

RAPPORT

ENQUETE PUBLIQUE

du 20 novembre 2018 au 20 décembre 2018

Projet de modification de droit commun n° 1 du PLU

Commune de la POSSONNIERE

Sommaire

N° de Pages

1. Liste des pièces mises à l'enquête publique	3
2. Le dossier de modification n°1 du PLU de la POSSONNIERE (Maine et Loire)	3 à 6
3. La préparation et le déroulement de l'enquête publique	7
4. La synthèse des observations et les remarques du commissaire enquêteur	8
5. Le mémoire en réponse du Maire de la commune	9 à 13
6. Annexes et copie du registre d'enquête	14

NB: Les conclusions et l'avis motivé seront présentés dans un document séparé.

1 - Liste des pièces mises à l'enquête publique

Ce dossier comprend les documents suivants:

1. Rapport de présentation
2. OAP avant et après modification
3. Règlement approuvé et modifié
4. Plan de zonage – Extraits de plans avant et après modification
5. Avis des Personnes Publiques Associées PPA
6. Cartographie des itinéraires de liaisons douces

En complément de ces pièces, étaient jointes au dossier :

- l'arrêté d'ouverture n°205 du 26 octobre 2018 et l'avis d'enquête signés par le maire
- Les annonces légales parues dans les quotidiens régionaux OF et Courrier de l'Ouest
- Le Registre d'enquête de 20 pages paraphées par le commissaire-enquêteur

2 - Le dossier de modification n°1 du PLU

Avant de procéder à la présentation du dossier mis à l'enquête, il me semble utile de préciser dans quel contexte territorial se situe la commune de la Possonnière et de rappeler les évolutions réglementaires du PLU approuvé en janvier 2014.

Contexte du territoire et contexte réglementaire

le territoire

La Commune de La Possonnière qui se trouve au sud – ouest de l'agglomération d'Angers est membre de la Communauté de Communes LOIRE-LAYON.

La Commune assume la compétence Urbanisme (voir à la fin de ce rapport le schéma d'organisation avec le SCOT et la Communauté de Communes LOIRE-LAYON dans laquelle la commune de la Possonnière est membre).

le cadre réglementaire de cette modification n°1

La définition, le contenu du PLU et sa procédure de modification sont encadrés par les articles L.151-1 à L.151-6, et R.151-1 à R.153-13 du code de l'urbanisme.

La partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme a été modifiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Sa partie réglementaire a été modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Ce décret introduit de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu du PLU » en introduisant plus de souplesse dans la rédaction et le règlement du PLU tout en y renforçant les volets énergétique, environnemental et les questions de déplacements (en mode doux, par transports collectifs et covoiturage).

La modification du PLU de la commune de la Possonnière devra concourir à établir un document conforme aux principes du développement durable et respecter le PADD du PLU approuvé le 17 janvier 2014, en restant compatible au SCOT de LOIRE en LAYON approuvé le 29 juin 2015 et les dispositions de la Communauté de Communes Loire-Layon-Aubance.

Présentation synthétique du dossier mis à la disposition du public.

Le dossier soumis à l'enquête est conforme dans sa forme et sur le fonds, respectant la procédure des Codes de l'urbanisme et de l'environnement en vigueur.

Il a été mis au point par le Cabinet d'urbanisme URBAN'Isme de BOURGUEIL.

Cette procédure de modification n°1 est réalisée en respectant les dispositions de l'article L 153-36, L 153-41, L153-45 du Code de l'Urbanisme.

En quelques lignes, je résume le contexte du projet de modification n°1 de ce PLU avec son contenu, en respectant l'ordre et la numérotation des pièces listées au sommaire en tête de ce chapitre 1.

1. Rapport de présentation (38 pages):

L'historique fait référence au PLU actuel qui a été approuvé le 17 janvier 2014. La procédure est une modification de droit commun dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2Au en 1Au entraîne la majoration de plus de 20% de construction dans un secteur.

La commune a décidé de faire évoluer son PLU sur un ensemble de 9 points :

1. Autoriser la création d'un gîte au lieu-dit Verdun par le changement de destination d'un bâtiment
2. Profiter des règles de la Loi ALUR pour faire évoluer des habitats situés en secteur A avec le zonage de type Ah ou Nh,
3. Favoriser la construction de serres horticoles en limitant la consommation des espaces agricoles
4. Adapter les prescriptions de l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du site des Marres en zonage UB1,
5. Corriger une erreur matérielle visant à réduire la protection du site de la Tour du Moulin de La Meslière au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
6. Favoriser la création d'emplacements de stationnement en déplaçant l'E.R. N°1 à proximité de l'église, (Emplacement Réservé),
7. Permettre le développement de la « liaison douce » entre le quartier du Tertre Huet et l'extrémité de l'impasse René Guy Cadou,
8. Assouplir la règle des couvertures des abris de jardins de 10 à 20 m²,
9. Ouvrir à l'urbanisation du secteur de Landeronde, faisant évoluer le zonage du 2AU en 1AU, situé en centre bourg, à 200 mètres au sud de la rue de la Mairie.

2. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation (9 pages):

Il est rappelé les 6 OAP du PLU de 2014 en indiquant les sites modifiés ou ajoutés avec cette modification n°1 que je reprends dans un tableau de présentation comme suit :

N°	OAP PLU du 17 janvier 2014	OAP après modif. n°1 du PLU / 2018
1	Site des Marres – rue Maurice Marcot	Modification de limite / Tour du moulin de la Meslière
2	Site des Vaureitres – rue Marie Barbarin	Non modifié
3	Site du Clos du Moulin (La Poule)	Non modifié
4	Site des Guigniers	Non modifié
5	Site de Montplaisir	Non modifié
6	Site de Landeronde – Place du Ponton	Ajouté - après la modification n°1 du PLU

Ce dossier concerne les sites, repérés ci-dessus n° 1 et n° 6; Les autres ne sont pas modifiés.

2.1 OAP du site des Marres – rue Maurice Marcot :

Il est proposé d'apporter les modifications au règlement de 2014 qui supprime en couleur rouge des dispositions, remplacées ou modifiées.

Cela concerne :

- 2.1.1. La réduction de 10 à 8 logements dont 50 % de logements aidés et sociaux,
- 2.1.2. Le retrait de la règle des déplacements motorisés à l'intérieur de l'opération,
- 2.1.3. Le déplacement du cheminement doux plus au sud mais respectant le PADD,
- 2.1.4. L'aménagement paysager modifié.

2.2 OAP du site de Landeronde entre la Place du Ponton et le chemin des Vergers :

Cette OAP vient s'ajouter à la liste des OAP avec l'ouverture à l'urbanisation en 1AU.

Le programme comprend :

- 2.2.1. Une surface brute de 0,65 hectare,
- 2.2.2. Une densité prévue de 15 logements / hectare,
- 2.2.3. Une production de 12 logements, de type individuels et individuel groupé,
- 2.2.4. Respectant le principe de mixité sociale, locatif avec 10% de locatifs conventionnés,

3. Le règlement écrit du PLU (en 74 demi-pages A4) :

Il a été mis au point en juillet 2018 par le cabinet Urban'ism.

De manière résumée, je reprends ci-dessous les évolutions apportées, dans le cadre de cette modification n°1, aux articles classés par leur numéro avec *le repère de la page du règlement modifié*:

- 3.1 Article3 (page5): Zones à urbaniser en 1AU pour le site de Landeronde,
- 3.2 Article UA11.4 (page 17): Annexes - Augmentation de l'emprise au sol passant de 10 à 20 m2,
- 3.3 Zone UB (page 20) : Modification de la bande de 300 m à 100 mètres devant respecter les normes d'isolement acoustique (Secteur Landeronde),
- 3.4 Article UB2 – II pour le secteur UB1(page21): Réduction du nombre de logements de 10 à 8 minimum,
- 3.5 Article UB 11.4 / Toitures (page 26): Annexes - Augmentation de l'emprise au sol de 10 à 20 m2,
- 3.6 Article UB 12/ stationnement (page27): Suppression des places de stationnement mutualisées sur le site à l'intérieur de l'opération,
- 3.7 Zone 1AU/Identification (page 44): ajout de Landeronde et réduction de la largeur de bande de 300 mètres à 100mètres (Norme d'isolement acoustique/ voie ferrée)
- 3.8 Article 1AU2 / Secteur de Landeronde (page 45) : Ajout de ce secteur pour mettre en œuvre un programme de 12 logements avec 10% de locatifs conventionnés,
- 3.9 Article AU11.4 / Toitures(page 49) : Annexes - Augmentation de l'emprise au sol de 10à 20 m2,
- 3.10 Article Zone 2AU (page 51) : Retrait du secteur de Landeronde passant en secteur 1AU,
- 3.11 Article 2AU11.4 /Toitures (page 55): Annexes - Augmentation de l'emprise au sol de 10à 20m2,
- 3.12 Zone A – Identification(page 58) : Réduction de largeur de la bande de 300 mètres à 100mètres (Norme d'isolement acoustique/ voie ferrée),
- 3.13 Article A 2 – II Extension limitée (pages 60 et 61): Ajout de possibilité d'extension jusqu'à30% et de 50m2 de piscine et 25 m2 autres annexes.
- 3.14 Article A8 – Implantation sur une même propriété (page63) : Modifié par « Non réglementé »,
- 3.15 Article A11 (page 64) : Annexes - Augmentation de l'emprise au sol de 10à 20m2,
- 3.16 Zone N - Article N - Identification (page 67) : Réduction de largeur de la bande de 300 mètres à 100mètres (Norme d'isolement acoustique/ voie ferrée),
- 3.17 Article N2 – Extension limitée (page 69) :Ajout de possibilité d'extension jusqu'à30% et de 50m2 de piscine et 25 m2 autres annexes et annexes à moins de 30 m de l'habitation existante,
- 3.18 Article N11.3 / Toitures(page 73):Annexes - Augmentation de l'emprise au sol de 10à 20m2,

En résumé, le projet de modification du règlement prend en compte :

- le changement de statut et de zonage du secteur de Landeronde,
- le passage de 10 à 20 m2 d'emprise au sol des annexes et 50 m2 des piscines,
- la réduction de 300 à 100 mètres de la bande de nuisance sonore/ voie ferrée,
- la réduction de la densité de logements de 12 à 10 logements en UB1,
- l'ouverture à l'urbanisation de Landeronde avec 12 logements dont 10% locatifs.

