

Agglomération du Choletais

Commune de NUAILLÉ

Enquête publique relative à la modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme et à la
suppression d'un emplacement réservé.

Rapport et Conclusions du Commissaire-
Enquêteur.

Sommaire

Première Partie

1 – Généralités sur l'enquête publique

- 11- Désignation du Commissaire-Enquêteur
- 12 – Cadre juridique de l'enquête
- 13 – Les Acteurs du projet de Modification n°1 du PLU de NUAILLÉ
- 14 - Composition du dossier d'enquête
- 15 – Evaluation du dossier soumis à l'enquête publique

2 – Objet de l'enquête publique

- 21 – Le contexte
- 22 – Etude des enjeux environnementaux
- 23 – Définition du projet
- 24 – Compatibilité avec les textes supra-communaux
- 25 – Avis des PPA
- 26 – les évolutions des prescriptions réglementaires du PLU.

3 – Organisation et Déroulement de l'enquête publique.

Deuxième Partie

Conclusions et Avis du commissaire-enquêteur

Annexes : Procès-Verbal de Synthèse

Mémoire-en-Réponse du Pétitionnaire

Première Partie

1 – Généralités sur l'enquête Publique.

11 – Désignation du commissaire-enquêteur.

En réponse à la lettre du Président de l'Agglomération du Choletais, en date du 02 décembre 2021, demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête relative à « la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ et à la suppression d'un emplacement réservé situé en bordure de la D200 », le Président du Tribunal Administratif de NANTES, par décision n° E 21000176 / 49 en date du 13 décembre 2021, a désigné Monsieur Jean-François DUMONT en qualité de commissaire-enquêteur pour la conduite de cette enquête dont il rend compte du déroulement dans le présent rapport.

12 – Cadre juridique de l'enquête.

L'enquête entre dans le cadre des :

- Code de l'Urbanisme et plus particulièrement les articles L132-7, L132-9, L 153-31, L 153-36, L 153-37, L 153-38, L 153-40, L153-44 et R153-1, R153-20, R153-21 ;
- Code de l'Environnement pour les articles L 123-1 à L123-18 et R 123-1 et suivants ;
- Code Général des Collectivités Territoriales pour les articles L5211-2, L5211-10 ;
- Délibération V4 du Conseil de Communauté de l'Agglomération du Choletais en date du 22 novembre 2021 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ.

13 – Les Acteurs du projet de modification n°1 du PLU de NUAILLÉ.

La mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ relève de la compétence de l'autorité en charge de l'urbanisme sur le territoire de ladite commune, à savoir l'Agglomération du Choletais dont le siège est localisé à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, Rue Saint Bonaventure, BP 62111, 49321 CHOLET Cedex.

L'Agglomération du Choletais est la structure porteuse du projet de modification n°1 du PLU de la commune de NUAILLÉ qui est le maître d'ouvrage de l'opération.

Le projet n'a pas fait l'objet d'une procédure de débat public ou de concertation préalable permettant au public de participer au processus de décision.

Après examen au cas par cas du projet, la MRAE des Pays de la Loire a décidé de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

14 – Composition du dossier d'enquête.

Le dossier du projet mis à l'enquête publique est constitué d'un document relié de quatre-vingt-quatorze pages comprenant :

Un préambule de présentation sommaire du projet et du document,

Une première partie relative au dossier de modification du PLU, qui traite du contexte dans lequel se situe le projet et de l'argumentaire du projet ;

Une seconde partie traite de la prise en compte des normes supérieures et du PADD du PLU ;

Une troisième partie est dédiée aux évolutions apportées aux prescriptions réglementaires du PLU ;

Une quatrième partie titrée « appendum au rapport de présentation » rend compte des modifications apportées au rapport de présentation du PLU ;

L'Avis de la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Pays de la Loire et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

Des annexes relatives au SRCE, à la localisation du site du projet, à son contexte hydrographique, géologique, à la localisation des zones humides des zones naturelles de protection, des continuités écologiques, aux conclusions d'une expertise naturaliste (faune, flore), complètent le document.

15 – Evaluation du dossier d'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux prescriptions des articles L 153-41 à L 153-44 du Code l'Urbanisme.

Il présente la modification projetée, précise les motifs des changements envisagés, analyse les incidences du projet sur l'environnement dans le cadre d'un démarche ERC, analyse les incidences du projet sur les zones NATURA 2000, et comporte un exposé des changements apportés dans les différentes pièces du PLU (Règlement écrit et graphique....).

Le vocabulaire simple utilisé pour la rédaction du dossier et les nombreuses illustrations qui accompagnent le texte, rendent agréable la lecture de ce dossier et le placent à la portée de tout public.

2 – Objet de l'enquête publique.

Cette enquête publique a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NUAILLÉ et la suppression d'un emplacement réservé.

2.1 – Le Contexte.

2.11 – L'urbanisme local.

L'Agglomération du Choletais (AdC, 104.005 hab. en 2017) créée le 1^{er} janvier 2017 est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), de la

Communauté de Communes du Bocage et d'une extension aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihierois.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comportant un volet Habitat (PLUi H) via la mise en place d'un Programme Local d'Habitat (PLH), est à l'étude et son approbation est prévue fin 2023 / début 2024.

La commune de NUAILLÉ, commune de l'A d C, regroupe une population de 1469 hab. (source INSEE 2017) ; c'est une commune résidentielle en raison de sa proximité avec le pôle économique du Choletais.

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et soumis à modification simplifiée à deux reprises, en 2015 et 2018 ; le règlement graphique de ce PLU ne fait apparaître qu'une seule zone classée « 2AU » (non ouverte à l'urbanisation) dans le secteur du « Fresne ».

Depuis l'approbation de ce PLU, hormis la poursuite jusqu'à la fin de l'urbanisation de la ZAC de « Guignefolles » en 2021, la commune de NUAILLÉ n'a engagé aucune opération immobilière et n'a ouvert à l'urbanisation aucune parcelle constructible.

2.12 – La démographie locale.

De 1970 à 1990, profitant de l'important essor économique de la région choletaise, la croissance démographique de la commune de NUAILLÉ a connu une forte progression qui s'est ralentie dans les années 1990.

A partir de l'année 2006, un regain de croissance démographique est enregistré avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Guignefolle. Cette opération a permis la création de 133 logements (en trois phases) :

- le lotissement de Guignefolle en 2003 (28 logements),
- la ZAC de Guignefolle tranche 1 en 2007 (48 logements),
- la ZAC de Guignefolle tranche 2 en 2011(57 logements),

et elle a permis à la population communale de passer de 1327 à 1516 habitants en 2013.

Parallèlement, depuis l'année 2010, la commune connaît une stagnation de sa croissance démographique évoluant à la baisse, caractérisée par une modification de la composition de sa population : vieillissement de celle-ci avec diminution des tranches d'âges jeunes.

Les prix élevés du foncier pratiqués au sein de la ZAC de Guignefolle ont freiné la croissance démographique de la commune en empêchant l'installation sur le territoire communal de jeunes ménages (primo-accédant à la propriété) et de jeunes familles, pourtant désireux d'habiter et de vivre à NUAILLÉ et contraints de s'installer ailleurs pour la raison évoquée ci-avant, en inadéquation avec les besoins réels de la commune.

Cette situation impacte directement les services, les équipements, les dotations et la vie économique et associative de la commune : fermeture de classes dans les écoles publique et privée, d'une supérette et d'une boulangerie.

