

B. AVIS ET CONCLUSIONS

Révision du PLU

Pouillé les Coteaux

O B J E T : Enquête publique relative au projet de révision du PLU de Pouillé les Coteaux (Loire-Atlantique).

REFERENCES : - Décision de désignation n° E21000135 / 44 en date du 20/09/2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.
- Arrêté municipal n° 2021.2.9 en date du 12/12/2021 de Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux.

- § -

L'enquête publique relative au projet de PLU de Pouillé les Coteaux s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident à signaler, avec une faible participation de la population. Il est à noter la volonté de la municipalité de Pouillé les Coteaux et ce, dès le début de la procédure de révision du PLU (juin 2016), d'associer le plus largement possible l'ensemble de la population de la commune à cette élaboration du document d'urbanisme. Dès l'année 2016, et au fur et à mesure de l'avancement des travaux engagés, l'information régulière des habitants sur l'évolution du dossier et des documents correspondants est à signaler

Cette seconde partie du rapport d'enquête comprend les chapitres suivants :

1 - rappel du projet présenté à l'enquête et synthèse de son déroulement,

- 2 - mon avis sur le projet d'élaboration du PLU (hors prise en compte des observations du public),
- 3 - mon avis sur les remarques de la MRAe et des personnes publiques associées (P.P.A),
- 4 - mon avis sur les observations enregistrées sur les registres d'enquête (papier + dématérialisé),
- 5 - mon avis sur les réponses apportées par la municipalité de Pouillé les Coteaux dans son mémoire en réponses,
- 6 - mes conclusions, prenant en compte le dossier de révision du PLU, les avis MRAe et PPA, les observations du public, les renseignements et précisions complémentaires apportés par la municipalité de Pouillé les Coteaux dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à un avis motivé sur le projet d'élaboration du PLU de Pouillé les Coteaux.

1 - RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE DE POUILLE LES COTEAUX ET SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

Afin de faire évoluer son document d'urbanisme, le conseil municipal de Pouillé les Coteaux a prescrit, par délibération en date du 24 juin 2016, la révision générale de son Plan local d'urbanisme. La mise en révision de ce document d'urbanisme devra prendre en compte l'ensemble de toutes les évolutions juridiques et législatives intervenues depuis son approbation et notamment :

- La Loi n° 2000-1208 du 13/12/200, dite Loi SRU
- La Loi n° 2003-590 du 02/07/2003, Urbanisme Habitat (UH)
- La Loi n° 2009-967 du 03/08/2009, dite Loi Grenelle I
- La Loi n° 2010-788 du 12/07/2010, portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II

- La Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

La nouvelle codification du livre 1^{er} code de l'urbanisme est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Au-delà des changements de numérotation, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 procède à une modernisation du contenu des PLU. Pouillé les Coteaux ayant prescrit la révision de son PLU après le 1^{er} janvier 2016, le contenu modernisé du PLU est applicable.

Dans sa délibération du 24 juin 2016, le conseil municipal de Pouillé les Coteaux a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation qui sera engagée.

Le projet de PLU communal se résume comme suit :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic : la population - le parc de logements - la dynamique économique - la capacité des équipements - les servitudes - la mobilité et l'accessibilité

L'état initial de l'environnement : la ressource Sols/Sous-sols - les milieux naturels et la biodiversité - la Trame verte et bleue - le cycle de l'eau - les paysages et le patrimoine - la qualité de l'air - l'énergie - les déchets - les risques et nuisances

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Ce document définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune qui, elles-mêmes découlent des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires. Les orientations définies dans ce document doivent assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Ce document se décline en deux axes :

1. Un environnement rural attractif

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

- Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue, de manière proportionnée aux enjeux
- Irrigation par les sentiers, permettant de découvrir et profiter des différents espaces et ambiances qui s'offrent au promeneur
- Sur le plan des loisirs, il s'agit de favoriser l'activité au niveau des équipements
- Attention portée sur le bourg et sur ses abords
- Valorisation du potentiel énergétique en lien avec la configuration et l'occupation des lieux

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.

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. Cet objectif répond à de multiples enjeux, en particulier :

- Favoriser l'usage des équipements localisés sur le centre-bourg ;
- Encourager les continuités douces pour les petits déplacements du quotidiens (notamment vers le centre-bourg et les équipements, mais aussi entre les quartiers) ;

- Stopper le mitage de l'espace agricole afin d'en préserver la fonctionnalité. Ainsi, 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.

La maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain constituent des enjeux majeurs. Plusieurs pistes visent à les placer au cœur du projet :

- 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 :

Enfin, il est impératif de renforcer la vitalité économique du territoire par le maintien et le développement des activités économiques.

Le projet de développement en logements

Le projet de PLU prévoit pour la commune de Pouillé les Coteaux un développement correspondant à un accroissement démographique moyen de + 1,6% par an, correspondant à un besoin en logement estimé à 8,5 log/an, soit 85 logements sur les 10 années à venir, à prévoir à travers le PLU. Cette projection permettra d'accueillir les 186 nouveaux habitants escomptés dont le nombre est estimé à environ 1266 habitants à l'horizon 2032. L'analyse de l'ensemble des possibilités dégagées par le PLU permet de répondre au besoin en logements neufs :

➤ le potentiel existant :

- en recentrant l'urbanisation sur le bourg
- en diversifiant l'offre de logements et la limitation des ruines en campagne
- en prenant en compte le potentiel au sein du bourg et de la rue d'Ancenis,

Le potentiel pratique a été estimé à **32** logements (24 + 8), ce qui nécessite, au regard de l'objectif du PADD de rechercher entre **50 et 55** logements supplémentaires, nécessairement en extension de l'enveloppe urbaine.

➤ l'offre de logements en extension de l'enveloppe urbaine :

Quatre sites ont été retenus :

- le secteur de La Cour divisé en 4 sous - secteurs (site n° 4 : C1 - C2 - C3 et C4)
- le secteur Rue de la Mairie/Rue de la Grotte (site n° 5)
- le secteur du Coteau (site n° 6)
- le secteur de la Rue des Pilotes (site n° 8)

Le potentiel pratique a été estimé à **56** logements représentant une consommation d'espace de **4,50 ha** en extension de l'urbanisation.

✚ **La délimitation des différentes zones**

Elle relève d'une volonté de clarté et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupation du sol sur la commune.

➤ Les 3 zones urbaines

Ce sont des 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 d'habitat ancien du bourg à caractère central. 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 et à l'alignement des voies et emprises publiques.

- **La zone Ub**

Elle correspond au développement contemporain de la commune. Elle 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 et en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives. Le secteur Ub inclue en outre les équipements sportifs et espaces publics de l'îlot situé au centre du bourg.

- **La zone UL**

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

Deux secteurs UL sont identifiés :

- L'un correspond aux services techniques (bâtiments + stockage + espace de stationnement), rue de la Mairie ;
- L'autre correspond à la salle polyvalente et à ses abords (espaces de stationnement et environnement paysager immédiat), rue des Pilotes / RD18.

- **Les zones à urbaniser AU**

Elles découlent des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements. Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont divisées en trois sous-secteurs :

- **Les zones 1AU**

Le secteur 1AU est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. 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.

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

- Au niveau du secteur de la Cour, 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, fait déjà l'objet d'une pré-réservation : 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

- **Les zones 2AU**

Le secteur 2AU est un secteur 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. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

Quatre secteurs 2AU sont identifiés : deux secteurs sur la Cour (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

- **La zone 1AUL**

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 destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre, sous conditions, le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend deux secteurs :

▪ **Un secteur A** (strict)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23)

L'objectif du secteur A 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 mené avec les exploitants et les élus

▪ **Un secteur Ae**

Le secteur Ae correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (ou 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

➤ **La zone naturelle et forestière N**

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

-

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

Cette zone comprend quatre secteurs :

▪ **Un secteur Nn**

Le secteur Nn 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

Le secteur Nf 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

Le secteur NL 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 (sous-secteur NL2),
- le secteur du motocross (sous-secteur NL3)
- le secteur de La Herse (sous-secteur NL4).

Le périmètre de ces secteurs est approprié à chaque objet

L'ensemble de ces STECAL ainsi que le règlement de la zone A et N ont été soumis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels (CDPENAF)

▪ Un secteur Ns

Le secteur Ns est destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolé (station d'épuration, équipement de traitement). Il reprend le périmètre des stations d'épuration actuelles.

 **Le règlement du PLU**

Il répond aux objectifs du PADD et aux exigences du Code de l'Urbanisme.

▪ La zone Ua

Hormis les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sousdestinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,

- Commerce de gros,
- Industrie sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.2,
- Entrepôt dans les conditions fixées à l'article 2.2.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Sont admises, les extensions mesurées des constructions existantes ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie (activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) et entrepôt à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants

▪ La zone Ub

Dans cette zone, il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Hormis les extensions des constructions existantes mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sousdestinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.2,
- Entrepôt dans les conditions fixées à l'article 2.2.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Sont admises, les extensions mesurées des constructions existantes ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie (activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) et entrepôt à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

▪ La zone UL

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sousdestinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

▪ Les règles associées à la zone 1AU

Elles ont pour objectif de faciliter la réalisation d'un projet à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sousdestinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

▪ Les règles associées à la zone 1AUL

La vocation du secteur 1AUL est de permettre une urbanisation destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sousdestinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service non nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et des entrepôts nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone

▪ Les règles associées à la zone 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est à vocation principale d'habitat. L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme. Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Sont admis, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à condition :

- que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
- d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

▪ Les règles associées aux zones agricoles A

Elles précisent que l'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. 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 correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Ae correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

La zone A sans l'utilisation d'indice (secteur A « strict ») correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles 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 ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 du présent règlement. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence des RD 923 et RD 878, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

Sont admises dans le secteur Ae, les extensions mesurées des constructions existantes ayant la sous-destination suivante :

- industrie non nécessaire à l'exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - 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 et le permet ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

▪ Les règles associées à la zone naturelle et forestière N :

Elle correspond aux secteurs, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle se caractérise par la présence de terrains exploités ou non par l'agriculture et de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 4 secteurs indicés suivants :

- Le secteur Nn 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.

