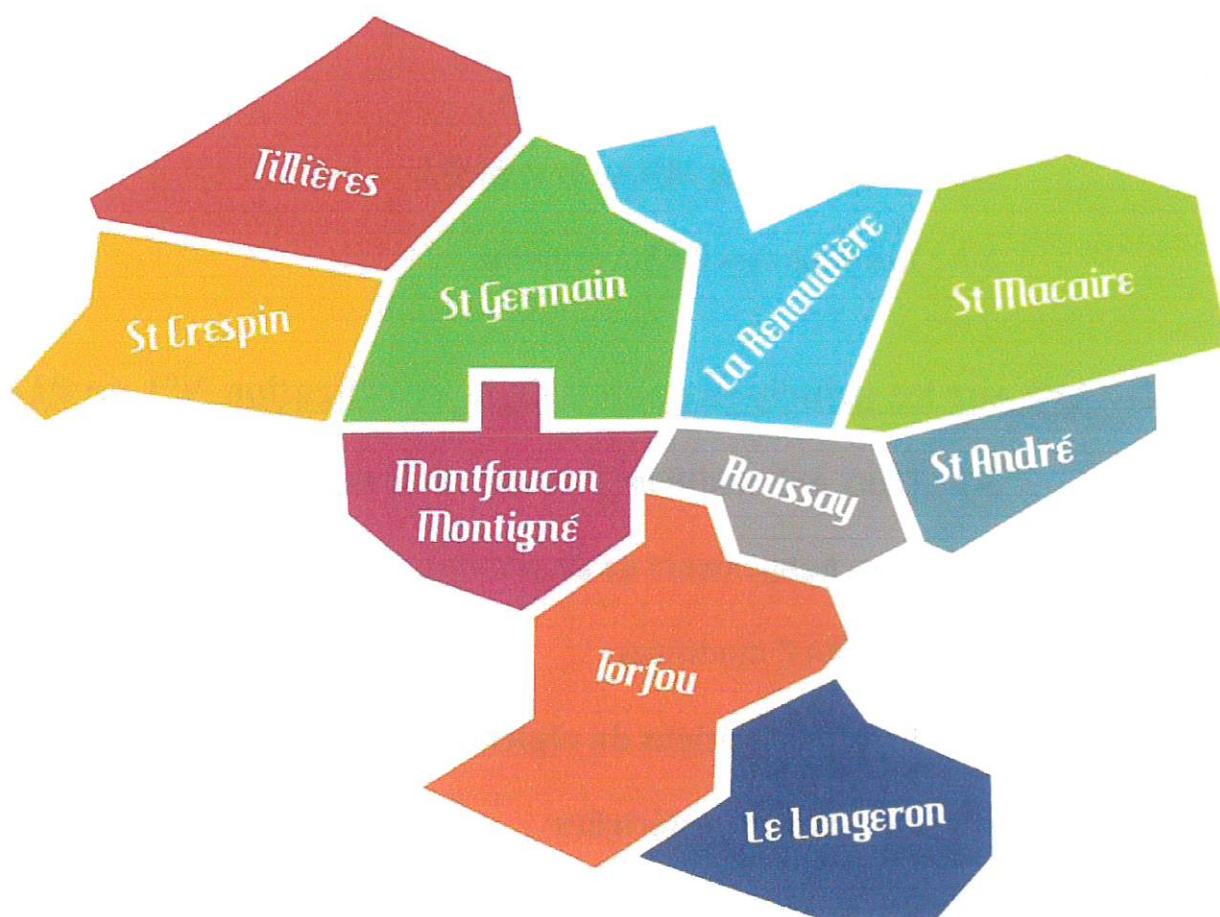


**DEPARTEMENT DU MAINE & LOIRE**  
**Commune de Sèvremoine**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

-----

**Modification N°1 du PLU de Sèvremoine**



**TOME 2**  
**AVIS ET CONCLUSIONS**

**Date de l'enquête : 24 avril au 24 mai 2023**

**Commissaire enquêteur : Bertrand Monnet**

# **SOMMAIRE**

## **I - Préambule**

## **II - Les principaux éléments de l'enquête – Commentaires et avis**

**2-1 : Contexte – Réglementation - Dossier d'enquête**

**2-2 : Déroulement de l'enquête – Publicité – Participation**

**2-3 : Les observations du public**

**2-4 : Les avis de la MRAe et des PPA**

**2-5 : Les réponses de Sèvremoine**

## **III - Avis sur les principaux objets de la modification N°1 du PLU**

**3-1 : Ceux qui modifient le zonage et le règlement écrit**

**3-2 : Les changements de destination**

**3-3 : Les OAP modifiées**

**3-4 : Les modifications du règlement écrit**

**3-5 : Les erreurs matérielles**

**3-6 : Les modifications des servitudes et des autres annexes**

## **IV - Conclusions**

## I – Préambule

Désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nantes pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sèvremoine, j'exprime ci-après, mes avis et conclusions pour cette enquête.

Pour conclure, je m'appuie sur les principaux éléments de l'enquête (dossier , déroulement, publicité, participation et observations du public, réponses de la collectivité) et sur les objets de la modification N°1 du PLU.

Après analyse, je porte des avis qui s'appuient sur les éléments lus, entendus, constatés et ressentis pendant l'enquête ainsi que pendant les phases de préparation et de restitution.

Etant donné que les observations se concentrent sur les modifications des OAP, je commente et conclus pour chaque OAP en tenant compte des observations du public et des réponses apportées par la collectivité. Mes conclusions, mes commentaires et mes avis sur les observations du public apparaissent donc au paragraphe 3-3.

Mon avis final s'appuie sur le croisement et la synthèse des avis formulés pour les objets de la modification N°1, il considère les avis de la MRAe et des PPA.

