique, pour toutes les destinations et sous-destinations, il faut reprendre les définitions nationales.</p> <p>p.9-10 : Il faut revoir la définition de l'annexe.</p> <p>p.10 : Dans la définition d'attique, il faut remplacer le x par un chiffre (1.5 mètres).</p> <p>p.17 : Dans la définition des surfaces non imperméabilisées, il est fait un renvoi à un tableau dans les dispositions générales qui n'existe pas.</p> <p>p.24 : Précisions à apporter sur le permis de démolir et édification des clôtures.</p> <p>p. 28 : Les dispositions sur la protection autour des ouvrages de traitement des eaux usées peuvent être supprimées (cf. remarque du rapport de présentation p. 327).</p> <p>p. 29 : Pour le secteur de protection commerciale, il serait intéressant de reprendre la règle de l'article 1du secteur Ua (p.41) dans les dispositions générales.</p> <p>Il manque un chapitre 4 dans les dispositions générales.</p> <p>P 31 : Pour les extensions de construction hors habitat, il est prévu la disposition suivante : « il n'est tenu compte/ pour le calcul des places de stationnement exigée que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions à l'exception des secteurs Ue/ Uz... pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées». Il n'apparaît pas nécessaire de prévoir des exceptions pour les zones d'activités et il n'existe pas de secteur Uz dans le projet. Pour les travaux de réhabilitation, il</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> la définition sera revue.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le SDAP sera éventuellement ajouté commission.</p> <p>> les dates seront ajoutées</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera complété.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>est indiqué que « lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires », il pourrait être intéressant de prévoir une exception pour le secteur Ua.</p> <p>P32 : article 2.2 : Règles quantitatives, il pourrait être précisé que « les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci après sauf indications contraires prévues dans les OAP » puisque dans l'OAP Denfert Rochereau, il est prévu une exception pour le stationnement.</p> <p>P 33 : Afin de favoriser les centralités commerciales du centre-bourg, il pourrait ne pas être exigé de places de stationnement pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » en secteur Ua peu importe la surface plancher de la construction. Pour les autres secteurs, le nombre de places pourrait être déterminé en fonction d'une étude de besoin. A défaut d'étude, il peut être maintenu une règle quantitative. Pour les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » qui regroupent des activités variées, il pourrait également être intéressant que le nombre de places de stationnement soit également déterminé en fonction d'une étude de besoin.</p> <p>Dans le tableau, il y a un doublon pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>p.44 et 46 : Le règlement impose une hauteur minimale de 2 mètres pour les murs réalisés le long de la RD 723 secteur Ua. La continuité visuelle bâtie pourrait être assurée par des murs qui présentent une hauteur inférieure à 2 mètres ; cette hauteur minimale pourrait être abaissée.</p> <p>- article Ua.3.2.2 : Selon le règlement, une annexe doit s'implanter sur au moins une limite séparative, ce qui nous semble trop strict notamment pour les piscines ou les abris de jardin.</p> <p>- article Ua.4.1.3 : La rédaction de l'article empêche toute nouvelle construction contemporaine, y compris pour les établissements publics, ce qui peut sembler trop strict</p> <p>p.52, 63 : Remplacer « commerce de détail » par « artisanat et commerce de détail » pour reprendre le bon intitulé de la sous-destination.</p> <p>p.54 - article Ub.3.2.2 secteur Ub2 : Selon le règlement, une annexe doit s'implanter sur au moins une limite séparative, ce qui nous semble trop strict notamment pour les piscines ou les abris de jardin (d'autant plus que cela n'est pas exigé pour le secteur Ub1)</p> <p>p.56 - article Ub.4.1 : Il serait opportun de faire un rappel sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères pour le village de La Meilleraie (zone Ubi) qui est annexé au règlement.</p> <p>P64 : Il convient de vérifier les constructions interdites en secteur Uef.</p> <p>P65 : article Ue2.1 : En secteur Uec sont autorisées les constructions de restauration à conditions d'être en lien avec les destinations autorisées dans le secteur : quelles significations</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> les règles de stationnement seront commerce.</p> <p>> la règle sera revue entre 1,5 et 2 m</p> <p>> le règlement sera assoupli</p> <p>> le règlement sera assoupli</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera revu. A voir avec</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> les destinations seront complétées commission.</p> <p>> la restauration sera autorisée sans</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>sachant que le secteur est à vocation commerciale ?</p> <p>p.67 : La disposition particulière pour les devantures commerciales des bâtiments d'artisanat et commerce de détail n'apparaît pas nécessaire en secteur Ue.</p> <p>p.73 - article UI 1.1 : Il conviendrait de préciser « hormis les extensions et les annexes des constructions existantes ... » faisant référence à l'article 2.</p> <p>Les nouvelles constructions à destination commerces et activités de services pourraient être interdits. Les changements de destination, extensions et annexes restent autorisées dans les conditions définies à l'article 2.