- Le secteur Nf correspond aux parties boisées couvertes par un Plan Simple de Gestion agréé ou réalisées dans le cadre de boisements aidés.

- Le secteur NL, 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)
- le secteur de La Herse (sous-secteur NL4).

- Le secteur Ns, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...)

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.1 et 2.2 du règlement. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence des RD 923 et RD 878 ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Les Opérations 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.

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ;
- Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités ;
- Insertion des futures opérations dans leur environnement, intégration des enjeux paysagers et patrimoniaux ;
- Prise en compte de la Trame verte et bleue.

Dans le projet de PLU présenté par la municipalité de Pouillé les Coteaux, 9 sites sont concernés par des OAP :

- Les 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)

- Les sites à vocation mixte habitat / équipements :
 - Rue de la Mairie / rue de la Grotte (site n°5)
- Les sites à vocation d'équipements :
 - Le Presbytère (site n°9)

OAP n° 1 - Petit Bois ouest (site n° 1)

Les accès directs des lots sur la rue du Vieux Moulin sont interdits : les accès des lots se feront soit directement depuis le chemin du Petit Bois (lot par lot), soit 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 Est.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.17 hectare.
- Objectif de densité (minimum) de 12 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) de 2 logements.
- Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.
Environnement naturel

OAP n° 2 - Petit Bois Est (site n° 2)

Les accès directs des lots sur la rue du Vieux Moulin sont interdits. Les accès des lots 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.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.31 hectare.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.31 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 16 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 5 logements.
- Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase

OAP n° 3 - Rue des Perrières (site n° 3)

Le site est localisé majoritairement dans l'agglomération (partie sud) et partiellement en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (partie nord). Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.

Une voie traversante permettra de relier la rue des Perrières et le chemin du Petit Bois, à minima pour la répurgation et les continuités douces.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.96 hectare.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.44 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 16 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 7 logements.
- Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

OAP n° 4 - La Cour (site n° 4)

Le site est localisé « à cheval » par rapport à l'enveloppe urbaine : une partie conséquente est localisée en extension de l'enveloppe urbaine, tandis qu'une partie se trouve au sein de celle-ci. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat. Ce site est divisé en quatre parties, nommées C1 à C4.

L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale structurée en plusieurs branches.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 3.20 hectares.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, en complément des détails donnés ci-après pour chaque sous-secteur, l'approche retenue sera la suivante : on veillera au respect d'un objectif de densité minimum de manière globale à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Courre. Cet objectif est de 15 logements/ha minimum. Complémentairement, à chaque nouvelle étape d'urbanisation du secteur de la Courre, le respect de cet objectif minimum devra être constaté à l'échelle des secteurs aménagés lors d'une étape antérieure (sur

la base de ce qui a été réalisé) et en voie d'aménagement dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté dans le cadre de la délivrance d'autorisation d'urbanisme).

Sous-secteur C1 (La Cour 1) : Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.92 hectare. Objectif de densité (minimum) : 18.5 logements/ha. Objectif de production de logements (minimum) : 17 logements. Phasage : cette partie du site fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases.

Sous-secteur C2 (La Cour 2) : Superficie du périmètre de programmation en logements : 1.21 hectare. Objectif de densité (minimum) : 13 logements/ha. Objectif de production de logements (minimum) : 16 logements. Phasage : cette partie du site fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases.

Sous-secteur C3 (La Cour 3) : Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.35 hectare. Objectif de densité (minimum) : 14 logements/ha. Objectif de production de logements (minimum) : 5 logements. Phasage : cette partie du site fera l'objet d'une opération d'ensemble en plusieurs phases.

Sous-secteur C4 (La Cour 4) : Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.57 hectare (0.17 ha en enveloppe urbaine et 0.40 ha en extension). Objectif de densité (minimum) : 14 logements/ha. Objectif de production de logements (minimum) : 8 logements. Phasage : cette partie du site fera l'objet d'une opération d'ensemble ou d'une optimisation progressive dans le respect des autres dispositions des OAP (objectif de densité, organisation des mobilités, prise en compte de l'environnement...)

OAP n° 5 - Rue de la Mairie / Rue de la Grotte (site n° 5)

Le site est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat, et potentiellement destiné à l'accueil d'équipements dans le prolongement de ceux localisés plus à l'est (futur espace périscolaire)

L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale, à minima pour la répurgation et les continuités douces. Les accès des lots à vocation d'habitat se feront directement sur cette voie.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.38 hectare. Un espace sera maintenu dans la partie sud-est du site pour permettre, au besoin, de réaliser des équipements (construction et/ou aménagement) dans le prolongement de ceux localisés plus à l'est.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.23 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 17 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 4 logements.
- Phasage : concernant le volet « logements », ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

OAP n° 6 - Le Coteau (site n° 6)

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 (RD18). Au niveau de la jonction entre la future voie principale et la rue des Pilotes (RD18), une sécurisation des entrées-sorties sera mise en œuvre. Les modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.75 hectare.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.75 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 16 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 12 logements.
- Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase

OAP n° 7 - Saint-Jean (site n° 7)

Les accès directs des lots sur la rue des Pilotes (RD18) sont interdits : les accès des lots se feront directement sur la voie principale à créer (y compris à terme pour le logement existant localisé dans la partie sud-ouest du site). 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 (RD18). Les

modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle, en lien avec le Conseil Départemental.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.74 hectares.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.74 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 15 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 11 logements (dont le logement existant).
- Phasage : 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 (objectif de densité, organisation des mobilités).

OAP n° 8 - Rue des Pilotes (site n° 8)

L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale sur laquelle viendront se greffer les accès des différents lots. Aucune nouvelle création d'accès direct depuis les lots n'est autorisée vers la rue des Pilotes (RD18). 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 (RD18). Les modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle, en lien avec le Conseil Départemental. Du côté est, la voie principale débouchera sur l'espace de stationnement public localisé à proximité de la salle polyvalente.

Programmation :

- Superficie du périmètre de l'OAP : 0.64 hectares.
- Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.60 hectare.
- Objectif de densité (minimum) : 15 logements/ha.
- Objectif de production de logements (minimum) : 9 logements.
- Phasage : 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 (objectif de densité, organisation des mobilités).

OAP n° 9 - Le Presbytère (site n° 9)

Le site est localisé pour partie dans l'agglomération (partie ouest) et pour partie en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (partie est). Il correspond à un site à vocation principale d'équipements. L'identification de ce site s'inscrit dans le cadre du déplacement de l'école maternelle et de la création de la restauration scolaire à proximité immédiate de l'école primaire ; la spatialisation des différents éléments de projets n'est pas définitive à ce stade

L'élaboration du PLU a été conduit dans le souci constant de construire un projet cohérent avec les enjeux environnementaux en cherchant à éviter les incidences du futur projet sur l'environnement. Le dossier de PLU conclut que les principaux enjeux sont pris en considération et que les incidences positives sont manifestes car :

- ✓ La commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Le projet s'inscrit dans une logique évidente de pérennisation de l'activité agricole,
- ✓ Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées

Le projet de PLU de Pouillé les Coteaux est compatible avec le SCoT et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA), avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de l'Estuaire de la Loire.

Les changements de destinations

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. **12** bâtiments ont ainsi été identifiés.

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

Les emplacements réservés

N°	Vocation	Superficie	Bénéficiaire
1	Espace public	3026 m ²	commune
2	Voie de desserte	264 m ²	commune
3	Voie de desserte	247 m ²	commune
4	Equipement public	2697 m ²	COMPA

La concertation préalable

La concertation mise en place dans le cadre du projet de révision du PLU de Pouillé les Coteaux a été effective dès le mois de juin 2016. Les modalités de la concertation se sont déroulées 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. Corrélativement, le projet du Plan Local d'Urbanisme de Pouillé les Coteaux a été arrêté.

Par arrêté municipal n° 2021 - 29 en date du 12 décembre 2021, Monsieur le Maire de Pouillé les Coteaux a défini les modalités de la présente enquête publique.

L'enquête publique diligentée s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du lundi 24 janvier 2022 à 09H00 au vendredi 25 février 2022 à 17H00, dans les conditions définies par l'arrêté précité de Monsieur le Maire de la commune.

