

EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° DM-2014-011



Séance du 18 février 2014

OBJET

**RÉVISION DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION DU PROJET**

L'an deux mille quatorze, le dix-huit février, à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur AUDOUIN Christophe, Maire.

Présents : Mmes CANGIANO, CERCLIER-PASCAUD, HIVERT, LEREBOURS, LORRE, MASSON, PÉTARD, PORCHER, PRÉVÔT, RIO et MM AUDOUIN, BATARD, CAILLAUD, CASSARD, CORMIER, COURBET, DAVID, FRADIN, MOREAU, NZE-MINKO, PINARD.

Absente excusée sans pouvoir : Mme RICOUL.

Absentes : Mmes JALLU, LEDUC et MAUGET.

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame PÉTARD a été élue secrétaire.

Convocations du 12/02/2014

Nombre de conseillers en exercice 25
Conseillers présents : 21

M. MOREAU : Par délibération du 23/02/2010, le Conseil Municipal a prescrit une révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec les objectifs suivants :

- ♦ redéfinir l'affectation des sols et organiser l'espace communal afin de poursuivre un développement harmonieux de la commune, en s'inscrivant dans les prescriptions imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'estuaire de la Loire (SAGE) et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- ♦ identifier les zones d'urbanisation future en termes d'habitat ou de développement économique dans le respect d'une urbanisation maîtrisée (art. L 121-1)
- ♦ garantir la pérennité de l'activité agricole
- ♦ confirmer la protection des zones naturelles existantes et des espaces boisés classés
- ♦ anticiper les besoins liés aux équipements publics et de loisirs
- ♦ étudier la création et la modification d'emplacements réservés
- ♦ préserver la qualité architecturale et l'environnement
- ♦ définir les orientations en matière d'urbanisation, de déplacements, d'aménagement et de développement durable (AEU)
- ♦ adapter la réglementation

Conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie, le 25 février 2014.

Lors de cette même séance, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation :

- ♦ une ou plusieurs réunions publiques d'information selon l'avancement du dossier
- ♦ une ou plusieurs expositions en Mairie, avec cahier d'observations à disposition du public
- ♦ la diffusion d'informations régulières sur la procédure et l'avancement du dossier, dans les comptes-rendus du Conseil Municipal, dans le bulletin hebdomadaire de la commune, sur le site Internet de la commune
- ♦ une ou plusieurs permanences d'élus

Le diagnostic a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 10/05/2011, puis à la population le 19/05/2011. Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 21/02/2012, a procédé au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et a approuvé ce document qui s'articule autour des axes suivants :

- ♦ faire du patrimoine communal (naturel, paysager, bâti) une composante du projet communal.
- ♦ s'appuyer sur le projet de développement de la commune pour créer une offre d'accueil adaptée et diversifiée

Le 16 avril 2013, le Conseil Municipal a approuvé les modifications apportées au PADD à savoir :

- ♦ la prise en compte des orientations fondamentales du SDAGE qui visent à limiter très fortement l'extension de l'urbanisation en zone inondable.
- ♦ la suppression de la référence aux couloirs de biodiversité

Trois réunions publiques ont été organisées :

- ♦ 19/05/2011, présentation du diagnostic
- ♦ 01/03/2012, présentation du PADD
- ♦ 20/06/2013, présentation du PADD modifié, du zonage et du règlement

Ces documents ont également fait l'objet d'une exposition en Mairie, avec des permanences d'élus.

Puis, le projet d'arrêt du PLU a été soumis à une nouvelle réunion des PPA le 25 juin dernier.

Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal du 09/07/2013. Il a ensuite été transmis le 17/07/2013 pour avis aux PPA associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés qui en ont fait la demande.

L'enquête publique a eu lieu du 28 octobre au 29 novembre 2013. 43 observations ont été formulées.

Voici les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et les particuliers qui ont nécessité des modifications au projet de PLU. Les tableaux ci-joints reprennent les autres remarques.

1. Risques et nuisances

Zone inondable de la Loire (demandes formulées par la Préfecture)

Interdiction des changements de destination à des fonctions d'hébergement telles que gîtes, auberges, etc. dans la bande de 100 fois la hauteur de la digue.

Réponse apportée : Le règlement (article A1) interdit dans la zone identifiée "la création de tout hébergement hôtelier ou touristique (gîte, auberges, etc.), sauf lorsque celui-ci est issu du changement de destination d'une construction à usage d'habitation existante".

Prise en compte de la zone submersible de plus d'1 mètre.

Réponse apportée : La commune décide de maintenir pour l'instant l'application du PPRI dans l'attente de sa future révision, qui prendra en compte les nouvelles dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et définira dans un cadre concerté la limite de la zone submersible de plus d'1 mètre d'eau.

Nuisances (demandes formulées par la Préfecture)

Identification des décharges

Réponse apportée : Le rapport de présentation est complété en ce sens. La localisation sur les plans étant incertaine, leur identification n'est pas réalisée.

Condition de "nécessité pour la vie des habitants de la zone" à ajouter pour autoriser les activités artisanales dans les secteurs d'habitat du bourg

Réponse apportée : La commune décide de maintenir uniquement les conditions actuelles (compatibilité avec la proximité d'habitations, l'activité ne doit pas générer de nuisances) car la notion de "nécessité pour la vie des habitants de la zone" est trop difficile à appréhender et soumise à interprétation.

Création d'une cartographie des principales sources de pollution et de nuisances sur le territoire

Réponse apportée : Il n'est pas prévu de réaliser cette cartographie à ce stade de la procédure.

Problématique "radon"

Réponse apportée : Rapport de présentation complété (partie "Risques").

2. Agriculture

Prise en compte de la charte agricole (demandes formulées par la Chambre d'Agriculture et la Préfecture)

Référence au volet maraîcher dans le rapport de présentation

Réponse apportée : Rapport de présentation complété (partie "Activité agricole").

Modification des distances d'implantation des GAP et serres par rapport aux habitations non agricoles (10-15 mètres au lieu de 50 mètres)

Réponse apportée : La commune décide de maintenir la distance de 50 mètres inscrite dans le PLU. Il a été convenu, sur préconisation du commissaire enquêteur, de lancer une étude en concertation avec la profession maraîchère, avec les élus du prochain mandat, pour évaluer les conséquences de l'application de cette mesure.

Un groupe de travail sera mis en place à ce titre, constitué d'élus, de représentants de la profession agricole, de la Chambre d'Agriculture et d'habitants de la vallée.

Logement de fonction des exploitants : reprise des règles de la charte agricole

Réponse apportée : La règle est modifiée en reprenant la proposition de la DDTM validée par la Chambre d'Agriculture. Voici la nouvelle rédaction :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction pour les logements de fonction en zone A
<p>Sont autorisés :</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole viable✓ elles sont intégrées dans le volume du bâtiment d'exploitation justifiant de la présence permanente sur le site d'exploitation✓ la surface dédiée à l'habitation est limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment d'exploitation auquel elle est intégrée, plafonnée à 200 m² de surface de plancher	<p>Sont autorisées :</p> <p>Les constructions d'habitation nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante telle que définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs annexes sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ l'existence préalable de bâtiments d'exploitation à structure fixe d'un usage agricole effectif,✓ l'habitation est destinée aux exploitants agricoles au titre d'activité principale et exerçants cette activité à temps plein dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions.✓ pour les exploitations comprenant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de taille et de volume de l'activité sur chaque site.✓ la réutilisation de bâtiments existants pour créer le logement de fonction doit être privilégiée.✓ l'habitation ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (mitage) ni apporter une gêne pour l'exercice et le développement de l'activité agricole et des activités protégées par le zonage. Il doit être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (moins de 50 m), soit en continuité d'un groupement bâti proche (de type village ou hameau).