4. Le règlement graphique (11 pages):

Dans le paragraphe suivant, je reprends les 6 points qui feront l'objet de corrections entre le PLU approuvé et après ce projet de modification n°1. Les points qui sont mentionnés correspondent à la liste du projet.

- Légende / Pages 3 et 4 : Le document reprend les évolutions attendues avec le projet de modification n°1 : en fin de page le tableau actualisé des Emplacements Réservés ER, après l'ajout de l'ER16/Allée René Guy CADOU,
- Point n°1/ Page 5 / Ah: Evolution du bâtiment par changement de destination au lieu-dit Verdun,
- Point n°4 et n° 5 / Page 6 – UB1 : Réduction du périmètre des bâtiments à protéger, en ce concerne la Tour du moulin de la Meslière, située chemin de la Meslière au bord de la zone UB1 OAP des Marres,
- Point n°6 / Pages 7 et 8 : Modification de la situation de l'ER n°1 rue du Four à Ban,
- Point n°7 / Pages 9 et 10 : Création de l'ER n° 16 entre le Tertre Huet et l'allée René Guy CADOU,
- Point n°9 / Page 11 : Modification de zonage, ouverture à l'urbanisation en 1AU de Landeronde

5. Les avis des PPA Personnes Publiques Associées

Ces avis sont indiqués de manière synthétique dans le tableau annexé à la note de synthèse que je rappelle ci-dessous :

TABLEAU de SYNTHESE des AVIS des Personnes Publiques Associées

N°	Nom de P.P.A.	Date de l'avis	Avis - favorable ou défavorable	Commentaires des P.P.A
1	CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF	30/08/18	Avis favorable	Sous réserve d'ajouter au règlement, article 2 : - pour la zone Agricole A, la mention « non liées à l'activité agricole » après l'expression « <i>habitations existantes</i> », - pour la zone naturelle N, la mention « et à condition qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site »
2	MRAE Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire	25/09/18	La MRAE indique : Le projet est considéré ne pas avoir d'incidence	La MRAE décide : « <i>La MRAE décide que la modification n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale</i> »
3	INAO Institut national Origine et qualité	29/10/18	Pas de remarque à l'encontre du projet	Projet sans incidence directe sur les AOP viticoles et IGP des secteurs viticoles de la Possonnière.
4	Pôle métropolitain de LOIRE ANGERS	05/11/18	Aucune observation	néant
5	A.R.S. Agence régionale de santé Mr. Patrick Peignier	12/11/18	Avis favorable sous la réserve d'une étude et mesures limitant la dispersion du bruit vers la future zone d'habitat	Pas de remarques sur les points n°1 à n°8 du projet. Réserve sur le point n° 9 – OAP de Landeronde affectée par la nuisance sonore générée par la voie SNCF.
6	Conseil Départemental Maine et Loire Direction ingénierie et aménagement du territoire Mr. Gilles Groussard	12/11/18	Avis favorable	néant
7	DDTM - SUAR Service Urbanisme Angers	19/11/18	Une réserve est exprimée	Conserver la bande de 300 mètres dans le règlement relative à la voie ferrée (à lire dans le rapport de

	Catherine Courtois			<i>présentation et demande à le ré-inscrire au règlement)</i>
8	C.C.I. Chambre de commerce et d'industrie Angers Nathalie Bayard	23/11/18	Pas d'avis de la CCI	néant
9	Communauté de communes Loire Layon Aubance St Georges sur Loire Michel Cornu	04/12/18	Pas d'avis	néant

Sur les 9 PPA qui se sont exprimées, 2 soulèvent une réserve commune concernant la bande de 300 mètres qui impose des préconisations d'isolement acoustique/phonique vis à vis des nuisances sonores engendrées par la proximité de la voie ferroviaire ANGERS/NANTES.

Dans le tableau, cette réserve est mentionnée au point n°5 et n°7, par l'ARS et la DDTM.

6. Le tracé cartographique des itinéraires et cheminements doux

Afin de pouvoir de comprendre l'enjeu de l'E.R. N°16, il m'a semblé pertinent de présenter, ce support cartographique des cheminements doux prévus au PLU approuvé le 17 janvier 2014.

3 – La préparation et le déroulement de l'enquête

La préparation et la publicité

Préparation et organisation de l'enquête

Le Président du TA de Nantes m'a désigné le 23 octobre 2018 pour assurer l'enquête E180000 270 /44.

Je me suis rapproché de la Directrice des Services de la Commune de La Possonnière afin de fixer la date de rencontre avec Monsieur le Maire de la Possonnière le 5 novembre 2018.

Au cours de la réunion du 5 novembre 2018 entre 10h et 12h, Jacques GENEVOIS, Maire de La Commune de La Possonnière m'a expliqué le contexte du dossier, suivie de ma visite sur le terrain avec l'adjoint à l'urbanisme, Monsieur FAGAT.

Le public a été informé au moins 15 jours, avant l'enquête, entre les 5 et 20 novembre 2018 inclus et pendant toute la durée de cette enquête, jusqu'au 20 décembre 2018 - date de clôture.