Compte-tenu d'une consommation mesurée d'espaces agricoles et naturels avec pour seul secteur ouvert à l'urbanisation depuis quinze ans, la ZAC de Guignefolle d'une superficie de huit (8) ha, la commune de NUAILLÉ souhaite pouvoir accueillir de nouveaux habitants sur son territoire afin d'inverser cette tendance et de favoriser un regain d'activité et de vitalité pour le centre-bourg.

Compte tenu de la commercialisation achevée de la ZAC de Guignefolle, de la mobilisation de certaines « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, de l'absence de zonage « 1AU » au PLU communal, la commune ne dispose aujourd'hui d'aucune offre de terrain constructible d'ici l'approbation du PLU i H fin 2023 / début 2024.

La commune de NUAILLÉ ambitionne donc de réaliser un lotissement communal d'une vingtaine de logements afin de redynamiser le bourg et de répondre aux nombreuses demandes reçues en mairie en proposant des parcelles en adéquation avec ces dernières, dont la commercialisation s'effectuera en attendant l'approbation du PLU i H.

2.13 – Evaluation du besoin.

En raison du positionnement de la commune de NUAILLÉ sur l'axe CHOLET- LYS-HAUT-LAYON – SAUMUR, de sa proximité avec la ville de CHOLET, le Schéma de Cohérence Territorial (S C o T) estime que sa démographie est appelée à progresser et qu'en ce qui concerne l'habitat, un besoin de construction de douze (12) logements /an est nécessaire pour répondre aux besoins induits par ces prévisions.

Au regard des estimations du S C o T, dans l'attente de l'approbation du PLU i H de l'A d C, sur la période 2021–2024, la commune de NUAILLÉ devrait construire quarante-huit (48) logements (4 x 12 log. /an).

2.14 – Potentiel en logements au sein de la commune.

Afin d'évaluer ce potentiel d'ici l'approbation du PLU i H communautaire, un état des lieux du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé en prenant en considération les possibilités de renouvellement urbain et de comblement des « dents creuses », en incluant la ZAC de Guignefolle.

Plusieurs projets ont abouti sur ces espaces témoignant ainsi des efforts consentis pour mobiliser ce foncier ; plusieurs espaces demeurent encore mobilisables mais par **leur complexité de reconversion, ils nécessitent une longue réflexion et des démarches préparatoires qui s'inscrivent sur une longue durée.**

Ce constat étant établi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de l'actuelle zone « 2 AU » du PLU de NUAILLÉ s'avère nécessaire, sans remettre en cause les orientations du PADD de celui-ci. La commune étant propriétaire du foncier, cette opération peut se concrétiser par une modification (de droit commun) du PLU conformément aux articles L 153 – 41 à L 153 – 44 du Code de l'Urbanisme.

2.15 – Le taux de vacance des logements de la commune de NUAILLÉ.

Une autre donnée à prendre en considération est le taux de vacance des logements de la commune.

Ce taux de vacance est défini par le nombre de logements disponibles sur l'ensemble des logements de la commune lors de la réalisation d'un recensement.

Le taux de vacance est considéré comme une variable déterminant la tension du marché de l'habitat sur un territoire donné.

Le taux de vacance de la commune de NUAILLÉ est de 5,5 % (source INSEE janvier 2021) ; il traduit une offre de logements inférieure à la demande.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement exécutoire dispose d'une réserve foncière (zone 2 AU) de 2,7 ha située dans le secteur du « Fresne », en continuité de la ZAC de « Guignefolle ».

Consciente de la nécessité de préserver et de rationaliser le foncier, la municipalité de NUAILLÉ projette d'ouvrir à l'urbanisation une partie de cette réserve dont la surface serait limitée à 1,3 ha permettant la construction de 22 logements d'ici 2024.

2.16 – Les Contraintes topographiques et environnementales de la commune.

La commune de NUAILLÉ est soumise à des contraintes topographiques et environnementales qui limitent ses possibilités d'extension et expliquent la configuration de son urbanisation. Ces contraintes sont les suivantes :

- au Nord, la présence de la limite administrative du territoire communal avec la commune voisine de TRÉMENTINES.
- au Sud, la présence de zones humides en interface direct avec le massif forestier de Nuillé –Chanteloup, identifié en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Réservoir de biodiversité au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire ;
- à l'Ouest, la présence de la zone d'activité économique de la « Caille », peu compatible avec l'habitat ;
- à l'Est, la présence de zones humides sur toute la longueur de ce secteur : l'urbanisation de ce secteur est exclue du fait de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).

Ces différentes contraintes justifient le choix contraint mais réfléchi, du site le plus apte à accueillir une opération immobilière.

Lors de l'élaboration du PLU (2013) aujourd'hui exécutoire, la municipalité de NUAILLÉ a choisi d'inscrire au plan de zonage, le secteur du « Fresne » en zone 2 AU afin de permettre une future extension du bourg.

Bien qu'il constitue une extension sur une zone agricole, ce secteur est le plus propice pour une extension du bourg.

Au Sud de cette zone « 2 AU » se trouve un siège d'exploitation agricole ; la limite de la zone « 2AU » est établie en cohérence avec la localisation de ce siège d'exploitation agricole, afin de respecter la distance minimale de 100 mètres obligatoire entre un siège d'exploitation agricole spécialisé dans l'élevage des bovins et des habitations.

Le site du « Fresne », choisi pour l'opération immobilière projetée, a fait l'objet d'une comparaison avec un autre secteur du territoire communal, le secteur du « Paty », avant le choix définitif.

Les arguments qui ont conduit les élus à faire le choix du secteur du « Fresne » sont les suivants :

- la parcelle est inscrite en zone « 2 AU » au PLU ;
- la parcelle se trouve en continuité directe de la ZAC de « Guignefolle » (zone d'habitat) comprenant des raccordements de voiries existants ;
- la présence de cheminements doux inscrits à l'OAP dans le PLU ;
- les contraintes environnementales moindres, voire inexistantes : absence de zones humides.
- La commune est propriétaire du foncier ; la parcelle se trouvant en zone « 2AU », une modification de droit commun est possible.

2.2 – Etude des enjeux environnementaux : les incidences du projet sur l'environnement et sur l'agriculture.

Afin de d'éviter de porter atteinte aux milieux naturels, dans le cadre de la planification urbaine, le porteur du projet, en application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC), a procédé à un inventaire des milieux naturels sensibles (ZNIEFF, Sites NATURA 2000, TVB, continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, zones humides.....)

2.21 – les zones de protection particulières.

Zones NATURA 2000 : la commune de NUAILLÉ n'est concernée par aucune zone NATURA 2000 sur son territoire ; les plus proches (ZSC de la Vallée de l'Argenton, ZSC et ZPS de la Vallée de la Loire de NANTES aux PONTS-DE-CÉ) sont situées respectivement à 24 et 26 km du site du projet. **Elles ne seront pas impactées par le projet.**

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : trois ZNIEFF sont proches du bourg de NUAILLÉ :

- Le massif forestier de Nuillé-Chanteloup situé à 300 m au Sud du site du projet ;
- Une zone située à l'Ouest des « Poteries » (ZNIEFF de type I) localisée à 3 km du site du projet ;
- L'étang des Noues (ZNIEFF de type I) situé à 2 km du site du projet.

Le massif forestier de Nuillé-Chanteloup est la ZNIEFF la plus proche du site du projet ; les recensements biologiques, botaniques et faunistiques qui y ont été effectués en font un espace à forts enjeux de préservation.

Distant de 300 m, du site du projet, cet espace et les deux précédents, ne seront pas impactés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Fresne ».