Protection de l'espace agricole (demandes formulées par la Chambre d'Agriculture et l'INAO)

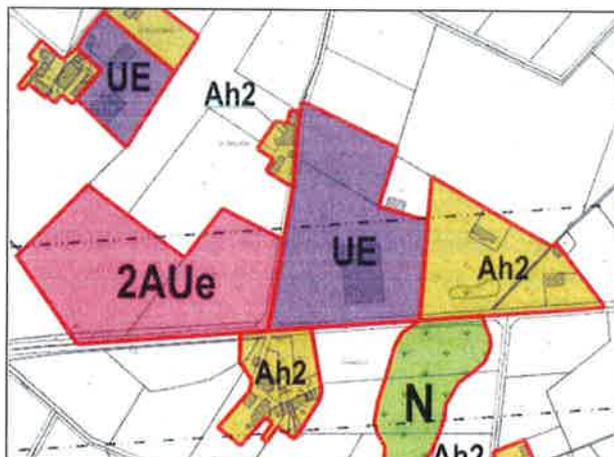
Suppression de la zone 2AUe du Breuillet

Réponse apportée : Les élus décident de maintenir la zone en l'état pour répondre aux besoins des entreprises.

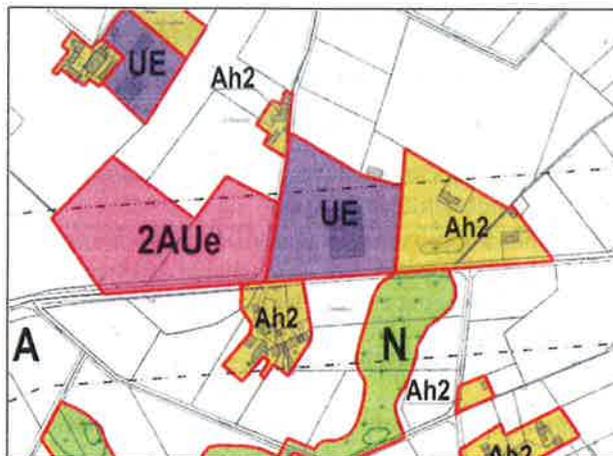
Réduction de la zone UE du Breuillet pour réintégrer la parcelle YS 44 en zone A (parcelle AOC)

Réponse apportée : Les élus décident de réintégrer cette parcelle en zone A conformément à la demande.

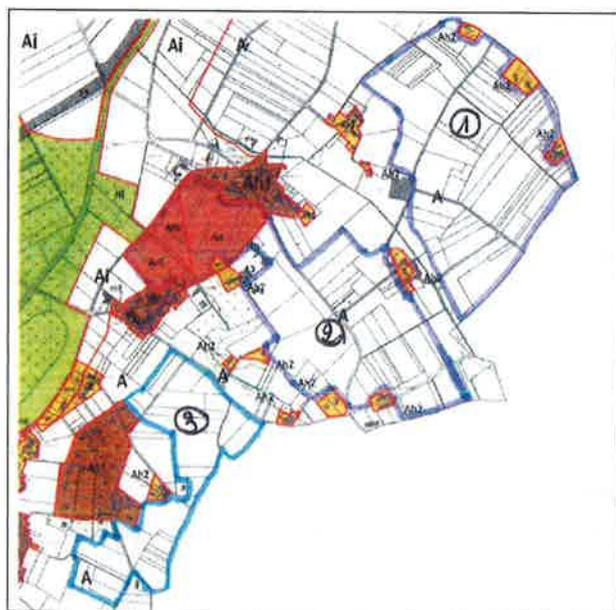
Zone UE du Breuillet



Zone UE du Breuillet modifiée



Création de nouveaux secteurs An sur les coteaux viticoles



Réponse apportée : Les élus intègrent une partie des parcelles mentionnées dans la zone An en lien avec le zonage mis en place sur la commune de La Chapelle Basse-Mer :

- ✓ avis favorable pour An sur les secteurs 1 & 2
- ✓ avis défavorable pour le secteur 3

3. Activités économiques

Activités économiques et commerciales (demandes formulées par la CCI, la Chambre des Métiers et le SCoT)

Supprimer la vocation commerciale des zones économiques non dédiées

Réponse apportée : Dans les zones UE, l'article 1 interdit désormais "les constructions à usage de commerces de détail".

Interdiction du changement de destination des commerces en centre-bourg

Réponse apportée : Avis défavorable pour ne pas risquer de voir des vitrines abandonnées.

Par ailleurs, le projet du cœur de bourg prévoit que les nouveaux commerces resteront propriétés communales permettant de garantir la préservation du potentiel commercial.

Activités économiques et commerciales (demandes formulées par la CCI, la Chambre des Métiers et le SCoT)

Demande de porter les possibilités d'extension des bâtiments d'activités à 30 % de l'existant (au lieu de 150 m² maxi d'emprise au sol)

Réponse apportée : L'article relatif aux possibilités d'extension des bâtiments d'activités existantes est modifié de la manière suivante.

Sont autorisés : "L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve :

- ✓ de ne pas conduire à une aggravation des nuisances vis-à-vis des habitations proches,
- ✓ de respecter les règles d'augmentation de l'emprise au sol suivantes :
 - pour les bâtiments d'activités d'une emprise au sol inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension ne devra pas excéder 20 % de l'emprise au sol existante,
 - pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m² à la date d'approbation du P.L.U., l'extension ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol".

4. Villages et hameaux

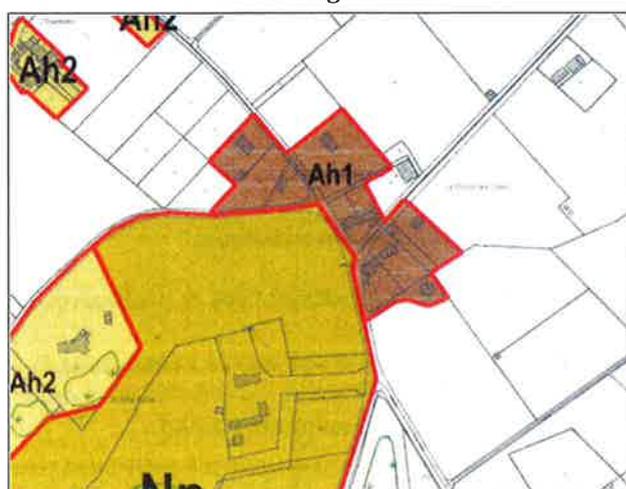
Demandes formulées par le Conseil Général

Demande de suppression de la constructibilité de certains hameaux pour des raisons liées à la sécurité par rapport aux voies départementales.

