

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de POUILLE LES COTEAUX (Loire-Atlantique)



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 24 janvier 2022 au 25 février 2022

SOMMAIRE

A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I. Préambule

II. Modalités de l'enquête publique

21. Organisation

22. Permanences

III. Travaux préparatoires avant l'ouverture de l'enquête

31. Etude du dossier d'enquête

32. Entretiens avec la municipalité de Pouillé les Coteaux

33. Visite du territoire communal

34. Contrôles divers avant l'enquête

341. les locaux réservés à l'enquête

342. le dossier d'enquête

343. les avis dans la Presse

344. l'affichage en mairie

345. l'affichage sur le territoire communal

346. la publicité par voie électronique

347. la publicité complémentaire

IV. Déroulement de l'enquête

41. Les permanences

42. Synthèse des observations, courriers et courriels recueillis

43. Bilan de l'enquête et des observations, courriers et courriels recueillis

44. Notification au Maire de la commune du bilan de l'enquête et des observations recueillies

V. Clôture

B - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LA REVISION DU PLU

1. Rappel du projet PLU présenté par la municipalité de Pouillé les Coteaux
2. Mon avis sur le projet de révision du PLU (hors observations, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les observations, courriers et courriels recueillis durant l'enquête,
4. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
5. Mon avis sur les réponses apportées par la municipalité de Pouillé les Coteaux dans son mémoire en réponses,
6. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 4 avis ci-dessus

- ANNEXES

1. Articles de presse
2. Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux attestant l'affichage en mairie, sur le site Internet de la Préfecture de Loire-Atlantique et sur le territoire communal
3. Publicité par voie électronique (site Internet de la Préfecture de Loire-Atlantique)
4. Publicité complémentaire (article dans le bulletin municipal)

A. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

-----§-----

Commune de Pouillé les Coteaux

-----§-----

Le 17 septembre 2021, nous sommes contacté téléphoniquement par Mme MARTINEAU, du Tribunal Administratif de NANTES, aux fins de :

- s'assurer de notre disponibilité pour conduire une enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U) concernant la commune de Pouillé les Coteaux (Loire-Atlantique),
- recevoir notre accord éventuel,
- nous communiquer les coordonnées de la personne en charge du dossier à la mairie de Pouillé les Coteaux.

Par décision n° E21000135 / 44 en date du 20 septembre 2021, Madame la Première vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES désigne Monsieur **HEMERY Jean-Pierre, demeurant 7 allée des Camélias à PLESSE (44630), aux fins de conduire l'enquête publique précitée.**

Révision du PLU de la commune
de Pouillé les Coteaux (44522)

Décision de désignation n° E21000135 /44
du 20/09/2021 – T.A Nantes

Après réception de la décision de désignation du T.A, nous prenons contact téléphoniquement le 6 octobre 2021 avec Mme LEPETIT, secrétaire à la mairie de Pouillé les Coteaux, en charge du dossier PLU, afin de connaître les disponibilités du maire de la commune pour arrêter une date en vue d'un premier entretien et de recueillir les premiers renseignements sur le projet d'élaboration du PLU communal. Après accord des intervenants, la date de cet entretien est fixée au 8 novembre 2021 à 10H00 en mairie de Pouillé les Coteaux, avec Monsieur MERCIER, maire de la commune et Mme LEPETIT, en charge du dossier.

Le 8 novembre 2021 à 10H00, nous nous transportons en mairie de Pouillé les Coteaux afin d'y rencontrer le maire de la commune et Mme LEPETIT. Une présentation complète du projet PLU est réalisée par les intéressés et de nombreuses informations complémentaires nous sont apportées concernant ce projet. De surcroît, nos interlocuteurs répondent avec clarté à toutes les interrogations du rapporteur. A l'issue de cette présentation, un exemplaire du dossier PLU nous est remis par Mme LEPETIT et les modalités de l'enquête sont arrêtées d'un commun accord. Il nous est précisé que l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête nous sera transmis dans les meilleurs délais.

Par arrêté n° 2021-29 en date du 12 décembre 2021, Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique, relative au projet d'élaboration du PLU communal.

A cet effet, et pour faire suite aux textes précités, nous soussigné, **HEMERY Jean-Pierre**, commissaire-enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude **2021 et 2022**, rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, conformément aux textes ci-après :

- Art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- Art. L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme,

I) PREAMBULE

La commune de Pouillé les Coteaux est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 décembre 2004 puis modifié les 12 novembre 2010 et 8 mars 2013.

Complété par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle I du 3 août 2009 puis par la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) devient l'un des outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier. La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 est applicable depuis le 27 mars 2014. Elle vient compléter la loi ENE en renforçant la mission de lutte contre l'étalement et la préservation de la biodiversité.

De surcroît, le projet de révision du PLU de Pouillé les Coteaux doit également intégrer les prescriptions de la loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme Rénové publié le 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 et la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron.

La commune doit également tenir compte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme, portant modernisation du contenu des PLU, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Afin de prendre en compte les modifications imposées par les nouveaux textes précités, le Conseil municipal de Pouillé les Coteaux a, par délibération en date du 24 juin 2016, prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme.

Le PADD a été débattu en Conseil municipal les 05/05/2017 et 07/12/2020.

Dans sa séance du 5 juillet 2021, le Conseil municipal de Pouillé les Coteaux approuve le bilan de la concertation organisée et arrête le projet du Plan local d'urbanisme.

La présente enquête publique, relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune présentée par Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux, vise à informer la population sur le projet communal et à recevoir, dans le cadre de l'enquête publique diligentée, les observations et contre-propositions éventuelles de la part des habitants de la commune. Le public intéressé par ce projet, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, pourra formuler ses observations et contre-propositions éventuelles sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de Pouillé les Coteaux ainsi que

par voie dématérialisée ou par courrier ou courriel, dans les conditions définies par l'arrêté municipal précisant les modalités de l'enquête publique.

II) MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elles sont définies par l'arrêté n° 2021-29 en date du 12 décembre 2021, de Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux, à savoir :

21 - organisation de l'enquête

Elle se déroulera du lundi 24 janvier 2022 à 09H00 au vendredi 25 février 2022 à 17H00 inclus, soit sur une durée totale de **33** jours consécutifs. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations pendant la durée de l'enquête :

- ✓ sur le registre papier, ouvert à cet effet à la mairie de Pouillé les Coteaux, pendant les heures d'ouverture des bureaux,
- ✓ sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <http://plu-pouille-les-coteaux.enquetepublique.net>

Le public pourra également adresser ses observations par correspondance à l'adresse du commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête :

- ✓ Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie de Pouillé les Coteaux, 176 rue de la mairie à Pouillé les Coteaux (44522)

ou par voie électronique, à l'adresse suivante :

- ✓ plu-pouille-les-coteaux@enquetepublique.net

22 - Permanences du commissaire-enquêteur

Celles-ci se dérouleront en mairie de Pouillé les Coteaux selon les modalités définies à l'article 6 de l'arrêté d'organisation, à savoir :

- ❖ lundi 24 janvier 2022, de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête)
- ❖ jeudi 3 février 2022, de 14H00 à 17H00,
- ❖ samedi 12 février 2022, de 09H00 à 12H00,

❖ mardi 15 février 2022, de 14H00 à 17H00,

❖ vendredi 25 février 2022 de 14H00 à 17H00
(fermeture de l'enquête)

III) TRAVAUX PREPARATOIRES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Par délibération en date du 5 juillet 2021, le Conseil municipal de Pouillé les Coteaux a validé le projet de PLU, a pris en compte le bilan de la concertation menée et a chargé le Maire de la commune de poursuivre la procédure ayant pour but final l'approbation du PLU.

Dès la réception du dossier d'enquête, à nous remis le 8 novembre 2021 par Mme LEPETIT, en charge du projet, et ce jusqu'au début de l'enquête le 24 janvier 2022, nous procédons à une étude approfondie des différentes pièces du dossier présenté à l'enquête publique et composé d'environ 620 pages.

La révision d'un plan local d'urbanisme implique entre autre l'établissement d'un diagnostic, l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une prise en compte environnementale, la définition des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) et l'établissement d'un règlement intégrant les parties littérales et plans de zonage.

31 - Etude du projet de PLU

❖ *la commune de Pouillé les Coteaux aujourd'hui*

La commune de Pouillé les Coteaux est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de Loire-Atlantique et en région des Pays de la Loire. Commune rurale, elle se situe à 60 kilomètres d'Angers, 45 kms de Nantes et à 13 Kms d'Ancenis. Elle présente une superficie totale de 1172 hectares avec une population de 1051 habitants en 2017 (donnée Insee). Au 1^{er} janvier 2020, le nombre d'habitants serait de 1076.

Pouillé les Coteaux fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), établissement public de coopération intercommunale regroupant 20 communes, pour un total d'environ 68380 habitants (2017). La municipalité a cependant conservé la compétence urbanisme. Elle est comprise dans le périmètre du Scot du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014.

Les communes limitrophes sont Pannecé au nord, Vallons-de-l'Erdre à l'est, La Roche-Blanche au sud, Mésanger au sud-ouest.

✚ Le territoire communal et ses spécificités

Depuis 1975, la population a nettement évolué, passant de 515 habitants à 1051 en 2017, avec une croissance nettement accentuée entre les années 2012 et 2017. Elle peut être considérée comme une population relativement jeune.

Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, passant de 162 à 384 unités, soit 222 résidences principales en 42 ans. Les résidences principales représentent 95% du parc de logements communaux en 2017. Entre 2006 et 2020, les données communales font état d'autorisation d'urbanisme délivrées pour un total de 90 logements (71 résidences principales et 19 logements locatifs) soit 6 logements/an. Le parc des résidences principales de Pouillé les Coteaux est considéré comme récent puisque la majorité des résidences principales ont été construites après 1990 et représentent 47% du parc des résidences principales.

La structure économique locale repose surtout sur de petites entreprises (71 établissements au 31/12/2015) et les établissements, liés aux activités tertiaires, sont particulièrement nombreux (54,9%). Le secteur de l'agriculture regroupe 21,1% des établissements.

L'activité agricole est très marquée sur le territoire communal. En 2010, 14 exploitations utilisant 1289 hectares étaient présentes sur la commune. Entre 1998 et 2010, Pouillé les Coteaux a perdu plus de 53% de ces exploitations mais la SAU totale a augmenté de 27%. Il est donc enregistré une baisse du nombre d'exploitations mais qui utilisent de plus grandes surfaces pour leur activité. En 2016, le territoire communal est exploité par 24 exploitations dont 19 ont leur siège social sur la commune. La production laitière prédomine nettement puisqu'elle représente 50% de l'activité agricole contre 36% pour la production de viande et 14% pour les céréales.