Continuités écologiques :

Au niveau régional, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, approuvé le 30 octobre 2015, a identifié le massif forestier de Nuillé-Chanteloup situé au Sud du bourg de NUAILLÉ et à 300 m du site du projet comme réservoir de biodiversité.

Au niveau Intercommunale, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais (AdC) approuvé le 17 février 2020, affine à l'échelle intercommunale la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée par le SRCE ; le massif forestier de Nuillé-Chanteloup y est observé en tant que réservoir de biodiversité majeur et un corridor écologique secondaire est localisé à l'Ouest du bourg.

Compte tenu de l'éloignement de ces deux milieux naturels sensibles du site du projet,

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Fresne » n'impactera pas les continuités écologiques.

Au niveau communal , dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2013, un inventaire des zones humides a été réalisé ; douze (12) mares, six (6) étangs, une vaste zone humide en tête de bassin située à l'Est du bourg, quelques prairies inondables en limite Nord et Ouest du bourg, ont été identifiés.

Une étude des zones humides ainsi qu'une étude faune/flore/habitats du secteur du « Fresne » ont été réalisées le 24 mars 2021, dans de bonnes conditions climatiques.

Le secteur étudié se présente sous l'aspect d'une prairie mésophile pâturée dont l'utilisation du sol n'a pas évolué depuis cinq ans. Elle est entourée de haies bocagères.

Au Nord / Nord-Est, une haute haie arbustive accueillant une flore commune constitue le milieu naturel le plus diversifié du site. Une mare est présente en limite Nord-Est et à l'extérieur de cette prairie ; en raison de l'absence d'espèces végétales sur son pourtour, elle présente un enjeu faible.

Soixante-quinze (75) espèces végétales ont été recensées et aucune d'entre elles ne présente un intérêt patrimonial ou n'est protégée.

L'inventaire de la faune a permis d'identifier huit (8) espèces d'oiseaux communes très largement répandues sur le territoire, la végétation située sur le pourtour du site étant susceptible d'abriter ces oiseaux. A proximité de la mare citée précédemment, la grenouille verte a été repérée. Malgré les potentialités d'habitat identifiées, aucun reptile n'a été observé.

Des traces de sanglier ont été observées au centre de la prairie.

Certains arbres comportant des cavités sont susceptibles d'abriter des chiroptères, bien qu'aucun n'ait été vu. Deux chênes situés en dehors du site au Nord-Ouest, pouvant abriter le Grand Capricorne (insecte protégé à l'échelle nationale et européenne) constituent un enjeu fort.

En conclusion, les études de recensement et d'identification conduites ont montré que selon le critère botanique, le site ne comporte pas d'espèces hygrophiles ; d'après l'étude des sols, selon le critère pédologique, le site n'est pas caractérisé comme humide en raison de l'absence de zones humides botaniques et pédologiques.

Les enjeux pour la faune sont considérés comme faibles.

Les enjeux identifiés sont localisés dans le secteur de la mare et des arbres repérés à l'extérieur du site en raison de leur potentialité d'accueil de la grenouille verte, du Grand Capricorne et des chiroptères. **Ils ne seront pas impactés par la concrétisation du projet et seront conservés dans leur intégralité.**

Les haies situées à l'Est et à l'Ouest du site seront conservées et des trouées destinées à l'aménagement du réseau viaire y seront faites ; en compensation, la haie située au Nord du site, sera maintenue et protégée au PLU et un nouveau linéaire de haie bocagère composé d'essences locales, sera planté au Sud-Ouest du site et protégé au PLU.

2.22 – Les enjeux agricoles.

Les contraintes citées ci-avant qui affectent les possibilités d'extension du bourg de NUAILLÉ, créent des pressions fortes sur les espaces agricoles situés à l'Ouest et au Sud du bourg (espace à fort enjeu agricole : le secteur du « Fresne »).

Compte tenu de la présence d'un siège d'exploitation agricole, la zone cassée en « 2 AU » au PLU de NUAILLÉ est assujettie aux enjeux les plus élevés. L'impact environnemental du projet est modeste sur le secteur du « Fresne » en raison de l'absence de zones humides et de haies protégées au PLU exigeant des mesures ERC souvent complexes à mettre en œuvre.

La zone « 2 AU » à ouvrir à l'urbanisation, est exploitée par Madame COTTENCEAU dont le siège d'exploitation spécialisée dans l'élevage de bovins-viande se situe au Sud du site du projet.

La Charte Urbanisme et Agriculture du Maine-et-Loire, document de référence en ce qui concerne l'aménagement foncier recommande qu'une distance minimale de cent (100) m soit respectée entre le siège de l'exploitation agricole spécialisée dans l'élevage et la zone à urbaniser.

Pour ce qui concerne le site du projet, la distance séparant le siège de l'exploitation de Madame COTTENCEAU et l'habitation du lotissement la plus proche sera de cent-vingt (120) m.

2.3 – Définition du Projet.

Afin de poursuivre le développement urbain de la commune et d'adapter l'offre en logements à la demande quantitative enregistrée en mairie (nombreuses demandes d'acquisition de terrain à construire), la municipalité propose d'ouvrir à l'urbanisation partielle la seule zone « 2AU » du PLU à vocation d'habitat. Propriété de la commune, cette parcelle dont le zonage ne répond pas aux critères de constructibilité définis par

le Code de l'Urbanisme, doit subir un changement de zonage en « 1 AU » pour permettre l'aménagement d'un nouveau lotissement sur cette parcelle.

La proximité avec la ZAC de « Guignefolle » conçue en anticipant une extension future, facilitera l'aménagement du futur lotissement par la présence de la trame et des raccordements de voirie ainsi que des liaisons douces.

La station d'épuration de la commune d'une capacité maximale de 1833 EH, est en mesure de traiter la charge supplémentaire d'Eaux Usées (EU) induite par cet aménagement malgré deux difficultés en voie de solutionnement.

L'urbanisation partielle (1,3 ha) de la zone »2AU » du « Fresne » permettra de répondre aux besoins d'accueil de la population. Conduite dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière, la présente modification du PLU permettra l'ouverture à l'urbanisation de 1,7 ha, soit la moitié de la réserve foncière de la commune (2,3 ha) inscrite au PLU et l'opération immobilière projetée présentera une densité supérieure (27 log/ha) aux précédentes opérations :

- 12,7 log./ha, pour le lotissement de « Guignefolle »,
- 12,3 log./ha, pour la ZAC de « Guignefolle » tranche 1,
- 13,9 log./ha, pour la ZAC de »Guignefolle » tranche 2.

Le projet de lotissement du « Fresne » s'inscrit dans un logique d'économie du foncier et de préservation de l'environnement ; les enjeux environnementaux modérés ou forts ont été évités : la haute haie arbustive du Nord de la parcelle, la mare présente au Nord-Est du site ainsi que les chênes susceptibles d'abriter le Grand Capricorne à l'Ouest, seront maintenus et préservés.

La surface de la parcelle prévue pour la réalisation du projet ne comporte pas de zone humide.

En tant qu'habitats potentiels de la faune, les haies seront conservées en grande majorité ; des trouées y seront faites pour l'aménagement de la voirie. Finalement quatre-vingt (80) m de linéaires de haies seront supprimés et compensés par l'inscription et la plantation d'environ cent-quatre-vingt (180) m de nouveaux linéaires de haies.

2.31 – Suppression d'un emplacement réservé.