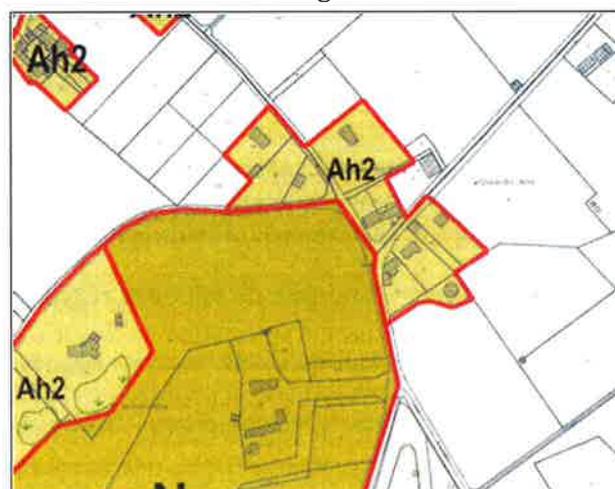
Réponse apportée :

- ✓ pour La Bassetterie : avis défavorable car ce secteur est actuellement constructible. Par ailleurs, le règlement interdit déjà la création d'accès sur la RD 115 et un recul de 35 mètres s'applique pour les nouvelles constructions réduisant d'autant le potentiel constructible du hameau
- ✓ pour La Tinière, Le Haut Pontereau et Le Chiron : avis défavorable car ces hameaux n'ont aucun accès direct sur la RD 115
- ✓ pour Embreil : avis défavorable
- ✓ pour La Queue des Haies : avis favorable => intégration de l'ensemble du hameau en Ah2 (cf plan ci-dessous)

Zonage initial



Zonage modifié



5. Environnement

Demandes formulées par la Préfecture et le Conseil Général

Report du périmètre des Espaces Naturels Sensibles sur la commune

Réponse apportée : Avis favorable - périmètre intégré en annexes.

Zones humides - Modification des règles applicables dans les secteurs humides identifiés sur les plans

Réponse apportée : Modification du règlement pour les zones A et N :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction applicable aux zones humides en zones A et N
<p>En outre, au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'il est établi qu'aucune autre alternative viable n'est possible en dehors de la zone humide.</p> <p>Dans cette dernière hypothèse, des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne et au SAGE de l'Estuaire de la Loire devront être mises en place.</p>	<p>"Au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.</p> <p>Des affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ sont liés à la sécurité des personnes,✓ ou sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,✓ ou sont liés et nécessaires aux activités agricoles et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,✓ ou sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées".

Complément à l'évaluation environnementale concernant le projet de la voie dans la vallée maraîchère et la ZAC

Réponse apportée : Compléments apportés sur la base des études d'impact réalisées pour ces deux dossiers.

6. Énergies renouvelables

Demandes formulées par la Préfecture

Article 11 des zones UA, UB, UC et N concernant les modifications de façades des constructions existantes pour ne pas contraindre l'amélioration thermique du bâti.

Réponse apportée : Modification de l'article. "**Sauf lorsqu'elles tendent à permettre la rénovation thermique de la construction ou la création de dispositifs de production d'énergie**, les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien".

Articles 1AUh11 et A11 concernant les toitures (interdiction des matériaux brillants risque de bloquer l'implantation de panneaux photovoltaïques)

Réponse apportée : Modification de l'article pour autoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Éoliennes en zone A interdites du fait de la rédaction de l'article relatifs aux constructions liées et nécessaires à un service public

Réponse apportée : Modification de l'article – Reprise de la rédaction de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Implantation des unités de méthanisation - Difficulté liée à la condition relative à la continuité du bâti

Réponse apportée : Nouvelle rédaction relative aux activités liées aux exploitations agricoles (unité de méthanisation notamment).

"Sont autorisées : Les constructions destinées au commerce ou à l'activité dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- ✓ elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole
- ✓ les activités ainsi créées conservent un caractère accessoire par rapport à l'activité de production
- ✓ elles sont implantées en continuité d'un bâti d'exploitation existant

Cette règle ne s'applique pas pour les installations spécifiques pour lesquelles des distances réglementaires doivent être obligatoirement respectées".

7. Zones d'habitat

Demandes formulées par la Préfecture

Intégration d'une OAP reprenant les grands principes de la ZAC multi-sites.

Réponse apportée : Complément au dossier OAP en reprenant les grands principes de programmation et d'organisation de la ZAC.

8. Réseau routier départemental

Demandes formulées par le Conseil Général

Modification de l'emplacement réservé relatif au prolongement de la voie dans la Vallée Maraîchère et de la marge de recul, suite à une rencontre avec le Val Nantais (zone UEai)

Réponse apportée : L'emplacement réservé et la réglementation sont modifiés conformément à la demande.



Article UEai 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Réponse apportée : La rédaction de l'article UEai 6 est modifiée comme suit :

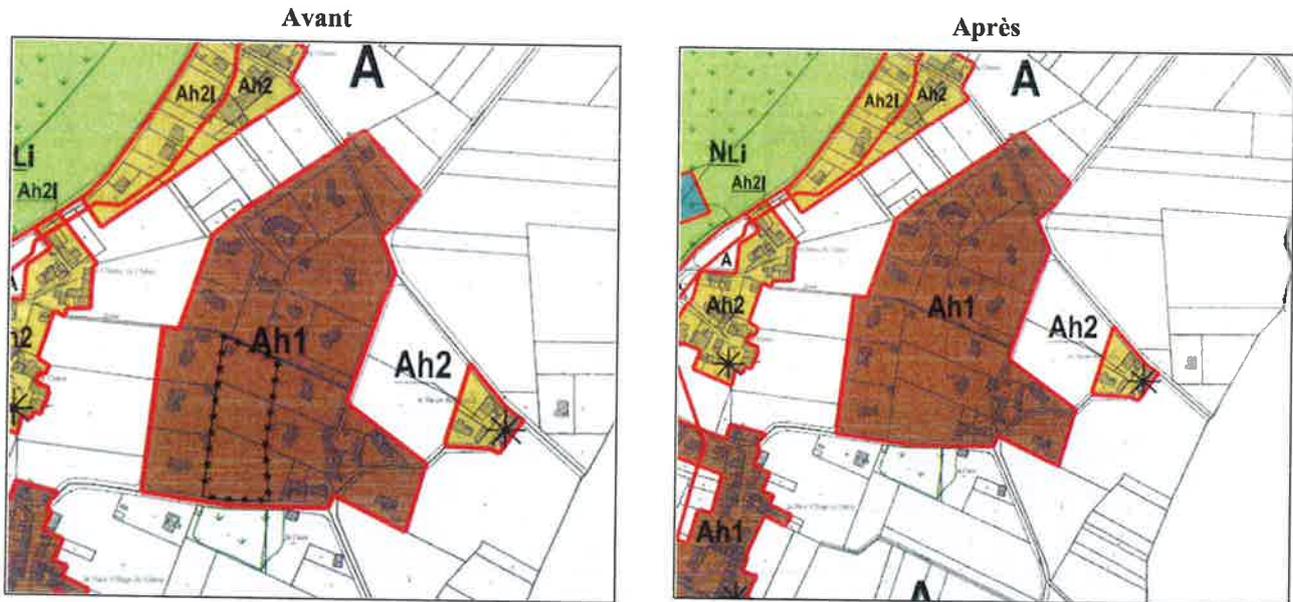
Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
<p>1- Hors agglomération Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 35 mètres de l'axe de la RD 215 et de la RD 37 (section ouest du bourg et du raccordement au projet de prolongement de la voie de la vallée maraîchère)✓ 25 mètres de l'axe des autres sections de routes départementales	<p>1- Hors agglomération Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 35 mètres de l'axe de la RD 215 et de la RD 37 (section ouest du bourg et du raccordement au projet de prolongement de la voie de la vallée maraîchère)✓ 25 mètres de l'axe de la RD 215 au droit de la zone UEai du Val Nantais et des autres sections de routes départementales

9. Enquête publique

Demandes acceptées

Suppression de l'OAP de La Cave (demandes de plusieurs propriétaires et riverains)

Réponse apportée : Suppression de l'OAP sur les plans de zonage :