## II - Principaux éléments de l'enquête

### 2-1 : Le contexte – La réglementation - Le dossier

#### ➤ Le contexte :

Le projet mis à l'enquête concerne la première modification du PLU approuvé en septembre 2019.

Ce PLU dit à l'époque PLUi, constitue alors le premier document d'urbanisme de la nouvelle commune Sèvremoine. Il s'appuyait en partie sur les PLUs des communes qui ont fusionné en 2015 pour créer Sèvremoine. Certaines modifications retenues dans le projet mis à l'enquête, corrigent des éléments importés par erreur ou négligence, des différents documents d'urbanisme en vigueur, dans le PLUi.

Dans ce contexte, le nouveau PLUi revêtait alors une dimension et une importance particulières. Les résultats de l'enquête publique de 2019, montrent d'ailleurs l'importance du projet et les difficultés d'assimilation par les habitants.

Le PLUi devait de plus intégrer les nouvelles dispositions en matière d'économie de terres agricoles ce qui a conduit à renforcer les parties urbanisées des bourgs, expliquant le nombre très important d'OAP (90).

Au cours des 17 permanences, la commission d'enquête avait accueilli 500 personnes et enregistré 268 observations qui se sont focalisées sur les changements de zonage, les OAP et les changements de destination.

Avec la présente enquête moins de quatre ans après la précédente, la collectivité revient vers ses habitants sur les sujets d'urbanisme.

### Commentaires et avis

*Le contexte de la commune nouvelle, et de la révolution en matière d'urbanisme qu'a constitué le PLUi adopté en 2019, expliquait la mobilisation du public en 2019 (30 visites par permanence).*

*Quatre ans plus tard, avec des modifications dont les enjeux sont nettement moindres, on retrouve une participation relativement élevée avec 25 visites par permanence.*

*J'ai ressenti dans mes échanges avec le public que les éléments du contexte et du passé récent (Commune nouvelle, PLUi) expliquent en partie la mobilisation du public sur les affaires d'urbanisme à Sèvremoine.*

#### ➤ La réglementation :

La réglementation à laquelle il convient de s'intéresser ici, est celle qui concerne l'instruction du projet d'une part et la conduite de l'enquête publique d'autre part.

Le projet a été conduit selon les dispositions de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, qui, en fonction du contenu des modifications apportées, classe le projet de « Modification N°1 » dans une procédure de « Modification de Droit Commun » soumis à enquête publique.

La procédure d'enquête publique est encadrée par le code de l'environnement. Les articles concernés sont repris dans l'arrêté de prescription de l'enquête qui a été pris par le maire de Sèvremoine le 25 mars 2023.

### Commentaires et avis

*Je constate que pour les deux procédures concernées, la réglementation a été bien prise en compte.*

*Je considère de plus, que Sèvremoine dispose d'un service dédié à l'urbanisme qui regroupe de solides compétences, j'ai eu l'occasion de les apprécier au cours de nos échanges.*

*Enfin, les services de l'état consultés n'ont émis aucune remarque sur la procédure engagée.*

#### ➤ Le Dossier d'enquête

Le dossier constitué pour l'enquête comporte trois parties techniques principales : une notice de présentation et les parties modifiées du règlement écrit et des annexes.

Les éléments administratifs liés à la procédure et les avis de la MRAe et des PPA constituent deux autres parties.

Dans sa constitution, le dossier répond aux préconisations réglementaires.

### Commentaires et avis

*Le contenu du dossier est complet et suffisant pour donner au public une bonne compréhension des modifications apportées au PLU.*

*Néanmoins plusieurs observations montrent que pour certaines modifications, les éléments justificatifs se sont avérés insuffisants.*

*Le sujet des OAP étant difficile à appréhender par le public, un chapitre rappelant la définition, le fonctionnement et les objectifs d'une OAP aurait été apprécié.*

## **2-2 : Déroulement de l'enquête – Publicité – Participation**

### **➤ Le déroulement de l'enquête**

La phase de préparation n'a présenté aucune difficulté. Le pôle urbanisme a parfaitement maîtrisé les étapes préalables, notamment le délai de réponse de la MRAe et des PPA.

Le choix des lieux d'enquête et du nombre de permanence s'est avéré pertinent, même si le bilan des visites peut laisser croire au besoin de plus de permanences.

Les conditions d'accueil dans les lieux d'enquête étaient bonnes et l'attente du public a été correctement gérée.

Le dossier numérisé a été mis en ligne selon les dispositions prévues avant le début de l'enquête. L'adresse mail dédiée a été activée et close comme prévu.

L'enquête a débuté 10 semaines après ma désignation et s'est déroulée sans incident.

Le procès-verbal de synthèse a été remis sept jours après la clôture de l'enquête, en présence des personnels du pôle technique et de l'adjoint à l'urbanisme de Sèvremoine.

Le mémoire en réponse m'a été communiqué 12 jours après la remise du procès-verbal.

### **➤ La publicité**

La publicité légale dans la presse s'est faite selon les règles prescrites.

L'affichage a été réalisé avec 45 affiches jaunes au format A2 réparties sur tout le territoire dans les bourgs et à proximité des « OAP » modifiées.

L'affichage a été maintenu pendant la durée de l'enquête sans incident majeur, le certificat d'affichage annexé au rapport en atteste.

Les autres moyens d'information de la commune (panneaux numériques, sites internet) ont été convenablement utilisés.

L'envoi d'une lettre personnalisée, aux 74 propriétaires concernés par les OAP modifiées pour les prévenir de l'enquête a été apprécié.

### **➤ La participation du public**

Le public s'est déplacé en nombre aux cinq permanences, celles tenues les samedis à Roussay et Montigné ont été les plus chargées. Au total j'ai accueilli 124 personnes.