La forêt de Nuillé-Chanteloup couvre une superficie de trois mille (3000) ha dont sept-cents (700) sur le territoire communal de NUAILLÉ ; il offre aux promeneurs un réseau de vingt-cinq (25) km de sentiers pédestres dont le point de départ se situe au Sud de la commune.

La RD 200 relie le centre-bourg et ce point de départ des itinéraires pédestres en traversant la forêt en direction de MAZIÈRES-EN-MAUGES.

Le trafic routier sur cet axe étant très important, la municipalité, par souci de sécurité , lors de l'élaboration de son PLU, a décidé d'inscrire un emplacement réservé sur une longueur de un kilomètre et trois-cents mètres (1,3 km) en bordure de la RD 200, afin

d'acquérir le foncier pour y tracer une liaison douce reliant le centre-bourg de NUAILLÉ au point de départ des itinéraires pédestres.

Aujourd'hui, la commune ayant acquis le foncier, l'emplacement réservé inscrit au règlement graphique du PLU n'a plus lieu d'être ; la modification projetée permet ainsi de supprimer cet emplacement réservé.

2.4 – Compatibilité avec les documents supra-communaux.

Compte tenu que cette évolution du PLU ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière, qu'elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, le projet soumis à l'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun en application des articles L 153 – 41 à L 153 – 46 du code de l'urbanisme.

2.41 – Cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme.

L'article L 131 – 4 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT),
- Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM),
- Les Plans de Déplacement Urbains (PDU),
- Les Programmes Locaux d'Habitat (PLH),
- Les Dispositions Particulières aux Zones de Bruit des Aéroports.
- Les objectifs généraux du code de l'urbanisme qui doivent être poursuivis par les collectivités en matière d'urbanisme, définis à l'article L 101 - 2 du dit-code.

2.42 – Compatibilité avec le SCoT de l'AdC.

Approuvé le 17 février 2020 par le conseil communautaire, le SCoT de l'AdC couvre vingt-six (26) communes regroupant 104 322 habitants.

Il catégorise les communes selon les niveaux de polarité suivants :

- Les pôles d'attractivité,
- Les pôles relais,
- Les communes de proximité,
- Les autres communes.

NUAILLÉ est identifiée comme commune de proximité. L'objectif de logements à produire sur son territoire pour la période 2019 – 2024 est de cent-quatre-vingts (180) logements avec une moyenne de douze (12) logements / an.

Pour la période 2021 – 2024 , l'objectif de logements à construire est de quarante-huit (48) logements (12 x 4) ; l'ouverture à la construction de la zone « 2 AU » , portant sur une vingtaine de logements d'ici 2024, le nombre moyen de logements est ainsi respecté ; **l'objectif du SCoT étant atteint, le projet est compatible avec celui-ci.**

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT définit trois axes stratégiques :

- Conforter le Choletais comme territoire entreprenant,
- Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire,
- Renforcer la qualité de vie des Choletais.

La commune de NUAILLÉ est partiellement concernée par les axes 1 et 3 auxquels elle a satisfait et continue d'y satisfaire.

2.43 – Compatibilité avec le Programme Local d'Habitat (PLH)

La commune, tout comme l'AdC, n'est actuellement pas couverte par un PLH en vigueur, dans l'attente de l'approbation du futur PLU i H ; la commune n'est donc pas concernée.

2.44 – Compatibilité avec le Document cités à l'article L 135 – 5 du code de l'urbanisme.

Actuellement, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) devant être établi à l'échelle de la nouvelle Agglomération du Choletais, est en cours d'élaboration ; la totalité du territoire de l'Adc n'étant pas couverte par un PCAET, l'examen de la compatibilité avec ce plan est sans objet.

2.45 – Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°1 du PLU pour ouverture à l'urbanisation de la zone « 2 AU » est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par la priorisation à la densification.

Elle permettra l'accueil de nouveaux habitants par l'ouverture à l'urbanisation en extension du bourg ; ceci n'est pas contraire aux orientations inscrites dans le PADD du PLU exécutoire, ne remet pas en cause les continuités écologiques et ne porte pas atteinte aux milieux naturels ; il en est de même pour le patrimoine classé absent dans la zone comme à proximité. L'urbanisation partielle de la zone « 2 AU » (1,3 ha) s'inscrit dans une gestion économe et adaptée du foncier.

Le lotissement communal projeté s'intégrera parfaitement dans le paysage local comme dans le tissu urbain existant grâce aux connexions viaires et aux liaisons douces préétablies. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Fresne » (2 AU) est compatible avec les orientations définies dans le PADD et contribue même à les conforter.

2.5 – Avis de Personnes Publiques Associées (PPA).

Par courrier en date du 1^{er} décembre 2021, afin de recueillir leur avis et observations sur le projet, le pétitionnaire a sollicité les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

La Chambre de Commerce et d'Industrie,

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
La Chambre d'Agriculture,
La Direction Départementales des Territoires (DDT)
Le Conseil Départemental,
Le Conseil Régional,
La Préfecture de Maine-et-Loire,
L'Agence Régionale de Santé (ARS),
La Mairie de NUAILLÉ.

2.51 - Avis du Conseil Départemental

Par courrier en date du 05 janvier 2022, le Conseil Départemental, après examen du dossier, a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de NUAILLÉ.

2.52 – Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

Par courrier en date du 04 février 2022, la DDT considère, sous réserve d'intégrer dans l'OAP les éléments prescriptifs quant aux densités futures à respecter, d'y permettre de l'habitat groupé ou collectif et d'y mentionner explicitement les arbres à protéger sur le long terme, émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de NUAILLÉ.

2.53 – Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Par courrier en date du 27 janvier 2022, la MRAE, après examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de la commune de NUAILLÉ, considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans projets et programmes sur l'environnement et décide que le dit-projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2.6 – Les Evolutions des prescriptions réglementaires du PLU.

Les évolutions des prescriptions réglementaires du PLU constituent la troisième partie du dossier d'enquête ; elles ont pour objet :

- La modification du plan de zonage pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2 AU » induisant la création d'une zone « 1 AU » et la suppression d'un emplacement réservé localisé précédemment en bordure Nod-Est de la RD 200 ;
- La rédaction du règlement écrit de la zone « 1 AU b » ;
- La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les évolutions du rapport de présentation relatives à la délimitation des zones (présentation et localisation), la liste des emplacements réservés, la

présentation du tableau des surfaces, les incidences du projet sur l'environnement, l'intégration et la valorisation des enjeux environnementaux dans le projet ;

- Les évolutions du PLU actuellement exécutoire.

3 – Organisation et Déroulement de l'enquête

3.1 – Travaux préparatoires

Suite à sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de NANTES, le commissaire-enquêteur a rencontré Monsieur AUDEBAULT en charge des études PLU / PLU i au sein du Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel à la Direction de l'Aménagement de l'Agglomération du Choletais, au siège de l'Hôtel d'Agglomération à CHOLET, le jeudi 13 janvier 2022 en après-midi. Au cours de cette réunion les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été arrêtées ; la date de publication de l'arrêté portant organisation de l'enquête publique ainsi que les modalités d'affichage ont été fixées ; la date de mise en place des dossiers d'enquête et des registres au siège de l'enquête ainsi qu'à la mairie concernée, a été déterminée et les modalités de récupération en fin d'enquête, des registres et du certificat d'affichage ont été définies. Il a été décidé de désigner en tant que siège de l'enquête publique, le siège de l'Agglomération du Choletais et de placer un registre ainsi qu'un dossier d'enquête dans chaque lieu de permanence du commissaire-enquêteur. Le représentant du pétitionnaire en charge du dossier, Monsieur AUDEBAULT, a présenté au commissaire-enquêteur le dossier de l'enquête publique relatif au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de NUAILLÉ et à la suppression d'un emplacement réservé et lui a remis un exemplaire de ce dossier.