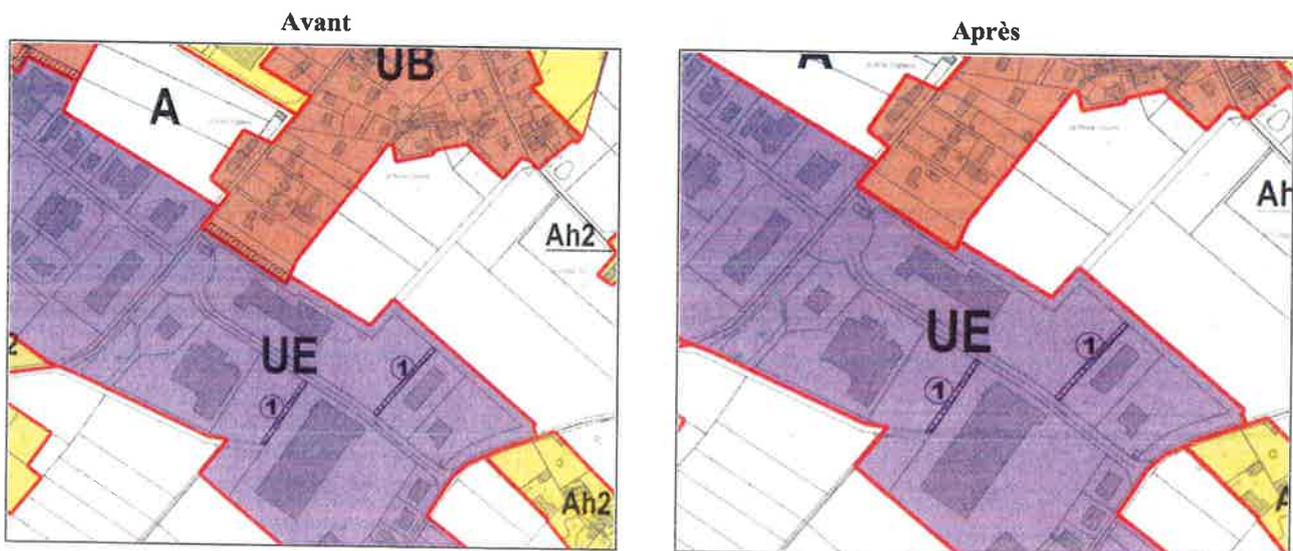


M. LE MAIRE : La grande majorité des riverains avait sollicité la suppression cette opération, seule OAP en dehors des zones urbaines. Toutefois, cette suppression aura pour conséquence une organisation moins maîtrisée.

M. MOREAU : Voici les autres demandes.

Suppression de la zone non aedificandi sur une parcelle localisée près de la zone UE de Beau Soleil compte tenu de l'existence d'un merlon assurant déjà la protection contre les nuisances

Réponse apportée : Avis favorable car un merlon de protection existe déjà le long de la zone de Beau Soleil.



Modification de la zone Ah1i de La Sablère => reprise de la délimitation du POS pour tenir compte d'un certificat d'urbanisme positif délivré sur cette parcelle.

Réponse apportée : Avis favorable, car il s'agit d'une erreur de tracé.



Assouplissement de l'orientation de la rue Letourneux concernant l'accès à la zone.

Réponse apportée : L'accès défini sur le schéma est indicatif et sa localisation pourra être adaptée pour tenir compte de la volonté de préserver l'intimité des constructions existantes et la préservation du potentiel de stationnement face au cimetière.

Suppression de la parcelle YS 44 de la zone UE du Breuillet (voir ci-avant).

Réponse apportée : Avis favorable.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Une ultime réunion avec les PPA s'est déroulée le 13 janvier dernier.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a débuté en septembre 2010, soit 3 ans et demi de travail. Avant de procéder au vote, je tiens à remercier les agents municipaux concernés par le PLU et en particulier Pascale BRELET (préparation des réunions, rédaction des comptes rendus, coordination et la mise en rapport des bureaux d'études avec les services de l'État ou les PPA, préparation et suivi de l'enquête publique, renseignement du public,...) et Dominique ROUSSEAU, Directeur Général des Services (suivi des travaux).

Je tiens également à remercier l'ensemble du Conseil Municipal qui a validé les différentes étapes nécessaires à la présentation du PLU et plus particulièrement les élus du groupe de travail, les membres de la Commission "Urbanisme", le Bureau Municipal.

Cet important et long travail (3 ans et demi) a nécessité environ 60 réunions. Le travail sur le PADD a été très enrichissant intellectuellement. En effet, suite au diagnostic réalisé par le bureau d'études, nous avons étudié la sociologie, la démographie, l'économie, le logement, l'emploi, le transport, les déplacements, l'environnement,...

Les élus ont également travaillé en ateliers avec les habitants et les professionnels de tous horizons. Ce projet a nécessité de prendre en compte les directives et les préconisations du SCoT, les lois sur l'environnement, les directives et préconisations du SDAGE et du SAGE, les mesures du PPRI.

Ensuite, la phase concrète a débuté avec le travail sur les plans de zonage et le règlement (contingenter par écrit tous les détails des différents zonages).

Toutes ces séquences de travail ont été rythmées par de l'information (magazine Le Concellois, journaux locaux, bulletin La Semaine, site Internet), par de la concertation (réunions publiques, expositions, permanences d'élus) et enfin par l'enquête publique.

Lors de ce travail, nous pouvons nous féliciter d'avoir toujours eu en tête l'intérêt général, malgré quelques pressions et lobbying. Il a fallu se projeter dans l'avenir en respectant l'équilibre entre quatre facteurs principaux :

- l'urbanisation pour le développement démographique de la commune
- l'économie artisanale et commerciale pour les surfaces d'implantation et les accès routiers
- l'agriculture pour les surfaces d'exploitations
- les espaces naturels, question très importante

Durant ce travail, nous avons été épaulés par des bureaux d'études sérieux, et notamment Monsieur Yann GRIT de l'agence ECCE TERRA. Il nous a coachés efficacement tout au long de la procédure.

J'ai une dernière pensée pour les personnes qui ont participé à l'inventaire des zones humides. Comme je l'ai dit à l'époque, ce fut un travail d'arrache-pied. En effet, en plus des réunions, nous avons arpenté la commune de long en large : une fois pendant l'hiver 2010/2011 pour relever les secteurs où l'eau stagnait sur les terrains et une autre fois printemps suivant pour relever la flore spécifique aux zones humides. Si les deux critères n'étaient réunis sur un même secteur, il était procédé à un prélèvement de terre par carottage pour en étudier la texture. Un troisième passage a été effectué à l'automne 2011 afin de répondre à une contre-expertise.

Merci à tous.

M. DAVID : Un Conseil Municipal, entièrement dédié au PLU, aurait certainement été beaucoup plus profitable à l'ensemble des conseillers municipaux. Cela aurait permis de comprendre les différents enjeux.

Je voterai contre l'approbation du PLU. La profession maraîchère n'est pas en accord avec la décision prise par la Commission concernant la distance établie entre les maisons d'habitations et les grands abris plastiques (GAP).

Dans un premier temps, cette distance, fixée conjointement avec La Chapelle Basse-Mer à 100 mètres, a été devant l'émoi de la profession maraîchère ramenée à 50 mètres. Cette règle fait perdre, dans de nombreux cas, des surfaces de terrains cultivables qui par leur exigüité risquent de devenir des friches. Je me permets de vous rappeler au passage que nous employons - uniquement sur la commune - plus de 800 équivalents temps plein, sans compter les emplois indirects.