L'information légale, par insertion dans la presse, (Ouest-France et Presse-Océan, éditions des 07/01/2022 et 27/01/2022) et par affichage à la mairie de Pouillé les Coteaux et en divers points du territoire a été réalisée dans les délais réglementaires et contrôlée par le rédacteur le 7 janvier 2022. De surcroît, afin de compléter l'information du public et conformément à la législation en vigueur, cette publicité a été complétée :

- Par une mise en ligne, à compter du 14/12/2021, sur le site Internet de la préfecture de Loire-Atlantique (www.loire-atlantique.gouv.fr), de l'avis d'ouverture d'enquête et de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête publique unique. Il est précisé que la commune de Pouillé les Coteaux ne possède pas encore à ce jour, de site Internet,
- Par une mise en ligne, sur ce même site Internet le 1^{er} jour de l'enquête, le 24/01/2022, de l'ensemble du dossier d'enquête en suivant le lien <http://plu-pouille-les-coteaux.enquetepublique.net/>

Le dossier d'enquête et les différentes pièces le composant ont été tenus à la disposition du public, en mairie de Pouillé les Coteaux, durant les heures d'ouverture des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapporteur a tenu 5 permanences en mairie (2 en matinée et 3 l'après midi). L'une de ces permanences a eu lieu un samedi matin afin de pouvoir recevoir toute personne travaillant durant les autres jours de semaine. Durant l'enquête publique, **9 observations** ont été déposés par le public (8 sur le registre papier et 1 sur le registre dématérialisé).

Dans les huit jours après clôture de l'enquête, notification de son déroulement et des observations reçues a été faite à Monsieur MERCIER, Maire de la commune (04/03/2022). Le mémoire en réponses de la municipalité de Pouillé les Coteaux nous a été transmis en retour dans les délais légaux soit pour le **18 mars 2022**.

2 - MON AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU (HORS OBSERVATIONS DU PUBLIC)

L'élaboration du PLU permet d'élaborer collectivement un projet partagé qui dessinera le visage de Pouillé les Coteaux de demain. Elle doit tenir compte des différentes contraintes réglementaires, qu'elles soient nationales ou locales.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pouillé les Coteaux date de décembre 2004 et bien qu'ayant été modifié à deux reprises en 2010 et 2013 depuis son élaboration, il ne correspond plus aux exigences de la commune. Depuis l'entrée en vigueur de ce document d'urbanisme, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont évolué, en particulier avec la loi " GRENELLE II " et la loi " ALUR ", vers une meilleure prise en compte de l'environnement qui **privilégie le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles**. De surcroît, le PLU doit être compatible avec les dispositions des documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire.

Après étude approfondie du dossier d'enquête et de la visite du territoire communal, le projet de PLU appelle les observations suivantes :

Le diagnostic territorial

Il traite de l'état initial de l'environnement et du diagnostic socio-économique et dresse un panorama complet des enjeux communaux. Celui-ci a été déterminant dans les choix retenus pour l'établissement du PADD qui constitue la véritable clé de voute du PLU. **Ce document est complet et a pris en compte** :

- La population
- Le parc de logements
- La dynamique économique
- La capacité des équipements
- Les servitudes
- Les mobilités et accessibilité
- La ressource Sols / Sous-sols
- Les milieux naturels et biodiversité
- Le cycle de l'eau
- Les paysages et le patrimoine
- La qualité de l'air
- L'énergie
- Les déchets

Dans son ensemble, les différents chapitres abordés attestent bien les enjeux limités du territoire de Pouillé les Coteaux dû notamment à la taille réduite (superficie et population) de la commune, le

caractère dominant de l'activité agricole et l'absence de patrimoine environnemental protégé important.

Les points abordés n'appellent pas de commentaire particulier du rédacteur.

Le PADD

Il exprime le projet global de la collectivité à horizon des 10 ans à venir et constitue la référence pour l'élaboration du zonage et du règlement ainsi que pour les évolutions futures du PLU. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Compte tenu des objectifs fixés par la commune de Pouillé les Coteaux et des directives contenues dans les nouvelles législations en vigueur, le PADD est très contraint **et se doit d'être compatible avec l'ensemble de ces documents.**

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet global est décliné en 2 grands axes thématiques :

Axe 1. Un environnement rural attractif

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

Le PADD de la commune de Pouillé les Coteaux est compatible avec l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et les choix et objectifs de ce document débattu en conseil municipal les 5 mai 2017 et 7 décembre 2020 n'appellent pas de commentaires particuliers du rédacteur. **Cela étant, aucun objectif chiffré de production de logements locatifs sociaux ni d'orientation sur la diversification et la typologie des logements à produire n'apparaît dans ce document.**

Le projet d'élaboration du PLU

Il prend en compte des prévisions économiques et démographiques selon les souhaits de développement des élus de la commune de Pouillé les Coteaux. Après étude approfondie du projet de PLU, certains points appellent cependant les remarques suivantes :

❖ L'évolution démographique

Le SCoT de la Communauté de Communes (COMPA) indique une croissance moyenne de l'ordre de 1,1%/an. La commune de Pouillé les Coteaux fait cependant le choix d'indiquer dans son projet communal une croissance de l'ordre de 1,6%/an qui amènerait le territoire autour de 1266 habitants à l'horizon 2032. **Il est précisé que la croissance de l'ordre de 1,6%/an arrêtée par la commune l'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en termes de programmation de l'offre de logements (autour de 80 à 85 logements).**

Il est également indiqué que durant la période 1999 - 2009, il a été construit sur la commune de Pouillé les Coteaux, 89 logements mais que **la période allant de 2010 à 2019 a vu le rythme de consommation de foncier pour l'habitat diminuer de 60% avec 4,15 ha utilisés, dont 2,58 ha en extension. Ainsi, seulement 45 logements ont été construits soit un rythme de 5 logements par an en moyenne. Ce rythme est inférieur à l'objectif de 50 logements fixé par le PLH pour la commune entre 2014 et 2019, soit 8,5 logements par an.**

Au vu des chiffres précités, le rédacteur s'interroge sur les raisons ayant écarté aussi rapidement l'hypothèse d'une croissance de 1,1%/an correspondant à la croissance moyenne envisagée par le SCoT à l'échelle de la COMPA. Cette hypothèse aboutirait à un gain supplémentaire d'environ 118 habitants à échéance 2032 pour une population totale estimée à 1198 habitants.

De l'avis du rédacteur, la justification du choix d'une croissance de la population de 1,6% par rapport à la seconde hypothèse estimée à 1,1% doit être plus développée. En effet, le rapport de présentation indique seulement en page 114 :

" Elle (la commune) s'est interrogée sur deux autres scénarios :

- Une croissance de l'ordre de **1.1%/an**, qui correspond à la croissance moyenne envisagée par le SCOT à l'échelle de la COMPA ;
- Une croissance de l'ordre de **1.6%/an**, qui l'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en termes de programmation de l'offre en logements (autour de 80 à 85 logements) "

Puis, elle conclut " Au regard du positionnement géographique de la commune, l'hypothèse de croissance à 1.1%/an a été écartée, au profit de la dernière hypothèse "

L'abandon de la première hypothèse et la justification du besoin accru de logements par rapport à la période précédente doivent être mieux justifiés, le positionnement géographique ne pouvant être la seule motivation.

❖ Le projet d'aménagement

Pour les dix ans à venir, la commune de Pouillé les Coteaux prévoit un développement correspond à un accroissement démographique de 1,6% par an, soit environ 186 habitants supplémentaires correspondant à un besoin en logement estimé à 85 logements à prévoir à travers le PLU, soit 8,5 logements par an. **Il est à noter qu'avec un rythme de 8,5 logements nouveaux par an, le projet s'inscrit dans les objectifs du PLH.**

Les données communales font état d'autorisation d'urbanisme délivrées pour un total de 90 logements entre 2006 et 2020 (71 résidences principales et 19 logements locatifs), soit 6 logements/an. Ces chiffres conduisent le rapport de présentation en page 25 à confirmer " *Sur la commune, le rythme de construction de la période précédente est donc inférieur aux objectifs définis par le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis "*. **Cela étant, c'est bien la prévision de croissance de la population estimée à 1,6% par le PLH qui a été retenue par la commune dans le cadre de son projet de PLU pour les dix ans à venir et non pas l'estimation de croissance de population de 1,1% comme préconisée par le SCoT de la COMPA,**

prévision qui pourrait paraître plus logique au vu des chiffres constatés sur la période précédente.

Afin de répondre au besoin de réalisation d'environ 85 logements, le repérage du potentiel foncier a mis en lumière plusieurs secteurs intéressants en termes de développement de l'habitat. L'analyse de l'ensemble des possibilités des gisements fonciers du territoire permet de réaliser les nouvelles constructions à destination d'habitation exclusivement au sein du bourg et les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont positionnées au plus près de l'enveloppe urbaine. Le potentiel foncier retenu couvre totalement les besoins prévisionnels de la commune, sous réserve que cet objectif ne pourra être atteint qu'en l'absence de rétention foncière des propriétaires. **Ces chiffres sont cohérents pour assurer la réalisation des objectifs de logements au vu du choix de croissance de la population (1,6%) retenu par la commune.**

Cela étant, une nouvelle fois, le besoin accru de logements par rapport à la période précédente doit être mieux justifié.

Les réserves foncières identifiées au sein du bourg permettent la réalisation de 23 logements par densification de l'enveloppe urbaine (zone U), 8 logements pourraient être réalisés en zone agricole dans les hameaux et écarts bâtis suite à un changement de destination de bâtiments agricoles existants et environ 5 hectares sont à prévoir en extension de la zone agglomérée permettant la réalisation d'environ 50 à 55 logements neufs (zones 1AU et 2AU).