Sauf en fin de permanence à Roussay où j'ai reçu un peu rapidement les dernières personnes, je pense avoir été globalement en mesure d'écouter toutes les personnes qui se sont présentées. J'ai toujours pris le temps suffisant pour leur répondre, si besoin de les conseiller et enregistrer leurs observations.

Les échanges ont toujours été courtois, j'ai souvent ressenti qu'ils étaient attendus et appréciés.

### **AVIS sur le déroulement de l'enquête**

*L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, les dispositions de l'arrêté de prescription ont été respectées.*

*La publicité a été suffisante et adaptée au projet, les retours du public concernant l'affichage et la lettre reçue par les propriétaires concernés, ont été positifs.*

*Le public représentant tout le territoire, s'est déplacé en nombre aux cinq permanences.*

*L'accueil a été satisfaisant, les échanges ont été courtois et conviviaux, j'ai ressenti qu'ils avaient été globalement appréciés.*

## **2-3 : Les observations du public**

Au cours des 5 permanences, j'ai enregistré 67 observations orales. Leur analyse montre que 71% d'entre elles ne concernent pas les modifications qui constituent l'objet de l'enquête.

Pour ces observations « hors sujet » et lorsque je ne disposais pas des éléments (ne pouvant consulter le PLU pour localiser les parcelles) j'ai conseillé aux personnes de se déplacer au pôle technique à St Germain pour interroger les services. A cet effet, j'ai transmis après chaque permanence la liste des personnes rencontrées avec l'objet de leurs préoccupations. Le service urbanisme du pôle technique évalue entre 5 et 10 le nombre de visites qui font suite à une démarche dans le cadre de l'enquête.

Pour les observations liées aux modifications projetées, il s'avère que tous les sujets abordés verbalement se retrouvent dans les observations écrites.

Il a été déposé 57 observations écrites, 35 dépositions sur les registres et 22 mails. Certaines observations sont co-signées, c'est donc 70 à 80 personnes qui se sont exprimées par écrit au cours de l'enquête.

L'analyse montre que 24 observations soit 42% n'ont pas de lien direct avec l'objet de la modification N°1 qui constitue le cadre de l'enquête.

Les 33 observations qui ont un lien direct avec l'objet de l'enquête se concentrent sur huit modifications, dont sept OAP, le huitième sujet n'est concerné que par une demande de précision sur un changement de destination.

On peut donc constater que les observations se sont focalisées sur les OAP modifiées qui sont les sujets majeurs de la modification N°1.

Les modifications apportées font suite aux revendications persistantes du public depuis l'approbation du PLUi en 2019, et au constat par la collectivité que ces OAP n'étaient pas réalisables en l'état.

Les observations sur les OAP modifiées expriment 3 thèmes principaux :

- Un refus pour que des terrains soient partiellement ou en totalité intégrés à l'OAP considérée.
- Les accès aux parcelles qui ont été retirées de l'OAP
- La localisation des dessertes et des voies douces.

Je relève par ailleurs que quinze à vingt personnes ont oralement manifesté leur approbation aux modifications proposées, s'exprimant satisfaits que leurs revendications aient été considérées. Néanmoins, cette approbation ne se retrouve explicitement que dans deux ou trois observations écrites.

### **Commentaires et avis**

*Le public qui s'est déplacé en nombre s'est largement exprimé oralement et par écrit. L'intérêt suscité par l'urbanisme en général et les difficultés à appréhender les limites de l'enquête aux seules modifications apportées au PLU, expliquent le nombre important d'observations sans lien direct avec l'objet de l'enquête.*

*Les observations se sont concentrées sur les OAP modifiées. Une majorité des propriétaires concernés se sont exprimés, ce qui permet d'avoir une bonne appréciation de l'acceptation des modifications proposées.*

*En dehors de ces OAP et d'un seul changement de destination, les autres modifications n'ont pas suscité d'observations.*

*Globalement je considère que le bilan des observations permet d'apprécier avec pertinence le ressenti du public vis-à-vis du projet soumis à l'enquête.*

## **2-4 : Les avis de la MRAe et des PPA**

**La MRAe** a décidé, dans le délai qui lui est imparti et suite à une analyse « cas par cas », que le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, n'était pas soumis à autorisation environnementale.

**La CDPENAF** émet un avis assorti de réserves sur les modifications du règlement écrit pour autoriser les annexes et les piscines en zones A & N et imposer 1 place de stationnement dans les STECAL. Elle propose de limiter la taille des piscines et de ne pas artificialiser les places de stationnement.

Elle émet par ailleurs plusieurs observations en vue de limiter les changements de destination. Concernant ce dernier sujet, j'ai fait prendre connaissance du courrier de la CDPENAF, car joint au dossier d'enquête, aux personnes qui m'ont fait part d'un projet de demande de changement de destination, certains l'ont photographié.

**L'ARS** émet un avis défavorable et le motive sur trois sujets :

1. La suppression des emplacements réservés pour les liaisons douces est insuffisamment justifiée.
2. L'ouverture à l'habitat d'une zone à proximité d'une zone d'activité, présente des risques de nuisances pour les futurs habitants.
3. La modification du règlement écrit pour autoriser la construction de piscines ne lui paraît pas opportune vu le contexte climatique.