D'autre part, une charte agricole a été signée le 30 août 2013 par le Préfet, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général, l'Assemblée des Maires de Loire-Atlantique et la Fédération des maraîchers nantais. Cette charte stipule que la distance entre un GAP et une limite de propriété ne peut pas être inférieure à 10 mètres sur le côté et 15 mètres en façade. Cette distance peut, selon notre avis, être augmentée suivant la configuration de la propriété voisine. Un rideau de verdure doit obligatoirement être implanté afin d'occulter le GAP du voisinage. Monsieur le Maire ne tient aucun compte de cette charte.

Nous avons maintes fois rencontré Monsieur le Maire et Monsieur MOREAU afin de trouver un terrain d'entente, en proposant notamment que les blanchiments par hélicoptère - qui gênent beaucoup les gens - ne se fassent pas à moins de 50 mètres des limites de propriétés afin d'éviter au possible les désagréments dus au bruit. Nous avons toujours essuyé un refus. Nous avons donc demandé une dernière entrevue avec les Maires des deux communes. Cette réunion a eu lieu le 30/12/2013 à Saint-Julien de Concelles. Elle avait permis l'acceptation d'une rencontre avec les deux conseils municipaux et les maraîchers afin de s'expliquer à nouveau sur les bienfaits des GAP pour l'environnement et le travail de nos salariés qui ne sont pas à la fête en ce moment compte tenu des intempéries. Cette réunion devait avoir lieu le mercredi 15 janvier dernier, une autre le samedi matin suivant afin de faire découvrir aux deux conseils municipaux des grands abris plastiques arborés, une parcelle sans GAP proche d'une maison et autour de laquelle nous aurions fait l'implantation d'un GAP à 50 mètres des murs pour se rendre compte visuellement de l'impact que cela représente. Cette réunion a eu lieu à La Chapelle Basse-Mer et le retour des élus ayant participé est très positif. Quel dommage que notre Maire ne soit pas aussi réceptif que Monsieur JAMIN. Bien sûr, La Chapelle Basse-Mer ne s'est pas formellement engagée, mais au moins nous ressentons de leur part une meilleure prise en compte de la première force économique de votre commune. Dommage que vous ayez été entouré d'un djihadiste écolo et d'un chauffeur de train à vapeur qui au cours d'une réunion à la Mairie de La Chapelle Basse-Mer, en présence de Monsieur JAMIN, a déclaré que la Loire devrait reprendre son emplacement initial. Je trouve ces paroles d'une insolence particulière pour les ligériens. Les maraîchers présents en ont été outrés. Quand on n'est pas né ligérien, on ne peut pas tenir de tels propos.

M. LE MAIRE : Je souhaiterais que tu retires les insultes proférées contre mes collègues. C'est inacceptable. Je vais répondre très clairement.

La présentation en Conseil Municipal

Le PLU a été abordé à maintes reprises au cours des conseils municipaux : le 21 février 2012 (présentation et avis sur le PADD), le 16 avril 2013 (approbation des modifications apportées au PADD), le 9 juillet 2013 (bilan de la concertation et arrêt du projet).

Ce soir, seuls les points qui ont nécessité des modifications ont été présentés.

La règle des 50 mètres

J'ai reçu la profession agricole à plusieurs reprises, et tout récemment jeudi dernier. J'ai discuté avec vous pendant 2 heures. Cette règle a été travaillée en collaboration avec les collègues de La Chapelle Basse-Mer bien avant d'avoir eu connaissance du travail sur le volet maraîcher de la charte agricole. La charte a été présentée en septembre dernier. Aucune information préalable n'a été transmise. A cette date, le projet de PLU était déjà arrêté. L'enquête publique s'est déroulée. Certaines remarques ont été prises en compte d'autres non. Le projet de PLU ne concerne pas que cette règle. Il comprend l'ensemble des règles d'urbanisation nécessaires au développement de la commune. Il a été décidé, d'un commun accord avec La Chapelle Basse-Mer, de ne pas remettre en cause la distance d'implantation des GAP. Suite à votre demande, vous avez été reçus en urgence le 30 décembre 2013 par le Maire de La Chapelle Basse-Mer et moi-même. Une réunion des Conseils Municipaux des deux communes, suivie d'une visite, a effectivement été proposée. Aucun engagement formel n'a été pris ce jour là. Chaque commune a consulté ses instances. Après contact téléphonique avec Monsieur SABOURIN, Adjoint de La Chapelle Basse-Mer, il a été entendu, d'un côté comme de l'autre, de maintenir cette règle et de prendre en compte la recommandation du commissaire enquêteur. La Commission et moi-même avons donc entendu le besoin de retravailler sur cette règle qui paraît rigide. A ce titre, une étude sera menée en concertation avec la profession agricole mais également avec les habitants afin de mesurer les incidences d'une telle règle. C'est un engagement écrit. Je l'ai d'ailleurs indiqué lors de notre rencontre de jeudi dernier.

Sachant cela, le Bureau Municipal a estimé qu'une nouvelle réunion n'était pas utile. Les élus de La Chapelle Basse-Mer ont peut-être cédé sous la pression. Néanmoins, ces élus ne seront pas forcément les mêmes au mandat prochain. En outre, je rappelle que les deux communes ont fixé d'un commun accord cette règle de 50 mètres. Nous avons toujours dit que le dialogue restait ouvert, mais que cette réunion n'apporterait rien de plus compte tenu des échéances électorales.

M. CASSARD : Je souhaite répondre aux insultes que j'ai reçues. D'une certaine manière Daniel, je te remercie de reconnaître que, pendant toute la durée de ce mandat, j'ai défendu avec beaucoup d'énergie mes convictions. J'ai la conscience tranquille. C'est une satisfaction personnelle. Je voudrais souligner l'importance qu'il y a pour un élu de défendre l'intérêt général et non l'intérêt d'une catégorie seulement et d'écouter toutes les personnes qui ont des problématiques différentes des siennes. Il est très important de défendre l'intérêt général et de respecter les gens autour de la table, même s'ils ont des opinions différentes.

M. DAVID : Défendre l'intérêt général je l'ai fait tant que ça roulait correctement et que la profession maraîchère était à peu près reconnue. Cela n'a pas été le cas pour l'élaboration du PLU.

M. LE MAIRE : Vous avez mis en avant la charte agricole (volet maraîcher), qui - je le dis et le répète - a été présentée très tardivement. Un travail de concertation a été mené avec les élus de La Chapelle Basse-Mer et Saint-Julien de Concelles afin d'établir une règle commune. Elle peut éventuellement être améliorée. On ne peut pas retarder le vote du PLU pour cet unique point. Un report bloquerait nombre de projets. J'ai reçu plusieurs dossiers de construction de GAP, soumis au régime de l'actuel POS. Il a été demandé de respecter l'implantation à 50 mètres des habitations. A chaque fois, le pétitionnaire a trouvé une solution. Je passe tous les jours sur la route de la vallée maraîchère, les espaces cultivés autour desquels il n'y a aucune habitation sont nombreux. Il reste donc des espaces disponibles pour des implantations de GAP, non contraints par cette règle. Une discussion doit s'engager, le dialogue reste ouvert.

M. DAVID : Rien ne nous dit - le Maire de La Chapelle Basse-Mer et Monsieur SABOURIN, son Adjoint étaient d'ailleurs d'accord - que cette révision soit effective.

M. LE MAIRE : Ce soir, le Conseil Municipal de La Chapelle Basse-Mer va quand même valider cette règle. Eux qui vous paraissent beaucoup plus gentils que moi, vous précisent qu'ils ne vont pas forcément revenir en arrière !

