

1er février 2020

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

**projet de
révision du plan local d'urbanisme
de la commune de LA LIMOUZINIÈRE**

1 – rapport du commissaire enquêteur

2 – conclusions motivées et avis

3 - annexes

SOMMAIRE

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1	généralités concernant l'enquête	3
11	preambule	3
12	contexte général (dont intercommunal et supra-communal)	4
13	la démographie et le logement	5
2	présentation du projet	
21	un diagnostic territorial élaboré	6
22	l'intérêt général de l'opération	8
23	état initial de l'environnement et évaluation environnementale	8
24	le PADD et les orientations qui en découlent	9
3	l'enquête : chronologie et préparation.....	11
31	réunion préparatoire et calendrier de l'enquête.....	11
32	visite des lieux.....	13
33	publicité et information du public.....	13
34	le dossier à disposition du public.....	13
35	visa et paraphe des documents.....	14
36	observations recueillies et avis.....	15
37	clôture de l'enquête.....	28
38	procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse...	28
39	bilan du déroulement de l'enquête.....	28

II - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

avis sur le projet	30
--------------------------	----

III - ANNEXES

procès-verbal de synthèse

mémoire en réponse de la collectivité.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1- 1 PREAMBULE

Le 3 mars 2008 le conseil municipal de La Limouzinière se dotait d'un plan local d'urbanisme qui faisait suite à une période où les questions d'habitat et d'organisation de l'espace étaient réglées par les plans d'occupation des sols. Le document n'était sans doute pas si mauvais puisqu'il aura franchi une décennie avant qu'un impérieux besoin de toilettage ne s'impose.

Il est vrai que de nombreuses modifications législatives ou réglementaires (loi ALUR, « Grenelle de l'environnement ») sont intervenues entre-temps. Sans évoquer le nécessaire besoin de cohérence avec les autres documents existants (SCOT PDR...) au plan local.

Ce sont en quelque sorte ces réflexions et ces remises en cause qui sont à l'origine du plan local d'urbanisme objet de la présente enquête puisque, lors de sa séance du 23 janvier 2017 le Conseil municipal a prescrit la révision générale de son « vieux » PLU, la commune affichant ainsi son souhait de poursuivre une politique de développement en matière d'habitat, d'équipement et d'activités économiques » tout en préservant et valorisant une agriculture dynamique et sa qualité de cadre de vie liée au patrimoine paysager, bâti et environnemental ».

Le projet de PLU qui a fait l'objet de cette enquête s'est efforcé de considérer tout à la fois les enjeux environnementaux et les enjeux économiques en gardant présent à l'esprit le souci de préservation du patrimoine et de l'environnement. Il s'est fixé dans cette perspective une dizaine d'objectifs au nombre desquels un développement urbain maîtrisé, la promotion d'une mixité urbaine de proximité par la production de

logements locatifs sociaux, l'élaboration d'une stratégie de gestion et d'aménagement des réserves foncières, la recherche de l'assurance de la préservation des espaces naturels et agricoles

La Mission régionale d'autorité environnementale (MrAE) a été consultée et a conclu qu'il n'y avait pas lieu de le soumettre à évaluation environnementale.

1-2 CONTEXTE GENERAL

Le territoire concerné

La commune (2401 habitants en 2016), est située à une vingtaine de km au sud de Nantes. Elle s'étend sur près de 3 000 hectares fait partie de la communauté de communes du pays de Grand Lieu qui regroupe 9 collectivités et constitue un pôle communal du SCOT du pays de Retz. L'agriculture y est très largement l'activité majoritaire puisqu'elle concerne 81% du territoire.

le contexte intercommunal

Un environnement intercommunal dynamique ; l'attractivité de la commune est à considérer non seulement eu égard à la proximité de Nantes, mais aussi de celle des bassins d'emploi de Saint Philbert, de Machecoul et de Geneston , à une véritable vie locale soutenue par ses habitants et à son activité agricole et viticole. La vallée de la Logne et son environnement très qualitatif ne sont pas non plus étrangers à cette attractivité.

A noter bien évidemment l'implantation d'une industrie-phare dans la commune : pas si loin le temps où une première caravane sortait d'un atelier d'ébénisterie de la commune (1962) : aujourd'hui, la société « Pilote » qui fabrique camping-cars et mobil-homes et occupe plus de 300 emplois sur ce site.

...et supra communal

Mais il faudra aussi s'assurer de la cohérence du plan avec les dispositions

contenues dans le code de l'urbanisme qui montrent une certaine hiérarchie entre les divers règlements, plans, programmes et documents généraux d'urbanisme et demandent que l'on s'assure de leur compatibilité.

C'est ainsi que le PLU devra être bien évidemment compatible avec le Scot métropole Nantes/St Nazaire, avec les «orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ainsi qu'avec le plan départemental de déplacements urbains et le plan local de l'habitat et avec les contraintes que font peser les protections environnementales (inventaires relatifs aux milieux naturels).

1-3 LA DEMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT

L'évolution démographique de la commune montre une très forte augmentation depuis 1999 avec un solde migratoire excédentaire depuis les années 80.

On constate en effet un quasi-doublément de la population municipale au cours des cinquante dernières années, passée de 1244 habitants en 1968 à 2450 environ aujourd'hui.

S'agissant d'un plan d'urbanisme on conviendra aisément que le logement soit le premier sujet abordé, même si il n'y a certes pas, à proprement parler, de corrélation stricte entre construction de logement et évolution de la population.

Le document de présentation le montre fort bien en mettant l'accent sur les quatre phénomènes qui font varier l'utilisation du parc nouvellement construit et qui doivent être nécessairement pris en compte lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier : le renouvellement du parc, le desserrement des ménages, la variation du parc de logements vacants et la variation du parc de résidences secondaires. Mais il montre aussi les interférences et les interpénétrations entre les diverses préoccupations tant sociales qu'économiques, voire humaine qui devaient

inspirer les concepteurs de ce qui est en fait un exercice de prospective vision de l'avenir et de mise en corrélation entre le contraint, le souhaitable et le possible .

Cela explique peut-être – tout au moins en partie - que le Plan envisage une politique d'urbanisation qui se décline en quatre axes majeurs tels que définis page 11 du rapport de présentation et dans un souci de lisibilité, de simplicité et de compréhension on ne s'attardera pas sur les distinctions entre les « objectifs majeurs », les « enjeux » et les « grands axes »

Ce manque de précision et de cohérence dans les intitulés ne rend pas la tâche aisée à qui veut s'imprégner de la philosophie du projet et me conforte dans l'idée, sans aller jusqu'à associer le commissaire-enquêteur à la rédaction du dossier présenté au public,- ce n'est absolument pas son rôle - d'obtenir son aval à la production du dossier qui, dans le cas présent, était par ailleurs remarquablement précis et documenté.

Cela aurait de plus peut être permis de remarquer en amont une bizarrerie qui demeure inexplicée, à savoir que la page 49 du rapport de présentation se situait après la page 61 , bizarrerie qui a généré un certain désarroi quant à la compréhension de la numérotation des paragraphes.