Le territoire compte 8 ICPE dont :

- 6 de type agricole,
- 1 liée à l'agriculture (projet de méthanisation)
- 1 correspondant au parc éolien

L'activité touristique est peu dynamique sur le territoire et la commune ne compte aucune structure d'hébergement touristique sur son territoire.

L'ensemble des équipements culturels, sportifs, religieux et scolaires sont localisés au sein du bourg et la commune cherche néanmoins à regrouper les équipements scolaires et la restauration scolaire sur le même site.

A Pouillé les Coteaux, il n'existe aucun service médical et paramédical. Les habitants de la commune doivent se rendre à Ancenis et Saint Mars la Jaille pour répondre à leurs besoins.

La compétence en matière d'assainissement est confiée depuis janvier 2015 à la Communauté de communes (COMPA). Cela étant le bourg de Pouillé les Coteaux dispose de deux stations d'épuration, l'une située à l'ouest du bourg, d'une capacité nominale de 500 équivalents-habitants, mise en service en avril 1997 et l'autre localisée rue de la Mine, d'une capacité nominale de 350 équivalents-habitants, mise en service en novembre 2008. Ces deux ouvrages présentent une capacité largement dimensionnée actuellement, notamment celui situé rue de la Mine qui présente une sous-charge très forte. Le service d'assainissement collectif regroupe au vu du dossier d'enquête 249 usagers. Corrélativement, la commune de Pouillé les Coteaux compte 146 installations d'assainissement non collectif (ANC) sur le territoire.

Concernant les eaux pluviales, le DOO du SCoT du Pays d'Ancenis prescrit la réalisation d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDAP) sur le territoire et le SDAP de la commune de Pouillé les Coteaux est en cours de réalisation.

S'agissant des servitudes affectant l'utilisation du sol, il est à noter la présence sur le territoire communal d'une canalisation de transport et de distribution de gaz Le Pin - Ancenis dont le gestionnaire est GRT gaz. Il est également à signaler sur le territoire de Pouillé les Coteaux la présence d'un câble à fibre optique du réseau régional reliant le central téléphonique de Mésanger au central téléphonique de Saint Mars la Jaille.

Le territoire de Pouillé les Coteaux est desservi par quatre voies principales (R.D). Seule la RD 18 dessert le bourg de la commune. L'essentiel des déplacements est assuré en voiture, d'où l'importance de son utilisation par les habitants de Pouillé les Coteaux, notamment dans les déplacements domicile-travail (86,8%). Il est à souligner que l'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

- Plus de 96% des ménages ont au moins une voiture
- Plus de 64% des ménages ont 2 voitures ou plus

Les chiffres précités démontrent la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services ou encore sur celui de l'emploi.

S'agissant des transports en commun, la commune de Pouillé les Coteaux bénéficie de certains transports Lila (2 lignes régulières + Lila scolaire + Lila à la demande). Deux aires de covoiturage sont également présentes sur la commune et sont localisées près des croisements de routes départementales afin de rejoindre plus facilement les pôles d'emploi tels que Saint Mars la Jaille ou Ancenis.

Etat initial de l'environnement

Le territoire de Pouillé les Coteaux présente une dominante agricole et peu d'espaces boisés. Aucun site ne bénéficie de protection réglementaire (aucun site ZPS ou ZSC).

S'agissant des inventaires scientifiques, le territoire communal ne présente aucune ZNIEFF de type 1. Cela étant, 2 ZNIEFF de type 2 sont recensées :

- ZNIEFF n° 520120004 "Vallon du ruisseau de la Motte,
- ZNIEFF n° 520616292 " Coteaux de la Censerie et vallons des ruisseaux de Grée et de Saugères "

Il est également à noter qu'aucune ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) et qu'aucune ZHIM (zones humides d'importance majeure) ne sont répertoriées sur le territoire communal.

Concernant la présence de haies, un inventaire a été réalisé et repris dans le cadre du Scot de la Communauté de communes (COMPA). A ce titre 52 kms linéaires de haies ont été identifiés sur le territoire de Pouillé les Coteaux, représentant une densité moyenne de 47 mètres linéaires / hectare.

S'agissant des zones humides, également un inventaire a été mené par la COMPA et a permis d'identifier 28,18 hectares de zone humides au titre du SAGE Estuaire de la Loire (2,4% du territoire de Pouillé les Coteaux).

Concernant les cours d'eau, l'inventaire tenu à jour par la DDTM 44 date du mois d'août 2020. Sur le territoire de Pouillé les Coteaux, 23,23 km linéaires sont identifiés.

La carte de synthèse du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) des Pays de la Loire, adopté le 30 octobre 2015, permet de repérer les éléments retenus pour Pouillé les Coteaux, identifiés également dans le Scot de la COMPA.

Afin de répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, la Trame verte et bleue a été identifiée. A l'échelle du territoire, les espaces identifiés en ZNIEFF de type 2 constituent les milieux les plus remarquables. Complémentairement, les milieux ordinaires structurants sont composés des quelques espaces de boisement et des zones humides identifiés. Il est également à souligner que l'ossature principale de la Trame verte et bleue est constituée par deux éléments structurants :

- La Vallée de la Grée (identifiée par le SCoT et le SRCE)
- Les cours d'eau et étangs de la commune

L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

Le territoire communal de Pouillé les Coteaux se compose du bourg principal et de quelques écarts, principalement d'origine agricole. Le bourg a peu évolué jusque dans les années 1970. Il s'est implanté et développé le long d'une voie principale, la RD 18. Les maisons du bourg ancien sont mitoyennes et implantées à l'alignement de la RD 18 et l'urbanisation s'étire sur un linéaire important.

A partir des années 1970, les premières constructions en extension du bourg se sont développées, parfois sur des parcelles importantes faisant, par la suite, l'objet de division parcellaire. L'extension du bourg s'est aussi faite avec la création de lotissements de forme pavillonnaire et au fil des opportunités foncières, soit au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses) soit en extension immédiate de l'agglomération. Il est cependant à souligner que depuis le bourg, plusieurs points de vue dévoilent les paysages des plaines agricoles et des vallons de la Grée. Il est aussi à souligner que des constructions récentes sont aussi venues se greffer à certains écarts existants.

La commune de Pouillé les Coteaux ne présente aucun site concerné par du patrimoine archéologique ni de patrimoine remarquable (ni site inscrit ou classé, ni immeuble inscrit ou classé, ni périmètre de protection d'un monument historique, ni secteur sauvegardé, ni ZPPAUP). Cela étant, on note cependant la

présence de quelques éléments de " petit patrimoine " sur le territoire : statue religieuses, croix, bâti rural de qualité.

❖ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Pouillé les Coteaux doit être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA)
- Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) de la COMPA
- Le Plan Climat Air Energie (**PCAET**) de la COMPA
- Le **SDAGE** Loire Bretagne et le **SAGE** Estuaire de la Loire
- Le Schéma routier départemental
- Le Plan départemental de l'Habitat

Le PADD de la commune exprime le projet de développement et d'aménagement pour les 10 années à venir. Les orientations définies dans ce document ont pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Ces orientations sont organisées en 2 grands axes thématiques:

Axe 1. Un environnement rural attractif :

- *Maintien de l'activité agricole, en particulier de l'élevage*

La commune entend pérenniser les espaces agricoles et naturels.

- *Préservation des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux*

Il s'agit de préserver les principales continuités écologiques (vallon de la Grée, haies ...)

Il s'agit également de s'interroger sur le devenir du " secteur de reconquête " identifié par le SCoT du Pays d'Ancenis, en formulant des recommandations permettant une amélioration de la situation en cas de replantation sur ce secteur.

- ***L'irrigation par les sentiers, permettant de découvrir et profiter des différents espaces et ambiances qui s'offrent au promeneur***

La question est particulièrement probante à l'Est et au sud du territoire : les nombreux cheminements présentent parfois des ruptures de continuités (le long du vallon de la Grée, au niveau du plan d'eau, vers les communes voisines...). Il pourrait être opportun d'établir (ou de rétablir) certaines connexions, notamment pour les habitants.

- ***Toujours sur le plan des loisirs, il s'agit de favoriser l'activité au niveau des équipements (sites de motocross, plan d'eau...), tout en étant attentif à leur insertion dans l'environnement.***
- ***L'attention portée sur le Bourg et sur ses abords.***

En effet, l'agglomération se situe en point haut, si bien que les enjeux sont importants dans le cas d'éventuelles extensions de l'urbanisation. Il s'agit d'être particulièrement attentif à l'insertion du tissu urbain (actuel et futur) dans son environnement ; réciproquement, le maintien du lien visuel depuis le cœur de bourg vers la campagne environnante affirme positivement le caractère rural de la Commune.

- ***La valorisation du potentiel énergétique, en lien avec la configuration et l'occupation des lieux***

Les points hauts sont favorables à l'implantation d'éoliennes, et l'agriculture (basée sur l'élevage) pourrait permettre le développement de projet(s) de méthanisation.

La très forte attractivité que connaît le territoire depuis plus d'une quinzaine d'années résulte principalement de deux facteurs : outre sa ruralité, son positionnement géographique joue un rôle important. Pouillé-les-Coteaux se situe en effet à mi-chemin entre les principaux pôles économiques de la COMPA que sont Ancenis/Saint-Géréon et Saint-Mars-la-Jaille, mais également à proximité de l'autoroute A11 menant aussi bien à Nantes qu'à Angers. De fait, en moins de 20 ans, la population communale a très fortement

augmenté (698 habitants en 1999, 1051 habitants au 1er janvier 2017). Sur la prochaine décennie, le principe envisagé est de maîtriser l'accroissement de la population.

- *Il s'agit de poursuivre l'accueil et le renouvellement de la population, en profitant de l'attractivité du territoire*
- *Parallèlement, il faudra être vigilant concernant la capacité des équipements et le maintien de l'identité du territoire, en évitant d'absorber un poids de population trop important*
- *Au final, l'objectif est de parvenir autour de 1200 à 1300 habitants d'ici une dizaine d'années en accueillant environ 180 habitants supplémentaires.*

Ceci implique de réaliser environ 85 nouveaux logements.

En réponse à ces évolutions et aux besoins de la population, une nouvelle dynamique autour des équipements doit être lancée :

- *La réalisation d'un nouveau restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire dédié sont une des priorités.*

Leur localisation devra évidemment se faire au plus près du cœur de Bourg et à " portée de pied " des écoles. Les locaux actuellement occupés par le restaurant scolaire pourraient alors être mobilisés pour d'autres usages (associatif, jeunesse...). Les services techniques se trouvent en continuité immédiate du cœur historique : à terme, leur localisation pourrait être revue afin de mobiliser cet espace pour de l'habitat. En termes de surfaces, les besoins liés aux équipements sont estimés à moins de 1,5 hectare. Même si la consommation d'espace récente a été quasi-nulle sur la période récente (140 m²), cette identification s'inscrit en réponse aux besoins avérés sur la prochaine décennie

Axe 2. Des choix forts en termes de modes de développement :

L'un des objectifs-clés est de renforcer la centralité principale qu'est le Bourg.