3.2 - Publicité

3.21 - Publicité par voie de Presse.

La publicité de l'enquête a été réalisée par la voie de la presse locale à la rubrique des « annonces judiciaires et légales » des journaux suivants :

- « Ouest-France » et « Le Courrier de l'Ouest » éditions du 04 mars 2022,
- « Ouest-France » et « Le Courrier de l'Ouest » éditions du 25 mars 2022.

3.22 - Publicité par voie d'affichage.

La publicité de l'enquête par voie d'affichage a été effectuée à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais à CHOLET, à la mairie de la commune de NUAILLÉ, sur les portes d'entrée et sur les panneaux d'affichage dédiés à l'information du public. En outre, des panneaux d'affichage plastifiés, supportant les affiches réglementaires (de format A3 portant écritures noires sur fond jaune), ont été placés aux entrées de la commune de NUAILLÉ, en bordure du principal axe de communication traversant la commune, la RD 960, aux entrées du futur lotissement, aux abords immédiats du futur lotissement (square situé à proximité) et aux entrée et sortie de la liaison douce située au Nord du futur lotissement.

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier (sur support « papier ») a été placé à la disposition du public à l'Hôtel d'Agglomération à CHOLET ainsi qu'à la mairie de NUAILLÉ.

3.23 - Accès au dossier d'enquête

Par internet

L'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le registre des observations transmises par voie électronique ont été placés à la disposition du public par l'intermédiaire d'un poste informatique mis gratuitement à disposition dès le premier jour de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège de l'AdC durant les jours et heures d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de l'AdC : urbanisme.cholet.fr

Par consultation

Le public pouvait également consulter le dossier d'enquête sur support « papier » :

- au siège de l'Hôtel d'Agglomération à CHOLET, aux jours et horaires d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

- A la mairie de NUAILLÉ, les mardi, jeudi et vendredi de 08h30 à 11h30 et de 14h00 à 17h00, ainsi que les mercredi et samedi de 08h30 à 11h30.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, toute personne sur sa demande et à ses frais, pouvait obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'Agglomération du Choletais (Direction de l'Aménagement, Hôtel d'Agglomération Rue Saint-Bonaventure BP62111 – 49321 CHOLET Cedex) ou de la mairie de NUAILLÉ, aux jours et heures indiqués précédemment.

Egalement, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait adresser ses observations et propositions écrites au commissaire-enquêteur :

- par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire-enquêteur – Projet Modification n°1 du PLU de NUAILLÉ, Hôtel d'Agglomération du Choletais ,Rue Saint Bonaventure, BP62111, 49321 CHOLET Cedex ;

- par voie électronique du 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 08 avril 2022 à 17h00, à l'adresse suivante : amenagement-adc@choletagglomeration.fr

- en consignnant ses observations dans un des registres mis à disposition du public au siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération du Choletais) ou en mairie de NUAILLÉ aux jours et heures d'ouverture au public.

3.3 - Visite du Site.

Le 13 janvier 2022, à l'issue de la réunion préparatoire d'enquête, le commissaire-enquêteur, en compagnie de Monsieur AUDEBAULT, s'est déplacé sur le site du projet à NUAILLÉ pour en effectuer la visite ; cette dernière a permis au commissaire-enquêteur d'apprécier l'ampleur du projet et son environnement.

3.4 - Contrôle de l'affichage.

Avant la période d'enquête le commissaire-enquêteur a effectué une vérification de l'affichage mis en place par le porteur du projet (à l'aide de la photo aérienne renseignée établie par ce dernier) le 14 mars 2022 à l'occasion de son déplacement à CHOLET pour la signature et paraphe des dossiers et registres d'enquête et au cours de la période d'enquête, à l'occasion des déplacements effectués pour se rendre aux permanences qu'il a assurées.

3.5 - Déroulement de l'enquête.

3.51 - Durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 08 avril 2022 à 17h00, soit pendant une durée de dix-neuf (19) jours consécutifs.

3.52 - Permanences.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir ses observations et propositions :

- à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais à CHOLET, le lundi 21 mars 2022 de 09h00 à 12h00
- à la mairie de la commune de NUAILLÉ, le samedi 02 avril 2022 de 08h30 à 11h30 ;
- à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais à CHOLET, le vendredi 08 avril 2022 de 14h00 à 17h00.

3.53 - Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur, dans un climat serein. Il faut souligner que dans les lieux où le commissaire-enquêteur a tenu permanence, ce dernier a reçu un excellent accueil et toutes les dispositions nécessaires pour qu'il reçoive le public dans de bonnes conditions, ont été prises.

3.6 - Clôture de l'enquête.

L'enquête s'est achevée le vendredi 08 avril 2022 à 17h00 au siège de l'Agglomération du Choletais, à l'Hôtel d'Agglomération à CHOLET.

3.61 - Bilan de la consultation.

Le public n'a pas participé à l'enquête publique ; au cours des trois permanences qu'il a tenues pendant la durée de l'enquête, le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune visite, n'a enregistré aucune observation et aucun courrier ne lui a été adressé, remis ou déposé à son intention.

3.62 - Récupération des registres d'enquête

Le registre d'enquête placé à la disposition du public au siège de l'enquête a été clos par le commissaire-enquêteur le vendredi 08 avril 2022 à la fin de la dernière permanence.

L'autre registre (placé en mairie de NUAILLÉ) a été récupéré par le commissaire-enquêteur, le même jour à 17h30 ; les deux registres ont été fermés à cette date.

3.7 – Procès-verbal de synthèse

Après analyse du dossier et en l'absence d'observations dans les registres d'enquête, comme sur le site internet de l'Agglomération du Choletais (AdC), le commissaire- enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse, (joint en annexes au présent rapport) conformément à l'article 8 de l'arrêté communautaire portant prescription et organisation de l'enquête publique.

Ce document, auquel auraient dû être jointes les copies des observations et courriers enregistrés dans les registres d'enquête ou déposés sur le site internet de l'AdC, s'il y en avait eu, appelle de la part du pétitionnaire, un mémoire-en-réponse.

En l'absence d'observation et d'une demande d'information complémentaire de la part du commissaire-enquêteur, le mémoire-en-réponse peut se limiter à un accusé de réception.

Ce procès-verbal fait en deux exemplaires, a été remis et commenté à Madame PROUST, suppléante de Monsieur AUDEBAULT, représentant le Président de l'Agglomération du Choletais, pétitionnaire, au siège de l'Agglomération du Choletais, le vendredi 08 avril 2022 à l'issue de la dernière permanence.

3.8 – Mémoire-en-réponse de l'Agglomération du Choletais

En réponse au procès-verbal de synthèse précité, le représentant de l'AdC, porteur du projet, a transmis le lundi 25 avril 2022, par voie postale en recommandé avec A R, son mémoire-en-réponse limité à un accusé de réception : aucune observation n'ayant été formulée et le commissaire-enquêteur n'ayant demandé aucun complément d'information sur le projet.

A ANGERS le 30 AVRIL 2022

Le commissaire-enquêteur

Jean-François DUMONT



Deuxième Partie

Conclusions et Avis du Commissaire-Enquêteur

Introduction

Objet et cadre général de l'enquête publique

L'enquête a pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ. La conduite de la procédure relève de la compétence de l'autorité en charge de l'urbanisme sur le territoire de ladite commune, à savoir « l'Agglomération du Choletais ».