2 – PRESENTATION DU PROJET

2-1 : UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL ELABORE : LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Sur le fondement des quatre thématiques retenues au départ, (démographie et habitat, économie, équipement et transports, cadre de vie et environnement, l'on s'est attaché à recenser les besoins dont l'analyse a permis ensuite de définir les quatre grands axes du PADD développés plus loin (voir à cet égard le titre II du rapport de présentation)

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS :

le territoire est attrayant, bien situé, quelque peu handicapé peut-être par une certaine dispersion de l'habitat. Le fait que près de 50% de la population réside en dehors du bourg interpelle...et fragilisé aussi par la présence relativement proche de plusieurs pôles d'emploi (St Philbert, Machecoul, Geneston...)

l'emploi : une société «tire» à elle seule l'économie de la commune, le constructeur de camping-cars «Pilote», entreprise en pleine croissance qui emploie plus de 500 personnes sur la zone de la Boisselée, zone qui verra désormais se concentrer l'intégralité des activités nouvelles après l'abandon de la ZA du Lavou (nous y reviendrons)

La Limouzinière dispose de richesses naturelles et paysagères fortes qu'il faudra savoir prendre en compte pour assurer la poursuite et le développement de la commune

le maintien des commerces est aussi bien évidemment une préoccupation majeure de la commune qui a su s'engager directement dans des actions d'accompagnement : la supérette est ainsi implantée dans un bâtiment communal et la commune a passé un bail locatif destiné à un salon de coiffure..

enfin, l'agriculture demeure très présente avec pas moins de 30 exploitations, même si on assiste à une mutation en profondeur avec la reprise progressive des terres abandonnées à l'occasion de départs en retraite par des maraîchers, le développement de cette activité couvrant désormais plus de 100 hectares. A noter, dans un tout autre domaine que certaines terres font l'objet d'un classement en AOC viticole.

analyse des résultats du PLU précédent

Le code de l'urbanisme prévoit que désormais à l'occasion de chaque révision d'un PLU soient présentées les analyses des résultats de l'application du PLU précédent. Cette disposition – nouvelle – n'emportera plein effet que lors de la prochaine révision, les indicateurs d'analyse n'ayant pas, en 2008, été déterminés.

On s'accorde toutefois à reconnaître une surestimation des surfaces prévues pour des extensions urbaines, la définition de nombreux hameaux constructibles en campagne ou l'absence d'identification de la trame verte et bleue...

sur la consommation d'espace et les capacités de densification :

On note à cet égard un certain satisfecit puisque, sur 10 ans, la consommation d'espace à vocation d'activité est de l'ordre d'un hectare par an.

La commune a ainsi procédé à une analyse fine du tissu urbain et cherché à établir en quelque sorte un catalogue des capacités de création de logements avec cinq pistes bien identifiées : (1) le devenir des « dents creuses », ensuite (2) l'urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains bâtis ; (3) la requalification d'espaces déjà urbanisés souvent délaissés ou délabrés, (4) les changements possibles de destination portant sur d'anciens bâtiments agricoles et enfin, (5) la reprise de logements vacants.

2-1 – L' INTERET GENERAL DU PROJET

Il est fondamental, pour qui veut bien comprendre ce projet de PLU, de s'arrêter sur l'organisation du PADD articulé autour d'axes thématiques allant de la « reconquête » du centre-bourg à la préservation du socle agricole, naturel et paysager en passant par l'affirmation du pouvoir d'attractivité de la commune, le dernier consistant en la recherche d'un développement urbain durable intégrant les risques et la disponibilité des ressources.

Autant d'axes, autant de pistes de réflexion , d'orientations, plus ou moins indissociables, qui vont devoir se combiner avec comme objectif premier un développement cohérent et réaliste du territoire.

2 – 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation : *« décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement, présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives et expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu »*

La méthodologie utilisée a permis un diagnostic relativement précis permettant de traiter toutes les thématiques liées à l'environnement en

montrant les atouts, faiblesses et besoins et en ciblant l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Ainsi, au regard de chaque thématique étudiée, les incidences directes ou indirectes de chaque orientation du PLU ont-elles pu être appréciées, générant le cas échéant des mesures d'évitement ou compensatoires

Dans une deuxième phase il s'est agi de construire un projet cohérent avec ces enjeux, la collectivité souhaitant rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, orientations qui seront ensuite traduites dans le règlement écrit.

A noter que le territoire communal est concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt écologique, faunistique et floristique « forêt de Touvois et de Rocheservière, vallée de la Logne et de ses affluents »

De même un inventaire des zones humides, un inventaire des boisements et un inventaire des haies ont été réalisés, dont la connaissance est le gage d'une certaine vigilance devant les conséquences possibles de certains projets

Prise de conscience enfin de l'existence de risques naturels, le risque tempête, le risque sismique (la commune est classée en aléa modéré – catégorie 3) le risque inondation par débordement de cours d'eau au niveau de la Logne, du risque mouvement de terrain et du risque remontée de nappe. Tous ces risques sont détaillés et cartographiés en annexe n°10 du dossier de PLU

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Ce projet est la résultante et la concrétisation des constats et diagnostics élaborés en amont

Le projet décline un certain nombre d'orientations, plus ou moins contraignantes, ces dernières étant dès lors qualifiées d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1) les orientations générales

On l'a vu précédemment, elles sont au nombre de quatre, chacune se déclinant ensuite en trois catégories d'objectifs :

affirmer et renforcer la vitalité du bourg par un développement équilibré de l'habitat. Pour ce faire on visera à maîtriser et orienter le développement

urbain en priorité sur le bourg, à assurer un mode de développement urbain économe et durable et à maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire,

accompagner le développement pour en pérenniser la qualité, avec trois axes : adapter l'offre en équipements ou services d'intérêt collectif, améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité et optimiser la desserte du territoire par les communications numériques,

soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire : à la fois soutien de l'économie locale, préservation des conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles et appui aux initiatives de valorisation touristique et culturelle,

préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les paysages, le patrimoine, l'environnement, avec le triple souhait de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire, de préserver l'environnement, les continuités écologiques tout en prenant en compte les risques et de limiter la consommation de l'espace agricole par le développement urbain.

Ces orientations générales font l'objet d'analyses détaillées dans le chapitre 2-2 du PADD.

les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces orientations, dont le code de l'urbanisme dispose qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » en définissant les conditions garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces concernés.

Dans le cas présent, c'est de loin le logement qui vient en tête des questionnements : quelles perspectives en termes d'habitat pour la commune à échéance de 10 ans ? Les OAP retenues dans le cadre du futur PLU de La Limouzinière s'efforcent d'apporter un début de réponse. Elles concernent à la fois des secteurs à vocation principale d'habitat en agglomération (OAP A1 à A8) et des projets concernant les villages de La Dorie, La Michelière et Le Chiron, qualifiés de « villages en campagne » (OAP V1 à V3).

A noter que la production de logements sur les secteurs visés par les OAP doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins définis au PADD et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en

compatibilité avec le SCOT et le programme local d'habitat de la communauté de communes de Grandlieu.