La totalité de l'offre en logements neufs sera localisée sur le Bourg. En campagne, les possibilités seront clairement encadrées, notamment pour les non-exploitants :

- la réalisation de logements neufs ne sera pas autorisée

- l'évolution de l'existant restera possible sous certaines conditions (extension mesurée des habitations, annexes)

- le changement de destination de bâtiments existants sera envisageable sous certaines conditions. Il viendra compléter l'offre en nouveaux logements à l'échelle du territoire.

La maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain constituent des enjeux majeurs :

- sur le Bourg et dans le lotissement de la rue d'Ancenis, la valorisation des dents creuses est vivement encouragée : une densification réfléchie permettra de limiter les prélèvements sur l'agriculture.

- dans une logique d'optimisation du foncier et de cohérence de l'urbanisation, les espaces les plus importants situés dans l'enveloppe urbaine (plus de 2500 m² d'un seul tenant, éventuellement sur plusieurs parcelles) et les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation de logements feront l'objet d'une attention toute particulière :

- des principes d'organisation spatiale pourront être posés
- des objectifs de densité seront fixés.
- à l'échelle de l'ensemble de ces secteurs, un objectif de densité de 15 logements/hectare minimum sera respecté
- autant que possible, un phasage des opérations dans le temps sera recherché

Alors que le Bourg a connu un développement essentiellement linéaire au cours des dernières années (lotissement de la rue d'Ancenis...), il s'agit de lui redonner de l'épaisseur vers l'est (avec le lotissement de la Cour) et vers l'ouest (en continuité du centre-bourg).

L'espace de respiration qui se trouve en son cœur (terrains de sport, aire de jeux...) constitue un trait-d'union entre le centre-bourg et les lotissements situés au nord. Il conviendra de maintenir cet espace dans sa fonction.

A travers les futures opérations, il s'agira en particulier de mieux marquer l'entrée d'agglomération en venant de La Roche-Blanche, en particulier par des aménagements de sécurisation (notamment au niveau des nouvelles voies se greffant sur la rue des Pilotes / RD18).

Enfin, il est impératif de renforcer la vitalité économique du territoire par le maintien et le développement des activités économiques, en réponse aux besoins locaux sur les prochaines années et au regard de la localisation de Pouillé-les-Coteaux à l'échelle de la COMPA. Pour mémoire, la consommation d'espace à vocation d'activités économiques a été nulle au cours de la précédente décennie. Dans ce cadre, le site de Sainte-Anne est apparu comme particulièrement intéressant (présence d'activités sur place, proximité immédiate de la RD923...). Sur ce site, le principe est de permettre l'évolution des activités existantes, voire d'envisager l'accueil de nouvelles activités en s'inscrivant à terme dans ce qui sera défini au SCOT (dans le cadre de sa Révision générale) en termes de superficie et de typologie d'activités, y compris en faisant évoluer le PLU.

Un débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu au sein du Conseil municipal lors des séances du 5 mai 2017 et du 7 décembre 2020.

❖ **Les besoins de la commune en matière d'urbanisation**

La population de la commune de Pouillé les Coteaux connaît une croissance assez forte depuis 1975. Comptant alors 575 habitants, elle enregistre un gain supplémentaire de 536 habitants en 2017, soit un total de 1051 habitants. **Cette population est estimée au 1^{er} janvier 2022 à 1080 habitants.**

La projection d'une croissance de population de l'ordre de **1,6%/an**, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du PLH, a été retenue. **Cette hypothèse amènerait le territoire autour de 1266 habitants à l'horizon 2032.**

Cette augmentation de population (**+186 habitants**) implique la recherche du foncier nécessaire pour la réalisation de **85 logements**.

Après étude des possibilités offertes et du potentiel théorique des réalisations envisageables, la commune a considéré qu'une partie de ce potentiel théorique n'était pas mobilisable et, par voie de conséquence, pour être au plus proche de la réalité, seulement 2/3 de ces ensembles fonciers ont été retenus et constitue le " potentiel pratique "

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune de Pouillé les Coteaux a tenu compte de :

- 1. l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur le bourg (dents creuses et ensembles fonciers supérieurs à 2500 m²)**

Le potentiel pratique a été estimé à **23 logements**.

2. Les possibilités de changement de destination

Le potentiel pratique au niveau des bâtiments identifiés au titre de changement de destination est de **8 logements**

Au regard de l'objectif fixé par le PADD (environ 85 nouveaux logements), il est donc nécessaire de rechercher environ **55 logements supplémentaires**, nécessairement en extension de l'enveloppe urbaine.

3. L'offre de logements en extension de l'enveloppe urbaine

Diverses possibilités ont été élaborées. Le scénario retenu à échéance du PLU serait de l'ordre d'environ **56 logements**.

Cinq secteurs de densification ont été privilégiés :

- ✓ Le secteur de La Cour permettant la réalisation de **30 logements** réalisables sur le terme du PLU,
- ✓ Le secteur de la rue des Perrières permettant la réalisation de **7 logements**,
- ✓ Le secteur de la rue de la Mairie / rue de la Grotte permettant la réalisation de **4 logements**,
- ✓ Le secteur du Coteau permettant la réalisation de **12 logements**,
- ✓ Le secteur de la rue des Pilotes permettant la réalisation de **3 logements**

L'ensemble des trois options étudiées et une fois les choix opérés sur les possibilités d'extension urbaine, le nombre total de l'offre de logements indique un potentiel pratique d'environ **87 logements et couvre l'estimation à échéance de 2032 (85 logements)**.

Le potentiel dégagé par le projet de PLU paraît donc cohérent pour assurer la réalisation des objectifs de logements fixés par la commune de Pouillé les Coteaux.

La superficie de l'extension envisagée en dehors de la zone urbanisée représente **4,50 ha**.

❖ **Le développement en matière d'équipement**

La commune vise le regroupement de tous les équipements scolaires (école maternelle, école primaire, restaurant scolaire et accueil périscolaire) sur un même site constitué par l'ensemble presbytère-école primaire.

L'étude engagée a permis de redéfinir l'organisation spatiale des équipements liés à l'enfance, socle d'un second scénario. Dans le principe, ce scénario vise le regroupement de tous les équipements scolaires sur un même site constitué par l'ensemble presbytère-école primaire (maintien de l'école primaire dans sa vocation actuelle, construction d'une structure pour l'école primaire, construction de la restauration scolaire dans le prolongement du presbytère), tandis que le bâtiment de l'école maternelle serait remobilisé pour l'accueil périscolaire. En outre, ce scénario présente l'avantage de laisser des marges de manœuvre maximales pour un développement du futur accueil périscolaire vers l'ouest (en cas de besoin), et de ne pas nécessiter d'identifier un nouvel espace pour les services techniques.

❖ **Le développement en matière économique**

Ce volet a fait l'objet de nombreux échanges avec la COMPA qui détient la compétence sur le développement économique de son territoire.

Vocation artisanale

S'agissant d'identifier sur la commune de Pouillé les Coteaux un espace à vocation d'activités artisanales, l'étude et les nombreux échanges réalisés ont permis d'identifier l'intérêt du secteur de Sainte-Anne, en prolongement d'activités déjà existantes.

Cela étant, en l'état actuel, le SCOT identifie le secteur de Sainte-Anne en zone agricole pérenne, interdisant toute possibilité d'implantation de nouvelles constructions ; a fortiori, l'identification d'une zone artisanale n'est pas non plus possible d'un point de vue juridique. Pour cette raison, les pièces réglementaires du PLU (zonage et OAP en premier lieu) n'ont pas identifié de périmètre spécifique au-delà des activités existantes ; toutefois, le PADD affirme avec force qu' " *il est impératif de renforcer la vitalité économique du territoire par le maintien et le développement des activités économiques* " , et précise explicitement que " *le site de Sainte-Anne est apparu comme particulièrement intéressant (présence d'activités sur place, proximité immédiate de la RD923* ". Sur ce site, le principe est de permettre l'évolution des activités existantes, voire d'envisager l'accueil de nouvelles activités en s'inscrivant à terme dans ce qui sera défini au SCOT (dans le cadre de sa

Révision générale) en termes de superficie et de typologie d'activités, y compris en faisant évoluer le PLU.

Vocation commerciale

La Commune ne présente actuellement aucun commerce. Les élus se sont interrogés sur la capacité qu'un commerce aurait du se maintenir en cœur de bourg. Dans cette perspective, l'hypothèse d'une implantation commerciale au cœur du bourg étant difficilement réalisable actuellement, le secteur de Sainte-Anne a été envisagé. Cependant, le SCoT identifie le secteur de Sainte-Anne en zone agricole pérenne, interdisant toute possibilité d'implantation de nouvelles constructions. Ainsi, aucune disposition n'a été inscrite à ce titre dans le PLU

❖ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Dans le projet de PLU de Pouillé les Coteaux, **9 sites de projet soumis à une OAP** sont prévus pour être ouverts à l'urbanisation :

- 7 sites à vocation principale d'habitat :
 - ✓ Petit Bois " Ouest " (site n° 1)
 - ✓ Petit Bois " Est " (site n° 2)
 - ✓ Rue des Perrières (site n° 3)
 - ✓ La Cour (site n° 4)
 - ✓ Le Coteau (site n° 6)
 - ✓ Saint Jean (site n° 7)
 - ✓ Rue des Pilotes (site n° 8)
- 1 site à vocation mixte habitat / équipements :
 - ✓ Rue de la Mairie / rue de la Grotte (site n° 5)
- 1 site à vocation d'équipements :

✓ Le Presbytère (site n° 9)

Le site n° 1 - Petit Bois Ouest présente une superficie de 0,17 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **2 logements** avec une densité de 12 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase. Les accès directs des lots sur la rue du Vieux Moulin seront interdits. Les accès se feront soit directement depuis le chemin du Petit Bois, soit par un accès mutualisé donnant sur le chemin du Petit Bois.

Le site n° 2 - Petit Bois Est présente une superficie de 0,31 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **5 logements** avec une densité de 16 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase. Les accès directs sur la rue du Vieux Moulin seront interdits. Les accès se feront par un accès mutualisé donnant sur le chemin du Petit Bois. On cherchera autant que possible à disposer l'accès au site en vis-à-vis de l'accès au site du Petit Bois Ouest.