Publicité et affichages de l'enquête

La publicité de l'avis d'enquête, aux dimensions A2 et sur fond jaune réglementaire, a été faite par :

- **La presse** en annonces légales, dans les délais légaux, 15 jours avant et au début de la première permanence, en Maine et Loire dans le journal Ouest-France et celui du Courrier de l'Ouest, (voir les extraits et copies en annexes), **les 31 octobre 2018 et 20 novembre 2018.**
- **Des panneaux d'information, au format A2**, conformes, avec l'avis d'enquête, installés (voir en annexe à la fin de ce rapport avec l'attestation signée du Maire) aux 8 endroits suivants:
 - rue de Landeronde à la hauteur de l'accès de l'opération LANDERONDE en 1AU,
 - rue du Four à ban 50 mètres avant l'église, côté droit, pour l'ER n°1 à modifier
 - au lieu-dit Verdun, concernant le changement de destination en zone Ah,
 - rue Marcot, à la hauteur du projet d'OAP des MARRES, Clos des petites Marres,
 - au carrefour du chemin de la Meslière et de la rue Marcot,
 - allée René Guy CADOU au niveau de l'ER n°16 à créer,
 - rue Odette Rousseau Balesi dans le lotissement de l'Angrie pour l'ER n°16 à créer,

- sur la porte d'entrée principale de la Mairie.
- ° **Une communication sur le site internet de La Commune de La Possonnière** avec la mise ligne du dossier d'enquête à l'adresse : www.la-possonniere.fr
- ° **Un accès à la boîte de messagerie** dédiée à l'enquête : enquetepublique@la-possonniere.fr

Le déroulement de l'enquête et les permanences.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions en mairie de La Commune de La Possonnière. La participation du public a été faible. Le public a déposé des observations au registre, par voie dématérialisée à l'adresse enquetepublique@la-possonniere.fr et un courrier a été remis sur place au commissaire-enquêteur.

La durée de l'enquête a été de 30 jours consécutifs du mardi 20 novembre 9h00 au jeudi 20 décembre 2018 jusqu'à 12h30.

J'ai tenu **3 permanences** pour y accueillir le public, organisées en mairie de La Possonnière :

- | | | | |
|---|----------|------------------|----------------|
| • | Mardi | 20 novembre 2018 | de 15h à 18h, |
| • | Vendredi | 30 novembre 2018 | de 14h à 17h, |
| • | Jeudi | 20 décembre 2018 | de 9h à 12h30. |

J'ai clos le registre le 20 décembre 2018 à 12h30 en mairie.

A 13h, j'ai récupéré le registre afin de préparer le procès-verbal de synthèse des observations du public.

J'ai remis en main propre mon procès-verbal de synthèse avec mes observations, à Monsieur Jacques GENEVOIS, maire de La Commune de La Possonnière, le 2 janvier 2019 à 10h.

Le commissaire-enquêteur a ensuite analysé l'ensemble des observations exprimées par le public ainsi que les avis des personnes publiques associées avant de rencontrer le maire de la commune.

Le 15 janvier 2019, le mémoire en réponse du Maire La Commune de La Possonnière a été transmis par courriel au Commissaire-enquêteur.

Le 19 janvier 2019, j'ai adressé par courrier recommandé mon rapport ainsi que mon avis motivé au Maire de La Possonnière et une copie à Monsieur le Président du T.A. de NANTES.

4 – La synthèse des observations du commissaire-enquêteur

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement et à l'article 8 (Clôture de l'enquête) de l'arrêté municipal du Maire de la Possonnière n° 2018-205 du 26 octobre 2018, le commissaire-enquêteur a remis en mains propres au Maire de la commune, dans un procès-verbal de synthèse, les observations déposées par le public lors de cette enquête.

Cette synthèse détaille également les justifications ou les engagements par rapport aux observations formulées et aux interrogations soulevées par le commissaire-enquêteur.

J'ai remis à Monsieur le Maire de La Possonnière le 2 janvier 2019 un document comprenant 15 pages, (annexé à la fin de ce rapport) le « **Procès-verbal de synthèse des observations** ».

Monsieur le Maire a pris connaissance de toutes les observations formulées pendant l'enquête publique. Il a aussi examiné les avis des personnes publiques associées et les questions posées par Monsieur le commissaire-enquêteur.

5 – Le mémoire en réponse de la collectivité daté du 14 janvier 2019

A la suite du « *Mémoire en réponse* » transmis par Le Maire, le commissaire-enquêteur doit exprimer son point de vue critique appréciant, d'une part, le contenu des remarques, d'autre part, les éléments de réponse de la collectivité qui a été l'organisatrice de l'enquête.

J'ai reçu par mail, le 15 janvier 2019 la version dématérialisée de ce mémoire en réponse du Maire.

5-1 Dans un document comprenant 1 page, le Maire de La Commune de La Possonnière a apporté les éléments de réponse.

J'ai repris le contenu des arguments du mémoire pour chaque thème de 1 à 9 pour en faire l'analyse.

5-2 Analyse critique du dossier, du mémoire en réponse du maire et des avis des PPA:

Partant du support du mémoire en réponse, rédigé par le Maire La Commune de La Possonnière, j'ai inséré les éléments de réponse fournis par le Maire pour chacun des 9 points respectant l'ordre de mon procès-verbal de synthèse (annexé à la fin du présent rapport).