De surfaces très variables (de 0,12 à 3,71 ha), elles prévoient une densité de logements par hectare allant de 9 à 20 pour un nombre minimum de logements escomptés pouvant atteindre 56 pour la zone de Naibert

La cartographie figurant dans le document « *3 – les orientations d'aménagement et de programmation* » montre clairement la localisation de ces zones et les modalités des aménagements possibles.

3 – L'ENQUÊTE : CHRONOLOGIE ET PREPARATION

Cette enquête se réfère à la fois au code de l'urbanisme, notamment à ses articles L153-54 à L153-59, L103-2 à L 103-6 et R 153-15 à R153-17 et au code de l'environnement L123-2 et R123-1 à R123-27

3-1 réunion préparatoire et calendrier général de l'enquête :

Une première réunion à laquelle m'avait convié le maire de La Limouziniere et la Communauté de Communes de Grandlieu s'est tenue le 15 novembre 2019 au cours de laquelle m'a été présenté le projet. Il est vite apparu que avec deux maîtres d'ouvrages différents, la commune étant compétente en matière d'urbanisme et l'intercommunalité l'étant dans le domaine de l'eau, l'enquête, telle qu'elle avait été prévue au départ sur le double thème d'une révision du PLU et du zonage des eaux usées était certes réalisable techniquement avec deux registres différents tenus conjointement mais que la contrainte des délais à respecter, différents selon qu'il s'agisse du premier sujet ou du second, d'une part et surtout le fait que l'état de préparation des dossiers et d'avancement des procédures ne permettait pas de traiter les deux sujets en temps opportun.

Il a donc été pris acte de cette difficulté et décidé que seule la révision du PLU de La Limouzinière ferait l'objet de la présente enquête, le sujet du zonage des eaux usées étant traité ultérieurement.

Cette première étape a permis d'établir le calendrier général de l'enquête et de convenir des mesures de publicité à mettre en œuvre afin d'assurer l'information et la présence du public.

Il a ainsi été convenu que cinq permanences se tiendraient en mairie aux dates ci-après :

mercredi 4 décembre 2019	de 09h00 à 12h00
lundi 09 décembre 2019	de 14h00 à 17h00
samedi 14 décembre 2019	de 09h00 à 12h00
vendredi 20 décembre 2019	de 09h00 à 12h00
samedi 04 janvier 2020	de 09h00 à 12h00

Ces dispositions ont été entérinées par un second arrêté de M. le maire de La Limouzinière en date du 15 novembre 2019. Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête était dès lors visible sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de celle-ci aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Il était également consultable sur le site de la commune.

Un registre d'observations a été ouvert le 4 décembre à 9 heures, matérialisant l'ouverture effective de l'enquête. Ce registre était à disposition du public non seulement pendant les permanences que j'ai été conduit à assurer mais aussi, hors permanences, pendant les heures d'ouverture de l'hôtel de ville.

Parallèlement, les habitants avaient la faculté de s'exprimer en faisant part de leurs remarques en utilisant l'adresse électronique « infos-urba@lalimouziniere.fr. Ce procédé a été peu utilisé, illustrant le sentiment que le public préfère s'exprimer lors d'un contact direct avec le commissaire enquêteur au cours duquel il peut échanger plutôt que de coucher par écrit des observations dont il n'est pas assuré d'avoir un retour...

Même si, dans un courriel, dont on doute d'ailleurs qu'il émane d'un habitant de la commune, quelqu'un – qui conteste par ailleurs le formalisme de ma désignation par le président du tribunal administratif - a considéré qu'une telle enquête aurait mérité une adresse de messagerie dédiée pour recueillir les observations au lieu de celle « banalisée » du service urbanisme de la mairie « pour éviter des dispersions, voire des pertes ».

L'observation – pour justifiée qu'elle puisse être sur le plan théorique - doit être relativisée au regard du nombre de celles qui ont été enregistrées lors de l'enquête (22). La mise en place d'un registre dématérialisé qui avait été envisagée un moment semble t-il, n'avait pas été retenue en raison de son coût et de la probabilité d'une participation relativement peu importante.

3-2 visite des lieux

J'ai pu profiter de ce premier déplacement dans la commune pour, à l'issue de la réunion de présentation, d'une part découvrir une collectivité dont une caractéristique essentielle apparaît à l'évidence : la dispersion de son habitat sur le territoire communal et , d'autre part, vérifier l'affichage. (voir ci-après)

3-3 publicité et information du public

L'information par voie de presse : Parallèlement la presse locale diffusait l'information en publiant l'avis d'enquête :

1er avis : Ouest-France et Presse-Océan datés du 19 novembre 2019

2ème avis : Ouest-France et Presse-Océan datés du 4 décembre 2019

Ces deux journaux avaient déjà informé leurs lecteurs du projet auparavant ainsi que les bulletins municipaux de juillet et octobre 2019, avec la publication du plan de zonage.

En amont, des panneaux d'exposition avaient été affichés sur l'élaboration du PLU et la municipalité avait organisé une réunion publique sur l'élaboration du PADD, pièce maîtresse du PLU, avait réuni une soixantaine de participants.

On peut donc considérer que l'obligation d'une information suffisante a été très largement respectée.

l'affichage : La topographie communale a conduit la municipalité à retenir un maillage important de points d'affichage (45 au total), tel qu'il m'a été impossible de les contrôler tous, sauf à y consacrer un temps disproportionné à son intérêt. Aussi, même si j'ai pu constater la présence des affiches en certains lieux ai-je demandé qu'il soit attesté par un certificat municipal que l'intégralité des panneaux ont bien été implantés aux endroits prescrits et y sont demeurés pendant la durée de l'enquête, et ce, dans la perspective toujours possible d'un éventuel recours qui argumenterait sur ce thème...

3 – 4 le dossier mis à disposition du public:

Dans le cas présent la documentation était complète et précise, même si des difficultés ont pu apparaître comme je l'ai indiqué dans le libellé des chapitres ou dans la pagination. J'y reviendrai dans le rapport.

Il se composait de :

- 1 – un rapport de présentation, analysant la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement
- 2 – d'un PADD, projet d'aménagement et de développement durables qui définit «les orientations générales des politiques retenues au plan local. Ce document fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- 3 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs appelés à connaître un développement ou une restructuration particulière
- 4 des plans de zonage
- 5 d'un règlement écrit qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols
- 6 les servitudes d'utilité publique
- 7 les annexes sanitaires
- 8 le zonage d'assainissement

Ces documents, ainsi que d'autres qui étaient joints au dossier, inventaire des zones humides, principaux risques sur la commune, bilan de la concertation en amont de l'enquête, avis des PPA et des organismes sollicités, avis de la CDPENAF, etc, permettaient au demandeur qui le souhaitait d'avoir réponse à l'essentiel des interrogations qui pouvaient être les siennes.

Le public disposait ainsi d'une information abondante et complète et il est à noter qu'aucune critique n'a été formulée sur ce plan.