Suite à la demande de Monsieur Le Président de l'Agglomération du Choletais (AdC), adressée au Président du Tribunal Administratif de NANTES, en date du 02 décembre 2021, de désigner un commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de NUAILLÉ et la suppression d'un emplacement réservé, par décision n° E21000176/49, du Président du Tribunal Administratif de NANTES, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête.

Celle-ci s'est déroulée du 21 mars 2022 à 09h00 au 08 avril 2022 à 17h00 (soit une durée de 19 jours) conformément à l'arrêté communautaire n°2022/12 en date du 03 mars 2022, de Monsieur Le Président de l'Agglomération du Choletais, portant prescription et organisation de l'enquête publique.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de l'Agglomération du Choletais, Hôtel d'Agglomération, Rue Saint Bonaventure, BP 62111, 49321 CHOLET Cedex .

Le dossier de présentation du projet, le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de celle-ci, ainsi qu'en mairie de NUAILLÉ.

Pour fonder mon avis sur la modification n°1 du PLU de la commune de NUAILLÉ, j'ai mené une étude approfondie du dossier complétée par les entretiens avec Monsieur Christophe PIET, Maire de la commune de NUAILLÉ et les informations apportées par le représentant du porteur du projet, lors de la réunion d'organisation du 13 janvier 2022.

Le présent document comporte trois parties :

- 1 – l'avis du commissaire-enquêteur sur la forme de l'enquête,
- 2 – l'avis du commissaire-enquêteur sur le fond du projet,
- 3 – les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur.

1 – Avis du CE sur la forme de l'enquête

11 - Qualité de l'information du public et respect des dispositions réglementaires

La publicité de l'enquête a été réalisée selon les modalités suivantes :

- par publication dans la presse locale de l'avis d'enquête, à la rubrique des informations « judiciaires et légales » des deux journaux, Ouest-France et Le Courrier de l'Ouest, éditions des 04 mars et 25 mars 2022 ;

- par affichage de l'avis d'enquête : sur des affiches de format A3 réglementaires à fond jaune portant le texte en caractères noirs, mises en place aux entrées de la commune de NUAILLÉ, en bordure du principal axe de communication traversant la commune, la RD 960, aux entrées du futur lotissement, aux abords immédiats du futur lotissement (square situé à proximité) et aux entrée et sortie de la liaison douce située au Nord du futur lotissement ; sur des affiches de format A2 placées à l'entrée et sur les panneaux d'affichage des informations destinées au public du siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération de CHOLET) et de la mairie de NUAILLÉ ; J'ai effectué le contrôle de l'affichage le 14 mars 2022 en après-midi lors d'un déplacement à CHOLET relatif au paraphe et à la signature des registres et dossiers d'enquête et au cours de l'enquête a l'occasion des permanences.

- par voie dématérialisée, sur le site internet de l'Agglomération du Choletais à l'adresse suivante : urbanisme.cholet.fr

- sur support « papier », au siège de l'enquête : Hôtel d'Agglomération, Rue Saint Bonaventure, BP62111, 49321 CHOLET Cedex et à la mairie de NUAILLÉ. Enfin, il était possible de consulter le dossier d'enquête à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au siège de l'enquête, Hôtel d'Agglomération à CHOLET, à l'adresse indiquée ci-dessus, du lundi au jeudi de 08h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 et en mairie de NUAILLÉ aux jours et heures habituels d'ouverture au public .

Avis du commissaire-enquêteur sur la publicité :

La publicité a été réalisée selon les modalités indiquées par le Code de l'environnement et la réglementation relative à la publicité de l'enquête a été appliquée. Les affiches jaunes placées aux entrées de l'agglomération de NUAILLÉ, étaient de nature à attirer l'attention des passants ; malgré cela, le public ne s'est pas senti concerné et n'a pas participé à cette enquête.

Cependant, je considère que toutes les mesures réglementaires et nécessaires à l'information du public sur le projet et sur le déroulement de l'enquête ont bien été prises.

12 – Qualité du dossier

La composition du dossier présenté à l'enquête publique est conforme aux prescriptions (Articles L 153-41 à L 153-44) du Code de l'Urbanisme ; rédigé dans l'emploi d' un vocabulaire simple, il est accessible au plus grand nombre.

Avis du commissaire-enquêteur sur la qualité et la présentation du dossier d'enquête :

Je considère que la composition du dossier comporte tous les renseignements utiles à l'information du public et que ce dernier pouvait y accéder selon les conditions requises par les réglementations.

13 – Accès du public au dossier et observations.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était mis à disposition du public :

a) sur support papier au siège de l'enquête ainsi qu'à la mairie de NUAILLÉ aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

b)) par consultation à partir d'un poste informatique mis gratuitement à disposition du public au siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération, Rue Saint Bonaventure, BP 62111, 49321 CHOLET Cedex) ;

c) par internet sur le site de l'AdC à l'adresse suivante : urbanisme.cholet.fr

Le public pouvait présenter ses observations et propositions :

- en les consignant sur les registres d'enquête,
- en les adressant par voie postale au CE au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : Mr le commissaire-enquêteur – Projet de modification n°1 du PLU de NUAILLÉ – Hôtel d'Agglomération du Choletais, Rue Saint Bonaventure, BP 62111, 49321 CHOLET Cedex.
- par courriel à l'adresse : amenagement-adc@choletagglomeration.fr;
- en rencontrant le commissaire enquêteur lors d'une permanence et en lui demandant le cas échéant de rapporter l'observation faite par oral.

Les observations du registre devaient être consultables directement dans le registre. Les observations adressées par courrier devaient être consultables dans le registre au siège de l'enquête ; Les courriels devaient être imprimés puis annexés au registre du siège de l'enquête.

Avis du commissaire-enquêteur sur l'accès au dossier :

J'estime que le public pouvait consulter le dossier et présenter ses observations selon toutes les modalités et facilités prescrites par la réglementation.

14 – Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté Communautaire n°2022 /12 en date du 03 mars 2022, portant prescription et organisation de l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du lundi 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 08 avril 2022 à 17h00 , soit durant 19 jours consécutifs.

Je me suis tenu à la disposition du public au siège de l'enquête à CHOLET (Hôtel d'Agglomération du Choletais) puis en mairie de NUAILLÉ, au cours des trois permanences suivantes :

- le lundi 21 mars 2022 de 09h00 à 12h00 au siège de l'EP, à CHOLET,
- le samedi 02 avril 2022 de 08h30 à 11h30, en mairie de NUAILLÉ,

- le vendredi 08 avril 2022 de 14h00 à 17h00 au siège de l'E, à CHOLET.

Les conditions d'accueil du public étaient excellentes ; malgré cela, ce dernier n'a pas participé à l'enquête : je n'ai reçu aucune visite, aucun courrier et aucune observation n'a été enregistrée ni pendant, ni en dehors des heures de permanence du C.E.

Aucun courriel n'a été déposé sur le site internet du siège de l'enquête.

Avis du commissaire-enquêteur sur la forme de l'enquête :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur sous tous ses aspects : information du public, complétude du dossier et clarté suffisante, accès du public au dossier, possibilité de dépôt éventuel d'observation, déroulement de l'enquête.

2 – Avis du C.E. sur le fond du projet

21 – Présentation du projet

La modification n°1 du PLU de NUAILLÉ a pour objet :

- le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie (1,7 ha) de la zone « 2 AU » du Fresne,
- la suppression d'un emplacement réservé situé en bordure de la RD 200, initialement destiné à la création d'une liaison douce entre le bourg de NUAILLÉ et le massif forestier de Nuaille-Chanteloup.