Dans chaque chapitre, j'exprime mon sentiment personnel sur les éléments de réponse de la commune, de même avec les avis des PPA. Mes avis y sont reportés en caractères gras-italiques.

Pour chaque point, il est repris ci-dessous par thème, l'objet du projet de modification du PLU, le résumé des observations avec le nom de leur auteur, l'avis des PPA, l'élément de réponse du maire ainsi que la conclusion du Commissaire-enquêteur.

ANALYSE du Mémoire en réponse du Maire reçu le 15 janvier 2019 par le CE :

1. **Autoriser la création d'un gîte au lieu-dit Verdun par le changement de destination d'un bâtiment:**

Observations OM1 et OR2 de Madame CHANTEAU.

Le requérant qui a demandé à intégrer une meilleure image du site est propriétaire du projet.

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : Accord du maire pour remplacer la photo .

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond - Le bâtiment existant présente les critères patrimonial et paysager avec le site en zone rurale pour obtenir le changement de destination au lieu-dit VERDUN.

Sur la forme – Le Commissaire-enquêteur partage le point de vue de Mme CHANTEAU.

Je demande d'inclure, si possible, dans le document de présentation la photo qui valorise mieux le caractère de cet ancien bâtiment agricole.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°1 - autorisant le changement de destination.

2. **Profiter des règles de la Loi ALUR pour faire évoluer les prescriptions du PLU, autorisant autrement les habitats situés en secteur A avec le zonage de type Ah ou Nh :**

Observations OR4 Mr ROBIN, RV2 Mr ABRIVARD et OR8 de Madame DELETRE.

En complément de ce que la commune a prévu dans la modification, les requérants, en particulier celui de l'OR 8, sollicite un assouplissement du règlement, en ce qui concerne l

Avis des PPA: LA CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve que soit ajouté :

1. pour la zone A Agricole – les termes « non liées à l'activité agricole » après habitations existantes.,
2. pour la zone N Naturelle – les termes « et à condition qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site »

Avis du Maire: Accord du Maire pour assouplir la règle de l'article 6.

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond

Comme ce chapitre vise à faire évoluer les règles d'urbanisme permises par les Lois ALUR et MACRON postérieures au PLU de 2014 autorisant les constructions de bâtiments à usage d'habitation dans la zone A et Ah, il me semble pertinent de faire évoluer la définition des articles 6,7, 8 et 9 en Ah.

Il est donc demandé à la commune si elle a l'intention de modifier le règlement de son Plu de 2014, tenant compte des lois postérieures, en s'appuyant sur les principes du Grenelle 1 et 2 et les prérogatives des lois ALUR et MACRON.

Sur la forme

Pas de remarque, excepté la ré-écriture du règlement que la commune pourrait modifier.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°2 - autorisant l'assouplissement de la règle d'implantation par rapport aux emprises de voie communale.

3. Favoriser la construction de serres horticoles en limitant la consommation des espaces agricoles:

Pas d'observation du public.

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : Néant

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond – La mesure proposée respecte l'évolution du Code de l'urbanisme voulant limiter la consommation des espaces agricoles.

Remarque du CE :

Je me suis rendu sur place, accompagné par l'adjoint au Maire Mr FAGAT en charge de l'urbanisme pour comprendre l'intérêt de cette disposition.

Sur le fond - Comme ce chapitre vise à faire évoluer les règles d'urbanisme permises par les Lois ALUR et MACRON postérieures au PLU de 2014 en autorisant les constructions à usage agricole dans la zone A, il me semble pertinent de faire évoluer la définition de l'article 8 en zonage A.

Sur la forme – Pas de remarque.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°3 – supprimant les distances à respecter pour la construction entre les serres agricoles.

4. Adapter les prescriptions de l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation), du site des Marres – Rue Maurice Marcot en zonage UB1:

Observations OR5 et annexes OR5-1 et OR5-2 de Mme QUERNDEF et Mr LEBLOND, OR6 de Mr BINEAU.

Les pétitionnaires attirent l'attention sur le besoin de cibler le classement à la seule Tour du Moulin au motif que les dépendances attenantes ne présentent que peu d'intérêt (maçonnerie et couverture en tôles ondulées dévalorisant cette Tour).

Les requérants suggèrent une mesure spécifique de part et d'autre, à l'est et à l'ouest de la Tour de la Meslière.

Monsieur BINEAU sollicite le retrait du tracé du cheminement doux qui devait être intégré au projet de cette modification n°1. Il demande le changement de position de l'accès au projet de l'OAP en UB1 comme prévu au rapport de présentation (page15 – après modification).

Il note la réduction de 10 à 8 logements mais s'inquiète du ratio de 50% de logements aidés avec la moitié en locatifs sociaux.

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : Monsieur le Maire me fait remarquer que le pétitionnaire est propriétaire et habite en

bordure du projet de cet OAP. Accord du Maire pour corriger la position du cheminement doux et le point d'entrée du secteur en UB1 depuis la rue Maurice Marcot.

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Remarque et question du CE :

Je me suis rendu sur place, accompagné par l'adjoint au Maire Mr FAGAT en charge de l'urbanisme, pour repérer le site et une seconde fois pour analyser le contexte architectural et paysager de la Tour du Moulin de Meslier, et une troisième fois pour la topographie et la déclivité de la rue Marcot.