3-4 - visa et paraphe des documents du dossier d'enquête

La cotation et le paraphe du registre ainsi que la validation par visa des pièces du dossier mis à la disposition du public en mairie ont été effectués par mes soins le 4 décembre 2019, en préalable à l'ouverture de la première permanence.

3-5 LES OBSERVATIONS ET AVIS

351 -les services de l'Etat

Dans un avis formulé le 4 décembre dernier sous le timbre de la direction des territoires et de la mer, le préfet de la Loire Atlantique considérera que les choix opérés dans le PLU révisé «revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de population tout en préservant les terres agricoles et naturelles (...)»

S'agissant du projet d'aménagement et de développement durables, il notera que celui-ci vise à développer les activités économiques dans toutes leurs composantes, à conforter l'activité agricole en tant que garante de la qualité des paysages à conforter aussi le dynamisme économique du bourg, notant au passage que le maintien d'un cadre de vie qualitatif constitue également une des orientations majeures de ce projet de territoire.

C'était une excellente façon, de la part du représentant de l'Etat, d'entrer dans le dossier.

Le propos sera certes un peu plus mesuré par la suite puisqu'il considérera que, si les orientations du PLU, telles qu'elles sont définies dans le PADD, témoignent d'une volonté de prendre en compte les enjeux de développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme. Il importe que soient mieux précisées et fixées de façon plus ambitieuse la densité de logements par opération, en prenant comme valeur de référence la densité caractérisant le tissu ancien du centre-bourg.

Il conviendra maintenant de déterminer si cet objectif peut être retenu par la collectivité et de connaître ses observations au regard de ce questionnement.

Deux sujets méritent une attention particulière : la densité de logement à retenir dans chaque opération avec l'importance qui s'attache à ce que cette densité soit adaptée à l'environnement urbain des opérations et le problème du site de Naibert dont le devenir constitue un enjeu fondamental sur le plan socio-économique et dont la réalisation entre en contradiction avec une demande de classement de cette zone en Av.

En ce qui concerne le logement .

C'est un des points-clé de ce dossier puisqu'il conditionne...la cohérence de la programmation urbaine dans le cadre d'une politique de gestion économe de

l'espace. Mais si l'on observe une volonté communale d'accorder une primauté aux opérations de densification et au renouvellement urbain, qualifiée « d'orientation vertueuse » par la DDTM, celle-ci invite néanmoins la commune à retenir une densité de logements par opération plus ambitieuse en prenant comme valeur de référence la densité caractérisant le tissu ancien du centre-bourg.

Cette observation apparaît de prime abord pertinente à double titre : d'une part une augmentation du nombre de logements construits dans le bourg ne pourrait qu'entraîner une diminution des surfaces en extension vouées à l'urbanisation et, en corollaire, entraînera un empiètement moindre sur la zone agricole, aspect sensible si l'on considère que le projet d'urbanisation du site de Naibert est situé très majoritairement au sein d'une aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée.

En réponse, les élus opposeront le fait que les secteurs définis par les OAP sont loin d'être similaires et que les densités y seront, par définition, très différentes (On va de 9 à la Touche Monet à 20 place Henri IV), l'accent étant mis également sur le fait que la commune ne possède en général aucune maîtrise foncière et que la « faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones est à ce jour très hypothétique ». En tout état de cause, la commune estime que les densités requises par les OAP pour les opérations de renouvellement urbain – qui ne garantissent d'ailleurs en rien une production de logements à 10 ans - sont «cohérentes et adaptées à l'environnement urbain »

Au-delà de ces observations, il faut aussi considérer que l'extension urbaine de Naibert, dont les élus s'accordent à dire « qu'elle représente une nécessité absolue » est liée directement au développement de la société « Pilote » dans une logique de proximité domicile-travail avec un objectif de production de 150 logements et à l'accueil sur leur lieu de travail de nouveaux ménages,.

La commune a en effet souhaité réduire les consommations d'espace dans son projet de PLU et a étudié finement en ce sens les potentialités d'opérations de densification et de renouvellement urbain.

Le PLU définit ainsi 6 secteurs de renouvellement urbain dans l'enveloppe bâtie du bourg et les a traduits sous la forme d'orientations d'aménagement et de programmation de telle manière à assurer une densité minimale pour chacun de ces sites en fonction de l'environnement urbain.

Je reprends ci-après les principaux arguments en réponse de la commune :

- OAP A1 rue F Desnaurois (sud de Pilote) : au regard de la configuration allongée du secteur, localisé à l'interface de l'usine Pilote et d'un ancien manoir , une densité de 10 logements par ha est demandée, en adéquation avec l'environnement urbain, d'autant que la commune prévoit sur le périmètre de l'OAP la réalisation d'aires de stationnement pour les besoins de l'école.

- OAP A2 rue Picardie (site de l'ancienne usine Pilote et terrains riverains) : au regard de la configuration du périmètre opérationnel , opération sus-divisée en trois secteurs, chacun demandant une densité propre. Ainsi les arrières de jardins demandent des densités de 12 à 16 logements à l'ha, en relation avec l'environnement urbain immédiat, alors que le cœur du futur quartier requiert une densité supérieure de 20 logements à l'hectare.

- OAP A3 jardin du Ritz Doré : la densité requise pour cette OAP est de 15 logements à l'ha, ce qui semble cohérent au regard du front urbain et de la proximité du vallon du Ritz Doré à l'arrière de la parcelle

-OAP A4 Place Henri IV : la densité requise est de 20 logements à l'ha. Il s'agit d'un secteur stratégique et cette opération doit permettre la création de stationnement à proximité de la salle communale

- OAP A7 et A8 de la Touche Monnet : Les densités requises sont de 9 et 10 logements par ha car ces sites se situent en limite de l'ancien village de la Touche Monnet, à l'interface de la zone agricole. Ces opérations ne sont pas attendues à moyen terme

La commune estime donc que les densités requises par les OAP pour les opérations de renouvellement urbain sont cohérentes et adaptées à l'environnement urbain. En revanche, il faut garder à l'esprit qu'elle ne dispose bien souvent d'aucune maîtrise foncière sur ces secteurs et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones me paraît par conséquent à ce jour très hypothétique.

L'avis du préfet souligne qu'avec davantage de logements construits à 10 ans dans l'enveloppe urbaine du bourg, les surfaces en extension vouées à l'urbanisation pourraient être moindres. Mais au-delà des densités requises en enveloppes urbaines, l'extension urbaine de Naibert représente une nécessité absolue pour répondre à l'objectif de production de 150 logements et à l'accueil sur leurs lieux de travail de nouveaux ménages liés au développement de l'activité Pilote, dans une logique de proximité domicile-travail.

Il faut considérer par ailleurs que ces opérations de renouvellement urbain détaillées ci-dessus ne garantissent en rien une production de logements à 10 ans : absence de maîtrise foncière communale, absence

d'initiatives privées, morcellement foncier, incertitudes quant aux politiques de développement de l'usine Pilote et de la coopérative Terrena,...