Il est à noter que les réserves foncières identifiées concernent des possibilités de densification sur des parcelles existantes dans l'enveloppe urbaine ainsi que des possibilités en extension en continuité directe du bourg. **Cela étant, les secteurs concernés appartiennent à des propriétaires privés et ne sont pas maîtrisés par la commune. Le dossier d'enquête ne donne aucune précision sur la méthode suivie pour identifier ces différents fonciers et ne précise à aucun moment si une démarche de consultation ou de concertation avec les propriétaires a été réalisée, ce qui pourrait fragiliser le parti d'aménagement proposé par la commune.**

❖ La consommation d'espaces

Le PLU de 2004 prévoyait de nombreuses zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) représentant une superficie de **13,53 ha** (6,45 ha en zone 1AU et 7,08 ha en zone 2AU). **A ce jour, seulement 2,61 ha ont été construits.**

Dans le projet du nouveau PLU communal, la superficie de l'extension de la zone urbaine est de **4,55 ha** (2,95 ha en zone 1AU et 1,60 ha en zone 2AU), représentant une diminution de 8,98 ha par rapport à l'ancien PLU. Cela étant, au vu de la superficie réellement utilisée, **la consommation foncière indiquée ci-dessus ne répond pas à la sobriété foncière actuellement souhaitée par les différentes législations en vigueur. En effet, après étude du dossier d'enquête, il ressort que les espaces consommés sur les dix dernières années représentent 2,61 ha alors que le projet du nouveau PLU indique une consommation d'espace de 4,88 ha. Ces objectifs de consommation foncière supérieure à la période précédente sont contraires aux orientations nationales actuelles en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols et plus particulièrement la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 ayant pour ambition de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

La période allant de 2010 à 2019 a vu le rythme de consommation de foncier pour l'habitat diminuer de 60% par rapport à la période 1999 à 2009 avec 4,15 ha utilisés contre auparavant 10,2 ha. **Entre 2009 et 2018, seulement 45 logements ont été construits, soit un rythme de 5 logements par an en moyenne alors que le projet de PLU prévoit un rythme de 8,5 logements / an.**

Le besoin estimé à 85 nouveaux logements sur les 10 prochaines années mériterait d'être mieux développé au vu des 45 logements réalisés au cours des années 2009 à 2018.

L'axe 2 du PADD privilégie le renforcement de la centralité principale du bourg en indiquant que la totalité de l'offre en logements neufs sera localisé sur le bourg et que la maîtrise de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain constituent des enjeux majeurs. Le dossier d'enquête indique un potentiel pratique en densification / renouvellement urbain de 24 logements sur un total pratique général de 88 logements. **L'objectif de renouvellement urbain à mettre en œuvre étant de 35% pour l'habitat, celui-ci n'est pas atteint (21,12%).**

❖ Les zones AU

Il est rappelé que le PLU de 2004 prévoyait des zones d'urbanisation future à hauteur de 13,51 hectares, dont 13,25 en zones AU (6,45 ha en zones 1AU et 7,08 en zones 2AU). Or, seuls 2,61 ha ont été construits, essentiellement sur le secteur de la rue d'Ancenis. Cette surestimation des

possibilités d'urbanisation conduit le futur PLU à réduire ses besoins fonciers par rapport au précédent exercice et seulement 4,55 ha de zones AU sont programmés pour le nouveau PLU.

La superficie des zones AU à vocation principale d'habitat est estimée à **4,55 ha** représentant un potentiel théorique de 70 logements et un potentiel pratique de **56** logements. Les différents secteurs concernés bénéficient du zonage :

- ✓ 1AU pour les secteurs La Cour (C1 - C2) - Le Coteau
- ✓ 2AU pour les secteurs Rue des Perrières - La Cour (C3) - Rue de la Mairie/Rue de la Grotte

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.

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.

Tous les secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine sont concernés par des OAP.

La synthèse de la programmation concernant l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones appelle certaines réflexions qui seront explicitées dans le paragraphe ci-dessous, concernant les OAP.

❖ Les O.A.P

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 :

- Les 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 - avec 4 Sous-secteurs C1 à C4)
 - Le Coteau (site n°6)
 - Saint-Jean (site n°7)
 - Rue des Pilotes (site n°8)
- Les sites à vocation mixte habitat / équipements :
 - Rue de la Mairie / rue de la Grotte (site n°5)
 - Les sites à vocation d'équipements :
 - Le Presbytère (site n°9)

Sur ces 9 sites, 4 d'entre eux se situent en zone U, à l'intérieur de la zone agglomérée (Petit Bois Ouest - Petit Bois Est - Saint Jean - Rue des Pilotes).

Une attention particulière devra être portée sur l'OAP de la Rue des Pilotes (site n° 8). Celle-ci est située hors agglomération et borde la RD 18 (accès à la zone d'urbanisation et règles de recul de 25 m)

Les autres OAP sont situées en dehors de la zone agglomérée, en extension de l'urbanisation et bénéficient d'un zonage 1AU ou 2AU :

- ✓ Rue des Perrières (site n° 3) - 2AU
- ✓ La Cour (site n° 4 - C1) - 1AU
- ✓ La Cour (site n° 4 - C2) - 1AU
- ✓ La Cour (site n° 4 - C3) - 2AU
- ✓ Rue de la Mairie / Rue de la Grotte (site n° 5) - 2AU
- ✓ Le Coteau (site n° 6) -1AU

De l'avis du rédacteur, l'échéancier des opérations en page 18 de la pièce n° 4 ne paraît pas cohérent. La priorité doit d'abord concerner les opportunités offertes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (potentiel théorique 42 et potentiel pratique 23), par comblement des dents creuses et division foncière pour les grands terrains. Dans un second temps, la primauté doit être accordée à l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine avant d'artificialiser les espaces agricoles ou naturels en extension de celle-ci, en parallèle de la mobilisation des disponibilités dans le bourg. De l'avis du rédacteur, cette règle doit être appliquée et les projets dans les secteurs urbanisés doivent être prioritairement mis en œuvre avant les projets en secteur situés en dehors de la zone urbanisée. Les 4 sites d'OAP situés à l'intérieur de la zone agglomérée méritent d'être traités en priorité. Corrélativement, les secteurs 1AU doivent être programmés à court ou

moyen termes et les secteurs en 2AU à long terme, ce que l'échéancier des opérations ne fait absolument pas apparaître (page 18 - pièce n° 4).

La densité moyenne des sites concernés par les OAP est de 15 logements/hectare et correspond aux prescriptions du SCoT. Cependant, afin de gagner encore en consommation d'espaces, celle-ci pourrait être légèrement rehaussée.

L'OAP Rue de Pilotes (site n° 8) est répertoriée comme une extension de l'urbanisation alors qu'elle est zonée en U, à l'intérieur de la zone urbanisée. Sa superficie est de 0,60 ha. De l'avis du rédacteur elle aurait du être intégrée avec les OAP 1 - 2 et 7 en densification et renouvellement urbain et non pas en extension de l'urbanisation.

Le SCoT du Pays d'Ancenis soutient un objectif de mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements afin de disposer d'un parc de logements socialement accessibles et adaptés aux besoins de la population récente et de celle à venir. Aucune des OAP programmée n'apporte des précisions sur les typologies des logements à réaliser. Le projet de PLU de Pouillé les Coteaux n'affiche pas d'objectif chiffré de production de logement locatifs sociaux ni d'orientation sur la diversification et la typologie des logements à produire. Ce point important mérite d'être développé.

La prise en compte dans le cadre du PLU des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et plus particulièrement de la loi " GRENELLE II " et de la loi ALUR a pour conséquence une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles. En effet, la municipalité de Pouillé les Coteaux a privilégié la limitation des espaces urbanisés et un recentrage de l'urbanisation du centre bourg appliquant ainsi les prescriptions des textes législatifs précédemment cités. En excluant ainsi toute construction nouvelle à usage d'habitation en dehors du bourg, la commune confirme sa volonté de mettre un frein à l'étalement urbain et au mitage des espaces agricoles. La mise en œuvre de ces mesures a cependant un résultat moyen, le renouvellement urbain atteignant 28% (24 logements sur 88) alors que le SCoT vise un objectif de 35%.

Le choix de la commune de Pouillé les Coteaux apporte un gain relatif en termes de consommation d'espace (- 9,24 ha). L'évolution

positive en matière de densité est également à souligner avec une moyenne de 15,1 log/ha dans les OAP.

❖ Les STECAL

Cinq Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU : un secteur Ae à vocation économique et quatre secteurs NL (sous-secteurs NL1 à vocation culturelle, NL2, NL3 et NL4 à vocation touristique et de loisir).

Les cinq secteurs STECAL n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur.

❖ Les changements de destination

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée. 12 bâtiments ont ainsi été identifiés. Sur ces 12 bâtiments, 11 d'entre eux se trouvent à plus de 100 m d'un site ou d'un siège d'exploitation. Cependant un bâtiment se trouve à une distance inférieure à 100 m et se trouve localisé au lieudit " Le Petit bois de la Herse ". **Le bâtiment agricole le plus proche se trouve à 82 mètres. Il s'agit d'une exploitation d'élevage de vaches laitières relevant du régime ICPE.**

Le dossier d'enquête précise 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

L'exception sollicitée fragilise la protection des périmètres sanitaires autour des sièges d'exploitation et est contraire au règlement (page 28)

❖ Le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit n'appelle pas de remarques particulières du rédacteur

S'agissant du règlement graphique, certaines difficultés de lecture sont à signaler (identification des zones A et N difficile et indications pas assez nombreuses). Sur plusieurs secteurs du territoire, il est très difficile de visualiser le classement (A, 1AUL, Ns et NL1) et le règlement graphique manque de visibilité.