Sur le fond – Protection de la Tour du Moulin : Il semble effectivement pertinent de faire évoluer le périmètre permettant de retenir uniquement la Tour de cet ancien moulin en écartant les abris de part et d'autre couverts par des tôles d'acier galvanisées sans intérêt architectural. Est-ce possible ? La démarche est pertinente car elle a pour but de préserver le cachet de ce site en façade est. Le point de vue en façade Ouest semblerait intéressant à préserver.

Le CE demande s'il est possible de réglementer l'OAP en bordure de la Tour et aux abords de cet ancien moulin ou de trouver une solution qui permette de conserver un point de vue intéressant sur le site.

En ce qui concerne les remarques de Mr BINEAU, la présente modification n°1 concerne la définition de la zone UB1. Il semblerait pertinent de noter la remarque au moment de la réalisation de cette OAP, comme la correction du plan qui a été omis au projet « après modification » en ce qui concerne le retrait du cheminement doux.

Sur la forme – Je note que les corrections répondent à l'intention attendue par la Collectivité.

Je considère que la requête de Mr Bineau présente un caractère d'intérêt particulier quand il veut remettre en question le ratio du nombre et de statut des logements sociaux. Le projet doit respecter le PADD du PLU et les orientations du SCOT.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°4

5. Corriger une erreur matérielle visant à réduire la protection du site de la Tour du Moulin de La Meslière au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

Observations OR6 avec son annexe de Mr BINEAU (annexé au registre)

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : Accord du Maire sous réserve de respecter l'avis de la DDT.

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond - Le bâtiment existant présente les critères patrimonial, paysager avec le site du Moulin de la Meslière. Je renvoie à mes commentaires inscrits au point précédent n°4.

Remarque du CE :

Je demande à la collectivité de se reporter au chapitre n° 4 dans lequel est évoqué la question de la Tour du moulin.

En revanche, il faut examiner séparément les questions de Monsieur BIBEAU en ce qui concerne l'OAP UB1, dans la mesure où il semble vouloir faire adapter les mesures de ce projet avec un intérêt personnel pour ce projet d'OAP d'intérêt public.

Sur le fond – Dans la pièce 2 – OAP : page 3, il est écrit « la boucle verte est réalisée plus au sud ». Pourquoi le tracé boucle verte est-il conservé au plan modifié (page 6 de l'OAP).

Le projet abaisse le nombre de logements de 10 à 8. Il est demandé à la commune de justifier si ce choix est bien en cohérence avec le PADD et le SCOT.

Mr BINEAU suggère de situer l'accès au futur lotissement des Marres rue Marcot, selon son schéma annexé en pièce OR6.

Cette idée peut être intéressante s'il était envisagé en ayant un cône de vue axé sur la Tour du Moulin de la Meslière.

Mr BINEAU attire l'attention sur le fait de ne pas oublier à valoriser le site de la Tour de part et d'autre du bâti existant en cherchant une marge de recul ou une limite séparative de quelques mètres à l'ouest de cette demeure existante.

Le CE demande qu'elle serait la faisabilité à trouver sur le plan « réglementaire et urbanisme » ?

Sur la forme – Je demande au bureau d'études de corriger le plan « après modification avec la version du 8 mars 2012 » qui ne l'a pas été. Faire montrer le cheminement si possible traversant l'allée de la Maison de retraite comme alternative de trajet vélo et piétons.

Veiller à faire corriger ce même plan dans le rapport de présentation (page 16).

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°5, à savoir de rectifier le plan « après modification » par la suppression du cheminement doux, par la correction du périmètre en UB1 ciblant la seule TOUR du Moulin à mettre en valeur et à préserver dans le temps. Le CE refuse de prendre en compte la requête de Mr Bineau en ce qui concerne les ratios de logements qui doivent être respectés et conformes au SCOT.

6. Favoriser la création d'emplacements de stationnement en déplaçant l'E.R. N°1 à proximité de l'église.

Observation n° OC1 avec un dossier de Mr FAGAT adjoint au Maire.

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : Accord du maire pour mettre à jour la liste des ER et réduire l'ER 1 conforme au dossier déposé par Monsieur FALGAT lors de la 3ème permanence, le 20 décembre 2018.

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond - Tout d'abord, il me semble important de souligner le rappel à la règle pour cette demande visant à déplacer l'endroit initial de l'ER n°1 créée en 2014 au PLU.

Le 20 décembre 2018, Mr FAGAT a remis un dossier rectificatif qui supprime en partie l'objet de ce point n°6. Voir le dossier annexé de 12 pages mis au point par le cabinet d'études Urban'isme.

Sur le fond : Cette question est la volonté de la municipalité. Je demande à ce qu'elle soit confirmée par Monsieur le Maire avant la rédaction rapport d'enquête.

Sur la forme : Je demande à la collectivité d'intégrer dans le rapport de présentation le tableau des ER avant modification et après modification avec les renseignements habituels.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°6 qui vient préserver le patrimoine du centre ancien, offrir un volume de stationnement nécessaire à la vie du village au cœur du centre historique.

7. Permettre le développement de la « liaison douce » entre le quartier du Tertre Huet et l'extrémité de l'impasse René Guy Cadou – création d'un nouvel ER n° 16.