Ces problématiques de faisabilité opérationnelles ont été évoquées à plusieurs reprises avec les services de la DDTM dans le cadre des études qui ont permis de construire le PLU et la commune n'a jamais reçu d'opposition formelle de la part de la DDTM et de demande de prise en compte de la totalité du potentiel du gisement foncier à 10 ans alors même que ce n'est pas envisageable au regard de la réalité des lieux et du contexte local.

Sur la question de la qualité des terres viticoles,

« Avec davantage de logements construits dans l'enveloppe urbaine du bourg, les surfaces en extension vouées à l'urbanisation pourraient être moindres. » Cette phrase, extraite de la lettre du préfet, est à réinterroger avec attention dans la mesure où le terrain d'assiette du projet d'urbanisation sur le site de Naibert est concerné à plus de 90%, par l'aire délimitée des appellations d'origine contrôlée (AOC) Muscadet Côtes de Grand-Lieu.

La surface correspondante, de l'ordre de 3,38 ha constitue, selon l'INAO, d'excellentes terres viticoles, bien que celles-ci ne soient plus plantées à ce jour.

Et l'INAO, tout en saluant la volonté manifeste des élus de préserver les secteurs agricoles en général et les secteurs viticoles en particulier, se montre cependant critique sur le projet de zone 2AU sur le secteur de Naibert où une surface de 3,71 ha fait partie actuellement de l'aire délimitée des AOC "Muscadet" et "Muscadet côtes de Granlieu" au motif que "cette future urbanisation consommerait d'excellentes terres viticoles" et demande la modification du règlement graphique afin de rétablir le zonage Av antérieur.

On ne peut, en première approche que partager pleinement ce souhait.

Et, dans le match annoncé entre la vigne et le béton il était (presque) permis d'avoir un a-priori en faveur de la vigne...

Les échanges que j'ai pu avoir sur ce point me conduisent à penser que cette argumentation, dans un contexte où n'existerait pas à proximité de surfaces importantes dédiées à la vigne, mériterait d'être examinée, voire retenue.

Or il me semble que ce n'est pas le cas à La Limouzinière où l'on remarque au contraire un zonage Av important dans ce secteur et où la profession elle-même estime que les parcelles concernées, qui n'ont pas été exploitées en vigne depuis plus de 40 ans, ne sont pas susceptibles d'être convoitées dans cette perspective.

On remarquera toutefois :

1) que la commune a étudié des solutions alternatives à la zone de Naibert, dont en particulier un secteur déjà classé en zone d'extension urbaine à l'ouest du bourg. Mais ce dernier est localisé en partie basse d'un large bassin versant viticole et en reçoit les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies. La commune n'a pas souhaité maintenir ce secteur en extension urbaine de manière à ne pas aggraver le risque d'inondation du ruisseau du Ritz Doré en traversée du bourg.

2) que ces choix ont pu être examinés lors de la phase de concertation qui a précédé la présente enquête publique concertation auprès de la population et notamment lors des deux journées de rencontre avec les agriculteurs de la commune en mars 2019 et n'a jamais été remis en cause par les habitants et acteurs locaux.

3) qu'au demeurant les exploitants agricoles et viticoles n'ont pas manifesté d'intérêt particulier pour le secteur de Naibert. Les terrains appartiennent à des propriétaires privés non agriculteurs et sont loués à des exploitants agricoles.

4) que les viticulteurs de la commune ont été interrogés sur un potentiel retour en vigne des parcelles et ont répondu qu'il n'y avait aucun intérêt pour eux de replanter sur ce secteur au regard de la proximité des maisons d'habitation et des risques de conflits de voisinage. J'ai eu moi-même l'occasion de me le faire confirmer.

5) sur un plan général que, si les secteurs AOC ne bénéficiaient d'aucune protection dans les précédents documents d'urbanisme de la commune, le nouveau PLU, avec le choix du zonage Av, vient renforcer considérablement leurs protections. Ce sont en effet 285 ha qui ont été classés en zones Av au nouveau PLU, et il est à souligner que les secteurs Av englobent non seulement les secteurs objet d'un classement AOC, mais aussi des parcelles en vignes qui ne sont certes pas classées AOC mais qui représentent de grandes surfaces aujourd'hui plantées en vignes et qui méritent aussi une protection (1/3 de la zone Av englobe des vignes non classées AOC).

6) que 15% des zones classées en AOC ne sont pas plantées aujourd'hui en vignes, soit 30 ha environ.

7) que, dans son mémoire en réponse le maire précise que « le secteur de Naibert, pour sa partie classée en AOC représente 3,4 ha soit environ 1,8% des zones AOC. On peut donc affirmer que, si des replantations devaient avoir lieu sur la commune, le secteur de Naibert

ne serait pas prioritaire, il y a d'autres secteurs de la commune à l'écart du bourg qui s'y prêteront beaucoup mieux. »

C'est la raison pour laquelle la commune, considérant de surcroît que l'INAO, qui a été associé aux études préparatoires au PLU, a certes exprimé des interrogations lors de ces réunions mais sans jamais toutefois faire part d'une opposition formelle, ne souhaite pas remettre en cause le classement en zone 2AUa du secteur de Naibert . Je partage pleinement ce point de vue.

XXXX

Les services de l'Etat pointent par ailleurs du doigt plusieurs domaines qui méritent que l'on s'y attarde quelque peu tels la consommation des espaces, la prise en compte des zones humides, la constructibilité dans l'espace rural ou la préservation du patrimoine et il conviendra d'examiner avec une attention toute particulière les réserves contenues dans sa lettre du 4 décembre qui conditionnent son avis favorable.

Sur la constructibilité de l'espace rural par exemple, il est indiqué que deux "STECAL" font l'objet d'un périmètre allant au-delà de l'emprise fonctionnelle des sites existants et suggéré, pour le premier -la station d'épuration - de classer en zone N la parcelle n°11 et, pour le second - le logis de la Touche - de classer en zone N la parcelle 73.

Cette évocation du logis de la Touche rejoint d'ailleurs une préoccupation exprimée par l'un de mes visiteurs qui s'étonnait que le périmètre de protection de ce bâtiment soit déterminé par un cercle dont le centre est constitué du bâtiment à protéger et ne tienne compte, ni de la configuration du terrain, ni des contraintes qui peuvent être imposées lors de la délivrance de documents d'urbanisme alors même que leur emplacement serait en dehors du champ visuel du monument historique ; je pense notamment au centre-bourg. A contrario, certaines parcelles exclues à l'heure actuelle du périmètre, mériteraient peut-être de se voir imposer des sujétions nouvelles. Seul à mon sens,

l'architecte des bâtiments de France serait en mesure de confirmer ou d'infirmer cette possibilité.

S'agissant de la préservation du patrimoine, je note le souhait exprimé que, pour assurer sa protection, l'ensemble des linéaires de haies puisse figurer dans le document graphique à l'appui du PLU définitif.

Enfin, le risque inondation m'apparaît peut être quelque peu sous estimé ou, à tout le moins, pas suffisamment pris en considération. La commune est traversée par la Logne, charmante rivière en temps normal dont je m'étonne qu'il ne soit guère fait état de ses débordements quand elle devient colérique. Cela doit bien arriver parfois. Et l'on a évoqué plus haut le souci de "ne pas aggraver le risque d'inondation du ruisseau du Ritz Doré en traversée de bourg"...