*Questionnée sur ces trois points dans le PVS, la commune de Sèvremoine apporte dans ses réponses, des éléments qui me semblent complets et globalement pertinents.*

- Je retiens les avis favorables de « Agglo du choletais » ; « Terres de Montaigu » ; Syndicat du bassin « Evre – Thau – St Denis » et Département du Maine-et-Loire. Les observations de ces deux derniers organismes seront à examiner.
- Je note par ailleurs que l'avis de la DDT a été réceptionné le 24 avril, soit avec un retard de quelques jours par rapport au délai de 3 mois préconisé. Néanmoins il y a lieu de tenir compte des observations. Elles portent sur trois points : le maintien des objectifs de densité dans les OAP, la justification de la démarche pour l'OAP des « Grands Jardins » et le devenir de la liaison douce suite à la suppression de l'ER 45. Enfin la DDT émet plusieurs remarques sur les changements de destination et demande de compléter les justificatifs pour les objets n° 14, 19 ; 20 et 22.

## **2-5 : Les réponses de Sèvremoine.**

J'ai transmis à Monsieur le maire de Sèvremoine via le procès-verbal, la synthèse des observations du public. Etant donné que toutes les observations sont concentrées sur 7 OAP et un changement de destination elles ont été regroupées sur les huit modifications concernées. Elles sont répertoriées, dans la modification N°1 du PLU, sous les numéros 18 pour le changement de destination et 27 - 29 à 32 et 34 – 35 pour les OAP.

J'ai traduit les observations sur ces huit sujets par seize questions dans le procès-verbal de synthèse.

Considérant les échanges oraux et quelques observations écrites suggestives, j'ai ajouté trois questions sur la valeur des terrains.

J'ai enfin repris dans cinq questions supplémentaires, les principales remarques de l'ARS. J'ai donc invité la collectivité à répondre à 24 questions et à se positionner sur les six principaux thèmes abordés par les 24 observations qui ne concernent pas directement le projet de modification N°1 objet de cette enquête.

Les réponses de la collectivité ont été portées à ma connaissance dans le délai imparti. Elles couvrent toutes les questions posées dans le procès-verbal. Un additif porte les réponses point par point aux remarques, observations et réserves exprimées par les Personnes Publiques Associées.

Tous ces éléments sont pris en compte dans les commentaires et les avis que j'exprime ci-après sur les 61 évolutions qui constituent l'objet de la modification N°1 du PLU.

### Commentaires et avis

*Par son mémoire en réponse transmis dans le délai prescrit, la commune de Sèvremoine répond à toutes les questions avec des éléments complets et suffisamment détaillés.*

*Pour certains sujets importants, elle apporte des solutions qui me paraissent pertinentes.*

*Les réponses apportées aux Personnes Publiques Associées me semblent adaptées aux enjeux soulevés, elles doivent être de nature à permettre de lever certaines réserves.*

## III - Commentaires et avis sur les objets de la modification N°1 du PLU

### 3-1 : Ceux qui concernent le zonage et le règlement écrit

Cette catégorie regroupe les modifications numérotées 1 à 13. La première impacte le zonage et le règlement écrit, et les autres, le zonage seul.

- Les changements de zonage des N° 1 et 2 ont pour objectif d'orienter l'affectation de zones économiques sur des activités tertiaires ou artisanales, l'objet N°3 régularise une parcelle en Ubb, car son classement Ue n'est pas justifié par la localisation des stériles miniers alentours.

*Ces 3 objets n'ont pas fait l'objet d'observations orales ou écrites ni de remarque des PPA.*

- **Les modifications n° 4 à 11** concernent la suppression ou la modification d'emplacements réservés. Ces suppressions sont motivées par des causes diverses : certaines portent sur un report non justifié des anciens PLUs des communes annexes, d'autres s'appuient sur une impossibilité technique avérée, et les dernières par un besoin qui a disparu ou qui n'apparaît pas pertinent.

*Ces modifications n'ont pas fait l'objet d'observations de la part du public, mais l'ARS n'approuve pas la suppression des emplacements réservés pour des voies douces. Ceci concerne les objets n° 7 ; 8 et 10. La DDT reprend cet argument pour l'objet n°8.*

*Les éléments complémentaires apportés par Sèvremoine précisent le contexte, je les trouve globalement recevables.*

*J'ajoute que les objets 7 et 8 (ER 13 & 45) se situent dans des bourgs ruraux (La Renaudière et Tillières) où l'enjeu des déplacements doux peut être relativisé en tenant compte du nombre d'habitants et de la dimension du bourg.*

*L'infaisabilité de l'objet n°10 ( ER n° 111 et 130) me semble avérée dans la situation actuelle du bâti, néanmoins le besoin d'au moins un des deux ER me paraît justifié à Saint Macaire où l'urbanisation est plus étendue et plus dense*

- **Les modifications 12 & 13** complètent l'inventaire des éléments patrimoniaux avec une maison au Longeron et l'inventaire des zones humides avec une nouvelle zone à St Germain.

*Ces 2 objets n'ont pas fait l'objet d'observations orales ou écrites ni de remarques des PPA.*

#### Avis

***Je donne un avis favorable aux évolutions 1 à 13 de la modification N°1, sous condition que l'ARS lève sa réserve pour les objets n° 7 ; 8 et 10.***

### **3-2 : Les changements de destination**

**Les évolutions numéros 14 à 26** ajoutent à l'inventaire des potentiels changements de destination objet d'une annexe au règlement écrit, dix nouveaux bâtiments. Ils s'ajoutent aux 88 qui ont été inventoriés à l'origine du PLU.

Un seul des nouveaux changements a fait l'objet d'une observation du public, elle concerne une demande de précision sur le contenu de l'objet n° 18. Dans sa réponse Sèvremoine apporte la précision attendue.

Le thème des changements de destination a été abordé une dizaine de fois verbalement par le public et il a été déposé sept observations écrites en vue de nouvelles demandes.