La commune de NUAILLÉ est dotée d'un PLU approuvé en 2013 ; il ne comporte aucune zone immédiatement urbanisable (1 AU).

La commercialisation de la dernière opération immobilière planifiée s'est achevée en 2021.

Depuis 2010, la commune connaît une baisse démographique ayant des répercussions directes sur les dotations, les services, les équipements, et sur la vie sociale et économique du bourg (fermeture de classes dans les écoles, de la supérette, d'une boulangerie).

Aujourd'hui, la commune ne dispose plus d'aucune offre de terrains à bâtir d'ici l'approbation du PLU i H actuellement à l'étude, prévue fin 2023 ou début 2024.

Des potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) sont identifiées et plusieurs projets ont abouti sur ces espaces ; certains restent mobilisables avec une importante complexité de reconversion. Avant d'accueillir des logements, ces « dents creuses » nécessitent réflexion et démarches qui s'inscrivent dans la durée.

D'autre part, les contraintes liées au contexte environnemental et topographique, qui s'exercent le territoire communal :

- la limite communale avec la commune de TRÉMENTINES au Nord du bourg,

- d'importantes surfaces en zones humides sur tout le secteur Est du bourg,
- des zones humides en interface de la forêt identifiée comme ZNIEFF au Sud du bourg,
- la zone d'activités économiques (ZAE) de La Caille au Nord-Ouest du bourg,

contrarient grandement tout projet d'urbanisation en extension du bourg.

Face à cette situation, la commune ambitionne de réaliser un lotissement communal d'une vingtaine de lots afin de redynamiser la vie économique du bourg et de répondre à la pression foncière (nombreuses demandes enregistrées en mairie). La commercialisation des parcelles s'effectuera au cours de la période d'attente de l'approbation du PLU i H.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2 AU » du « Fresne » est inévitable pour pouvoir proposer une offre de logements sur le territoire de la commune de NUAILLÉ en cohérence avec les orientations inscrites au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ; la commune étant propriétaire du foncier, le projet d'urbanisation peut s'opérer par une modification du PLU.

La suppression d'un emplacement réservé situé en bordure Est de la RD 200, initialement délimité pour l'aménagement d'une liaison douce entre le bourg de NUAILLÉ et le massif forestier ; la commune ayant acquis le foncier, l'emplacement réservé inscrit au plan de zonage (règlement graphique) du PLU , n'a plus lieu d'être ; le présent projet de modification permet de le supprimer.

3 - Conclusions et Avis du CE

Au terme de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ et la suppression d'emplacement réservé qui s'est déroulée du 21 mars au 08 avril 2022, je considère que :

- le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête par voie électronique, par voie de presse, par affichages en bordure des principaux axes d'accès à la commune et à l'entrée des mairies de NUAILLÉ et de CHOLET,
- le dossier mis à la disposition du public au siège de l'enquête à CHOLET (Hôtel d'Agglomération du CHOLETAIS), sur le site internet de l'AdC, ainsi qu'à la mairie de la commune de NUAILLÉ, a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance de la nature du projet,
- que le public intéressé a pu recevoir les informations et explications nécessaires lors des permanences du commissaire-enquêteur et exprimer son avis oralement ou par écrit.

Après analyse du dossier d'enquête et du projet, j'observe que ce dernier présente les avantages suivants :

- il ne modifie pas les orientations inscrites au PADD du PLU actuellement exécutoire de la commune de NUAILLÉ, ne réduit pas un espace boisé classé

(EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances ;

- il est en cohérence avec les documents supra-communaux ;
- il est conforme à la Charte Urbanisme–Agriculture du Maine-et-Loire ;
- il s'inscrit dans une gestion économe et adaptée du foncier ;
- la parcelle sur laquelle l'urbanisation est projetée est inscrite en zone « 2AU » au PLU et présente une sensibilité écologique considérée comme modeste ;
- le projet n'aura que peu ou pas d'impact sur l'environnement et le patrimoine ;
- le secteur du projet se situe en continuité de la ZAC de Guignefolle et comprend des raccordements de voiries et des liaisons douces préétablis ;
- il permettra l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal et redynamisera la vie du bourg ; il relève de l'intérêt général ;
- il s'inscrit dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique en application des articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme, la commune étant propriétaire du foncier.

Toutefois le projet présente aussi l'inconvénient suivant :

- il sera développé sur une parcelle qui bien qu'inscrite en zone « 2 AU » au PLU, est actuellement exploitée en tant que prairie de pâture par Madame COTTENCEAU, agricultrice dont le siège d'exploitation spécialisé dans l'élevage des bovins –viande est situé au Sud du secteur du « Fresne » ; ce qui peut être assimilé à la consommation d'une parcelle agricole.

C'est pourquoi, considérant :

- les excellentes conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête,
- l'absence de participation du public,
- la clarté du dossier mis à disposition du public,
- le bilan des avantages par rapport aux inconvénients,

J'émet, en toute impartialité, un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de NUAILLÉ et de suppression d'un emplacement réservé.

Fait à ANGERS le 30 avril 2022

Le Commissaire-Enquêteur

Jean-François DUMONT



ANNEXES

**Communauté d'Agglomération du
Choletais**

Commune de NUAILLE

Enquête Publique

**Relative à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune
de NUAILLE**

Enquête publique du lundi 21 mars 2022 au vendredi 08 avril 2022

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

En application de l'article R 113 – 18 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté communautaire n° 2022/12 de Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération du Choletais en date du 03 mars 2022, portant prescription et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NUAILLÉ, le commissaire-enquêteur porte à la connaissance du pétitionnaire une synthèse du déroulement de l'enquête qui n'a suscité aucune observation de la part du public.

Pour la conduite de cette enquête, par décision n° E 21000176 / 49 en date du 13 décembre 2022, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Jean-François DUMONT.

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Choletais, porteur du projet, représenté par Monsieur Charles AUDEBAULT en charge du dossier, est appelé à accuser réception du présent procès-verbal dans un délai de quinze jours à compter de la date de remise de celui-ci.

Organisation de l'enquête

Après une prise de contact téléphonique, le commissaire-enquêteur a rencontré Mr Charles AUDEBAULT, représentant du pétitionnaire, au siège de la Communauté d'Agglomération du Choletais, pour la présentation du projet, la remise du dossier d'enquête et s'accorder sur l'organisation de l'enquête, le jeudi 13 janvier 2022 en début d'après-midi. Cette rencontre a été suivie d'une visite du site au cours de laquelle les emplacements des affiches destinées à l'information du public ont été déterminés.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 21 mars 2022 à 09h00 au vendredi 08 avril 2022 à 17h00, soit pendant une durée de dix-neuf (19) jours consécutifs.

Le siège de la Communauté d'Agglomération du Choletais, l'Hôtel d'Agglomération de CHOLET, a été désigné en tant que siège de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a assuré trois permanences durant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public pour recueillir ses observations, propositions et contre-propositions :

- Le lundi 21 mars de 09h00 à 12h00 à l'Hôtel d'Agglomération de CHOLET , siège de l'enquête,
- Le samedi 02 avril 2022 de 08h30 à 11h30 en mairie de NUAILLÉ,
- Le vendredi 08 avril 2022 de 14h00 à 17h00 au siège de l'enquête, à l'Hôtel d'Agglomération de CHOLET.