❖ L'espace agricole

Le territoire communal est marqué par une forte activité agricole qui couvre près de 1050 ha soit près de 86% de la superficie de la commune.

La prise en compte conjuguée des nouvelles réglementations d'urbanisme au niveau des hameaux et écarts de la commune a eu pour conséquence une nette diminution des zones constructibles. En effet, à l'ancien PLU les zones à urbaniser indiquaient une superficie de 13,53 ha mais seulement 2,61 ha ont été artificialisées pour la construction de 45 logements. Par rapport au PLU de 2004, près de 18 ha ont été retirés des zones U et AU.

Le projet de PLU permet de préserver les terres agricoles par le biais d'une densification du tissu urbain existant, limitant au maximum la consommation d'espace et de leur classement en zone A.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

❖ Les espaces naturels et forestiers.

Le projet de PLU a tenu compte des espaces naturels et forestiers protégés qui ont été classés en zone Naturelle. Les documents graphiques font apparaître plusieurs éléments participant à la Trame Verte et Bleue. Aucun des projets d'aménagement ne se situe au sein d'un espace naturel protégé ou sensible. Sur le territoire communal, un peu plus de 132 ha sont classés en zone N, soit près de 11% de la commune.

Au titre des articles L.1513-1 et 151-23 du code de l'urbanisme, 18,70 ha de boisements et 36,38 km de haies bénéficient d'une protection. Il est aussi à noter qu'en cas de suppression d'éléments de ce bocage, la plantation de 1,5 fois le linéaire supprimé est exigée.

Les zones humides et les cours d'eau ont fait l'objet d'un inventaire communal affichant une surface totale de 233 hectares, soit près de 11% du territoire communal. L'attention du porteur de projet est cependant attirée sur l'emplacement réservé n° 4 (COMPA) qui se situe sur une zone humide. Cette localisation nécessitera des investigations plus précises lorsqu'un projet de station d'épuration sera d'actualité.

Les études réalisées sur ces différents espaces n'appellent pas d'autres remarques particulières du rédacteur.

❖ Les incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les principaux enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité semblent respectés.

❖ L'assainissement

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la compétence en matière d'assainissement est assurée par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Les deux stations d'épuration présentent une capacité satisfaisante au regard des prévisions démographiques envisagées par la commune. Il est à souligner que les principaux secteurs à vocation d'habitat seront raccordés à la station d'épuration de la rue de la Mine, actuellement sous-dimensionnée.

Il est rappelé que le zonage d'assainissement fait actuellement l'objet d'une réactualisation par la COMPA dans le cadre de l'étude du schéma directeur d'assainissement.

❖ L'économie d'énergie et les énergies renouvelables

Le PADD préconise la valorisation du potentiel énergétique en lien avec la configuration et l'occupation des lieux (éolien et méthanisation). Le dossier d'enquête indique également que les nouvelles constructions seront plus économes en énergie que l'existant. Les enjeux de la commune sont de limiter les déplacements en favorisant les déplacements doux pour les petits trajets du quotidien. Il est néanmoins à souligner que les enjeux restent modestes compte-tenu du poids de la population, sauf sur la question de l'éolien et de la méthanisation.

❖ Les risques naturels

L'ensemble des risques connus sur le territoire a été analysé. L'existence de ces risques a guidé les choix des secteurs de développement

❖ La concertation

La commune de Pouillé les Coteaux a mis en place une participation active de toutes les parties prenantes dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme dès le projet de révision du PLU en 2016. Les apports de chacune des démarches entreprises ont été nombreux et variés. **La prise en compte des remarques et demandes de la population a ainsi été continue. A travers les ateliers préparatoires du PADD, les élus ont pu ainsi comparer leur positionnement à ceux des habitants. Le projet de PLU a ainsi évolué à plusieurs reprises en lien avec ces contributions.**

A travers les différents outils mis en œuvre, leur fréquence et leur variété, l'élaboration du PLU a bénéficié d'une concertation approfondie et continue qui a permis à la population de participer au projet et aux élus d'élaborer le PLU en lien avec les attentes et propositions exprimées par les habitants et le milieu agricole.

La concertation engagée par la commune de Pouillé les Coteaux répond parfaitement aux objectifs attendus et n'appelle pas de remarques particulières du rédacteur.

❖ La procédure d'enquête publique

La municipalité de Pouillé les Coteaux a respecté la législation en vigueur. Les mesures de publicité dans la presse, l'affichage en mairie et sur le territoire communal, la composition du dossier d'enquête, la mise en ligne sur le site Internet de la préfecture de Loire-Atlantique ont été appliquées avec rigueur et ne donnent lieu à aucune remarque particulière du rédacteur.

En conclusion, le projet de PLU de la commune de Pouillé les Coteaux répond totalement aux prescriptions des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme. Il présente une cohérence des potentiels fonciers avec les objectifs d'accueil de logements et avec le souci constant de favoriser la densification des espaces bâtis. L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est évoqué mais doit être développé. Les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier ont

été respectés sur les chiffres prévisionnels (13,53 ha au PLU de 2004 et 4,55 ha au projet de PLU) mais ne le sont plus par rapport aux surfaces réellement consommées (2,41 ha à ce jour et environ 5 ha au projet de PLU).

De l'avis du rédacteur, le projet de PLU présenté par la municipalité de Pouillé les Coteaux mériterait d'être complété sur les quelques points suivants :

- Les motifs ayant conduit à l'abandon rapide d'une croissance de population de 1,1% qui correspond à la croissance moyenne envisagée par le SCoT. Il est rappelé que seulement 45 logements ont été construits entre 2009 et 2018 et que le projet de PLU envisage un besoin de 88 logements. Le besoin accru de logements par rapport à celui observé au cours de la période précédente doit être mieux justifié.
- La densité dans les OAP répond aux prescriptions du SCoT mais pourrait être améliorée
- La diversification et la mixité sociale doivent être intégrées dans les OAP,
- Le phasage indiqué dans le cadre des OAP ne parait pas cohérent, la zone U devant être traitée en priorité, puis les zones 1AU et enfin les zones 2AU,
- La visibilité du règlement graphique doit être améliorée,

3. - MON AVIS SUR LES REMARQUES DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOSIEES (PPA)

Dans le cadre du présent dossier et conformément aux prescriptions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du P.L.U de Pouillé les Coteaux a été transmis, aux fins de notification, à l'Autorité Environnementale ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) ci-après :

- ✓ 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

S'agissant des P.P.A, le Conseil Régional des Pays de la Loire et le Conseil municipal de Mésanger ont donné un AVIS FAVORABLE sans observations particulières sur le projet de PLU de Pouillé les Coteaux.

La MRAe, le Conseil départemental, la DDTM, la CDPENAF, la Chambre d'agriculture et la Communauté de communes du Pays d'Ancenis ont également donné un AVIS FAVORABLE assorti de quelques réserves qui n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur.

Plusieurs remarques émises par les PPA rejoignent également certaines observations du rédacteur dans le paragraphe précédent.

Cela étant, quelques remarques, suggestions et compléments d'information sont sollicités par la MRAe et certains services de l'état. Ces demandes sont légitimes et ont pour seul objectif d'apporter une clarté et les précisions nécessaires dans le nouveau PLU communal. Il est souhaitable que la commune de Pouillé les Coteaux les prennent en compte et les examine avec attention. Les principales observations seront d'ailleurs reprises dans le cadre du P.V de synthèse et les réponses de la municipalité reportées dans le présent document afin que le public, disposant des avis PPA dans le dossier d'enquête, puisse également avoir connaissance de la position et du sentiment de la commune à travers les réponses qu'elle apportera dans son mémoire en réponses et qui seront commentées par le rédacteur dans le paragraphe 5 ci-après.

4. - MON AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total, durant l'enquête publique, **8 observations** ont été enregistrées par le public sur le registre d'enquête papier. Elles ont été déposées par des propriétaires venus simplement consulter la situation de leurs parcelles par rapport à l'ancien PLU, sans remarque des intéressés.

Corrélativement, 1 observation a été déposée sur le registre d'enquête dématérialisé.

Aucun courrier ou note écrite n'a été annexé au registre durant cette enquête.