Moi, je vous dis qu'il existe probablement des possibilités afin d'améliorer cette règle.

M. MOREAU : Je souhaite également répondre en tant que chauffeur de train à vapeur. Je ne le prends pas forcément pour une critique. C'est pour moi, un honneur.

Mme PÉTARD : C'est mieux que le TGV en l'occurrence pour le travail que tu as conduit !

M. MOREAU : Concernant la Loire, mes propos ont été quelque peu détournés. J'avais évoqué le fait qu'avant l'édification de la levée de la Divatte, la vallée maraîchère était le lit majeur de la Loire. La construction de la levée et les importants travaux hydrauliques menés depuis les années 1970 ont permis de développer l'activité agricole, notamment maraîchère. Les collectivités ont travaillé dans ce sens. Il faut tenir compte des différentes réglementations en vigueur, notamment vis-à-vis des zones humides.

La réglementation proposée, y compris pour l'implantation des GAP, est le fruit d'un travail de trois ans et demi. Tu l'as dit, la réglementation initiale prévoyait un recul de 100 mètres, distance qui aujourd'hui a été ramenée à 50 mètres. Tu nous dis qu'il est possible d'éviter les blanchiments par hélicoptère à moins de 50 mètres des habitations. Comment ? De nouvelles techniques existent peut-être. Mais, je ne suis pas pilote d'hélicoptère, mais de train vapeur !

M. COURBET : Au sein de la Commission, quels que soient les groupes, c'est l'intérêt général de la commune qui a été la priorité. Je peux en témoigner. Il peut y avoir de temps en temps des divergences. Mais, l'intérêt général a présidé au travail des Commissions. Toutes les activités locales, sans exception, ont été étudiées avec le même intérêt. De même, toutes les réclamations ont été examinées. Pour ce qui nous concerne, nous adopterons ce PLU, tel que présenté ce soir, car nous avons la certitude que le travail a été pleinement mené. Dans le futur, il y aura probablement des révisions. Mais, dans un premier temps le PLU doit s'appliquer pour mesurer intelligemment son impact. Merci.

M. LE MAIRE : Le PLU, comme le POS, est un document vivant. Le POS a été à plusieurs reprises révisé ou modifié. Il en sera de même pour le PLU dans les années à venir.

Si le débat est clos, je vous propose de passer au vote.

Le Conseil Municipal est donc invité à :

- ♦ approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté
- ♦ autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes, ainsi qu'à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

VU la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000,

VU la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,

VU la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et suivants, L 300-2-1 et R 123-18,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 19 octobre 1999, modifié le 15 décembre 2009,

VU la délibération n° 2010-006 en date du 23 février 2010 prescrivant la révision du Plan d'occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

VU la délibération n° 2012-006 en date du 21 février 2012 approuvant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

VU la délibération n° 2013-026 en date du 16 avril 2013 approuvant la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

VU la délibération n° 2013-054 en date du 9 juillet 2013 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et notamment l'évaluation environnementale, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes,

VU l'arrêté municipal n° 2013-184 en date du 24 septembre 2013, prescrivant l'enquête publique de la révision du POS valant élaboration du PLU, de la modification du plan de zonage et de la modification des périmètres de protection des monuments historiques,

VU les avis favorables des services de l'État et des Personnes Publiques Associées, assortis ou pas de réserves et/ou recommandations,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20/01/2014 et son avis favorable,

VU l'ensemble des pièces formant le Plan Local d'Urbanisme prévues aux articles R 123-1 à R 123-14 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les conclusions de la consultation des Personnes Publiques justifient plusieurs modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme (mentionnées à l'annexe 1, jointe à la présente délibération),

CONSIDÉRANT que les résultats de l'enquête publique justifient plusieurs modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme (mentionnées à l'annexe 2, jointe à la présente délibération),

CONSIDÉRANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 20 voix favorables et 1 voix contre,

- ◆ APPROUVE la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté et annexé à la présente délibération
- ◆ DIT que, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et publié au recueil des actes administratifs de la commune
- ◆ DIT que, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à disposition du public en Mairie de Saint-Julien de Concelles, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et dans les locaux de la Préfecture de Loire-Atlantique
- ◆ DIT que la présente délibération sera exécutoire :
 - ♦ dès sa réception par Monsieur le Préfet
 - ♦ après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué
- ◆ AUTORISE le Maire en exercice à signer tous les actes de sa compétence, utiles à la mise en œuvre de la présente délibération
- ◆ APPROUVE le principe de créer un groupe de travail afin d'étudier les incidences de la règle d'implantation des GAP et serres par rapport à toute habitation existante et par rapport à toute limite d'une zone U et AU à vocation d'habitat (article A2 du règlement PLU). Ce groupe de travail sera composé d'élus, de représentants de la profession agricole, de la Chambre d'Agriculture et d'habitants de la Vallée.

Pour extrait certifié conforme,

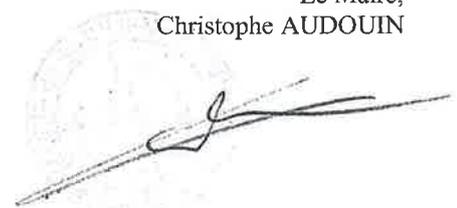
Le Maire,
Christophe AUDOUIN

Certifié exécutoire

Le 28 FEV 2014


Le Maire
C. AUDOUIN





Accusé de réception en préfecture
044-214401697-20140218-DM-2014-011-DE
Date de télétransmission : 28/02/2014
Date de réception préfecture : 28/02/2014

ANNEXE N°1 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FÉVRIER 2014

ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES SUR LE DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET DU PLU

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS À APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU



Précisions:

Seules les remarques conduisant à des modifications du PLU comparativement au dossier arrêté par le Conseil Municipal le 9 juillet 2013 sont reprises dans le tableau ci-dessous. Ainsi, le présent document ne reprend pas de manière exhaustive l'ensemble des demandes formulées lors de l'enquête publique.

Avis Personnes publiques	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur les demandes formulées dans l'avis	Eléments de réponse et explications Modifications à apporter/à valider par le Conseil Municipal
<ul style="list-style-type: none"> • CCI Nantes - St-Nazaire • Chambre des Métiers et de l'Artisanat • Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Vignoble Nantais 	<p>Interdiction des commerces dans les zones UE généraliste</p> <p>des détail UE</p>	<p>Demande d'exclure l'accueil de commerces de détail dans les zones UE de manière à préserver les espaces économiques dédiés et les commerces de proximité du cœur de bourg</p>	<p>Le Conseil Municipal accepte la modification du règlement, qui précise désormais, dans son article 1, que sont interdites "les constructions à usage de commerces de détail".</p>
<ul style="list-style-type: none"> • CCI Nantes - St-Nazaire • Chambre des Métiers et de l'Artisanat 	<p>Modification des règles d'extension des activités existantes dans les villages et hameaux</p>	<p>Le règlement des zones Ah admet les possibilités d'extension des activités existantes dans une limite de 150 m² d'emprise au sol globale (existant + extension). Cette disposition risque de poser des contraintes pour les entreprises ayant déjà atteint ce seuil et devant s'étendre pour respecter les réglementations en vigueur (mise aux normes par exemple)</p>	<p>Le Conseil Municipal définit une nouvelle règle permettant d'offrir à toutes les entreprises des possibilités de développement tout en prenant en compte leur taille initiale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments d'activités d'une emprise au sol inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension ne devra pas excéder 20 % de l'emprise au sol existante, • pour les bâtiments d'activité d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension ne devra pas excéder 30 m² d'emprise au sol.