*Dans un territoire rural où le nombre des sièges d'exploitations agricoles est en diminution, l'importante demande du public pour transformer en habitat des bâtiments agricoles désaffectés est compréhensible.*

*J'ai ressenti une volonté de la collectivité de maîtriser ces demandes. Les critères d'éligibilité qui sont écrits dans le dossier, me semblent clairs et pertinents, j'ai invité les visiteurs concernés à en prendre connaissance avant de déposer une demande.*

La CDPNAF attire l'attention sur le fait que le PLU est déjà largement fourni en nombre de changements de destinations potentiels et propose une surface maximale de 1000 m<sup>2</sup> pour la parcelle concernée par le bâti.

La DDT demande de préciser les sous-destinations, de mieux considérer l'intérêt architectural et de compléter les justificatifs des bâtiments, objet des modifications N° 14 ; 22 ; 19 & 20 .

*Les réponses apportées par Sèvremoine en réponse à ces remarques me semblent recevables. La DDT appréciera la suffisance des éléments apportés pour les objets 14 – 19 – 20 & 22.*

#### Avis

***Considérant l'absence d'observation importante du public sur ces sujets et les réponses apportées par la collectivité, je donne un avis favorable aux dix changements de destination potentiels prévus.***

***Je préconise d'ajouter aux critères existants celui de la surface maximum de l'emprise (1000m<sup>2</sup>) tel que proposé par la CDPENAF.***

### **3-3 : Les OAP modifiées**

La modification N°1 modifie huit OAP et en crée une dédiée à l'habitat au Longeron soit 9 sujets de modification qui sont numérotés 27 à 35.

La quasi-totalité des observations écrites se sont focalisées sur ces sujets.

Les modifications de l'OAP « Les Bruyères à St Macaire » et de l'OAP du Moulin à Roussay, n'ont pas fait l'objet d'observations du public.

➤ **N°27 : Nouvelle OAP « La Bordage »** dédiée à l'habitat au Longeron.

Cette OAP ouvre à l'habitat une parcelle nue de 4200m<sup>2</sup> initialement incluse dans une zone Uy.b. Susceptible d'accueillir 8 logements, il se pose le problème de l'accès puisque les dispositions de l'OAP interdisent l'accès par la zone d'activités à l'est. Un accord doit donc être trouvé avec les propriétaires des terrains riverains.

Les propriétaires de la parcelle concernée se sont déplacés pendant l'enquête pour regretter ce problème d'accès et demandent à la collectivité de les aider à trouver une solution.

*Dans sa réponse, Sèvremoine propose une solution avec un accès au sud via une emprise sur un terrain public, elle me semble pertinente et facile à mettre en œuvre.*

D'autre part, l'ARS fait observer qu'il n'est pas opportun d'ouvrir cette zone à l'habitat à cause des risques de nuisances dus à la zone économique voisine.

*La réponse de la collectivité me paraît recevable, elle devra être appréciée par l'ARS.*

La DDT rappelle que les objectifs de densité doivent être maintenus dans les OAP. *Les éléments du dossier et les réponses de la commune montrent que la densité est maintenue.*

#### **Avis**

***En considérant la solution proposée par Sèvremoine pour l'accès à cette OAP, et constatant que l'objectif de densité est maintenu, mais sous réserve de l'avis de l'ARS, j'émet un avis favorable à cette modification.***

➤ **N°28 : OAP « Les Bruyères » à St Macaire :**

La modification consiste à actualiser l'OAP pour tenir compte des études d'aménagement qui ont été réalisées (modification de l'emplacement des voiries, haie de mauvaise qualité à supprimer).

*Cette évolution n'a suscité aucune observation du public.*

*En réponse à la remarque sur la qualité des haies qui est émise par le SAGE Evre – Thau – St Denis, la commune s'appuie sur l'inventaire végétal réalisé en amont pour confirmer le faible intérêt de la haie concernée.*

*Cet élément me semble recevable et de nature à répondre favorablement à la remarque du SAGE.*

#### **Avis**

***J'émet un avis favorable pour cette modification***

➤ **N°29 : OAP « Le Pressoir » à Torfou**

La modification se limite à ajuster la désignation d'une haie située au milieu de l'OAP pour en faire une haie structurante. La désignation « haie à conforter » devient ainsi « haie à préserver »

La seule observation enregistrée pour cette OAP ne concerne pas l'objet de la modification mais le souhait du visiteur pour que l'accès évite la rue des Genêts. Cependant, l'accès est prévu depuis l'origine de l'OAP par la rue des Genêts et/ou par la rue des Alouettes.

*Ces dispositions me semblent cohérentes compte tenu de l'environnement de cette OAP.*

**Avis**

***J'émet un avis favorable pour cette modification***

➤ **N°30 : OAP « Le Côteau des Prairies » au Longeron**

La modification de cette OAP concerne un élargissement de l'OAP pour y inclure un bâti agricole désaffecté. La voirie d'accès depuis la rue Beau soleil est de ce fait décalée de quelques mètres à l'est.

Le public a déposé deux observations écrites concernant cette OAP, elles émanent de deux propriétaires, l'un ne souhaite pas que ses parcelles soient incluses dans l'OAP, l'autre demande de repousser la limite sud pour épargner leur garage et leur potager.