Les observations inscrites sur le registre d'enquête papier et appelant certains commentaires se répartissent comme suit :

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
4	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 l'aménagement d'un magasin à Ste Anne ni sur le projet de méthanisation aux 4 routes.	Développement économique
<p>Avis du C.E : Le développement de l'ensemble de cette zone n'est actuellement pas possible par rapport au SCOT. Cette zone économique se situe actuellement dans une zone agricole pérenne interdisant toute possibilité d'implantation de nouvelles constructions.</p>			
<p>Réponse de la municipalité : Concernant le projet économique à Sainte-Anne, l'identification d'une zone à vocation économique plus large qu'identifiée dans le projet de PLU n'est juridiquement pas possible à ce stade : en effet, le SCOT de la COMPA identifie actuelle cet espace en zone agricole pérenne, si bien qu'il est nécessaire d'attendre la Révision du SCOT de la COMPA pour envisager une confortation que la Commune espère. En tout état de cause, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur PLU intègre ce sujet, soulignant l'intérêt que la Commune y porte.</p>			

Les observations inscrites sur le registre d'enquête dématérialisé et appelant certains commentaires se répartissent comme suit:

N°°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
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	Zonage

		<p>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.</p>	
<p>Avis du C.E : A l'ancien PLU, la zone 1AU n'incluait pas les fonds de parcelles 29, 30 et 31. Au projet du nouveau PLU, ces fonds de parcelles sont inclus dans la nouvelle zone 2AU. Le rédacteur ne peut en expliquer les raisons qui ne se trouvent pas explicitées dans le dossier d'enquête. Des renseignements complémentaires seront demandés à la municipalité dans le cadre de notre P.V de synthèse. Cela étant, l'image centrale intitulée " REVISION DU PLU 2022 " figurant en pièce jointe dans l'observation déposée n'est pas conforme à la réalité du projet de PLU. La superficie supplémentaire faisant l'objet du litige signalé est plus petite que celle indiquée sur l'image et correspond en réalité uniquement au fond des parcelles 29, 30 et 31. De surcroit les parcelles 29, 30 et 31 ne se trouvent plus en zone 1AU mais en zone 2AU au nouveau projet de PLU 2022</p>			
<p>Réponse de la municipalité : En réponse à la remarque n°1, la Commune relève que le Permis d'Aménager déposé en juillet 2021 a nécessairement dû se baser sur les limites de zonage du PLU actuellement en vigueur. Dans le cadre du futur PLU, la limite Est de tous les lots mentionnés (8, 9, 10, 11, 12) a été décalée de manière homogène (sur environ 5 m de profondeur). Une fois le PLU approuvé, il appartiendra donc à l'aménageur de réaliser un PA modificatif pour ajuster les périmètres des « zones à privilégier pour l'emplacement des constructions » identifiées sur le PA, dans une logique de mise en concordance du PA avec le PLU.</p>			

Les deux points abordés par le public concernent :

1. **Le développement de la zone économique de Ste Anne**

Les éléments de réponse sur la zone économique de Ste Anne donnés par le rédacteur et la municipalité sont concordants. Le SCOT empêche aujourd'hui tout développement de ce secteur, celui-ci étant classé en zone agricole pérenne.

2. L'OAP 4 - secteur C3 - La Cour

Les précisions sur ce secteur ont été apportées par la municipalité. Le permis d'aménager modificatif est du ressort de l'aménageur.

5. - MON AVIS SUR LE MEMOIRE EN REPONSES DE LA MUNICIPALITE DE POUILLE LES COTEAUX

Les réponses apportées par La municipalité de Pouillé les Coteaux suite à la remise du P.V de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête nous ont été communiquées dans le délai imparti par la législation en vigueur, soit le 18 mars 2022. Les précisions et compléments d'information sollicités auprès de la municipalité de Pouillé les Coteaux faisaient suite à l'analyse détaillée du dossier d'enquête par le rédacteur et aux quelques observations recueillies sur les registres d'enquête papier et dématérialisé. Ces points particuliers sont les suivants :

51. Les remarques de la MRAe et des P.P.A

Les réponses de la municipalité de Pouillé les Coteaux aux diverses remarques de la MRAe et des P.P.A sont regroupées dans le mémoire en réponses du porteur de projet et uniquement dans ce seul document. Cela étant, dans un souci de transparence vis-à-vis des habitants de la commune, les principales remarques de la MRAe, des services de l'état et du rédacteur ont été reportées dans le rapport avec les réponses apportées par la municipalité de Pouillé les Coteaux sur chacune d'entre-elles.

Les réponses détaillées de la municipalité se résument comme suit :

511 - La MRAe :

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

Réponse de la municipalité : *La Commune relève que la comparaison avec la période précédente comporte une limite importante : cette période était une sorte de "point mort" du fait d'une situation de blocage.*

En effet, le principal espace disponible pour de nouveaux logements (le secteur de la Cour, déjà constructible dans le PLU actuellement en vigueur) n'a pas pu faire l'objet d'une opération d'ensemble pour des raisons liées non à la demande en logements, mais à des difficultés internes au niveau de la société de l'aménageur.

Cette situation a duré, générant un retard de 3 à 4 ans minimum pour engager l'opération. Elle n'a été résorbée que tout récemment, par l'intervention d'un nouveau porteur de projet. **Alors que le Permis d'Aménager a été délivré en juillet 2021, les 17 lots de la première tranche ont été vendus en 6 mois (100% de la première tranche), preuve de la forte demande sur Pouillé-les-Coteaux et de l'inadéquation de l'offre en logements sur la dernière période.** Si donc le besoin paraît accru par rapport à la période précédente, c'est en réalité que la dynamique de cette période n'a pas été à la hauteur de la demande. En outre, il faut relever que le rythme envisagé par le futur PLU est en adéquation avec les objectifs portés par la COMPA, comme cela est relevé dans l'avis de la COMPA.

- la typologie et le phasage des secteurs faisant l'objet d'OAP

Réponse de la municipalité : Concernant la typologie des logements, la Commune envisage de compléter les OAP de certains secteurs en inscrivant que des formes urbaines de type « maisons individuelles groupées » sont à privilégier. Les secteurs concernés seraient ceux de « Saint-Jean », « La Cour (C4) », « rue de la Mairie / rue de la Grotte » et « rue des Perrières ». Concernant le phasage des secteurs faisant l'objet d'OAP, la Commune envisage les évolutions suivantes :

- Passage du secteur de l'OAP « Saint-Jean » en court terme / moyen terme (au lieu de moyen terme / long terme), au regard de sa localisation dans l'enveloppe urbaine ;
- Passage de l'OAP « rue de la Mairie / rue de la Grotte » en long terme (au lieu de moyen terme), au regard de sa localisation en extension et dans une logique de cohérence avec son zonage 2AU au PLU arrêté ;
- Passage de l'OAP « rue des Pilotes » en long terme (au lieu de « non déterminé »), au regard de sa complexité d'aménagement (multiples propriétaires fonciers, mais une seule voie de desserte elle-même raccordée à la rue des Pilotes).
- Passage de l'OAP « Le Coteau » (dont le périmètre sera réduit, cf. avis de la DDTM, section 1.2.3) en court terme, au regard de la présence des réseaux.

En outre, la Commune précise que sur le secteur de la Cour, le site C4 des OAP a été classé en zone 2AU et en long terme au regard de la dureté foncière qu'il présente.

- la limitation des secteurs STECAL

Réponse de la municipalité : La Commune confirme que les périmètres des STECAL mentionnés seront réduits, afin d'encadrer au plus près les projets

- mesure de protection du chêne pédonculé avec indice de présence du grand capricorne présent sur le secteur de l'OAP 3

Réponse de la municipalité : La Commune confirme que le chêne sera protégé :

- En tant qu'arbre remarquable, dans le règlement graphique (zonage), avec un niveau de protection « Espace Boisé Classé » ;
- Complémentairement, par une identification sur l'OAP 3 (volet graphique et textuel).

512 - la DDTM :

- le rehaussement des densités dans les OAP et la typologie des logements

Réponse de la municipalité : Avec le reclassement d'une grande partie du site des Coteaux (cf. section 1.2.3 ci-après), le nombre de logements prévus par le futur PLU diminuerait de 10 logements.

Il s'agit pour la Commune de rester dans le cadre des objectifs de production du PADD au niveau du nombre de logements (environ 85 logements). Pour cela, elle a choisi de renforcer les objectifs de densité de plusieurs sites en y ajoutant 6 logements minimum au total, permettant corrélativement de répondre à la demande de la DDTM.

En ce sens, les évolutions suivantes sont envisagées :

Site des OAP	Superficie du périmètre de programmation (en ha)	Programmation initiale en logements (minimum)	Objectif de densité initial (minimum, en logements/ha)	Nouvelle programmation en logements (minimum)	Nouvel objectif de densité (minimum, en logements/ha)
Rue des Perrières	0.44	7	16	8	18
La Cour (site C3)	0.35	5	14	6	17
La Cour (site C4)	0.57	8	14	10	17
Rue de la Mairie /	0.23	4	17	5	21

rue de la Grotte					
Saint-Jean	0.74	11 (dont le logement existant)	15	12 (dont le logement existant)	16

- la modification de l'échéancier des OAP

Réponse de la municipalité : L'échéancier des OAP sera ajusté (cf. réponse à l'avis de la MRAe)

- le reclassement en zone N du site du Coteau et la suppression de l'OAP correspondante

Réponse de la municipalité : La Commune confirme le reclassement en zone N du site du Coteau, sauf pour une partie située au contact de la rue des Pilotes, sur environ 1200 à 1400 m² (soit une diminution de plus de 6000 m²). Complémentairement, l'OAP sera en grande partie supprimée sauf sur ce périmètre de 1200 à 1400 m², en indiquant en outre :

- Un principe d'accès unique sur la rue des Pilotes,
- Un minimum de 2 logements (en cohérence avec l'objectif de densité de 15 logements / hectare minimum),
- Un principe d'optimisation progressive du site, dans le respect des autres principes portés par l'OAP.

513 - la CDPENAF :

- le resserrement des périmètres des STECAL 1 et 2

Réponse de la municipalité : La Commune confirme que les périmètres des STECAL mentionnés seront réduits, afin d'encadrer au plus près les projets.

- de qualifier STECAL les deux stations d'épuration

Réponse de la municipalité : La Commune confirme la qualification des deux stations d'épuration en STECAL.

514 - la Chambre d'Agriculture :

- resserrer davantage le périmètre des STECAL

Réponse de la municipalité : La Commune confirme que les périmètres des STECAL mentionnés seront réduits, afin d'encadrer au plus près les projets.

- qualifier STECAL les deux stations d'épuration

Réponse de la municipalité : La Commune confirme la qualification des deux stations d'épuration en STECAL.