<ul style="list-style-type: none"> • Préfecture • Chambre d'Agriculture 	<p>Modification de la règle relative au logement de fonction des exploitants agricoles</p>	<p>Il est souhaité que la commune reprenne les dispositions de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire en ce qui concerne les logements de fonction des exploitants agricoles</p>	<p>Après échange avec la Chambre d'Agriculture et la Préfecture et tout en prenant en compte la volonté de la commune de limiter les risques de mitage du territoire par une multiplication des logements de fonction des exploitants, une nouvelle rédaction est insérée concernant le logement de fonction des exploitants agricoles dans l'article A2 :</p> <p>Sont ainsi autorisées les constructions d'habitation nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime et leurs annexes sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'existence préalable de bâtiments d'exploitation à structure fixe d'un usage agricole effectif, • l'habitation est destinée aux exploitants agricoles au titre d'activité principale et exerçants cette activité à temps plein dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation, au regard de sa taille, de son organisation, de la nature des activités exercées et du volume des productions. <p>Pour les exploitations comprenant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'activité agricole ou de son accroissement, au regard de la contribution du demandeur au travail commun, ainsi que de la présence éventuelle de plusieurs sites ou ateliers de production, en prenant en compte les critères de taille et de volume de l'activité sur chaque site.</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réutilisation de bâtiments existants pour créer le logement de fonction doit être privilégiée. • l'habitation ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (mitage) ni apporter une gêne pour l'exercice et le développement de l'activité agricole et des activités protégées par le zonage. Il doit être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (moins de 50 m), soit en continuité d'un groupement bâti proche (de type village ou hameau).
---	---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> • Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais 	<p>Précisions et corrections diverses dans le rapport de présentation</p>	<p>Certaines précisions ou corrections sont à apporter au sein du rapport de présentation du PLU (notamment éléments concernant les projets de ZAC et de renouvellement du cœur de bourg)</p>	<p>Les corrections demandées sont apportées. Les projets mentionnés dans l'avis sont détaillés davantage au sein du rapport de présentation (partie 2.7 – Contexte architectural et urbain)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais 	<p>Repérage du secteur de l'allée de la Meslerie sur les plans de zonage</p>	<p>Ce secteur ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation doit être identifié à ce titre sur les plans de zonage</p>	<p>Le secteur est identifié sur les plans de zonage au même titre que les autres secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais • Préfecture 	<p>Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 1AUh1 (ZAC multi-sites)</p>	<p>Demande d'intégrer dans le PLU une orientation d'aménagement et de programmation reprenant les grands principes développés dans le cadre du dossier de création de la ZAC multi-sites</p>	<p>Une orientation d'aménagement et de programmation s'appuyant sur la ZAC multi-sites est insérée dans le Plan Local d'Urbanisme (pièce n°3)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Général de Loire-Atlantique 	<p>Schéma départemental routier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de compléments à intégrer au sein du rapport de présentation • Demande de procéder à certains ajustements dans le règlement des zones UA, UB, UE, A et N pour se caler sur les règles prévues dans le cadre du schéma routier départemental. • Modification des emplacements réservés n° 11 et 12 au droit de la zone UEai et de la marge de recul applicable dans cette zone par rapport à la future voie dans la vallée maraîchère 	<p>Les compléments demandés sont intégrés dans le rapport de présentation. Les règles des articles 6 des zones UA, UB, UE, (dont UEai) et des articles 3 des zones UE, A et N sont modifiés conformément à la demande. Les emplacements réservés n° 11 et 12 sont légèrement décalés vers le sud au niveau de la zone UEai. Le règlement (article 6 applicable à la zone UEai) précise qu'un recul minimal de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe de la voie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Général de Loire-Atlantique 	<p>Constructibilité de certains hameaux</p>	<p>Demande de suppression de la constructibilité des hameaux et villages de la Bassetterie, la Tinière, le Haut Pontereau, le Chiron, la Queue des Haies et Embreil pour des raisons de sécurité par rapport à la RD 115</p>	<p>Le Conseil Municipal n'accepte que le déclassement du hameau de la Queue des Haies classé en zone Ah2 dans le PLU approuvé (au lieu de Ah1) compte tenu des risques pour la sécurité des usagers par rapport à la RD 74</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Général de Loire-Atlantique 	<p>Levée de la Divatte</p>	<p>Demande d'apporter des compléments sur la levée de la Divatte au sein du rapport de présentation.</p>	<p>Les éléments mentionnés dans l'avis du Conseil Général sur ce point sont repris dans le rapport de présentation (partie 2.4 – Risques)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Général de Loire-Atlantique 	<p>Covoiturage</p>	<p>Demande de précision sur l'existence d'une aire de covoiturage à la Quintaine</p>	<p>Cette information est intégrée dans la partie 2.5 Transport et Déplacements du rapport de présentation</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conseil Général de Loire-Atlantique 	<p>Espaces Naturels Sensibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demande d'intégrer certaines informations concernant les espaces naturels sensibles soumis à préemption au sein du rapport de présentation • Demande d'intégration d'un plan de localisation des espaces naturels sensibles au sein du PLU conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme 	<p>Les éléments mentionnés dans l'avis du Conseil Général sur ce point sont repris dans le rapport de présentation (partie 2.1 – Contexte physique et naturel) Un plan identifiant les espaces naturels sensibles est intégré dans les annexes du PLU (partie 6e).</p>

• INAO	Déclassement d'une parcelle de la zone UE du Breuillet	Demande d'exclusion de la parcelle YS44 de la zone UE du Breuillet, cette parcelle étant intégrée dans un secteur AOC	Le Conseil Municipal accède à la demande et réintègre la parcelle classée AOC dans la zone A.
• INAO	Demande de classement des coteaux viticoles de St-Julien en zone An	Demande que les coteaux viticoles de St-Julien à l'est du territoire soient intégrés dans la zone agricole inconstructible An (3 secteurs délimités)	Le Conseil Municipal valide la demande de l'INAO sur 2 des 3 secteurs définis par l'INAO, qui sont classés en zone An. L'autre secteur reste classé en zone A.
• Préfecture	Compatibilité avec le SCOT du Pays du Vignoble Nantais	Demande de précision dans le rapport de présentation sur les raisons qui conduisent la commune à augmenter sa production de logements dans le PLU par rapport aux dernières années	Le rapport de présentation est complété dans sa partie 4.1 pour rappeler que le rythme de construction a connu un ralentissement important depuis quelques années non pas du fait d'une perte d'attractivité du territoire mais du fait de l'absence de foncier disponible dans l'attente de la réalisation de l'opération "cœur de bourg" et de la ZAC multi-sites.
• Préfecture	Règlement relatifs aux zones humides en zone A et N	Demande de modification de la rédaction relative aux dispositions applicables dans les zones humides identifiées sur les plans pour les zones A et N	L'article 1 du règlement des zones A et N est modifié conformément à la demande de la Préfecture pour préciser, dans son article 1, que dans les zones humides identifiées sur les plans de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des affouillements et exhaussements du sol sous certaines conditions définies par le règlement.
• Préfecture	Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces	Le rapport de présentation doit justifier les objectifs de modération de la consommation d'espace.	Une partie 4.5 – Objectifs de modération de la consommation d'espaces et justifications est introduite dans le rapport de présentation. Elle explicite au regard de la consommation passée les efforts réalisés par la collectivité en matière de densification, de renouvellement urbain, etc.
• Préfecture	Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de précision concernant les anciennes décharges présentes sur le territoire et identification de ces décharges sur les plans de zonage • Evocation de la problématique du radon au sein du rapport de présentation 	<p>Le rapport de présentation dans sa partie 2.3 Pollution et nuisances reprend les éléments du Porter à Connaissance de l'Etat. Toutefois, en l'absence de localisation précise des parcelles concernées par d'anciennes décharges, leur identification sur les plans n'est possible.</p> <p>La partie 2.4 relative aux risques est complétée pour faire mention du risque "radon" sur le territoire communal</p>