Le public a pu prendre connaissance du projet soumis à l'enquête publique par la consultation du dossier placé à sa disposition :

- en mairie de NUAILLÉ, les jours et heures d'ouverture au public de la mairie ;
- au siège de l'enquête publique, Hôtel d'Agglomération du Choletais à CHOLET, aux heures et jours d'ouverture au public ;
- par voie dématérialisée : consultation et téléchargement sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Choletais à l'adresse suivante : www.urbanismecholet.fr
- à partir d'un poste informatique mis gratuitement à disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Choletais, Hôtel d'Agglomération , Rue Saint-Bonaventure, BP 6211, 49321 CHOLET Cedex.
- Le public a pu déposer ses observations sur les registres d'enquête mis en place en mairie de NUAILLÉ ainsi qu'à l'Hôtel d'agglomération de CHOLET ; par voie postale à l'adresse suivante : Agglomération du Choletais, division de l'Aménagement (PLU de NUAILLÉ), Hôtel d'Agglomération Rue Saint-Bonaventure , BP 62111, 49321 CHOLET.
- par voie électronique, du 21mars à 09h au 08avril à 17h à l'adresse suivante : amenagement-adc@choletagglomeration.fr (objet : observation enquête publique / PLU de Nuaillé).

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur, sur le terrain, à la mairie de NUAILLÉ, comme au siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération) à CHOLET.

Présentation du projet

Le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) propose de faire évoluer les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NUAILLÉ actuellement exécutoire, dans le but de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la « zone 2AU » (secteur du Frêne) et la suppression de l'emplacement réservé le long de la RD 200.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L 5211-1 et du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 132-7, L 132-9, L 153-31, L 153-36, L 153-40, L 153-44, R 153-1, R 153-20 et R153-21.

La Commune de NUAILLÉ ne possède aujourd'hui aucune zone immédiatement urbanisable (1AU).

Depuis 2010, elle connaît une baisse démographique (1510 hab. en 2017/1463 hab. en 2021) ayant une répercussion directe sur les services, les équipements et les dotations : fermeture de classes, d'une supérette et d'une boulangerie.

La commercialisation des dernières parcelles de la ZAC de « Guignefolle » étant achevée, la commune ne dispose d'aucune offre de terrains à bâtir d'ici l'approbation du PLU i H prévue fin 2023. Elle ambitionne donc de réaliser un lotissement communal d'une vingtaine de lots afin de répondre aux nombreuses demandes déposées en mairie (primo-accédants, jeunes ménages, familles avec enfants en bas âge)

Le PLU et le SCOT identifient des possibilités de densification de l'habitat en centre-bourg ; ces espaces présentant une certaine complexité de préparation avant la construction de logements, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (1,3 ha) de la zone « 2 AU » du « Frêne », sans remise en cause des orientations définies dans le PADD du PLU de NUAILLÉ, devient une nécessité.

La commune étant propriétaire du foncier, ce projet peut se concrétiser dans le cadre d'une modification du PLU actuellement exécutoire, conformément aux articles L 153-31 et L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, cette modification projetée du PLU fait aussi l'objet de la suppression de l'emplacement réservé situé le long de la RD 200, initialement prévu pour la création d'une liaison douce reliant le bourg au massif forestier de NUAILLÉ-CHANTELOUP.

Considérant que le projet permettra de répondre au besoin prégnant de créer de nouveaux logements sur le territoire de la commune, le conseil communautaire de la CAC a décidé de soumettre à l'enquête publique le présent dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de NUAILLÉ.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public.

Malgré cela, le public ne s'est pas manifesté et n'a pas participé à l'enquête ; le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune visite, n'a recueilli aucune observation et n'a reçu aucun courrier ; aucune observation n'a été déposée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

A ce stade de l'enquête, le commissaire-enquêteur considère qu'il n'a aucune information complémentaire à recueillir auprès du porteur de projet, le dossier étant complet et suffisamment clair.

En l'absence d'observations, et d'une demande complémentaire d'information de la part du commissaire-enquêteur, le pétitionnaire devra accuser réception du procès-verbal de synthèse par courrier recommandé avec AR à l'adresse du commissaire-enquêteur : Monsieur Jean-François DUMONT, 116 Rue des Ponts-de-Cé, Résidence De Lattre de Tassigny, Bât.8, 49000 ANGERS.

En application de l'article 8 de l'arrêté communautaire n°2022 / 12, en date du 03 mars 2022, portant prescription et organisation de l'enquête publique, sur rendez-vous fixé à l'issue de la dernière permanence au siège de l'enquête (Hôtel d'Agglomération à CHOLET) à 17h00, le commissaire-enquêteur a rencontré Madame Solenne PROUST représentant Monsieur Charles HAUDEBAULT, en charge du dossier auprès du pétitionnaire, afin de lui communiquer par le présent procès-verbal, la synthèse du déroulement de l'enquête.

Après lecture faite, le porteur du projet dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de remise du présent document, pour accuser réception et éventuellement faire part de ses observations.

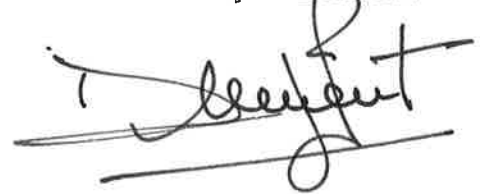
Fait en deux exemplaires à CHOLET le 08 AVRIL 2022 .

Reçu et pris connaissance
A CHOLET le 08 Avril 2022
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Choletais (CAC)
Représenté par Monsieur Charles AUDEBAULT

Pour Monsieur AUDEBAULT
Madame Solenne PROUST



Le commissaire-enquêteur
Jean-François DUMONT



Le 20 AVR. 2022

DIRECTION AMÉNAGEMENT

Service Urbanisme Prévisionnel Opérationnel - Habitat

N/réf : SP 2022/88

Dossier suivi par Solenne PROUST

Tél. : 02 44 09 25 94

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Nuaillé
Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de l'enquête
publique

MONSIEUR JEAN-FRANCOIS DUMONT
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
116 RUE DES PONTS-DE-CÉ
RÉSIDENCE DE LATTRE DE TASSIGNY
BATIMENT 8
49000 ANGERS

Monsieur,

L'enquête publique n°2022/12, relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nuaillé, s'est déroulée du 21 mars au 08 avril 2022. Suite à la clôture de ladite enquête le vendredi 8 avril 2022, vous avez remis votre procès verbal de synthèse le jour même, comme le prévoit l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

Vous indiquez dans votre procès verbal de synthèse, que malgré les excellentes conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique et les différents canaux mis en place pour prendre connaissance du projet, et formuler d'éventuelles remarques, le public ne s'est pas manifesté, et vous mentionnez n'avoir reçu la visite d'aucun pétitionnaire.

Vous ajoutez également ne pas avoir d'informations complémentaires à demander auprès du porteur du projet, celui-ci étant suffisamment bien explicité dans le dossier.


Aussi, par ce courrier, j'accuse réception de votre Procès Verbal de synthèse.

Enfin, je souhaite vous apporter une précision en prévision de la rédaction du rapport que vous déposerez prochainement. La Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) est devenue depuis le 1^{er} janvier 2017, l'Agglomération du Choletais (AdC), nouvelle appellation à utiliser.

Au terme de cette enquête publique, je tenais à vous remercier de la communication constante que vous avez établie avec les services de l'AdC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président
Par délégation le Vice-Président
Alain PICARD



Merci de bien vouloir noter le changement d'adresse mail : contactagglo@choletagglomeration.fr