515 - le Conseil Départemental :

- diminution de la consommation foncière

Réponse de la municipalité : La réduction du périmètre du site du Coteau, avec une diminution de la zone d'urbanisation future sur environ 6000 m², s'inscrit pleinement dans la demande du Conseil Départemental (cf. réponse à l'avis DDTM).

- diversification et mixité sociale dans les OAP

Réponse de la municipalité : Concernant la diversification des typologies de logements dans les OAP, la Commune envisage de compléter les OAP de certains secteurs (cf. réponse à l'avis MR Ae)

Concernant la mixité sociale dans les OAP, la Commune confirme que parmi les logements prévus sur l'OAP des Perrières, 3 à 4 logements seront des locatifs sociaux. L'OAP sera ajustée en ce sens.

516 - la COMPA :

- absence d'orientation en faveur de la diversification de l'habitat

Réponse de la municipalité : La diversification de l'habitat se fera de deux manières différentes :

- Par la diversification des typologies de logements (cf. réponse à l'avis de la MR Ae)
- Par une mixité sociale renforcée (cf. réponse à l'avis du Conseil Départemental)

- cohérence avec le futur zonage d'assainissement

Réponse de la municipalité : La Commune confirme la mise en cohérence du règlement graphique (zonage) avec le futur zonage d'assainissement, tel que demandé par la COMPA.

52. Les remarques ou observations du public

Le tableau récapitulatif des observations recueillies pendant l'enquête (Paragraphe 4) fait ressortir non seulement la position du rédacteur mais également celle de la municipalité qui ne devrait apparaître que dans le mémoire en réponses et non pas dans le présent document. **Dans un souci de transparence vis-à-vis du public, le rédacteur a souhaité que les deux avis figurent dans le tableau récapitulatif. A la lecture du celui-ci, il est indéniable que les avis et points de vue du rédacteur et de la municipalité sont concordants et se rejoignent sur la totalité des observations émises par le public.**

53. Les questions diverses soulevées par le rédacteur

531 - L'évolution démographique

Le SCoT de la Communauté de Communes (COMPA) indique une croissance moyenne de l'ordre de 1,1%/an. La commune de Pouillé les Coteaux fait cependant le choix d'indiquer dans son projet communal une croissance de l'ordre de 1,6%/an qui amènerait le territoire autour de 1266 habitants à l'horizon 2032. Il est précisé que la croissance de l'ordre de 1,6%/an arrêtée par la commune l'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en termes de programmation de l'offre de logements (autour de 80 à 85 logements).

Il est également indiqué que durant la période 1999 - 2009, il a été construit sur la commune de Pouillé les Coteaux, 89 logements mais que la période allant de 2010 à 2019 a vu le rythme de consommation de foncier pour l'habitat diminuer de 60% avec 4,15 ha utilisés, dont 2,58 ha en extension. Ainsi, seulement 45 logements ont été construits soit un rythme de 5 logements par an en moyenne. Ce rythme est inférieur à l'objectif de 50 logements fixé par le PLH pour la commune entre 2014 et 2019, soit 8,5 logements par an.

Au vu des chiffres précités, le rédacteur s'interroge sur les raisons ayant écarté aussi rapidement l'hypothèse d'une croissance de 1,1%/an correspondant à la croissance moyenne envisagée par le SCoT à l'échelle de la COMPA. Cette hypothèse aboutirait à un gain supplémentaire d'environ 118 habitants à échéance 2032 pour une population totale estimée à environ 1200 habitants.

De l'avis du rédacteur, la justification du choix d'une croissance de la population de 1,6% par rapport à la seconde hypothèse estimée à 1,1% doit être plus développée. En effet, le rapport de présentation indique seulement en page 114 : " Elle (la commune) s'est interrogée sur deux autres scénarios :

- Une croissance de l'ordre de 1.1%/an, qui correspond à la croissance moyenne envisagée par le SCOT à l'échelle de la COMPA ;
- Une croissance de l'ordre de 1.6%/an, qui l'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en termes de programmation de l'offre en logements (autour de 80 à 85 logements) "

Puis, elle conclut sans autre précisions : " Au regard du positionnement géographique de la commune, l'hypothèse de croissance à 1.1%/an a été écartée, au profit de la dernière hypothèse "

L'abandon de la première hypothèse et la justification du besoin accru de logements par rapport à la période précédente doivent être mieux justifiés, le positionnement géographique ne pouvant être la seule motivation.

Réponse de la municipalité : La Commune relève que si une croissance de 1.1%/an correspond effectivement à ce qui est prévu à l'échelle du SCOT de la COMPA, cette évolution est une moyenne globale qui intègre une diversité de profils de communes au sein de la COMPA : ainsi, cette moyenne de 1.1%/an n'est qu'un indicateur qui a été utilisé pour accompagner la réflexion dans le cadre de l'établissement de la stratégie communale.

A ce titre, la Commune relève que la croissance démographique de 1.6%/an portée par le PLU permet de s'inscrire exactement dans les objectifs du PLH, raison pour laquelle elle a été retenue : ce rapport au PLH est le premier argument qui peut être avancé.

La Commune souligne enfin que le besoin accru par rapport à la période précédente est surtout lié à la faiblesse du rythme de construction sur cette période par rapport à ce qui aurait pu être attendu pour une commune comme Pouillé-les-Coteaux. Deux éléments permettent d'étayer ce propos :

- D'une part, le PLH de 2014 prévoyait un rythme plus élevé qui n'a pas été atteint en raison d'une difficulté liée à un aménageur (cf. réponse à l'avis de la MRAe) : de fait, si cette difficulté n'était pas apparue, ce sont au moins la première tranche et la moitié de la seconde tranche du secteur de la Courre qui auraient fait l'objet d'une opération d'aménagement, soit au moins une vingtaine de logements supplémentaires réalisés sur la période précédente. Additionnée aux 45 logements effectivement construits sur la période précédente, cette vingtaine de logements aurait contribué à atteindre une moyenne de l'ordre de 7 logements/an (ce qui s'approche de l'objectif que la commune se fixe pour le PLU) ;
- D'autre part, le déblocage de la situation sur le secteur de la Cour a eu pour effet la vente de 17 lots en 6 mois, marque de l'attractivité réelle de la Commune.

Ces éléments viendront utilement renforcer les justifications du Rapport de présentation, appuyant ainsi le choix communal.

532 - La consommation d'espace

Le PLU de 2004 prévoyait de nombreuses zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) représentant une superficie de **13,53 ha** (6,45 ha en zone 1AU et 7,08 ha en zone 2AU). **A ce jour, seulement 2,61 ha ont été construits.**

Dans le projet du nouveau PLU communal, la superficie de l'extension de la zone urbaine est de **4,55 ha** (2,95 ha en zone 1AU et 1,60 ha en zone 2AU), représentant une diminution de 8,98 ha par rapport à l'ancien PLU. Cela étant, au vu de la superficie réellement utilisée, la consommation foncière indiquée ci-dessus ne répond pas à la sobriété foncière actuellement souhaitée par les différentes législations en vigueur. En effet, après étude du dossier d'enquête, il ressort que les espaces consommés sur les dix dernières années représentent **2,61 ha** alors que le projet du nouveau PLU indique une consommation d'espace de **4,88 ha**. **Ces objectifs de consommation foncière supérieure à la période précédente sont contraires aux orientations nationales actuelles en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols et plus particulièrement la Loi 2021-1104 du 22 août 2021 ayant pour ambition de réduire de moitié, sur les 10 prochaines années, le rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier.**

La période allant de 2010 à 2019 a vu le rythme de consommation de foncier pour l'habitat diminuer de 60% par rapport à la période 1999 à 2009 avec 4,15 ha utilisés contre auparavant 10,2 ha. **Entre 2009 et 2018, seulement**

45 logements ont été construits, soit un rythme de 5 logements par an en moyenne.

Le besoin estimé à 85 nouveaux logements sur les 10 prochaines années mériterait d'être mieux développé au vu des 45 logements réalisés au cours des années 2009 à 2018.

Réponse de la municipalité : Concernant le rapport à la Loi 2021-1104 du 22 août 2021, la Commune relève les éléments suivants :

- D'un point de vue strictement juridique, le PLU a été arrêté en Conseil Municipal avant cette loi, et n'est donc pas directement concerné à ce stade. Pour mémoire, l'objectif de la Loi dite « Climat et Résilience » doit d'abord être inscrite dans le SRADDET de la Région Pays de la Loire, puis traduite du SRADDET dans le SCOT du Pays d'Ancenis, pour enfin être traduite dans les PLU des communes de la COMPA. En outre, si la loi porte un objectif de réduction de la consommation d'espace de 50% à l'horizon 2030 (par rapport à la période 2010-2020), cette réduction se comprend à une échelle régionale : c'est bien le SRADDET, puis le SCOT, à leurs échelles respectives, qui vont déterminer si ces 50% s'appliquent de manière homogène ou différenciée au niveau territorial.
- Ceci étant, au-delà de ces éléments, le PLU s'inscrit dans un effort clair, en particulier :
 - o La nette diminution des zones AU, également relevée par le Commissaire-enquêteur ;
 - o L'augmentation des densités et la diminution de la consommation d'espace (d'autant plus avec la prise en compte des avis de la MRAe et des PPA) ;
 - o Le fait que la comparaison entre les 2.61 ha consommés sur la période précédente et les 4.88 ha prévus par le PLU doit être appréciée au regard de la faiblesse de la dynamique de la précédente décennie.