*Le fait que la collectivité profite de la vacance d'un bâtiment agricole et vise à l'acquérir pour agrandir l'emprise de cette OAP me semble être une démarche pertinente vu le contexte.*

*L'évolution n°30 ne concerne pas les parcelles concernées par les observations déposées. La commune de Sèvremoine s'engage cependant à déplacer de quelques mètres la limite sud de l'OAP en excluant le bâti existant.*

**Avis**

*Constatant que le public n'a pas émis d'observation sur l'objet de la modification N°30, Considérant que la justification de cette modification est pertinente, Considérant aussi que les évolutions de périmètre proposées pour répondre aux demandes de deux propriétaires sont limitées et sans incidence notable sur les caractéristiques de l'OAP, j'émet un avis favorable pour cette modification.*

➤ **N°31 : OAP Les Grands Jardins à Montigné**

Cette modification a été engagée pour répondre aux demandes insistantes de nombreux propriétaires des parcelles de jardin lié à leurs résidences situées en bordure de la rue d'Anjou. Ces parcelles ont été en partie incluses dans l'OAP lors du PLU de 2019 et mises en zonage 1AUha, elles représentent une surface d'environ 0.5 ha.

La modification proposée consiste au retour dans un zonage Uaa de ces parcelles, de ce fait la capacité de l'OAP passe de 72 à 62 logements, la densité minimale étant inchangée.

La voirie initiale n'est pas modifiée à ce stade.

Réglementairement ces parcelles redeviennent immédiatement constructibles, mais il est clairement précisé que ce n'est pas le but recherché et que par ailleurs la faisabilité de leur constructibilité n'est pas acquise (accès, réseaux). Les seules autorisations envisageables se limiteraient donc, sur ces parcelles, à la construction d'annexes ou éventuellement de piscines.

Le public s'est déplacé en nombre au sujet de cette OAP (environ 15 personnes) et a déposé 11 observations écrites. La majeure partie des observations écrites et orales enregistrées émane des propriétaires des parcelles retirées de l'OAP donc directement concernées par la modification. Ils approuvent globalement la modification en exprimant qu'elle répond à leurs attentes, mais interrogent la collectivité sur l'accès à ces parcelles.

La question se pose explicitement pour les 11 parcelles qui sont citées dans le procès-verbal. La commune précise en réponse à ces observations, qu'à ce niveau de planification de l'OAP les modalités d'accès ne sont pas finalisées. L'urbanisation nécessitera une nouvelle procédure d'évolution du PLU impliquant une concertation avec les propriétaires et riverains.

*Je note que le sujet des accès à ces parcelles depuis la rue d'Anjou, est clairement abordé à la page 83 de la notice jointe au dossier d'enquête, mais que les observations n'y font pas référence.*

*Je retiens que la commune reviendra vers les propriétaires avant d'engager la phase d'aménagement de la zone, ainsi la concertation reste ouverte.*

Par ailleurs la DDT attire l'attention sur le respect de la législation pour les changements de 1AUha et 2AUha en Uaa car les parcelles concernées deviendraient immédiatement constructibles.

La commune de Sèvremoine précise en réponse que le passage de 1AUha vers Uaa est maintenu car cohérent avec la modification de l'OAP. En revanche il n'y aura pas de changement de 2AUha vers Uaa.

*La DDT se prononcera sur la recevabilité des mesures proposées par Sèvremoine.*

#### Avis

*Retenant que les évolutions prévues donnent globalement satisfaction aux propriétaires et aux riverains*

*Considérant que la concertation va se poursuivre sur le problème des accès,*

*Partageant les éléments apportés par la collectivité,*

***j'émet un avis favorable à la modification n° 31.***

#### ➤ **N°32 : OAP Douet-Aubert à Roussay**

La modification proposée consiste à diminuer le périmètre de l'OAP au motif de l'infaisabilité de conserver certaines parcelles. Ainsi la surface passe de 0.62 à 0.26 ha et le nombre de logements prévus de 10 à 4.

La voirie est conservée à l'endroit prévu sur la zone conservée.

Une dizaine de personnes se sont déplacées pendant l'enquête au sujet de cette modification, les observations abordent globalement 3 sujets :

1. L'un d'eux, porté par 8 personnes, interroge la commune sur la suppression d'une voie douce située au nord-est et en dehors de l'OAP.
2. L'autre, porte sur des demandes pour sortir certaines parcelles de l'OAP.
3. Un dernier conteste les termes d'un paragraphe rédigé à la page 96 qui exprime que les parcelles écartées peuvent être considérées comme un gisement foncier mobilisable.

*Concernant ce dernier sujet, j'ai ressenti au cours des échanges verbaux que cette observation n'était pas solidement argumentée, qu'elle pouvait s'appuyer sur des craintes non fondées et sur une information insuffisante ou mal comprise.*

Les réponses de Sèvremoine apportent les éléments suivants pour chaque point :

1. La voie douce localisée à l'extérieur de l'OAP n'est plus justifiée, elle sera supprimée.
2. Les parcelles 407 et 408 et une partie de la parcelle 415 seront sorties de l'OAP.
3. La rédaction contestée précise seulement la constructibilité du secteur, sa modification ne se justifie pas.

#### Avis

***Retenant les réponses favorables de la collectivité aux sujets 1 & 2 soulevés par le public et partageant la réponse apportée sur le troisième sujet, j'émet un avis favorable pour la modification N° 32.***

*Je préconise la poursuite des échanges avec les propriétaires et les riverains. Si le besoin d'apaisement persiste, la suppression du paragraphe qui sur le fond ne présente ni enjeu ni engagement, serait à envisager.*

#### ➤ N°33 : OAP du Moulin à Roussay

L'OAP du Moulin est supprimée car sa faisabilité technique et financière n'est pas établie. Les voiries à réaliser sont trop importantes en regard du nombre de logements limité à 5.

Cette modification n'a fait l'objet d'aucune observation du public ni des PPA.

#### Avis

***J'émet un avis favorable pour cette modification***

#### ➤ N°34 : OAP La Vigneau à Roussay

La modification réduit le périmètre de cette OAP en retirant deux parcelles. La surface passe de 0,4 ha à 0,25 ha et le nombre de logements prévus, passe de 7 à 5. Le retrait des parcelles concernées se justifie pour l'occupation du sol : pour l'une par une habitation et pour l'autre par un réseau sous-terrain alimentant une pompe à chaleur.