Le site n° 3 - Rue des Perrières présente une superficie de 0,96 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **7 logements** avec une densité de 16 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase. Une voie traversante permettra de relier la rue des Perrières et le chemin du Petit Bois.

Le site n° 4 - La Cour présente une superficie de 3,20 ha et est divisé en 4 Sous-secteur :

- Sous-secteur C1 (La Cour 1)

Présente une superficie de 0,92 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **17 logements** avec une densité de 18,5 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases

- Sous-secteur C2 (La Cour 2)

Présente une superficie de 1,21 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **16 logements** avec une densité de 13 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases

- Sous-secteur C3 (La Cour 3)

Présente une superficie de 0,35 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **5 logements** avec une densité de 14 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases

- Sous-secteur C4 (La Cour 4)

Présente une superficie de 0,57 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **8 logements** avec une densité de 14 logements/ha et fera l'objet d'une opération d'ensemble ou d'une optimisation progressive dans le respect des autres dispositions des OAP (densité, organisation des mobilités, prise en compte de l'environnement). Diverses dispositions sont prévues pour l'aménagement du site.

Le site n° 5 - Rue de la Mairie / Rue de la Grotte présente une superficie de 0,38 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **4 logements** avec une densité de 17 logements/ha. L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale. Les accès des lots se feront directement sur cette voie. Ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

Le site n° 6 - Le Coteau présente une superficie de 0,75 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **12 logements** avec une densité de 16 logements/ha. L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale sur laquelle viendront se greffer les accès des différents lots. Aucune création d'accès direct depuis les lots n'est autorisée vers la rue des Pilotes (RD 18). Ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

Le site n° 7 - Saint Jean présente une superficie de 0,74 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **11 logements** (logement existant inclus) avec une densité de 15 logements/ha. La voie de desserte interne devra être positionnée de telle sorte qu'il soit possible de desservir les lots localisés au nord du site. Du côté Est, la voie principale sera raccordée à celle du site " rue des Pilotes ". Ces deux voies présenteront un accès commun sécurisé sur la rue des Pilotes (RD 18). Ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble ou d'une optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP (densité, mobilités...)

Le site n° 8 - Rue des Pilotes présente une superficie de 0,64 ha. Le potentiel théorique de logements à réaliser est de **9 logements** avec une densité de 15 logements / ha. L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale sur laquelle viendront se greffer les accès des différents lots. Aucune création d'accès direct depuis les lots n'est autorisée vers la rue

des Pilotes (RD 18). Du côté Ouest, la voie principale sera raccordée à celle du site " Saint Jean ". Ces deux voies présenteront un accès commun sécurisé sur la rue des Pilotes (RD 18). Du côté Est, la voie principale débouchera sur l'espace de stationnement public localisé à proximité de la salle polyvalente. Ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble ou d'une optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP (densité, mobilités...)

La synthèse de la constructibilité à l'échéance du PLU de Pouillé les Coteaux fait ressortir un potentiel théorique du nombre de logements de **132** et un potentiel pratique d'environ **88** logements. Elle confirme la superficie induite par l'extension de l'urbanisation de l'ordre de 4,50 ha nécessaire à la réalisation des 56 logements programmés.

Le site n° 9 - Le Presbytère (à vocation principale d'équipements), concerne une réflexion communale et prend appui sur des bâtiments communaux existants et une localisation centrale à l'échelle du bourg tout en ajoutant d'autres avantages (regroupement des deux écoles, localisation plus cohérente pour la restauration scolaire puisque les deux écoles sont sur le même site, valorisation du presbytère, appui sur une limite paysagère claire au-delà de laquelle le bourg ne s'étendra pas vers l'est du fait de la topographie),

Ce secteur fait l'objet d'une OAP et est classé en zone 1AUL. Si la zone 1AUL représente une superficie de 0.33 hectare, il faut relever qu'une partie de cette zone se trouve en enveloppe urbaine (environ 1700 m²). Ce sont donc 1600 m² qui se trouvent en extension de l'enveloppe urbaine

❖ le zonage

Le règlement et les documents graphiques sont régis par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces ont été déterminantes dans les choix retenus par la commune. Ces derniers se définissent en 4 zones :

➤ Les zones urbaines dites " zones U "

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

▪ La zone Ua

Elle correspond au secteur déjà urbanisé à caractère central du bourg. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ub**

Elle correspond au tissu urbain contemporain de la commune. Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur Ub inclut les équipements sportifs et espaces publics de l'îlot situé au centre du bourg.

- **La zone UL**

Le secteur UL est un secteur à vocation principale d'équipements et de loisirs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

➤ **Les zones à urbaniser AU**

Les zones à urbaniser AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et sont divisées en trois sous-secteurs :

- **La zone 1AU**

La zone 1AU est urbanisable à court terme, à vocation principale d'habitat. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Deux secteurs 1AU sont identifiés : un secteur à l'est du bourg (La Courre - sous-secteurs C1 et C2), et un secteur à l'ouest (Le Coteau).

- Au niveau du secteur de la Courre, le sous-secteur C1 a été classé en 1AU dans la mesure où il fait l'objet d'une opération imminente (au stade du Permis d'Aménager). Le sous-secteur C2 a été classé en 1AU dans la mesure où sur le sous-secteur C1, quasiment la moitié des futurs lots font déjà

l'objet d'une pré-réserve. Ainsi, le sous-secteur C2 fera très probablement l'objet d'une opération d'aménagement à court terme (0-3 ans).

- Au niveau du secteur du Coteau, le classement en 1AU a été retenu pour tenir compte de la présence des réseaux, notamment l'assainissement, le long de la rue des Pilotes.

- **La zone 2AU**

La zone 2AU est urbanisable à long terme, à vocation principale d'habitat. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur : plus précisément, les réseaux n'existent pas en périphérie de ce secteur, qui est donc fermé à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Quatre secteurs 2AU sont identifiés : deux secteurs sur la Courre (au nord et à l'ouest des soussecteurs C1 et C2 déjà ouverts à l'urbanisation), un secteur sur la frange ouest du centre-bourg (rue de la Mairie / rue de la Grotte) et un secteur au niveau de la rue des Perrières. Ces secteurs sont fermés à l'urbanisation pour une question de programmation de l'habitat dans le temps et d'absence des réseaux.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU et 2AU se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ils ont été identifiés pour définir un mode d'urbanisation concentrique autour du cœur historique, tout en tenant compte des enjeux en termes de topographie et de paysage (notamment sur la frange est du bourg avec le secteur de la Courre, et sur la frange sud-ouest avec le secteur du Coteau). Ce positionnement concentrique favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion des opérations dans leur environnement.

- **La zone 1AUL**

La zone 1AUL est urbanisable à court terme, à vocation principale d'équipements. Le secteur 1AUL est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des secteurs 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

Un seul secteur 1AUL a été identifié, en frange Est du cœur historique, sur les arrières de l'église et à proximité immédiate de l'école primaire. Seule une partie de ce secteur 1AUL constitue une véritable extension de l'urbanisation, l'autre partie comprenant le presbytère. Son identification a pour objectif de concentrer sur un même espace l'école primaire, la restauration scolaire et l'école maternelle. Un nouvel espace était donc nécessaire pour accueillir les bâtiments nécessaires à ce regroupement du pôle scolaire. Les locaux laissés libres par l'école maternelle seront remobilisés pour l'accueil périscolaire.

➤ **La zone agricole A**

La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone A est destinées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Elle comprend deux secteurs agricoles :

➤ **Le secteur A** strict, correspond à des espaces agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole

➤ **Le secteur Ae**, de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**), identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. C'est un secteur à vocation économique. Il correspond aux activités existantes sur le site de Sainte-Anne, le long de la RD923. Il a été identifié dans une logique de confortation des activités existantes, à périmètre constant.

➤ **Les zones naturelles N**

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur Nn** qui correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Un secteur Nf** qui correspond aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé ou réalisées dans le cadre de boisements aidés. Il représente un périmètre de très faible emprise, à l'extrémité nord du territoire, dans le prolongement du bois de Maumusson.
- **Un secteur NL** qui se décompose en quatre sous-secteurs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (**STECAL**), à vocation touristique, culturelle ou de loisirs. Quatre sous-secteurs sont identifiés : le secteur de la Grotte de Lourdes (sous-secteur NL1), le secteur de l'étang (soussecteur NL2), le secteur du motocross (sous-secteur NL3) et le secteur de La Herse (sous-secteur NL4). Le périmètre de ces secteurs est approprié à chaque objet qui correspond aux parties boisées.
- **Un secteur Ns** destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...). Il reprend le périmètre des stations d'épuration actuelles.

➤ **Les STECAL**

Cinq secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU : un secteur Ae et quatre secteurs NL (sous secteurs NL1, NL2, NL3 et NL4)

- Le secteur Ae

C'est un secteur à vocation économique situé au niveau de Sainte-Anne, le long de la RD 923. L'objectif est de permettre la confortation de ces activités sur place.

Le secteur Ae présente une superficie totale de 1.19 hectare (soit 0.10% du territoire communal). Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions à destination " d'industrie " sont envisageables, assorties de condition cumulatives strictes :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouveaux bâtiments sur l'unité foncière ne dépasse pas 30% par rapport à la date d'approbation du PLU ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Le règlement fixe :

- Une hauteur maximale ne pouvant dépasser celle des bâtiments principaux existants.
- Une distance maximale de 20 m entre bâtiments

- Le secteur NL1

Le secteur NL1 est un secteur à vocation culturelle et touristique. Il correspond à la Grotte de Lourdes. L'objectif est de permettre la mise en place de locaux techniques liés à l'accueil du public afin de conforter ce secteur dans sa vocation (sanitaires).

Le sous-secteur NL1 présente une superficie totale de 0.87 hectare (soit 0.07% du territoire communal). Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont envisageables, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, sanitaire, éducative ou pédagogique, y compris les activités qui y sont liées.

Outre les conditions relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (inhérentes à toute zone naturelle), le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale cumulée de 20 m² pour les nouveaux bâtiments (extensions de bâtiments existants et nouveaux bâtiments) ;
- Une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- Une distance maximale de 20 m entre bâtiments (sachant qu'il n'existe actuellement pas de bâtiment au sein de ce sous-secteur)

- Le secteur NL2

Le sous-secteur NL2 est un secteur à vocation touristique et de loisirs. Il correspond à l'étang situé au sud-est de l'agglomération. Il est détourné au plus juste en intégrant l'étang et ses abords immédiats. L'objectif est de permettre la confortation de ce secteur dans sa vocation, notamment par l'installation d'équipements de type préau ou buvette.