A cet égard, par rapport aux périodes antérieures et pour apprécier l'effort de la commune, un raisonnement peut être opéré :

- Par densités moyennes sur une période donnée ;
- Par surface moyenne consommée par logement sur une période donnée.

Le tableau ci-dessous précise la densité moyenne par période, en tenant compte du nombre de logements produits et de la superficie consommée. Il présente également la surface moyenne que chaque logement a amené à consommer (y compris les voiries et espaces publics).

Pour les deux dernières lignes (qui concernent le projet de PLU), seuls ont été intégrés les secteurs d'OAP dans la mesure où ce qui se fera dans les dents creuses du bourg est inconnu et en considérant que des OAP ont été mis en place sur une très grande partie des gisements fonciers. En outre, les données relatives au nombre de logements pour le PLU sont des données minimales, les secteurs d'OAP ne pouvant en aucun cas accueillir moins de logements (puisque les objectifs de densité sont prescriptifs, et devront donc être respectés pour les futures opérations).

	Nombre de logements	Superficie consommée	Densité moyenne (en logements / ha)	Surface moyenne consommée par logement (en m ²)
1999-2009	89	10,2	8,7	1146 m ²
2010-2019	45	4,15	10,8	922 m ²
PLU arrêté	96	6,29	15,3	655 m ²
PLU tel qu'il est envisagé de l'ajuster avant Approbation	92	5,78	15,9	628 m ²

Concernant les densités moyennes, il en ressort que :

- Le niveau d'optimisation des années 2010-2019 est à peine plus élevé que celui des années 1999-2009, en dépit d'une consommation d'espace bien moindre.
- La commune, à travers son nouveau PLU, franchira une marche significative dans la recherche d'un usage optimal du foncier.

Concernant les surfaces moyennes consommées par logement, il en ressort que :

- Entre la période 2010-2019 et le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal, la consommation d'espace diminuera d'au moins 28.9%
- Entre la période 2010-2019 et le projet de PLU tel qu'il est prévu de l'ajuster avant Approbation, la consommation d'espace diminuera d'au moins 31.8%.

Ces données sont des marqueurs forts de la volonté communale en matière de gestion de la ressource foncière.

La Commune propose d'intégrer ces éléments dans l'argumentaire exposant sa vigilance vis-à-vis de la consommation d'espace.

533 - L'échéancier des OAP

L'échéancier des opérations en page 18 de la pièce n° 4 ne paraît pas cohérent. La priorité doit d'abord concerner les opportunités offertes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (potentiel théorique 42 et potentiel pratique 23), par comblement des dents creuses et division foncière pour les grands terrains. Dans un second temps, la primauté doit être accordée à l'optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine avant d'artificialiser les espaces agricoles ou naturels en extension de celle-ci, en parallèle de la mobilisation des disponibilités dans le bourg. De l'avis du rédacteur, cette règle doit être appliquée et les projets dans les secteurs urbanisés doivent être prioritairement mis en œuvre avant les projets en secteur situés en dehors de la zone urbanisée. Les 4 sites d'OAP situés à l'intérieur de la zone agglomérée méritent d'être traités en priorité. Corrélativement, les secteurs 1AU doivent être programmés à court ou moyen termes et les secteurs en 2AU à long terme, ce que l'échéancier des opérations ne fait absolument apparaître (page 18 - pièce n° 4). En exemple le site du Coteau (n° 6) zoné en 1AU est programmé à long terme alors que le secteur Rue de la Mairie / Rue de la Grotte (n° 5) zoné en 2AU est programmé à moyen terme. **La programmation envisagée par la commune appelle des renseignements complémentaires.**

Le projet de PLU de Pouillé les Coteaux n'affiche pas d'objectif chiffré de production de logement locatifs sociaux ni d'orientation sur la diversification et la typologie des logements à produire. **Ce point important mérite également d'être développé.**

Réponse de la municipalité : Concernant les décalages apparents entre l'échéancier de programmation et le zonage (1AU ou 2AU), la Commune rappelle qu'il ne lui est pas juridiquement possible de classer une zone en 2AU lorsqu'elle dispose des réseaux : c'est la raison pour laquelle elle avait notamment classé le secteur du Coteau en 1AU et en zone de long terme, l'échéancier des OAP étant le seul levier juridique pour décaler un projet dans le temps en présence des réseaux.

Ceci étant, l'échéancier fait l'objet d'un recalage, notamment en lien avec les remarques de la MRAe (cf. avis de la MRAe, section 1.1.2). Le tableau ci-dessous reprend, en fonction des évolutions exposées précédemment, l'échéancier tel qu'il pourrait figurer dans les OAP lors de l'Approbation. Les éléments ajustés par rapport au dossier d'Arrêt figurent en bleu.

Site	Zonage PLU	Echéancier
Petit Bois « ouest »	U	Non déterminé
Petit Bois « est »	U	MT
Rue des Perrières	2AU	LT

La Cour (C1)	1AU	CT
La Cour (C2)	1AU	CT-MT
La Cour (C3)	2AU	LT
La Cour (C4)	2AU	LT
Rue de la Mairie / rue de la Grotte	2AU	LT
Le Coteau	1AU	CT
Saint-Jean	U	CT-MT
Rue des Pilotes	U	LT

*CT = court terme ; MT = moyen terme ; LT = long terme

Il permet de constater une mise en cohérence entre zonage et échéance de mise en œuvre des opérations. La seule interrogation forte qui pourrait demeurer concerne l'OAP « rue des Pilotes », identifiée en long terme (au lieu de « non déterminé ») : le principe est à cet égard de tenir compte de sa complexité d'aménagement (multiples propriétaires fonciers, mais une seule voie de desserte elle-même raccordée à la rue des Pilotes).

Enfin, concernant la mixité sociale de l'offre en logements et la diversité des typologies de logements, la Commune renvoie aux réponses apportées aux avis PPA (cf. réponse à l'avis de la MRAe, section 1.1.2 pour la diversité des typologies, et cf. réponse à l'avis du Conseil Départemental, section 1.5.2 concernant la mixité sociale).

La municipalité de Pouillé les Coteaux a répondu avec clarté et précision aux diverses remarques émises par la MRAe, les PPA, le public et le rapporteur au cours de l'enquête. Les réponses font ressortir la volonté de la municipalité d'apporter les modifications et corrections nécessaires pour la très grande majorité des différentes remarques émises par les services de l'état et le rapporteur et de les prendre en compte soit dans leur globalité soit partiellement.

Le mémoire en réponses de la municipalité de Pouillé les Coteaux est cohérent et n'appelle pas de remarque particulière du rédacteur. Les réponses apportées et prises de position avancées dans ce document reçoivent l'approbation du rédacteur.

En résumé, l'étude du dossier présenté à l'enquête, la visite complète du territoire communal, l'analyse des observations recueillies et la prise en compte du mémoire en réponses de la municipalité de Pouillé les Coteaux

permettent d'aboutir aux conclusions du rédacteur, telles qu'indiquées dans le paragraphe ci-après.

6 - MES CONCLUSIONS :

Durant l'enquête publique, seulement **9 observations** ont été déposées par le public. Outre ce nombre peu important de personnes s'étant déplacées en mairie durant l'enquête, celle-ci n'a pas posé de problème particulier. Ces habitants étaient parfaitement au courant du projet de PLU et voulaient uniquement s'informer d'un éventuel changement de zonage de leur parcelle suite à l'application des nouvelles réglementations d'urbanisme.

Les deux observations du public ayant motivé une réponse sont relatées dans le paragraphe 4 ci-dessus et le rédacteur ainsi que la municipalité de Pouillé les Coteaux ont pris position sur ces points particuliers. Dans leur totalité, les réponses sont concordantes.

Aux termes de l'analyse du dossier d'enquête, des différents avis PPA, des observations déposées au cours de l'enquête par le public, des réponses complémentaires de la municipalité de Pouillé les Coteaux dans son mémoire en réponses et de mes différents avis détaillés tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, le rédacteur tire les conclusions suivantes :

- le projet d'élaboration du PLU a suscité très peu d'interrogations du public qui nous a semblé connaître parfaitement le projet de PLU mis à l'enquête,
- les quelques interrogations du public trouvent une réponse dans le mémoire de la municipalité dont les arguments sont totalement concordants avec l'avis émis par le rédacteur sur les deux points soulevés,
- la municipalité s'engage, au vu des réponses figurant dans son mémoire, à procéder aux corrections et modifications nécessaires telles que soulignées par la MRAe et les PPA,

En conséquence :

- considérant le dossier d'élaboration du PLU de Pouillé les Coteaux,

- considérant les observations déposées par le public durant l'enquête,

- considérant mon analyse et mes avis sur le dossier d'enquête, sur les remarques des PPA, sur les observations déposées par le public, tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus,

- considérant les réponses complémentaires et les engagements pris par la municipalité de Pouillé les Coteaux dans son mémoire en réponses, répondant ainsi favorablement aux principales remarques de la MRAe et des services de l'état,

- considérant que la municipalité de Pouillé les Coteaux s'engage à apporter certaines corrections ou modifications au projet lorsque cela sera possible tout en respectant le cadre de la législation en vigueur,

- considérant que l'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux différentes lois sur l'urbanisme et aux orientations des divers documents cadres,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet d'élaboration du PLU de Pouillé les Coteaux, sous réserve des divers engagements pris par la municipalité, tels que décrits dans son mémoire en réponses.

Fait et clos à PLESSE, le 23 mars 2022

Le Commissaire - Enquêteur
J.P HEMERY