Les observations du public se sont concentrées sur la desserte qui a été maintenue pour relier l'OAP à la rue du Vigneau. Son emprise située sur la limite entre deux parcelles n'est pas définie précisément mais les deux propriétaires concernées s'opposent à céder du terrain pour la réaliser.

Les PPA n'ont pas émis de remarque sur cette OAP.

Sèvremoine propose de supprimer la desserte au motif que son besoin n'est plus justifié .

#### Avis

***Considérant que le problème soulevé est résolu par la décision de la commune, j'émet un avis favorable pour cette modification.***

➤ **N°35 : OAP Les Sarments à Roussay**

La modification consiste à diminuer le périmètre et la surface de cette OAP. Il est considéré que la réalisation de l'opération n'est pas faisable pour un ensemble de parcelles constitué des « fonds de jardin » de plusieurs propriétés situées rue principale. Ces emprises restent constructibles leur zonage en Ubb est inchangé.

La voirie n'est pas modifiée, la densité est maintenue, la surface étant diminuée de 0.2 ha le nombre de logements prévu passe de 14 à 11.

Le public s'est exprimé assez largement sur cette OAP, j'ai comptabilisé 8 observations orales et 10 observations écrites. Le public s'interroge sur :

- Les dispositions d'accès aux parcelles.
- Le choix de la limite nord entre les parcelles 500 et 501.
- L'inclusion de tout ou partie de certaines parcelles dans l'OAP (1392 ; 494) au motif qu'il existe des équipements sur ces parcelles (garage, puits ...).

A ces questionnements du public, la commune répond que :

- L'accès aux parcelles ne peut être arrêté à ce stade.
- L'étude de faisabilité n'a pas montré la nécessité d'élargir la zone plus au nord en incluant la parcelle 500, mais ceci n'exclut pas la possibilité d'étendre l'opération sur cette parcelle au stade de la phase opérationnelle.
- Il n'est pas envisageable d'exclure les parcelles 494 et 1392 car l'OAP perdrait sa cohérence. Toutefois, le devenir des équipements existants sera étudié.

*Je constate que comme pour d'autres OAP modifiées, le public ne s'exprime pas sur l'objet de la modification mais sur l'OAP elle-même et sur des points qui ont été entérinés avec le PLU en 2019.*

*Les échanges verbaux me laissent à penser que la modification elle-même n'est pas remise en cause.*

*Les observations confirment que le principe et le phasage d'une OAP ne sont pas parfaitement assimilés par le public.*

*Les réponses de la commune me semblent recevables.*

**Avis**

*M'appuyant sur l'acceptation implicite du public, et sur les intentions affichées de la commune pour poursuivre la communication et la concertation avec les propriétaires et les riverains des OAP pendant les phases suivantes,  
**j'émet un avis favorable pour la modification proposée pour cette l'OAP des Sarments.***

**3-4 : Les modifications du règlement écrit**

Les sept modifications du règlement écrit consistent à :

1. Prendre en compte des piscines dans la constructibilité en zones A & N
2. Orienter les matériaux pour les clôtures et façades en zones Ua et Ub.
3. Mieux considérer les limites biaisées pour des terrains en zones Uba et Ubb.
4. Homogénéiser l'implantation sur les limites séparatives en zones U.
5. Exclure les annexes et piscines des règles d'implantation en zone Ua
6. Inclure des principes vertueux pour améliorer la gestion des eaux pluviales
7. Réglementer les places de stationnement dans les STECAL Aha et Ahb.

Le public ne s'est pas exprimé sur ces modifications.

L'ARS s'oppose, au motif du contexte climatique, à la modification du règlement qui a pour conséquence d'autoriser les piscines en zones A & N (*point 1*) .

La CDPENAF demande de :

- Limiter à 50 m<sup>2</sup> la surface des piscines ainsi autorisées (*point 1*),
- Ajouter une clause de non artificialisation des places de stationnement créées dans les STECAL (*point 7*).

En réponse à ces avis, la collectivité fournit les éléments suivants :

- Partageant pleinement les arguments climatiques avancés, la modification du règlement qui implicitement autorise les piscine en zone A & N, **sera supprimée**.
- La remarque sur l'artificialisation des places de stationnement à créer dans les STECAL Aha et Ahb **sera prise en compte dans le règlement écrit**.

#### Commentaires et avis

*M'appuyant sur l'absence d'observation du public,  
Partageant les remarques des PPA qui se sont exprimées sur les objets des modifications,  
Tenant compte des réponses positives et des dispositions proposées par la collectivité,*

***J'émet un avis favorable pour l'ensemble des modifications du règlement écrit.***

### 3-5 : Les erreurs matérielles

Sept modifications corrigent des erreurs matérielles, elles sont numérotées 36 à 42, elles concernent cinq objets, les numéros 40 à 42 portent sur le même objet (haies protégées).

Les autres objets sont :

- La fusion de 2 zonages identiques accolés à Tillières
- Les limites du boisement sur l'OAP du Poirier à St Macaire
- La réduction des espaces de jardins à protéger à St Macaire
- L'ajustement du zonage 1AUha par rapport à l'OAP Bd de l'Egalité à St Macaire

Ni le public ni les PPA ne se sont exprimés sur ces modifications.