Le sous-secteur NL2 présente une superficie totale de 2.58 hectares (soit 0.21% du territoire communal). A titre d'information, le PLU de 2013 prévoyait un périmètre de l'ordre de 5.48 ha pour ce secteur : il a donc fait l'objet d'une diminution de près de 3 hectares. Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont envisageables, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, sanitaire, éducative ou pédagogique, y compris les activités qui y sont liées.

Outre les conditions relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (inhérentes à toute zone naturelle), le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale cumulée de 70 m² pour les nouveaux bâtiments (extensions de bâtiments existants et nouveaux bâtiments) ;

- Une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- Une distance maximale de 20 m entre bâtiments (sachant qu'il n'existe actuellement pas de bâtiment au sein de ce sous-secteur)

- Le secteur NL3

Le sous-secteur NL3 est un secteur à vocation touristique et de loisirs. Il correspond au site de motocross situé au nord de l'agglomération. L'objectif est de permettre la confortation de ce secteur dans sa vocation, notamment en permettant la mise en place d'équipements techniques (sanitaires...).

Le sous-secteur NL3 présente une superficie totale de 2.00 hectares (soit 0.16% du territoire communal). Par ailleurs, les possibilités sont

particulièrement encadrées. Seules les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont envisageables, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, sanitaire, y compris les activités qui y sont liées.

Outre les conditions relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (inhérentes à toute zone naturelle), le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² pour les nouveaux bâtiments (extensions de bâtiments existants et nouveaux bâtiments) ;
- Une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Une distance maximale de 20 m entre bâtiments (sachant qu'il n'existe actuellement pas de bâtiment au sein de ce sous-secteur)

- Le secteur NL4

Le sous-secteur NL4 est un secteur à vocation touristique et de loisirs. Il correspond à un secteur sur lequel l'installation d'un gîte est projetée. Il est localisé au lieu-dit La Herse. Le gîte sera implanté sur un terrain non agricole, où se trouvent un étang naturel et un espace arboré. Les arbres seront intégralement conservés. L'objectif est de permettre la mise en œuvre de ce projet, qui répond à l'enjeu de valorisation du territoire, et notamment de son contexte rural (tourisme vert).

Le sous-secteur NL4 présente une superficie totale de 0.11 hectare (soit 0.01% du territoire communal). Par ailleurs, les possibilités sont particulièrement encadrées. Seules les constructions à destination " d'hébergement touristique " sont envisageables.

Outre les conditions relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (inhérentes à toute zone naturelle), le règlement fixe :

- Une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² pour les nouveaux bâtiments (extensions de bâtiments existants et nouveaux bâtiments) ;
- Une hauteur maximale de 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- Une distance maximale de 20 m entre bâtiments (sachant qu'il n'existe actuellement pas de bâtiment au sein de ce sous-secteur).

➤ **Les changements de destination**

Dans le cadre du projet de PLU de Pouillé les Coteaux, **12 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés. Sur l'ensemble de ces bâtiments, 11 de ceux-ci se trouvent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation. Le seul bâtiment se trouvant à une distance inférieure à 100 mètres est localisé au lieu-dit La Petit Bois de la Herse. Il se trouve à 82 mètres du bâtiment agricole le plus proche, sachant que :

- D'autres maisons de tiers se situent à proximité immédiate, surtout une qui est localisée entre ce bâtiment et le site d'exploitation. En ce sens, la création d'un nouveau logement n'apportera pas de contrainte complémentaire à l'activité agricole par rapport à l'état actuel ;

- L'exploitation est en mesure de se développer dans une direction opposée aux maisons existantes et au bâtiment identifié au titre du changement de destination.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

TABLEAU DES SUPERFICIES (Ancien PLU 2004)		TABLEAU DES SUPERFICIES (Projet PLU)		EVOLUTION (en ha)
Pas d'équivalence		Ua	3,62	
U	49,58	Ub	35,24	
Pas d'équivalence		UI	1,48	
Total zone U : 49,58 ha		Total zone U : 40,34 ha		- 9,24
1AU	6,45	1AUa	2,95	-3,50
2AU	7,08	2AU	1,60	-5,48
Total habitat : 13,53 ha		Total habitat : 4,55 ha		-8,98
1AUI		1AUI	0,33	0,33
Total équipement : 0,00		Total équipement : 0,33		0,33
Total zone AU : 13,53 ha		Total zone AU : 4,88 ha		-8,65

A	1031,30	A	1047,32
Pas d'équivalence		Ae	1,19
Total zone A : 1031,30 ha		Total zone A : 1048,51 ha	
Np	103,69	Nn	124,47
Nh	22,80	Pas d'équivalence	
Pas d'équivalence		Nf	0,66
Pas d'équivalence		NI1	0,87
NI	5,48	NI2	2,58
Pas d'équivalence		NI3	2,00
Pas d'équivalence		NI4	0,11
Pas d'équivalence		Ns	1,61
Total zone N : 131,37 ha		Total zone N : 132,30 ha	
TOTAL	1225,78 ha	TOTAL	1226,03 ha
			0,25

❖ **le règlement écrit**

Le règlement du PLU répond aux objectifs du PADD et aux exigences du Code de l'Urbanisme. Sa rédaction a été réalisée sur la base du règlement type proposé par la Communauté de communes (COMPA).

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- ✓ zones urbaines (Ua - Ub - UI)
- ✓ zones à urbaniser (1AU - 2AU et 1AUL)
- ✓ zones agricoles A et Ae
- ✓ zones naturelles N (Nn, Nf, NI et Ns)

▪ **Concernant la zone urbaine**

- **Le secteur Ua** (3.62 ha) : secteur déjà urbanisé à caractère central, à vocation principale d'habitat dense, de services et

d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant au tissu urbain ancien du bourg.

- **Le secteur Ub** (35.24 ha) : secteur périphérique déjà urbanisé, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat, correspondant au tissu urbain contemporain du bourg.

- **Le secteur UI** (1.48 ha) : à vocation d'équipements.

▪ **Concernant la zone à urbaniser (AU) :**

- **Les secteurs 1AU** (2.95 ha) (à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvert à l'urbanisation) **et les secteurs 2AU** (1.60 ha) (à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermé à l'urbanisation), afin de répondre aux besoins à vocation d'habitat sur la prochaine décennie, localisés en tenant compte des enjeux agricoles, paysagers et écologiques, ainsi que de la proximité avec le cœur historique.

- **Le secteur 1AUL** (0.33 ha) (à urbaniser à vocation d'équipements, ouvert à l'urbanisation), identifié en lien avec les besoins locaux.

La zone urbaine est constituée de 3 types de secteurs : 2 secteurs à vocation généraliste (secteurs Ua et Ub) et un secteur spécialisé (secteur UI à vocation d'équipements). Au-delà de la distinction 1AU / 2AU, la zone à urbaniser est composée de plusieurs types de secteurs : deux secteurs généralistes à vocation principale d'habitat (1AU et 2AU) et un secteur spécialisé (secteurs 1AUL à vocation principale d'équipements). Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières

Le règlement du secteur 2AU est volontairement minimaliste : seules sont autorisées les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce secteur ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'un passage en secteur 1AU : c'est donc le règlement du secteur 1AU qui s'appliquera alors.

Le règlement des secteurs UI et 1AUL est identique. Leur seule différence réside dans le fait que l'un est déjà urbanisé (secteur UI) et que l'autre constitue une extension de l'urbanisation (secteur 1AUL). Les différences avec le règlement des secteurs Ua, Ub et 1AU porte sur les articles 1 à 4. Les articles 5 à 8 sont identiques à ces secteurs.

▪ **Concernant la zone agricole (A) :**

- **Le secteur A** (sans indice) (1047.32 ha) : zone agricole classique.

- **Le secteur Ae** (1.19 ha) : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'activités économiques (Sainte-Anne).

. Les différences entre ces secteurs portent sur l'article 2, sur une partie de l'article 3 et sur une partie de l'article 8. L'article 1 interdit tout ce qui n'est pas autorisé explicitement à l'article 2, de façon à encadrer la constructibilité de manière stricte en zone agricole.

▪ **Concernant la zone naturelle et forestière (N) :**

La zone N présente 4 types de secteurs : Nn, Nf, NL et Ns.

- **Le secteur Nn** (124.47 ha) : zone naturelle classique.

- **Le secteur Nf** (0.66 ha) : secteur correspondant aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé ou réalisées dans le cadre de boisements aidés.

- **Le secteur NL** (5.56 ha) : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique, culturelle ou de loisirs. Quatre sous-secteurs sont identifiés : le secteur de la Grotte de Lourdes (sous-secteur NL1), le secteur de l'étang (sous-secteur NL2), le secteur du motocross (sous-secteur NL3) et le secteur de La Herse (sous-secteur NL4).

- **Les secteurs Ns** (1.61 ha) : secteur correspondant aux stations d'épuration

Le règlement est particulièrement strict pour l'ensemble de la zone N. De manière générale :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ;

- Les constructions et installations liés à l'activité agricole ne sont pas autorisées.

- En outre, pour le secteur Nn :

- Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique d'harmonisation des règles applicables en campagne.

- Les autres dispositions (articles 4 à 8) sont identiques au règlement du secteur A.

- Pour le secteur Nf, le règlement est adapté uniquement au niveau de l'article 2, de manière à permettre les constructions à destination d'exploitation forestière, dans une logique de valorisation du massif forestier.

- Pour le secteur Ns, dont la vocation est plus spécialisée :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont également autorisées s'il s'agit de constructions " techniques " (déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration).

- Les extensions et annexes aux habitations existantes ne sont pas autorisées (puisqu'il n'y en a pas dans ce secteur)

- Les autres dispositions (articles 4 à 8) sont identiques au règlement du secteur A, et donc au règlement du secteur Nn.

- Pour le secteur NL, les règles sont adaptées au niveau de chaque sous-secteur (NL1, NL2, NL3 et NL4) en intégrant les enjeux paysagers : emprise au sol maximale adaptée à chaque secteur (entre 20 et 70 m²), hauteur maximale encadrée (entre 3.50 et 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère), distance maximale entre constructions (20 m de façade à façade).

Le règlement préserve les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue :

- **S'agissant ces boisements** : Au total, 18,70 ha de boisements sont protégés au titre des EBC, soit + 6,93 ha par rapport au PLU de 2004. Cette protection est indiquée par un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage)

- **S'agissant du bocage** : Au total, 36,38 km linéaires de haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé la replantation d'essences locales, en linéaire multiplié par 1,5 (soit 1,5 ml de haie replantée pour 1 ml de haie supprimée)

- **S'agissant des zones humides** : La présence de zones humides a été soulignée par un inventaire réalisé au titre du SAGE en 2012 sur la commune de Pouillé les Coteaux. C'est ainsi que 28 ha de zones humides sont protégées dans le cadre du PLU

- **S'agissant des cours d'eau** : L'intégralité de l'inventaire réalisé est indiquée sur le plan de zonage. C'est ainsi que 23,23 km de cours d'eau sont protégés dans le cadre du PLU

Les changements de destination en campagne ont été également pris en compte dans le projet de PLU et sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage). 12 bâtiments sont concernés et sont tous localisés au sein de la zone agricole.