Sur la constructibilité de l'espace rural : le préfet demande une réduction des périmètres des stecal de la station d'épuration et du logis de la touche dans la mesure où ces périmètres ne sont pas justifiés par des projets établis : le PLU sera modifié en ce sens.

S'agissant des milieux naturels, il recommande de compléter les prospections issues de l'inventaire communal sur les secteurs susceptibles d'être impactés parce que dotés d'un potentiel d'accueil de nouvelles constructions

Réponse : six des secteurs concernés par des nouvelles constructions sont des secteurs de renouvellement urbain donc déjà bâtis. Pour ce qui concerne les deux secteurs d'extension urbaine, il s'agit de parcelles aujourd'hui cultivées dénuées de toute végétation hygrophile. Comme la superficie de ces secteurs est >1ha ils devront faire l'objet d'une étude de « limitation des zones humides au titre de l'arrêté du 1/10/2009.

Le préfet demande également de protéger l'ensemble des linéaires de haies déterminés dans la trame verte insérée au rapport de présentation. La réponse de la collectivité sera de dire que le diagnostic du rapport présente l'ensemble des haies par typologie et que le projet de PADD présente les choix opérés par la commune pour la traduction réglementaire et donc les critères qui ont prévalu pour la préservation des haies aux plans de zonage. Ce sont les haies de bordures de chemins et d'espaces bâtis, le long des cours d'eau et zones humides qui ont été retenues, auxquelles s'ajoutent certaines haies de plein champ, celles localisées au sein des corridors écologiques ou permettant de faire d'autres liaisons entre boisements et réseaux de haies, ou encore celles jouant un rôle hydrologique

Cette identification résultant d'un travail réalisé par une commission

locale d'identification de la trame verte, composée d'acteurs locaux : agriculteurs, viticulteurs, maraîchers, pêcheurs, chasseurs ...la commune a validé cette proposition pour son PLU et ne souhaite pas la remettre en cause.

352 : la position de la MRAE : pour mémoire

Après avoir analysé de façon exhaustive dans une dizaine de considérants elle conclut en déclarant que la révision du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale mais conforte au passage certaines observations émises par ailleurs (Etat et conseil départemental notamment.)

A noter que cette instance met en exergue la revalorisation du château de la Touche et de son parc en continuité sud-est du bourg, ce qui renforce l'actualité de mon incise quelque peu hors sujet de la page 20.

353 : Le conseil départemental

note une cohérence d'ensemble avec les axes portés par le département : un projet de plan qui permet de «bien appréhender la manière dont la commune souhaite à la fois développer et protéger les différents espaces de son territoire”.

Il demande quelques ajustements mineurs au rapport de présentation, ajustements qui seront effectués.

Il souhaite que la définition de l'agglomération soit revue, que soit modifiée une disposition du règlement concernant l'implantation de panneaux solaires et invite la commune à se rapprocher de la délégation des Pays de Retz pour envisager des solutions de sécurité routière. On note une attitude positive de la commune

Au nombre des thèmes abordés par le conseil départemental, je retiendrai, en vrac les déplacements, le foncier, l'habitat et le numérique et enfin les énergies et le climat...

la quasi-totalité des OAP étant limitrophes de routes départementales, le conseil départemental émet le vœu d'une concertation préalable, le moment venu pour permettre de sécuriser les futures réalisations.

De même, s'agissant des emplacements réservés dans la perspective de réalisation de liaisons douces appelle-t-il l'attention sur les problèmes liés à des changements de destination à venir (La Périnière n°5 et la crétinière n°12). Je note que, s'agissant de l'OAP A6, le souhait, intéressant, d'une véritable réflexion d'entrée de ville et que l'OAP prévoit «une recherche des formes urbaines plus denses le long de la voie ». De même un souhait appuyé pour que la sécurité des carrefours de la RD63 soit améliorée.

En matière de densité de logement à l'hectare, Le Conseil Départemental conforte l'appréciation formée par les services de l'Etat la densité moyenne retenue, bien que conforme au Scot, méritant d'être revue à la hausse au regard des enjeux actuels de réduction de la consommation foncière... On connaît la position de la commune sur le sujet

354 :les autres personnes publiques associées (PPA) ou concertées (PPC)

Sollicités à ce titre, le conseil régional , la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), PETR (scot du pays de retz), communauté de communes, la chambre d'agriculture, se sont également montrées favorables au projet sous quelques réserves mineures dont il conviendra toutefois de tenir compte dans la mesure du possible.

La CCGL propose que pour toutes les zones soumises a OAP en zone U d'une superficie de + de 1ha se réfèrent à la loi sur l'eau (comme pour les zones Au) : La commune ne souhaite pas modifier ce point car les secteurs d'OAP considérés peuvent être aménagés de manière progressive

Par ailleurs la CCGL propose des ajustements des OAP et du règlement pour en permettre une meilleure lisibilité : les pièces du PLU seront modifiées en conséquence

La chambre d'agriculture, dans un rapport parvenu en mairie le 12 décembre procède à une bonne analyse des problèmes soulevés et donne un avis favorable au projet avec quelques réserves qui devraient aisément pouvoir être levées

La communauté de communes demande que le rapport de présentation intègre les cartographies montrant les surfaces urbanisées entre 1999 et 2009. Elle propose également que soit complétée la cartographie dess chemins intégrés au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) par des chemins qui ont des rôles de liaison dans les itinéraires

355 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Nom	Exposé de la demande	réponse de la collectivité
Sorin Georges	Demande d'explication quant à la dénomination de « chemin piétonnier » portée en regard d'une parcelle lui appartenant)	C'est un emplacement réservé pour l'avenir du bourg. Il s'agit de prévoir une continuité douce pour faciliter les déplacements doux sur le bourg, dans un objectif de développement durable. La création de cette liaison est importante pour rejoindre le chemin des Biches. Cet emplacement réservé existait déjà au précédent PLU pour les réseaux d'eaux pluviales.
Sorin georges	Evoque cette fois la parcelle ZP49 dont on lui aurait affirmé dans le passé qu'elle était constructible	Cette parcelle étant localisée au cœur du bourg et de taille limitée pourra être reclassée en zone Ub au futur PLU.
Cormier Michel	Demande qu'une parcelle dont il est propriétaire puisse être intégrée à la zone AH qui lui est contigüe (plan annexé)	Cette parcelle est localisée au sud-ouest du hameau de la Dorie. Un passage en zone AH tel que demandé serait constitutif d'une extension urbaine d'un hameau, ce qui n'est pas autorisé par le SCoT du Pays de Retz. De surcroît, le zonage du PLU actuel n'est pas modifié sur ce secteur, cette parcelle n'était déjà pas constructible. Le zonage Ah ne sera pas modifié.
Lambert J.F.	Souhaite savoir, concernant le site « acti » possédé par la SCI « bois palais », si la partie du parcellaire indiquée en OAP A4 sera urbanisable librement après dépollution	L'aménagement pourra être réalisé librement après dépollution sous réserve de la prise en compte de l'orientations d'aménagement n°A4.
Legland	Demande d'explications quant à un classement en zone A d'une partie de sa parcelle qui semblait constructible auparavant	Le tracé de la zone Uh à la Michelière s'appuie sur l'enveloppe urbaine du village qui s'arrête au sud aux limites naturelles de la zone An. En zonage A, les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées, mais pas les divisions foncières pour des constructions nouvelles.
Denis Jean	Renseignements généraux sur le plan.	Sans objet