</p> <p>p.102 : Il convient de préciser dans le règlement du secteur 1AUe et/ou dans l'OAP que les bâtiments à usage commercial dont la surface de plancher* est inférieure à 200m² sont également interdits sur la ZA du Point du Jour.</p> <p>p 123 et 139 : Dans les conditions pour les constructions ayant la destination ou sous destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la condition « qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux » pourrait être supprimée.</p> <p>p.123-124 - article 2.1 : Le PLU réglemente l'emprise et l'implantation des annexes dans la zone A et les secteurs indicés. En conséquence, ces dispositions s'appliquent au secteur Ah.</p> <p>A la lecture de l'article 3.1.1 (p.128), il ne semble pas que la commune souhaite réglementer l'emprise au sol des annexes et extensions en secteur Ah. Il faut mettre en cohérence les dispositions pour le secteur Ah et préciser à l'article 2.1 que les dispositions sur les annexes et les extensions ne concernent que la zone A à l'exclusion du secteur indicé Ah.</p> <p>P124 : Conformément à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme, il conviendra d'autoriser en zone A que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les nouvelles constructions à sous-destination d'exploitation forestière ne peuvent donc pas être autorisées en zone A.</p> <p>P 126 : Concernant les activités de diversification, il pourrait être supprimé l'obligation de la proximité avec « le siège principal » de l'exploitation ; la proximité avec l'exploitation paraît suffisante comme condition.</p> <p>P 127 : Le règlement autorise dans l'ensemble des secteurs A et en zone N « Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif » y compris dans le secteur AI et Ah. Cette disposition est notamment contraire au caractère du secteur AI et avec les dispositions p.124.</p> <p>P 128 - article A.3.1.1 sur l'emprise au sol : Il conviendrait de bien préciser que l'emprise au sol cumulée limitée à 50 m² ne vaut que pour les habitations, sinon les bâtiments agricoles seront également concernés.</p> <p>P 128 et 129 : L'article A.3.1.2 limite la hauteur des habitations à 3,50 m à l'égout, ce qui empêche toute construction avec étage. En zone Ah, la hauteur est limitée à 7 m à l'acrotère, donc cette règle favorise les toitures terrasses et les</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> la règle sera revue pour permettre R+1+C. les hauteurs sur le secteur d également vérifiées.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>architectures contemporaines, au détriment des constructions traditionnelles qui pourraient être préférables dans les hameaux. Nous proposons d'augmenter la hauteur maximale à au moins 5,50 m à l'égout du toit. Idem pour le secteur AI.</p> <p>P 129 et 142: à l'article 3.2.1 concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, il n'apparaît pas nécessaire d'indiquer que les bâtiments* nouveaux doivent s'implanter « librement si l'alignement* est marqué par une continuité visuelle bâtie* assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant, ou si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie» au regard du caractère des zones A et N et des autres possibilités d'implantation. Il convient également de se poser la question pour la disposition sur l'implantation dominante des constructions.</p> <p>P130 - article A.3.2.2 : Il est prévu que les annexes de moins de 12 m² peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1m : il faut préciser 1m minimum.</p> <p>p.130 et 143 : Dans les articles 3.2.3 des zones A et N, il faudrait préciser que la règle d'implantation des annexes concerne le bâtiment principal d'habitation. Il convient par ailleurs d'indiquer si cette disposition concernant l'ensemble de la zone A y compris le secteur Ah.</p> <p>p.141 : Le règlement autorise en zone N « Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif». Cette disposition semble contraire à la vocation de la zone N.</p> <p>p 142- article N.3.1.1 sur l'emprise au sol: Il conviendrait de bien préciser que l'emprise au sol cumulée limitée à 50 m² ne vaut que pour les habitations.</p> <p>- article N.3.2.2 : Il est prévu que les annexes de moins de 12 m² peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1m : il faut préciser 1m minimum.</p> <p>Dans les articles 4.1.4 concernant les clôtures, faut-il imposer que les clôtures grillagées soient doublées d'un accompagnement végétal en limite séparative ?</p> <p>p.158 : Il convient de reprendre à minima dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination les références cadastrales des bâtiments concernés. Il serait intéressant d'ajouter également des photos des bâtiments.</p> <p>p.152 : Concernant l'annexe 1«liste des espèces invasives», la COMPA dispose de données plus récentes prenant notamment en compte des espèces émergentes. Cette nouvelle version pourra également être intégrée dans le PLU approuvé.</p> <p>P 154 : Dans l'annexe 2 « liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser », il y a lieu de préciser qu'il faut choisir des essences locales. Une version plus actualisée a été réalisée avec des espèces complémentaires (cf. annexe). Cette nouvelle version pourra être intégrée dans le PLU approuvé.</p>	<p>> la règle sera adaptée</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> à voir avec la commission</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p> <p>> le règlement sera corrigé.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