❖ **Les emplacements réservés**

La commune a inscrit 4 emplacements réservés au projet de PLU :

N°	DESTINATION	SUPERFICIE
1	Espace public	3026 m ²
2	Voie de desserte	264 m ²
3	Voie de desserte	247 m ²
4	Equipement public	2697 m ²

❖ **La concertation préalable au projet de PLU**

Dès la délibération du 24 juin 2016 prescrivant l'élaboration du PLU, le conseil municipal de Pouillé les Coteaux a voulu mettre en œuvre au-delà de l'avis des PPA, des outils de concertation devant permettre l'implication dans le projet de tous les partenaires dont au premier chef la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la population agricole. La concertation a reposé à la fois sur une information fiable, pertinente et suffisante ainsi que sur de véritables espaces de contribution et de discussion.

Les modalités de la concertation ont été fixées comme suit :

- ✓ Affichage de la délibération du 24 juin 2016 pendant toute la durée des études nécessaires,
- ✓ Articles dans le bulletin municipal,

- ✓ Tenue d'au moins 2 réunions publiques avec la population,
- ✓ Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté
- ✓ Dossier disponible en mairie mise à jour au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à l'arrêt du projet,
- ✓ Mise à disposition du public en mairie d'un registre destiné aux observations de la population,

La concertation s'est déroulée comme suit :

- ✓ Affichage en mairie de la délibération de prescription depuis le 28 juin 2016 et ce, jusqu'au 5 juillet 2021,
- ✓ Parution de 3 articles dans le bulletin municipal (Janvier 2017 - septembre 2017 et janvier 2018
- ✓ Organisation de 2 réunions publiques (21/03/2017 et 12/04/2021
- ✓ Exposition publique du projet sur 4 panneaux
- ✓ Registre mis à la disposition du public (4 observations + 9 courriers
- ✓ Concertation spécifique menée avec la profession agricole (15/09/2016)

A l'issue de toutes ces réflexions et après prise en compte de la concertation engagée avec l'ensemble des parties prenantes, le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil municipal dans sa séance du 5 juillet 2021.

❖ **L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe)**

Par courrier en date du 30 décembre 2021, la MRAe des Pays de la Loire, après étude du projet de PLU de Pouillé les Coteaux identifie les principaux enjeux du document. Ceux-ci concernent :

- la limitation de la consommation d'espaces et le renforcement de la centralité du centrebourg afin de réduire la dépendance automobile au profit des mobilités actives,
- la protection de la biodiversité et des corridors écologiques,
- la protection du patrimoine bâti rural et des paysages, notamment dans les secteurs à l'est du bourg concernés par les projets d'urbanisation.

La MRAe recommande plus particulièrement :

- ✓ de mener des inventaires de terrain faune - flore complets afin de pouvoir garantir la représentativité des enjeux présents sur les secteurs d'urbanisation projetée et donc la bonne identification de l'ensemble des impacts potentiels du PLU,

- ✓ de compléter la justification du besoin accru de logements par rapport à celui observé au cours de la période précédente.

- ✓ de fournir des données sur la consommation d'espace qui permettent de faire des comparaisons entre les périodes de référence selon les différentes modalités de consommation foncière (extension/renouvellement/secteur rural)

- ✓ de compléter la partie consacrée à l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes approuvés en tenant compte du plan régional de prévention et de gestion des déchets des Pays de la Loire ainsi que du projet de SRADDET.

- ✓ de préciser les modalités et phasages envisagés pour permettre la mobilisation des fonciers et des bâtiments concernés

- ✓ de préciser le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU en complétant valeurs de référence, objectifs et modalités de mise en œuvre.

- ✓ d'organiser le phasage des secteurs faisant l'objet d'OAP à vocation d'habitat de manière à privilégier dans un premier temps les secteurs en zone U pour ensuite séquencer sa programmation en priorisant les emprises les moins consommatrices de foncier en continuité directe de l'enveloppe urbaine.

- ✓ de mener une réflexion sur le renforcement de la centralité du centre-bourg à travers le développement de l'offre en commerces, services et équipements.

- ✓ de limiter le contour des STECAL au périmètre bâti des projets de construction qu'ils accueilleront.

- ✓ que le PLU prévoit des mesures réglementaires de protection des mares identifiées sur le territoire communal

✓ que soit explicitées les raisons qui ont motivé l'absence de protection au titre de l'article L151-23 du Code l'Urbanisme de 15,62 km de haies sur les 52 km inventoriés dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

✓ les OAP prennent en compte pour chaque secteur des mesures de protections ciblées des habitats et espèces intéressants identifiés dans l'inventaire ainsi que ceux qui seraient mis en évidence par les compléments d'inventaire recommandés ;

✓ le chêne pédonculé, avec indice de présence de grand capricorne, présent sur le secteur de l'OAP 3 de la Rue des Perrières fasse l'objet d'une protection inscrite au règlement graphique

✓ d'intégrer dans les OAP des mesures de protection des paysages et du patrimoine situés à proximité

✓ d'anticiper avant l'échéance du PLU l'augmentation des capacités de traitement des eaux usées sur la partie agglomérée de la commune de Pouillé-les-Coteaux.

✓ que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments, et de s'inscrire par anticipation en cohérence avec les orientations du PCAET

❖ **La notification aux Personnes Publiques Associées**

Conformément aux prescriptions de l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme, le projet d'élaboration du P.L.U de Pouillé les Coteaux a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :

- ✓ La DDTM (Préfecture de Loire-Atlantique à Nantes)
- ✓ La DREAL des Pays de Loire
- ✓ Le Conseil Régional
- ✓ Le Conseil Départemental
- ✓ La CDPENAF,
- ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- ✓ La Chambre d'Agriculture,
- ✓ La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA)
- ✓ GRT Gaz

- ✓ La commune de La Roche Blanche
- ✓ La commune de Pannecé
- ✓ La commune des Vallons de l'Erdre
- ✓ La commune de Mésanger

A la date de l'ouverture de l'enquête le 24 janvier 2022, il avait été reçu les avis suivants :

✓ La Préfecture de Loire-Atlantique

Par courrier en date du 23 décembre 2021, Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique indique les différents points appelant une attention particulière et notamment :

✓ Sur le parti d'aménagement retenu et la consommation d'espaces :

- En privilégiant les projets urbains en densification par rapport aux opérations en extension
 - En rehaussant les densités retenues
 - En concrétisant la primauté de l'échéancier des opérations à l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine avant d'artificialiser les espaces naturels et agricoles en extension de celle-ci,
 - En reclassant en zone N le site du Coteau qui présente un enjeu fort de préservation du paysage

✓ Sur la typologie de logements :

- Les phénomènes enregistrés sur la commune de desserrement et de vieillissement de la population plaident pour une diversité de l'offre de logements. Or, les OAP n'apportent pas de précisions sur les typologies recherchées pour adapter le parc, tant en matière de taille de logements que de mixité sociale. Il en résulte un risque d'inadéquation entre une offre basée sur le modèle pavillonnaire et des besoins spécifiques aux différentes tranches d'âge de la population. Une offre alternative apparaît nécessaire en particulier axée sur les jeunes ménages et les seniors.

✓ Prise en compte des zones humides :

Le règlement interdit les constructions et installations ainsi que les travaux d'affouillements nécessaires aux exploitations agricoles. Une dérogation est toutefois instituée pour les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles. Cette faculté n'est pas compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

- L'emplacement réservé n° 4 prend place sur une zone humide. Des investigations plus poussées devront être entreprises pour délimiter de manière plus fine la zone humide.

- Sur le plan de zonage, il est demandé de distinguer plus visuellement les mares des zones humides

✓ Préservation de la biodiversité :

Un chêne pédonculé présentant des indices de présence du Grand capricorne dans l'emprise de l'OAP n° 3 - Les Perrières, a été identifié. Il doit être protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Quelques remarques sont également émises sur la qualité paysagère et architecturale ainsi que sur le patrimoine bâti.

En conclusions des observations ci-dessus, Monsieur le Préfet de la Loire Atlantique émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de Pouillé le Coteau **sous réserves** d'inscrire davantage ce document dans une trajectoire de sobriété foncière :

- d'une part en reclassant en zone N le site du Coteau assorti de la suppression de l'OAP correspondante,
- d'autre part, en rehaussant les densités dans les secteurs couverts par une OAP et en renforçant leur caractère prescriptif en matière de typologie de logements et d'insertion paysagère.

Il est également demandé de consolider la traduction réglementaire des éléments naturels, paysagers et patrimoniaux en vue d'assurer leur préservation.

✓ **Le Conseil Régional**

Par courrier en date du 29 octobre 2021, la Présidente du Conseil régional des Pays de la Loire fait connaître que celui-ci n'a **pas d'observation particulière** à formuler sur le projet de PLU de Pouillé les Coteaux.