<ul style="list-style-type: none"> Préfecture 	<p>Charte maraîchère</p>	<p>Demande de mention de la charte maraîchère signée le 30 août 2013 dans le rapport de présentation</p>	<p>Cette mention est insérée dans la partie 1.4 – Analyse socio-économique du rapport de présentation (partie relative à l'agriculture)</p>
<ul style="list-style-type: none"> Préfecture 	<p>Energies renouvelables</p>	<p>Demande de modification de la réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions qui peuvent faire obstacle à une rénovation thermique ou à l'installation de dispositifs de production d'énergie dans le cadre d'une réhabilitation du bâti, de la création d'éoliennes ou d'unités de méthanisation.</p> 	<p>Le règlement de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUh, A et N est repris sur les points évoqués par la Préfecture afin que :</p> <ul style="list-style-type: none"> les dispositions de l'article 11 ne fassent pas obstacle à la rénovation thermique des constructions ou à l'installation de dispositifs de production d'énergie, la création d'éoliennes soit possible. Pour cela, le règlement reprend littéralement les dispositions du code de l'urbanisme concernant les constructions d'intérêt collectif (parmi lesquelles les éoliennes) en zone A. la création d'unités de méthanisation soit possible. Pour cela, l'obligation de continuité du bâti dans le cadre d'activités annexes à l'activité agricole est modérée en excluant l'application de cette disposition dans le cas d'installations devant respecter des distances réglementaires (telles que des unités de méthanisation).
<ul style="list-style-type: none"> Préfecture 	<p>Remarques techniques</p>	<p>L'avis de la Préfecture mentionne un certain nombre de remarques relatifs à des corrections ou précisions mineures à apporter dans le document</p>	<p>L'ensemble des remarques mentionnées dans l'avis du Préfet sont prises en compte à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> du report du périmètre de protection du captage de Basse Goulaine. Ce périmètre étant une servitude d'utilité publique, il apparaît déjà sur le plan des servitudes d'utilité publique et n'apparaît pas dans la liste des éléments susceptibles de figurer sur les plans de zonage tel que définis par le code de l'urbanisme. le report d'un câble de fibre optique sur le plan de servitudes, ce câble n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral et n'étant de ce fait pas une servitude d'utilité publique.
<ul style="list-style-type: none"> Préfecture (autorité environnementale) 	<p>Biodiversité et milieux naturels</p>	<p>Demande de reprise des éléments de l'étude d'impact sur le projet de voie dans la vallée maraîchère au sein de l'évaluation environnementale</p>	<p>Les grandes lignes de l'étude d'impact sont reprises dans l'évaluation environnementale du PLU conformément à la demande.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Préfecture (autorité environnementale) 	<p>Site classé de Goulaine</p>	<p>Pour les zones concernées (zone A, Ah et N), rappel dans le règlement que toute modification de l'aspect du site classé est soumise à autorisation spéciale (article L. 341-10 du code de l'environnement).</p>	<p>Le chapeau introductif des différentes zones est complétée pour rappeler l'existence du site classé et l'application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement.</p>

ANNEXE N°2 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FÉVRIER 2014

ETUDES DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET DU PLU

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS À APPORTER EN VUE DE L'APPROBATION DU PLU



Précisions:

Seules les remarques conduisant à des modifications du PLU comparativement au dossier arrêté par le Conseil Municipal le 9 juillet 2013 sont reprises dans le tableau ci-dessous. Ainsi, le présent document ne reprend pas de manière exhaustive l'ensemble des demandes formulées lors de l'enquête publique.

Conclusions et avis motivés – Analyse des requêtes individuelles

Objet de la demande	Référence requête (chapitre 6 du rapport du CE)	Analyse et commentaires Appréciation du commissaire enquêteur	Remarques / Conclusions
Orientation d'aménagement et de programmation de la Cave (zone Ah1)	O8, C11, C12, C14	Demande de suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation mise en place sur le secteur Ah1 de la Cave	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal accède à la demande des propriétaires et riverains du projet au vu des réactions générées par le projet. Un travail devra toutefois être mené en concertation entre les porteurs de projet et la commune dans le cadre de l'urbanisation de la zone pour définir les conditions "acceptables" de l'aménagement (organisation et densité).
Orientation d'aménagement et de programmation de la rue Marc Seguin	O10	Demande de modification de l'accès à la zone tel que figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation (accès depuis la rue Marc Seguin au lieu de la rue Letourneux)	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal refuse le transfert de l'accès à la zone sur la rue Marc Seguin et souhaite maintenir l'accès sur la rue Letourneux, plus adapté en termes de gabarit. Le Conseil Municipal accepte toutefois d'assouplir la rédaction de l'orientation d'aménagement et de programmation en indiquant que la localisation de l'accès figurant sur le plan est indicative et devra être positionnée dans le cadre du projet de manière à prendre en compte l'inimité des constructions existantes porches et la préservation du potentiel de stationnement pour le cimetière.

Orientation d'aménagement et de programmation de la rue Letourneux	O 16	Demande que l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la rue Letourneux précise les arbres à conserver dans le cadre du capital végétal de la zone	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil municipal ne souhaite pas apporter ce niveau de précision au stade du PLU pour ne pas risquer de contraindre la faisabilité du projet. L'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur est complétée pour préciser que le porteur de projet devra préciser les arbres à conserver en prenant en compte leur qualité et leur santé ainsi que l'implantation des constructions envisagée dans le cadre du projet.
Intégration d'une parcelle en zone Ah1 en lisière du village de la Sablière	O2	Demande d'extension de la zone Ah1 (zone constructible des hameaux) sur la parcelle YD 181, qui était classé en zone constructible dans le POS	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal accède à la demande, la commune ayant souhaité maintenir les zones constructibles telles que figurant dans le POS actuel (hors hameau ou village soumis à risque)
Contrainte de constructibilité en bordure de la ZA de Beau Soleil	C1	Demande de suppression de la zone non aedificandi sur la parcelle YR 51, en bordure de la zone de Beausoleil destinée à préserver les habitations des nuisances de la zone d'activités	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal accepte de supprimer la zone non aedificandi, considérant qu'un merlon a d'ores et déjà réalisé en bordure de cette parcelle pour la préserver des nuisances et qu'il n'y a donc pas lieu de mettre en place des contraintes de protection supplémentaires.
Règlement des obligations en matière de stationnement en zone U	O3	Demande de précision dans l'article 12 des zones UA, UB, UC, 1AUh et A qu'il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement dans le cadre de <u>logements locatifs</u> financés par un prêt aidé de l'État.	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal accepte la modification du règlement telle que demandée, cette rédaction correspondant aux dispositions du code de l'urbanisme.
Zone UE du Breuillet	C23	Demande d'exclusion de la parcelle YS44 de la zone UE du Breuillet, cette parcelle étant intégrée dans un secteur AOC	<ul style="list-style-type: none"> Le Conseil Municipal accède à cette demande formulée également par l'INAO. La parcelle est réintégrée à la zone A.