Julienne Christophe	Attend la décision sur l'AOP 7 afin de commencer les démarches pour une construction	Sans objet
Famille Jaulin Gilles	A/s parcelle ZW demande une autorisation de passageZW 214qui existait dans le passé. Souhait également de la remise en état de la ZW94 qui permet d'accéder à leur propriété	. La commission propose d'ajouter un emplacement réservé à son PLU pour retrouver à terme un accès pour les parcelles en question.
Famille Guibert Joël	Problème d'accessibilité à des parcelles leur appartenant : réhabilitation d'un passage permettant la desserte de la parcelle ZW 98-98 et aucun accès à la parcelle ZW 186-187	La commission propose d'ajouter un emplacement réservé à son PLU pour retrouver à terme un accès pour la parcelle ZW 98. Pour les parcelles ZW 186-187, ces dernières le long de la voie, ne sont pas enclavées.
Padioleau claude	Se réfère à un entretien qu'il a eu avec M. le Maire pour confirmer son souhait de modifier la limite de la parcelle qu'il possède (cf plan ci-annexé)	La commission a souhaité définir la limite de cette extension urbaine (OAP A5) dans l'alignement du lotissement existant du Pâtureau qui lui fait face, ceci pour une cohérence urbaine d'entrée de bourg. Le zonage 1AUa ne sera pas modifié pour être étendu vers le sud.
Zimmer alain	Représenté par M. Gobin. Conteste en fait un refus opposé à une demande de C.U. Pour réhabiliter une ancienne habitation dont il ne reste pas assez pour qu'on puisse retenir la notion de « bâtiment à réhabiliter » Va déposer un nouveau dossier en sollicitant un ré-examen.	La commission ne peut pas modifier le PLU, le plan du cadastre ne faisant pas apparaître le bâtiment dont il question. Il s'agirait d'une ruine.
Azurmendi Johanna	Jeune agricultrice qui porte un projet de création d'une entreprise d'osiericulture qui nécessiterait de pouvoir construire un bâtiment de stockage(100 à 200 m²). Elle avance l'argument que j'estime fondé, qu'une telle création donnerait un plus à l'image de la commune (un seul osiericulteur en 44) mais souhaiterait des assurances quant au devenir des terrains entourant sa propriété et des contraintes pouvant en résulter -le projet est porteur et bien présenté. Il mérite d'être examiné avec attention et, le cas échéant, d'être appuyé auprès de la chambre d'agriculture -l'intéressée demande par ailleurs à bénéficier d'un STECAL" sur la parcelle ZK19 - partie b -au lieu-dit "les prises" afin de pouvoir y construire un bâtiment agricole de stockage	La zone agricole A est adaptée pour ce type de projet, s'agissant d'un projet agricole, et ne semble pas nécessiter la définitin d'un STECAL.

Famille Jaulin gilles	Problème de la desserte d'une parcelle ZW99 par la parcelle ZW214 qui permettait auparavant cet accès. Demande également la remise en état de la ZW94 qui mène à ces terres.	Jaulin Christian Fait part de son souhait de voir conserver le maximum de possibilités d'affectation du bâti dans la perspective, semble-t-il, d'une transmission de l'exploitation.
braud	Demande réunion de deux parcelles() en une seule qui pourrait être constructible. L'achat du terrain, en 2003 ayant intégré un échange...	La commission propose d'ajuster, à la marge, le trait de zonage Ub à l'est de la Touche Monnet pour intégrer les quelques annexes et bâtiments existants.
Commission de révision du PLU	Demande de modification page 57 du règlement écrit pour autoriser d'établissements(...) de santé et d'action sociale. Souhaite également modification page 72	La commission propose d'ajuster le règlement en ce sens.
Cormier jean claude	Propriétaire d'une parcelle (ZD116) précédemment classée en zone NH2 se retrouverait en zone agricole. Cette parcelle, en quelque sorte enclavée, constitue une dent creuse entre deux maisons. Demande reclassement en zone à urbaniser car elle ne sera jamais convoitée pour une utilisation agricole	Demande reclassement en zone à urbaniser car elle ne sera jamais convoitée pour une utilisation agricole Demande qui concerne le hameau de la Périnière. Cette demande ne correspond pas au choix du PADD de recentrer l'essentiel de l'habitat sur le bourg ni à la réglementation de la loi ALUR (nouvelles habitations admises en campagne uniquement à titre exceptionnel). En outre, le hameau de la Perrière n'était pas constructible non plus au précédent PLU.
Leroux david et sandra	A/s parcelles ZD 193 et 197 CU positif en 2016 pour la construction d'une maison a du être différé. Souhaite des assurances quant à la constructibilité future pour l'édification de deux habitations	Le permis de construire est en court d'instruction sur la base du PLU en vigueur. Aucun changement ne sera entrepris en vue de l'approbation du futur PLU.
Fontineau daniel	Information dans la perspective d'une réhabilitation	Sans objet
Gourmès	Agissant en tant que propriétaire de la parcelle n° 172	La parcelle concernée est intégrée à l'OAP A1. La commune souhaite maintenir cette OAP dans une perspective de développement futur, même si cela doit être à long terme, car il s'agira d'une opération de renouvellement urbain permettant d'économiser le prélèvement de terres agricoles.

Beillevaire J.Marie	A un projet de construction d'un bâtiment au carrefour des Jarries dont il ne voit pas la nécessité d'un recul de 3 mètres par rapport à la voirie...doit demander un RV	La commission prévoit de modifier le règlement de la zone Ae qui concerne cette demande pour l'activité de matériel agricole, de manière à optimiser l'implantation des bâtiments sur le site et de telle manière que cela ne gêne pas la sécurité routière.
Lonardi	Une certaine incohérence entre le plan cadastral et celui du dossier d'enquête, ce dernier mentionnant une « frontière » entre les zones A et AN qui coupe en deux la parcelle	La limite de la zone An est calée sur le tracé de la zone humide (La Priaudière). Aussi, d'un point de vue constructibilité, que ce soit en A ou An ne changerait rien pour cette demande, car il ne s'agit pas d'un projet de construction sur la même unité foncière.
Tenaud marie- thérèse	Interrogations sur le devenir d'une parcelle sur laquelle la commune aurait borné un passage de six mètres de large	
Lollier- seguin - chevalier	Demandent si une partie au moins des parcelles situées rue Gazet de la Nœe pourrait être déclassée en zone constructible	Il s'agit de terrains à l'est du bourg en limite de l'enveloppe urbaine et à l'interface de la Logne. La commission n'envisage pas de modifier la zone constructible le long de la vallée de la Logne.