Annexe	<p>Il conviendra de vérifier les annexes du PLU (cf. articles R. 151-52 et R. 151-53), certaines semblent manquantes : zones d'aménagement concerté, périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial, ... En phase d'approbation, il faudra ajouter les périmètres a l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.</p> <p>ANNEXES SANITAIRES Diagnostic et prospectives</p> <p>Dans le document, il convient d'apporter plusieurs modifications :</p> <p>Au 4.2 Performance de la station (p.18), le tableau présenté est incorrect : les valeurs ne correspondent pas à des flux (kg/j), mais à des concentrations (mg/l). Ce tableau indique les valeurs de rejet maximales en concentration. Le tableau et le graphique p.19 indiquent les charges entrantes à la station, ce qui n'est pas judicieux. Dans le chapitre où les résultats de la STEP sont présentés, il vaut mieux indiquer les résultats de sortie STEP (cf. extrait du RAD ci-après) :</p> <p>Au 4.3 Système d'assainissement collectif (p.18), les données ne sont pas justes : D'après le RAD 2016 de VEOLIA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitant desservis : 2529 - Pollution organique en 2016 : 129 kg de DB05 soit 2150 éq/hab La station n'est pas gérée en régie mais par VEOLIA. <p>Au 4.4 L'assainissement non collectif (p.21), apporter les modifications suivantes au 1er paragraphe : En dehors de la zone agglomérée , où les eaux usées sont collectées et traitées par la station d'épuration, leur traitement reste soumis aux dispositions s'appliquant aux dispositifs d'assainissement autonome non collectif (arrêté du 07/09/2009 modifié par l'arrêté du 07/03/2012, arrêté du 21/07/2015, arrêté du 27/04/2012 , et leurs mises à jour). La collectivité a la charge du contrôle technique des installations, et si elle le souhaite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'entretien - La réhabilitation des installations défectueuses. <p>Au 4.4.1 L'organisme en charge du SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif), modifier les missions du SPANC :</p> <p>La mission du SPANC comprend entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accompagnement des usagers et des professionnels, Le contrôle de conception et de réalisation, - Le contrôle périodique du bon fonctionnement des installations existantes, - Le contrôle diagnostic en cas de vente, <p>Au 4.4.2 Dispositifs d'assainissement autonome (p.21), remplacer « autonome » par « non collectif» et apporter les modifications suivantes : Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues de manière à assurer la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.</p> <p>Les éléments techniques et le dimensionnement des</p>	<p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter. Tous les travaux d'assainissement autonome non collectif liés ou non à une autorisation d'urbanisme, doivent au préalable faire l'objet d'une étude de sol et de filière d'assainissement non collectif[...] sur la conformité.</p> <p>Au 4.5 Prospectives (p.20), dans le tableau préférer le libellé « raccordement gravitaire » (au lieu de par gravitation). Attention rue de la Rouxière, le réseau eaux usées présent est un réseau de refoulement : pas de possibilité de branchement sur un réseau de refoulement.</p> <p>A la fin du 6.2 Cadre Législatif et Juridique (p.26), ajouter un paragraphe sur le Plan Régional de prévention et de gestion des déchets et économie circulaire (PRPGDEC) : « Des évolutions législatives récentes/ liées à la Loi NOTRe/ ont confié l'élaboration d'un plan de prévention et de gestion des déchets à l'échelon régional. Cette planification régionale permettra de cibler les priorités en fonctions des spécificités locales. Les Pays de la Loire se caractérisent par une importante activité touristique/ par une richesse de territoires/ avec une métropole qui représente un quart de la population plusieurs villes moyennes et des zones rurales. Le Plan Régional de prévention et de gestion des déchets et économie circulaire est en cours d'élaboration. »</p> <p>Au 6.5.2 Traitement (p.27), sur les recyclés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacer « Une fois triés et conditionnés par nature de matériaux au centre de tri de Saint-Laurent-des-Autel sont expédiés vers leurs filières de recyclages respectives définies par les contrats signés avec Eco-Emballage » par « Une fois triés et conditionnés par nature de matériaux au centre de tri de PAPREC, situé au Rheu (35), sont expédiés vers leurs filières de recyclages respectives, définies par les contrats signés avec CITEO emballages. » - Pour les papiers, remplacer l'éco organisme « Eco-Folio » par « CITEO papiers » - Ajouter « Le verre est dirigé vers le centre de transfert BRANGEON à Ancenis (44) avant d'être transféré vers un centre de traitement. » <p>Zonage d'assainissement : A partir de 2018, des études seront lancées par la COMPA pour actualiser le plan de zonage d'assainissement. Depuis l'étude ARTELIA de 2002, des travaux ont eu lieu (réhabilitation et extension de réseaux).</p> <p>Règlement de zonage des Eaux Pluviales : Il conviendra de définir comment le règlement écrit du PLU peut intégrer les dispositions du règlement zonage pluvial pour les constructions en zones urbanisées ou à urbaniser (cf. dispositions p. 20-22 et 30-32).</p>	<p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> les annexes seront corrigées.</p> <p>> le règlement sera adapté (Cf. ci-d)</p>
CCI		
	<p>Dans le lexique de préambule , nous vous invitons à reprendre les définitions issues de l'arrêté du 10 novembre 2016 précisé par le « Guide de la modernisation du contenu du PLU » d'avril 2017 publié par le ministère du logement et de l'habitat durable ; en distinguant bien notamment les deux formes d'artisanat,</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p>