Observation OR 3 de Mr MAHOT et Mme VAILLANT.

Avis des PPA : Néant.

Avis du maire : néant

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Sur le fond - Le bâtiment existant présente les critères patrimonial, paysager avec le site en zone rurale pour obtenir le changement de destination

Je me suis rendu sur place, accompagné par l'adjoint au Maire Mr FAGAT en charge de l'urbanisme pour mieux situer sur le terrain les entrées et sorties de cet ER n°16.

Le requérant est venu s'inquiéter du motif de l'ER n° 8 créée en 2014. Ce pétitionnaire s'oppose fermement à l'ER n°8 qui vise son chemin privatif d'accès à son habitation.

Sur le fond – Le CE a récupéré le Plu de 2014 afin de pouvoir comprendre l'objectif des ER dans le quartier du Tertre Huet et à relier à l'impasse René Guy Cadou.

Je demande à la commune de mieux motiver les arguments pour ce projet d'ER n° 8.

Je considère que les propos du pétitionnaire présente un intérêt personnel qui ne peut pas être suivi.

Sur la forme – Les schémas inscrits au rapport de présentation manquent de détail (page22)

Le CE demande à porter les noms de rues, d'allées, les noms de quartier du clos d'Angrie et du Tertre Huet – Avant et Après modification.

Le CE demande la présentation globale des ER dans deux tableaux avant et après modification du PLU.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°7, à savoir d'autoriser la création de cet ER n°16 qui présente un intérêt général, en cohérence avec l'itinéraire de cheminement doux prévu à terme sur la commune.

8. Assouplir la règle des couvertures des abris de jardins d'emprise au sol de 10 à 20 m2,

Observation : néant

Remarque du CE : Pas de commentaire.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°8 , à savoir d'accepter la modification prévue au rapport et au règlement du PLU.

9. Ouvrir à l'urbanisation le secteur de Landeronde, situé en centre bourg, en faisant évoluer le zonage du secteur de 2AU en 1AU, en ajoutant cet OAP au PLU approuvé :

Observation OM2 et RV3 de Mr LECOUTRE.

Le requérant a posé 4 questions :

1. développer un espace boisé autour de la zone humide pour valoriser les haies existantes pour donner de la verdure au secteur,
2. Créer une maison des associations avec un parking afin de libérer plus d'espace dans l'actuel centre culturel,
3. Créer des appartements de faible hauteur à R+2 intergénérationnel en réduisant l'emprise au sol et préservant les espaces verts,
4. Créer un centre médical au cœur de ce nouveau quartier.

Avis des PPA : Noter la réserve exprimée par l'ARS et la DDT concernant la bande des 300 mètres qui prescrit des dispositions acoustique ou d'isolement phonique aux futurs logements projetés dans l'OAP de Landeronde.

Avis du maire : néant

Analyse et conclusion du Commissaire-enquêteur:

Je me suis rendu sur place à deux reprises afin de mesurer les enjeux du site de cet OAP.

Sur le fond – La remarque de l'ARS soulève la contradiction entre l'augmentation de la densité de l'urbanisation au cœur du bourg, l'existence depuis plus d'un siècle de la voie ferrée et la restriction à construire dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée. La construction de logements sera donc conditionnée par des dispositions d'isolement phonique sur les façades ou par la mise en place d'un merlon anti-bruit au nord du chemin des Vergers.

Sur la forme – Le CE demande que les plans de zonage des pages 28 et 30 du rapport de présentation et la page 9 des OAP, renseignent mieux les noms de chemins existants de part et d'autre du site de Landeronde.

L'indication de la Place du Ponton et celle du chemin des Vergers serait utile pour la compréhension des documents.

Enfin, en ouvrant à l'urbanisation les OAP des MARRES et de LANDERONDE, la

commune doit tenir compte des performances et de la capacité de la station d'épuration en service à traiter les eaux usées.

Question : Le CE demande à la collectivité d'apporter des éléments chiffrés de la capacité en nombre d'équivalents/habitants.

En conséquence, le CE exprime un AVIS favorable pour ce point n°9, à savoir d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation en 1AU de cette OAP LANDERONDE avec les dispositions spécifiques d'isolement phonique à inscrire au rapport de présentation et dans le règlement modifié avant l'approbation de ce projet de modification n°1.

SUR LES AUTRES REMARQUES DES PPA :

Les Personnes Publiques Associées ont exprimées des avis positifs pour l'essentiel du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la Possonnière.

Toutefois, concernant la seule réserve émise par l'ARS et la DDT, concernant la proposition de diminution de largeur de 300 mètres à 100mètres de la bande sonore par rapport à la voie ferrée, il semble utile de veiller au respect des dispositions prévues par la loi.

Le projet d'urbanisation pourrait produire des logements à condition de mettre en place les mesures compensatoires d'isolement phonique.

Je note que la Collectivité s'engage à prendre en compte de manière favorable les remarques des PPA dans les documents définitifs de cette révision de PLU n°1.

Avec la théorie du bilan, sur les 9 points abordés, 9 répondent favorablement à l'intérêt général, excepté le point n°9 – OAP de LANDERONDE – qui a fait l'objet d'une réserve de l'ARS en ce qui concerne la réglementation des nuisances sonores engendrées par la proximité de la voie ferroviaire ANGERS-NANTES (TER et TGV).