✓ **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Par courrier en date du 10 décembre 2021, le Directeur Départemental de la CDPENAF émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de Pouillé les Coteaux, **sous réserve** :

✓ de resserrer le périmètre du STECAL NL1 - Grotte de Lourdes autour des locaux techniques envisagés (sanitaires) définissant ainsi leur emplacement et de préciser les conditions d'assainissement prévues à cet effet,

✓ de resserrer le périmètre du STECAL NL2 - Etang à l'emprise réservée pour la réalisation des constructions envisagées (préau, buvette),

✓ de préserver pour le STECAL NL3 - Motocross, le couvert bocager de la parcelle cadastrée ZM 14, notamment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

✓ de qualifier au dossier en tant que STECAL, deux secteurs non identifiés comme tels au projet de PLU arrêté. Ces secteurs répondent aux caractéristiques d'un STECAL dans la mesure où ils se situent en discontinuité de la zone agglomérée du bourg, font l'objet d'un zonage spécifique et sont dotés d'une taille et d'une capacité d'accueil limitées. Il s'agit :

- du secteur Ns correspondant à la station d'épuration rue de la Grotte
- du secteur Ns correspondant à la station d'épuration rue de la Mine - le périmètre de ce secteur devra être resserré à l'emprise fonctionnelle du site afin d'exclure la portion de terre agricole située à l'ouest et la haie située au nord

Le STECAL Ae à vocation économique, le STECAL NL4 destiné au Gîte de la Herse et le règlement des zones A et N reçoivent un **AVIS FAVORABLE**

✓ **Le Conseil Départemental**

Par courrier en date du 8 décembre 2021, le Président du Conseil Départemental donne un **AVIS RESERVE** sur le projet de PLU de Pouillé les Coteaux, notamment au regard des points suivants :

✓ Effort à faire sur la diminution de la consommation foncière à prévoir,

✓ Effort à faire sur l'intégration d'une diversification et d'une mixité sociale dans les opérations d'habitat,

✓ Effort à faire sur une meilleure intégration de la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **La Chambre d'Agriculture**

Par courrier en date du 15 décembre 2021, il est donné un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de Pouillé les Coteaux, **sous réserve** de la prise en compte des observations suivantes :

✓ Resserrer davantage le périmètre de trois STECAL aux emprises existantes bâties ou à celles réservées pour un projet de construction (Grotte de Lourdes - Etang de la Coulée des Deux Ponts - Parcours de motocross)

✓ Cette remarque s'applique également pour le secteur Ns assimilable à un STECAL et délimitant les secteurs dédiés aux stations d'épuration. Pour le secteur Ns de la rue de la Mine, le périmètre doit être resserré sur l'emprise du site afin d'exclure à l'Ouest la portion de terre agricole

✓ La prise en compte de l'environnement agricole constitue un critère sélectif essentiel. A ce titre, l'éloignement d'un siège ou d'un site agricole en activité a été intégré en respectant à minima pour les bâtiments identifiés une distance de 100 mètres vis-à-vis de ces derniers. Une exception à cette règle a été pourtant opérée au petit Bois de la Herse pour un bâtiment situé à 82 m d'une exploitation d'élevage de vaches laitières relevant d'une ICPE, imposant une distance de 100 mètres entre bâti tiers et bâti agricole. Cette exception est de nature à fragiliser la protection des périmètres sanitaires autour des sièges d'exploitation. Elle est contraire au deuxième alinéa des dispositions générales du règlement écrit page 28. Deux autres bâtiments posent également interrogations (La Cordinière et La Chaussée)

✓ Quelques remarques sont également émises concernant le règlement écrit

- Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA)

Par courrier en date du 14 décembre 2021, il est souligné que l'avis de la COMPA s'appuie sur le SCoT et le PLH du Pays d'Ancenis approuvés le 28 février 2014 ainsi que sur l'ensemble des projets intercommunaux en cours.

Après analyse des documents, il ressort :

- ✓ Le projet est compatible avec le SCoT sur la consommation d'espaces,

- ✓ Le zonage et les OAP offre des capacités compatibles avec les objectifs du SCoT et du PLH en vigueur en matière de construction de logements. A noter par ailleurs que cette projection n'apparaît pas incompatible avec l'objectif envisagé dans le futur PLH,

- ✓ Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont prévues exclusivement au sein du bourg et les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat sont positionnées au plus près de l'enveloppe urbaine du bourg réduisant ainsi les impacts sur les espaces agricoles et naturels,

- ✓ L'objectif de renouvellement urbain de 35% du SCoT pour l'habitat n'est pas pleinement atteint mais ce constat est à relativiser puisque :

- une partie des zones à urbaniser, comptabilisée comme de l'extension, concerne des fonds de jardin (rue des Pilotes en autre) qui n'a pas d'usage agricole,

- le projet de PLU propose des orientations d'aménagement pour favoriser optimiser les potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine avec des objectifs de densité compatibles avec le SCoT

- ✓ La commune souligne sa volonté de conforter les équipements et la dynamique économique notamment sur le secteur Sainte-Anne,

- ✓ La trame verte et bleue s'appuie sur l'intégration de l'inventaire des haies, des zones humides et des cours d'eau

Pour l'ensemble de ces motifs, la COMPA donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de Pouillé les Coteaux. Il est cependant demandé de bien vouloir prendre en considération les observations suivantes :

- Absence d'orientations en faveur de la diversification de l'habitat,
- Manque de lisibilité du plan de zonage,
- Protection de la trame verte et bleue à renforcer et non-respect de la charte d'harmonisation des PLU pour le secteur Nn,
- Cohérence avec le futur zonage d'assainissement

- **GRT Gaz**

Par courrier en date du 28 octobre 2021, il est indiqué que la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLU. Toutefois les remarques suivantes méritent attention :

- ✓ Rapport de présentation

- La présence des ouvrages GRT Gaz doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés

- ✓ PADD

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programme d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression

- ✓ Règlement

La présence des ouvrages GRT Gaz doit être signalée dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée (notamment les zones Ub et A en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations
 - Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité,
 - L'obligation d'informer GRT Gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages
 - La réglementation anti-endommagement en rappelant le site Internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)
- ✓ Document graphique du règlement - Plan de zonage
- GRT Gaz n'apparaît pas dans la bande de zonage (P6.1 zonage Bourg et P6.2 zonage commune)
 - La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan
- ✓ Liste des Servitudes d'Utilité Publique
- Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation

32 - Entretiens avec la municipalité de Pouillé les Coteaux

Préalablement à l'ouverture de l'enquête nous avons rencontré à différentes reprises Monsieur MERCIER, maire de la commune et Mme LEPETIT, en charge du dossier d'enquête. Ces divers entretiens ont eu lieu :

- **le 8 novembre 2021**, pour une première prise de contact, une présentation du projet, la remise d'un exemplaire du dossier PLU et élaborer les modalités de l'enquête publique.
- **Le 9 décembre 2021**, pour un second entretien avec le maire de la commune et Mme LEPETIT, sur les modalités de l'enquête dématérialisée. En effet la commune ne possède pas encore de site Internet et les modalités de ce type d'enquête ne sont pas maîtrisées par les intéressés.
- **le 7 janvier 2022**, lors du contrôle et visa du dossier d'enquête, du contrôle de l'affichage et de la visite du territoire communal,
- **les 24/01, 03/02, 12/02, 15/02 et 25/02/2022**, lors de nos permanences en mairie de Pouillé les Coteaux,
- **le 4 mars 2022**, lors de la remise de notre P.V de synthèse des observations à Monsieur MERCIER, maire de la commune,
- **le 24 mars 2022**, lors de la remise de notre procédure d'enquête publique.

33 - Visite des lieux

Le 7 janvier 2022, accompagné du maire de Pouillé les Coteaux, nous avons procédé à une visite du territoire communal et plus particulièrement des divers secteurs pouvant faire l'objet de demandes particulières de la part de la population.

Lors de la visite du territoire communal, de nombreuses explications complémentaires nous ont été fournies par cet élu, qui a répondu avec précisions aux diverses questions posées par le rapporteur.

Ce déplacement nous a été très utile et nous a permis de visualiser plus particulièrement :

- Les divers secteurs de densification du bourg,
- Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

- Les différentes zones 1AU, 2AU et 1AUL
- Les lieux de localisation des STECAL,

34 - Contrôles divers avant l'enquête

341. Les locaux réservés à la consultation du dossier

La salle du Conseil, mise à notre disposition par la mairie de Pouillé les Coteaux, permet de recevoir le public dans de bonnes conditions. S'agissant du dossier PLU, les plans de zonage actuel et futur seront affichés sur l'un des murs de la salle permettant d'être visualisés aisément par le public reçu. Ils faciliteront la localisation des parcelles concernées, la connaissance du zonage attribué et les possibilités données par le règlement.

342. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui sera mis à la disposition du public est contrôlé, pièce par pièce, le 7 janvier 2022 lors de notre transport à Pouillé les Coteaux. Les différentes pièces le composant sont visées par le rapporteur et le registre d'enquête est côté et paraphé.

S'agissant du dossier PLU, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- Arrêté municipal n° 2021.2.9 en date du 12 décembre 2021 de Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux définissant les modalités de l'enquête publique,
- Dossier d'arrêt du PLU en date du 05/07/2021 comprenant :
 - Le porter à connaissance de Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique en date du 16 novembre 2016
 - Sous-dossier n° 1 - Pièces administratives (délibérations diverses)
 - Sous-dossier n° 2 - Rapport de présentation (pièce 2.1a) + résumé non technique (pièce 2.1b + inventaire des zones humides (pièce 2.2) + inventaire habitat-faune-flore (pièce 2.3)
 - Sous-dossier n° 3 - le P.A.D.D
 - Sous-dossier n° 4 - les O.A.P
 - Sous-dossier n° 5 - Règlement écrit

- Sous-dossier n° 6 - Le zonage (bourg + territoire)
- Sous-dossier n° 7 - Annexes

- L'avis de la MRAe en date du 30 décembre 2021
- Les divers avis P.P.A (Personnes Publiques Associées)
- un registre d'enquête publique (papier + registre dématérialisé)

En conclusion, après contrôle du dossier d'enquête publique présenté par la mairie de Pouillé les Coteaux, celui-ci n'appelle aucune remarque particulière de la part du rédacteur sur sa composition et répond parfaitement aux diverses prescriptions des législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme).

343. Les avis dans la presse

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête a été inséré, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux, à savoir :

- ✓ **1^{ère} parution** : - Ouest France, édition du 06.01.2022
- Presse-Océan, édition du 06.01.2022
- ✓ **2^{ème} parution** : - Ouest France, édition du 27.01.2022
- Presse-Océan, édition du 27.01.2022

Copies de ces articles de presse sont jointes en annexe 1 du présent rapport.

344. La publicité par affichage en mairie de Pouillé les Coteaux

Le 7 janvier 2022, nous nous sommes transporté en mairie de Pouillé les Coteaux afin de constater si l'affichage de l'avis d'enquête avait été correctement réalisé en mairie, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous avons constaté lors de ce contrôle, l'apposition sur le mur extérieur de la mairie d'une affiche indiquant les modalités de la présente enquête publique.

345. L'affichage sur le territoire communal

A l'issue de notre contrôle de l'affichage en mairie de Pouillé les Coteaux, nous nous sommes transportés en divers points du territoire communal, accompagné de Monsieur MERCIER, maire de la commune. Nous avons effectivement constaté que l'affichage avait été correctement réalisé en divers points de la commune et plus particulièrement sur les lieux suivants :

- ✓ Entrée du bourg (sur RD 171, giratoire de Pirudel)
- ✓ Entrée du bourg (sur RD 171, venant de Nozay)
- ✓ Proximité de l'église et de l'école élémentaire

Il est à noter que ces affiches répondent parfaitement aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille et couleur) applicable à l'affichage " sur place ", c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où doit être réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise.

Le certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux nous a été remis en fin d'enquête et figure en annexe 2 du présent rapport.

346. La publicité par Internet

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, la commune de Pouillé les Coteaux ne disposant pas d'un site Internet, l'avis d'enquête et l'arrêté municipal définissant les modalités d'exécution ont été mis en ligne sur le site Internet de la préfecture de Loire-Atlantique <http://www.loire-atlantique.gouv.fr>, (Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/Revision-du-Plan-Local-d-Urbanisme-de-la-commune-de-Pouille-les-Coteaux) à compter du **14/12/2021**.