Pièce du PLU / thématique	Remarques soulevant des modifications	Réponse
	<p>l'une relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », l'autre de la sous-destination « industrie ».</p> <p>En zone UA, UB, UR, il faudrait donc autoriser, globalement, l'ensemble de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ; autoriser, sous conditions, l'industrie, tant qu'elle est compatible avec l'habitat et qu'elle s'apparente à une activité d'artisanat de production. En effet, dans un souci de renforcement de la mixité fonctionnelle et d'économie de foncier à vocation économique, il est cohérent de laisser, à de petites activités artisanales non nuisantes, la possibilité de s'implanter au sein des tissus agglomérés.</p>	<p>> le règlement sera corrigé.</p>

Table des matières

PLU de la commune déléguée de Varades

I. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE (p.2)

1.1 Présentation de la commune

1.2 Objet de l'enquête

1.3 Caractéristiques du projet

Le projet de PLU

Le projet de Schéma Directeur d'Assainissement

1.4 Cadre juridique et réglementaire (p.5)

1.5 Dossier d'enquête

Composition

Lisibilité

1.6 Procédure de concertation préalable

Organisation de la concertation

Bilan de la concertation

1.7 Avis des personnes publiques associées et consultées

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE (p. 8)

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.2 Réunions préparatoires

2.3 Modalités d'organisation

2.4 Information du public

Information réglementaire

Information complémentaire

2.5 Participation du public

Données quantitatives

Données qualitatives

Caractéristiques générales

Apport de la dématérialisation

2.6 Clôture de l'enquête

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS / REPONSES / AVIS DU Com. ENQUETEUR

3.1 Observations des PPA et des personnes consultées (p. 12)

3.1.1 Contenu des observations

- *Observations de l'Etat (DDTM)*
- *Observations de l'Etat (CNDPENAF)*
- *Observations du Conseil Départemental*
- *Observations de la COMPA*
- *Observations de la Chambre d'Agriculture*
- *Observations de la Chambre de Commerce et de l'Industrie*
- *Observations de la MRAe*
- *Observations de la Région Pays de la Loire*

3.1.2 Réponses aux observations (p. 15)

- *Justification plus précise des besoins de logements*
- *Non localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage*
- *Changements de destination des bâtiments agricoles*
- *Reclassement en zone agricole*
- *Adjonction d'OAP*
- *Diagnostic des zones humides*
- *Périmètre des STECAL*
- *Modifications de la réglementation*

3.2 Observations du public (p.20)

3.3.1 Observations sur le registre courriels

3.3.2 Observations sur le registre papier

II de Partie. CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions et Avis sur le PLU

- 1. Présentation de la commune**
- 2. Principales caractéristiques du PLU**
- 3. Information et participation du public**

Concertation préalable

Déroulement de l'Enquête

- 4. Prise en considération des avis et des observations**

Avis

Conclusions et avis sur le Schéma Directeur d'Assainissement

- 1. Objet du Schéma Directeur d'Assainissement**
- 2. Information et participation du public**
- 3. Analyse du Schéma Directeur d'Assainissement**

Avis

ANNEXES

N° 1. Procès verbal de synthèse

N° 2. Réponses de la commune aux observations du public

N° 3. Réponses du bureau d'études aux avis des PPA