Le projet est réalisé en respectant les objectifs et les ratios du SCOT LOIRE-LAYON-AUBANCE.

Le bilan d'analyse de ce dossier montre donc que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

L'avis motivé du commissaire enquêteur. J'ai rédigé mon avis motivé dans un document séparé, comprenant 15 pages,

Le présent rapport a été rédigé par Monsieur Bernard LALOS, commissaire-enquêteur

Fait le 18 janvier 2019, à Corné

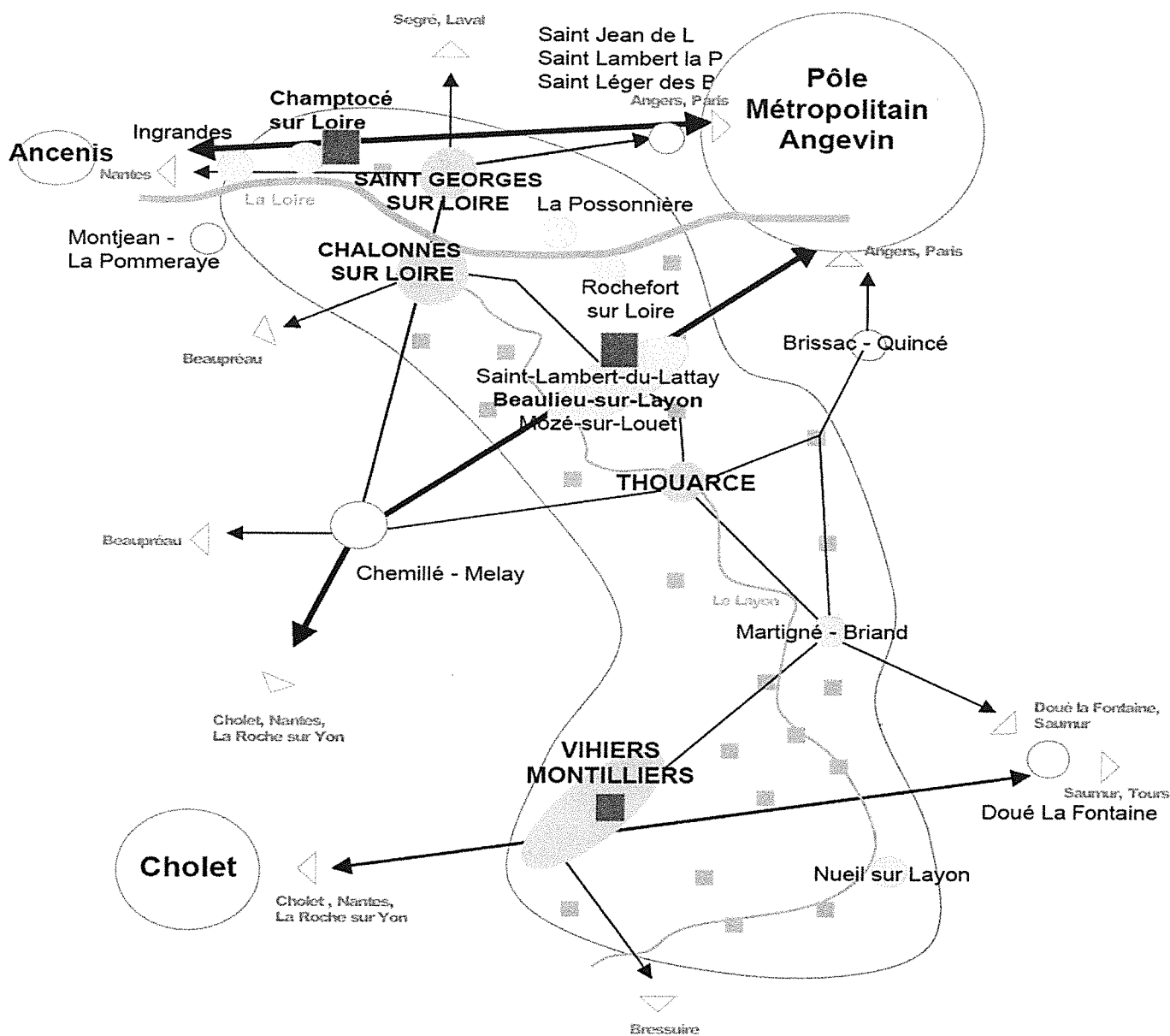
Monsieur Bernard LALOS
Le Commissaire-enquêteur



6 - Annexes jointes au rapport

1. La note de synthèse des observations avec l'accusé réception de la remise signée du Maire le 2/01/2019,
2. La copie des observations déposées, (dont le registre)
3. Le mémoire en réponse du Maire de la Possonnière du 14 janvier 2019,
4. L'avis d'enquête publique mis en place aux endroits stratégiques et l'attestation d'affichage du Maire
5. Un extrait de parution en annonces légales du 31 octobre 2018 et (O France et Courrier de l'O)

ORGANISATION TERRITORIALE MULTIPOLAIRE SCoT LOIRE en LAYON



Poles d'Equipements et de Services Principaux



Poles d'Equipements et de Services Intermédiaires



Poles Economiques Principaux



Polarité extérieure au territoire



Autre commune



Autoroute



Autre voie principale