De surcroît, il est à noter que sur le site de la préfecture 44, le lien <http://plu-pouille-les-coteaux.enquetepublique.net/> permet de consulter l'intégralité des pièces du dossier et les avis des autorités administratives mis à l'enquête publique, à compter du **24/01/2022 à 09H00**.

Copies des pages Internet concernées sont jointes en annexe 3 du présent rapport.

347. La publicité complémentaire

Afin de compléter l'information du public, une information sur la présente enquête publique a été insérée dans le bulletin municipal de la commune (voir annexe 4).

En conclusion, l'attention du public a été parfaitement attirée sur les conditions de déroulement de cette enquête, de telle sorte que chaque habitant résidant à Pouillé les Coteaux ne puisse l'ignorer et que toute personne intéressée puisse prendre connaissance du dossier déposé en mairie ou sur le site de la préfecture de Loire-Atlantique, via le lien dédié, et consigner ses propres observations sur les registres d'enquête mis à sa disposition ainsi que par courrier ou voie électronique, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête.

L'enquête publique peut désormais commencer.

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de **33** jours consécutifs, du lundi 24 janvier 2022 à 09H00 au vendredi 25 février 2022 à 17H00.

Le dossier complet et le registre d'enquête papier du projet d'élaboration du P.L.U sont mis à la disposition du public en mairie, 176 rue de la mairie, à Pouillé les Coteaux (44522) pendant toute la durée de celle-ci. Ouvert le premier jour d'enquête par nos soins, le registre papier est clos le 25 février 2022 à 17H00, dernier jour de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique.

Les observations peuvent être également adressées :

- ✓ Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :
<http://plu-pouille-les-coteaux.enquetepublique.net>
- ✓ Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante:
plu-pouille-les-coteaux@enquetepublique.net

- ✓ Par courrier postal adressé à [Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 176 rue de la mairie, 44522 POUILLE LES COTEAUX](#)

Un poste informatique a été mis à la disposition du public dans la salle du Conseil pendant toute la durée de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête, le rapporteur a rencontré auprès du personnel de la mairie de Pouillé les Coteaux et plus particulièrement auprès du maire de la commune et de Mme LEPETIT, en charge du dossier d'enquête, un excellent accueil. Nous avons obtenu tous les renseignements, précisions et aide matérielle qui nous ont été nécessaires à la bonne exécution de la présente enquête publique.

41 - Permanences du Commissaire-Enquêteur

S'agissant de nos permanences, telles que définies à l'art. 6 de l'arrêté précisant les modalités de l'enquête, il ressort que :

1 - Permanence du lundi 24 janvier 2022 de 09H00 à 12H00,

Lors de cette permanence, **une** seule personne s'est présentée devant nous. Simple information sur le dossier et sur le devenir de sa parcelle. Pas d'observation particulière sur le registre (**1 - RAT Aurélien**).

2 - Permanence du jeudi 3 février 2022 de 14H00 à 17H00

Lors de cette permanence, **une** personne s'est présentée en mairie dans le cadre de l'enquête pour une simple consultation du projet. Pas d'observation particulière inscrite sur le registre d'enquête (**2 - MEVEL Marc**)

3 - Permanence du samedi 12 février 2022 de 09H00 à 12H00

Lors de cette troisième permanence, **2** personnes se sont présentées devant nous. Simple consultation du dossier. Pas d'observation particulière (**3 - ROUL Claude et 4 - PELLERIN Maurice**).

Une troisième personne s'est présentée pour obtenir des renseignements sur ses parcelles situées, partie en zone constructible, partie en zone agricole (parcelles 621 et 27 au lieudit " La Bertinière "). Ne comprenant pas les raisons pour lesquelles ses parcelles ne sont pas constructibles en

totalité, cette personne n'a pas voulu décliner son identité ni inscrire de remarque sur le registre d'enquête.

4 - Permanence du mardi 15 février 2022 de 14H00 à 17H00

Aucune personne ne s'est présentée en mairie pour nous rencontrer lors de cette permanence.

5 - Permanence du vendredi 25 février 2022 de 14H00 à 17H00

Lors de cette permanence, 4 personnes se sont présentées devant nous. Après consultation du dossier et avoir reçu des réponses sur divers points du dossier, elles n'ont pas de remarques particulières à formuler (**5 - BERTHELOT Yves ; 6 - BEZIAU Edouard ; 7 - ROBERT Annick ; 8 - DURAND Sylvie**).

42 - Synthèse globale des observations, courriers et courriels enregistrés durant l'enquête :

Observations enregistrées au registre d'enquête papier

N°°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	1 Mr. RAT Aurélien 584 rue du Vieux Moulin 44522 POUILLE LES COTEAUX	Propriétaire des parcelles D 528 et D 529 rue du Vieux Moulin, est venu s'informer du devenir de ses parcelles dans le nouveau projet de PLU. Il n'a constaté aucun changement par rapport à l'ancien PLU. Pas d'observation particulière	Simple consultation
2	1 Mr. MEVEL Marc 426 rue des Sensives 44150 ANCENIS / St GEREON	Propriétaire de parcelles au lieudit " La Herse " à Pouillé les Coteaux. Celles-ci sont situées en zone A et ne sont pas constructibles. Pas d'observations particulières.	Simple consultation
3	1 Mr. ROUL Claude 158 rue des Pilotes 44522 POUILLE LES COTEAUX	Est venu s'informer sur le devenir de la parcelle 681. Pas d'observation particulière	Simple consultation
4	1 Mr. PELLERIN Maurice Ste Anne 44522 POUILLE LES COTEAUX	Prend connaissance du projet de PLU et plus particulièrement de la zone économique de Ste Anne et du lieudit " La Barrière ". S'étonne que le projet n'indique rien sur	Développement économique

		l'aménagement d'un magasin à Ste Anne ni sur le projet de méthanisation aux 4 routes.	
5	1 Mr. BERTHELOT Yves 225 rue du Vieux Moulin 44522 POUILLE LES COTEAUX	Prend connaissance du projet de PLU. Pas d'observation particulière.	Simple consultation
6	1 Mr. BEZIAU Edouard 12 La Gachardière 44522 POUILLE LES COTEAUX	Prend connaissance du dossier. Pas d'observation particulière.	Simple consultation
7	1 Mme. ROBERT Annick 44522 POUILLE LES COTEAUX	Prend connaissance du projet de PLU. Pas d'observation particulière.	Simple consultation
8	1 Mme. DURAND Sylvie 226 rue de la Mine 44522 POUILLE LES COTEAUX	Prend connaissance du projet de PLU. Pas d'observation particulière.	Simple consultation

Observations enregistrées au registre d'enquête dématérialisé

1 R.D	Déposé le 16/02/2022 à 15:49 Email : luka_@msncom Nom : LUSSEAU Adresse : 173 RUE SAINT FIACRE LES JARDINS DE SAINT FIACRE 44150 ANCENIS	nous observons un souci d'équité dans le projet de révision du PLU de Pouillé les Coteaux. Nous sommes acquéreurs du lot 11 du futur lotissement "Moulin de la Cour" à Pouillé les coteaux. Nous observons une augmentation de la zone constructible des futurs lots 8 et 9. Passant de la zone Np à Au2. Nous ne comprenons pas pourquoi les futurs lots 10, 11 et 12 ne bénéficient pas de cette même augmentation de zone constructible sur leur future parcelle. Nous sommes dans le même cas de figure de la zone Np à Au. Vous trouverez en pièce jointe, une illustration plus parlante de ce que nous observons et nous souhaiterions que cela soit corrigé. Nous réaliserons si nécessaire, un recours gracieux sur ce PLU qui nous impose une zone constructible trop petite pour respecter la nouvelle norme RE 2020. Compte tenu que ce découpage a été fait sans plus de justification, ni même d'impacte sur une zone Np.	Zonage
----------	---	---	--------

Courriers ou notes écrites reçus durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête

Aucun courrier ou note écrite n'a été déposé en mairie à notre intention durant l'enquête publique.

L'enquête publique étant terminée, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, et de l'art. 8 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons clos le registre d'enquête papier le 25 février 2022 à 17H00.

43 - Bilan de l'enquête et des observations recueillies

Durant l'enquête publique, seulement huit personnes se sont présentées en mairie pour nous rencontrer et recueillir divers renseignements sur le dossier de PLU présenté par la municipalité. Ces personnes sont venues principalement pour se renseigner succinctement sur le dossier et voir la situation de leur propre parcelle. **Aucune opposition** au projet de PLU n'a été formulée par les personnes s'étant déplacées.

S'agissant du registre dématérialisé, **une seule remarque** a été inscrite sur ce document. Elle a trait à la superficie d'une OAP.

Deux observations appellent une réponse de la municipalité et concernent plus particulièrement :

1. Le développement de la zone économique de Ste Anne
2. Le zonage concernant l'OAP n° 4 - secteur C3 - La Cour

Les observations déposées par le public durant l'enquête seront examinées une par une par le rédacteur et feront l'objet de commentaires particuliers, si nécessaire, dans la seconde partie du rapport.

44 - Notification des observations recueillies au Maire de Pouillé les Coteaux

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes transporté le 4 mars 2022 en mairie de Pouillé les Coteaux afin de notifier à Monsieur MERCIER, maire de la commune, les observations déposés par le public dans le cadre de la présente enquête.

Un compte rendu verbal du déroulement de l'enquête a été réalisé et la notification des observations ainsi que des divers points particuliers nécessitant, de l'avis du rédacteur, un complément d'information, a été effectuée au maire de la commune.

Un mémoire en réponses, en vue de recueillir les points de vue, justifications ou engagements de la municipalité de Pouillé les Coteaux suite aux observations recueillies a été sollicité dans les 15 jours suivant la notification initiale, soit pour le **18 mars 2022**.

Le mémoire en réponses de la municipalité de Pouillé les Coteaux nous a été adressé par mail le 18 mars 2022 puis confirmé par voie postale le 21 mars 2022. Ce document est aussitôt visé et joint à notre procédure d'enquête publique.

Les réponses apportées par cette autorité municipale seront commentées dans la seconde partie de notre rapport.

V. - CLOTURE

Nos avis sur le dossier présenté par la commune de Pouillé les Coteaux, sur les observations recueillies ainsi que sur les réponses apportées par la municipalité dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à nos conclusions motivées pour le projet d'élaboration du PLU de Pouillé les Coteaux, font l'objet de la seconde partie de notre rapport.

Fait et clos à PLESSE, le 23 mars 2022

Le Commissaire-Enquêteur
JP HEMERY