#### Commentaires et avis

*Considérant,  
- que le motif de la correction d'erreur est justifié pour les sept modifications concernées,  
- que les incidences sur l'environnement sont inexistantes,  
et m'appuyant sur l'absence d'observation du public ou des PPA*

***j'émet un avis favorable pour les sept modifications qui corrigent des erreurs matérielles .***

### **3-6 : Les servitudes et les autres annexes**

Douze modifications concernent diverses servitudes et annexes du PLU :

- 1. Concernant la conservation des eaux – AS1 :**
  - Le périmètre de protection d'un captage d'eau au Longeron, le périmètre de protection rapproché (PPE) est ajouté au zonage.
  - Le tableau de synthèse est complété pour préciser la servitude AS1
- 2. Pour la protection des Monuments Historiques – AC1 :** Harmonisation des périmètres et du tableau de synthèse pour une meilleure lisibilité du public.
- 3. Pour le périmètre délimité des abords (PDA) – AC1 :** Ajout du PDA au règlement graphique et mise à jour du tableau de synthèse.
- 4. AVAP devenue SPR -AC4 :** Correction d'une erreur matérielle pour renommer la servitude (AC4 au lieu de AC1) dans les couches attributaires du SIG.
- 5. Alignement :** Servitude retirée du PLU avec l'accord de l'agence technique départementale.
- 6. Canalisations électriques :** Intégration des données des gestionnaires et ajout de la note d'information pour les servitudes I4 et de la fiche « numérisation des SUP de type I4 »
- 7. Mines et carrières :** Retrait de la servitude I6 car la concession minière est échue et mise à jour du tableau de synthèse.
- 8. Défense contre les inondations – PM1 :** Actualisation du tableau de synthèse.
- 9. Télécommunication - PT1 & PT2 :** Actualisation des données sur les plans de ces 2 servitudes et mise à jour du tableau de synthèse.
- 10. Secteur d'Information sur les Sols (SIS) :** Ajout des sols pollués ou potentiellement pollués à Roussay ; St Crespin ; St Germain et Tillières.
- 11. Cartes et tableaux :** Actualisation des cartes et des tableaux des servitudes annexés.
- 12. Classement sonore des infrastructures routières :** Substitution de l'arrêté de 2003 par celui de 2016 dans les annexes et report des nouvelles distances sur le zonage.

#### **Commentaires et avis**

*Mis à part une précision émise par la DDT, ces modifications n'ont suscité aucune observation.*

*Je note que la collectivité précise qu'elles n'ont pas d'impact notable sur l'environnement. Les motivations avancées par la commune me semblent pertinentes, elles montrent la volonté de faire vivre tous les documents attachés au PLU pour tenir compte des évolutions du contexte législatif notamment.*

*J'émet un avis favorable pour ces douze modifications qui concernent les annexes et les servitudes du PLU.*

## IV – CONCLUSIONS

### **Après avoir constaté que :**

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et que les modalités prescrites par l'arrêté ont été respectées
- Le public s'est significativement exprimé
- Le dossier d'enquête était complet et facilement lisible pour le public
- La publicité faite pour l'enquête était adaptée aux enjeux et au contexte
- Les aspects réglementaires ont été correctement pris en compte
- Qu'une partie des observations écrites et orales n'a pas de lien direct avec les modifications prévues par le projet, et qu'au final, aucune observation ne s'oppose explicitement aux modifications,

### **Ayant retenu du dossier que :**

- Le projet de la modification N°1 du PLU de Sèvremoine
  - N'aura pas d'incidence notable sur l'environnement
  - Ne remet pas en cause le PADD
  - Ne modifie pas la densité de logements dans les OAP
  - N'affecte pas l'économie générale du PLU sur le volet « habitat »
  - Prévoit un nombre mesuré de changements de destinations
  - Aura des incidences très limitées sur les zonages U ; A & N

### **En considérant que :**

- Les réponses apportées par la collectivité aux questions du public sont adaptées, recevables et globalement pertinentes
- Les dispositions proposées par la collectivité répondent positivement aux questions posées en regard, et sont de nature à pouvoir les clore définitivement  
Pour rappel elles concernent les points suivants :
  1. Ne pas artificialiser les places de parking dans les STECAL Aha & Ahb.
  2. Prendre en compte l'alerte juridique de l'Etat pour l'OAP des Grands jardins.
  3. Préciser les fiches descriptives des changements de destination N° 14-18-19-20.
  4. Clarifier dans le règlement écrit la sous-destination des changements de destinations retenus.
  5. Ajouter un principe de desserte pour l'OAP Bordage.
  6. Décaler les limites de l'OAP Coteau des Prairies pour exclure le garage sur la parcelle n°AI 124 avec un prolongement sur la parcelle AI 99.
  7. Exclure de l'OAP Douet-Aubert, la parcelle 408 et une partie des parcelles 407 et 415 et décaler la desserte en conséquence.
  8. Supprimer la liaison douce matérialisée en dehors de l'OAP Douet-Aubert.
  9. Supprimer la desserte vers la rue du Vigneau prévue dans l'OAP du Vigneau.
  10. Ne pas modifier le règlement écrit pour les zones A & N, ce qui revient à ne pas y autoriser la construction de piscines.

**Ayant ressenti :**

- que les modifications des OAP apaisent une grande partie des propriétaires concernés.
- la sensibilité du public vis-à-vis de l'évaluation des terrains inclus dans les OAP, **je prends note**, sans les commenter, des éléments de réponse de Sèvremoine

**Prenant en considération** la volonté affichée de la commune, de poursuivre la concertation avec les propriétaires et les riverains des OAP pour les phases à venir

**Estimant que** le projet de la modification n°1 corrige et enrichi raisonnablement le PLU sur des sujets nécessaires ou justifiés

**Incluant** toutes les évolutions du projet de modification N°1, proposées par la commune dans son mémoire en réponse et dans ses réponses complémentaires aux PPA.

**j'émet un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU**

*B. Monnet  
Commissaire enquêteur  
Mûrs-Erigné Le 19 juin 2023*