22 personnes ont formulé des observations soit à l'issue d'un échange avec le commissaire-enquêteur, soit- hors permanence de ce dernier – par inscription sur le registre dédié.

Il s'agit là pour l'essentiel de démarches courantes – au demeurant fort compréhensibles – mais qui, pour légitimes qu'elles soient, relèvent plus de la défense d'intérêts particuliers (questionnements d'administrés s'interrogeant sur les modifications envisagées ou demandant tout simplement le classement de biens réputés non-constructibles jusqu'ici, en zone constructible) que de réflexions sur la portée générale et le bien fondé des dispositions prévues dans le cadre d'un document d'urbanisme.

Elles mériteront, tout au moins pour celles qui ne constituaient pas que de simples demandes d'informations qui ont pu être fournies sur le champ, que leur soient apportées un minimum d'indications en réponse.

Une mention toutefois à une observation moins « classique », émanant d'un certain M. Provoost dont on ignore tout des motivations qui l'animent ni même s'il est résident dans la commune, et qui s'étonne de voir mentionné dans l'avis d'enquête l'ancienne profession du commissaire-enquêteur. Elle n'a bien entendu pas lieu d'être prise en compte, n'ayant aucun lien avec l'objet même de l'enquête : la révision d'un plan d'urbanisme.

3-7 - clôture de l'enquête

A l'expiration du délai fixé pour la fin de l'enquête, le mercredi 4 janvier 2020 à midi, j'ai constaté que les dossiers avaient été conservés au complet et en bon état pendant toute la durée de l'enquête publique. J'ai donc clos et signé le registre d'enquête.

3-8- notification du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, j'ai donc établi le procès-verbal de synthèse des observations du public, que j'ai remis au pétitionnaire lors de la réunion de restitution du 10 janvier 2010. Ce procès-verbal est joint en annexe .

3 -9 bilan du déroulement de l'enquête

Les permanences se sont toutes tenues en mairie où les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt d'observations par le public n'ont souffert d'aucune critique et où j'ai pu bénéficier du soutien efficace du personnel municipal.

Aucun incident ne s'est produit pendant le déroulement de l'enquête...à la nuance près de la « bizarrerie » relevée page 49 du document de présentation

L'enquête a donc rencontré un succès relatif même si, sur une quarantaine de visites enregistrées , nombreuses étaient celles d'ordre informatif, motivées par un souci de meilleure connaissance du sujet.. Seules une vingtaine de personnes ont considéré que leurs observations méritaient d'être couchées sur le papier.

Mais cette faible participation peut aussi être le signe, et dans cette hypothèse, il conviendrait de s'en féliciter, que le projet ne suscite pas d'opposition ni de rejet manifeste, ni de craintes particulières. Elle peut également révéler à la fois une certaine confiance en l'équipe aux commandes (élément positif) mais aussi un manque d'attrait certain de la population pour la chose publique, quand bien même elle devrait y porter intérêt (élément négatif)

Comme on pourra aisément le constater, cette consultation du

sur un projet d'avenir n'aura guère débouché que sur une suite de questionnements sur les devenirs de projets personnels avec des intérêts particuliers. Aucune interrogation, c'est regrettable, sur le bien-fondé des choix stratégiques formulés dans les documents qui engagent quand même l'avenir de la commune pour plusieurs années.

Xxx

J'ai essayé de développer, au fil du présent rapport, les divers points qui méritaient selon moi des éclaircissements pour bien comprendre la réalité et le cheminement de la pensée des décideurs dans l'élaboration du projet.

Le dialogue qui s'est engagé avec la municipalité a toujours été empreint de la plus grande clarté et j'ai toujours pu obtenir des réponses intelligentes aux questions – parfois très techniques – qui se posaient.

Il m'apparaît dès lors, au regard de ces échanges, des éléments complémentaires recueillis au cours de mes investigations et de mes déplacements sur le terrain, que je dispose d'éléments suffisants pour conclure et formuler un avis sur le projet .

Conclusions et avis faisant l'objet d'un document séparé.

Fait à Pornic, le 1^{er} février 2020

le commissaire enquêteur



Jean-Paul MEUNIER

2 -CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Je, soussigné Jean-Paul MEUNIER,

désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de M. le président du tribunal administratif de Nantes en date du 21 octobre 2019, pour conduire l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de La Limouziniere, document qui datait de 2008 et méritait d'être actualisé dans plusieurs domaines.

Dépose ci-après mes conclusions motivées :

BALANCE INCONVENIENTS - AVANTAGES

Le cabinet chargé de l'élaboration du dossier a indiqué dans son «résumé non technique» que le projet communal traduisait une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux.

Le préfet considère pour sa part que les choix opérés « répondent à un enjeu d'accueil et de renouvellement de population tout en préservant les terres agricoles et naturelles .. ». »

L'analyse à laquelle j'ai pu me livrer du dossier de présentation de ce nouveau PLU, les échanges que j'ai pu avoir avec la population, les observations qui furent les miennes sur le terrain font que je ne peux que m'approprier ces deux appréciations émanant l'une du secteur privé – certes partie prenante dans le process- , l'autre de la sphère publique – par définition neutre - qui reconnaissent la volonté constante des décideurs locaux de toujours chercher l'équilibre entre l'intérêt général et les intérêts particuliers.

Et il est vrai que j'ai pu remarquer, tout au long de cette enquête, la sincérité avec laquelle on a pu répondre à mes interrogations et la pertinence des arguments

qui m'étaient apportés, réponses qui m'ont permis de me forger une opinion affirmée sur le dossier.

Compte tenu également du fait qu'aucun obstacle fondamental n'a été soulevé au cours de l'enquête à l'encontre de la réalisation de ce PLU, et que les réserves émises par tel ou tel ont pu, dans leur grande majorité, soit être satisfaites, soit conduire la commune à motiver de façon plus complète ses choix ainsi qu'en fait foi le mémoire en réponse de la municipalité à mon procès-verbal de synthèse du 9 janvier 2020.

Considérant aussi l'abandon du projet de zone d'activité du Lavou d'une emprise de 6,6 ha au PLU de 2008 qui figurait dans le PLU de 2008 qui est salué comme une avancée majeure, le préfet se félicite de voir retenu le principe d'une zone unique d'extension immédiatement opérationnelle. Le fait d'abandonner ainsi un projet vieux de plus de dix ans, même s'il n'était pas porté à l'époque par la même équipe, dénote un certain courage qui méritait effectivement, me semble-t-il, d'être salué.

Considérant dès lors, en toute impartialité, que le projet examiné, construit dans une logique de développement durable et d'urbanisme prospectif, présente un intérêt général établi et qu'il est, de plus, de nature à permettre d'assurer un aménagement et un développement à la fois organisés et mesurés de la commune,

Autrement formulé qu'il inscrit La Limouzinière dans une dynamique d'avenir à la fois ambitieuse et raisonnée,

J'émet un avis favorable sans réserve au projet présenté portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Limouzinière

Fait à Pornic le 1^{er} février 2020

le commissaire enquêteur,



Jean-Paul MEUNIER