

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE MAUMUSSON

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17 AVRIL AU 23 MAI 2018

Enquête N° E18000030/44

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur : Jean-Marc Guillon de Princé

Établi le 26 juin 2018

SOMMAIRE

Première partie : rapport du commissaire-enquêteur

| | | |
|-------|--|----|
| I. | OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE | 4 |
| II. | PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE..... | 4 |
| III. | CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE | 6 |
| IV. | COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE | 7 |
| V. | EXAMEN DU PROJET DE PLU | 12 |
| A. | Maîtriser la consommation foncière..... | 12 |
| B. | Définir une offre de logements adaptée | 14 |
| C. | Conforter les services et activités | 15 |
| D. | Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune | 16 |
| E. | Préserver le patrimoine naturel et paysager | 16 |
| VI. | AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA CDPENAF | 17 |
| VII. | REPONSE DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PPA ET CDPENAF | 19 |
| VIII. | CONCERTATION PREALABLE | 19 |
| IX. | ORGANISATION DE L'ENQUÊTE. | 21 |
| A. | Opérations préalables à l'enquête..... | 21 |
| B. | Publicité, affichage et information du public..... | 21 |
| X. | DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE | 23 |
| A. | Permanences du commissaire-enquêteur..... | 23 |
| B. | Observations recueillies auprès du public | 23 |
| XI. | ANALYSE ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES..... | 35 |
| A. | Contestation du schéma de desserte de l'OAP D, ilot de la Mairie..... | 36 |
| B. | Demande de constructibilité sur le secteur de la Bouquetterie. | 36 |
| C. | Secteur artisanal de la Morleyère..... | 36 |
| D. | STECAL de La Coire..... | 37 |
| E. | Autres observations..... | 37 |
| XII. | PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC. | 38 |
| XIII. | REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES—VERBAL DE SYNTHESE..... | 38 |

Deuxième partie : conclusions et avis du commissaire-enquêteur

| | | |
|------|---|----|
| XIV. | RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE..... | 40 |
| XV. | RESULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... | 41 |

| | | |
|-------|---|----|
| XVI. | CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR | 41 |
| A. | Sur l'information du public | 41 |
| B. | Sur la qualité du dossier | 42 |
| C. | Sur les réponses apportées aux avis des personnes des PPA et de la CDPENAF | 42 |
| D. | Sur les observations du public..... | 43 |
| E. | Sur la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public | 45 |
| F. | Sur l'intérêt du projet | 45 |
| XVII. | AVIS DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR..... | 46 |
| | ANNEXES..... | 48 |

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° NP 056/2018 en date du 27 mars 2018, monsieur le maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme d'Herbignac (PLU) de la commune déléguée de Maumusson :

Par décision n° E18000030 /44, en date du 19 mars 2018, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Jean-Marc Guillon de Princé, demeurant 36 boulevard Henry Orrion à Nantes, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique ayant pour objets :

- D'une part la révision du Plan local d'urbanisme d'Herbignac (PLU) de la commune déléguée de Maumusson ;
- D'autre part, l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) sur le territoire de la commune déléguée de Maumusson.

L'enquête publique, commune pour les deux objets précités, s'est déroulée du 17 avril au 23 mai 2018.

Le présent rapport concerne le projet de révision du PLU de Maumusson. Un autre rapport, daté du même jour que le présent rapport, est établi concernant l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) sur le territoire de la commune déléguée de Maumusson.

II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune déléguée de Maumusson appartient à la commune de Vallons-de-l'Erdre nouvellement créée par arrêté de madame la préfète de Loire-Atlantique du 29 décembre 2017. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2018, la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre est constituée des anciennes communes de Bonnoeuvre, Frégné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Saint-Sulpice-des-Landes et Vritz qui deviennent des communes déléguées. Le chef-lieu de Vallons-de-l'Erdre est situé au chef-lieu de l'ancienne commune de Saint-

Mars-la-Jaille et regroupe 7 778 habitants. La commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre dont fait partie Maumusson, est rattachée à la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui regroupe vingt-et-une-communes représentant une population de 67 506 habitants. La COMPA gère différentes compétences qui lui ont été transférées en lien avec l'aménagement du territoire (développement économique, habitat, déplacements...) et la vie quotidienne (collecte des déchets, assainissement...).

La commune déléguée de Maumusson se situe à l'est du département de Loire-Atlantique, en limite du département du Maine-et-Loire. Sa population s'élève à 1 025 habitants et sa superficie est de 2 456 hectares. Elle se situe à égale distance, 51 kilomètres, des deux métropoles de Nantes et d'Angers, Les deux villes d'importance les plus proches sont Saint-Mars-la-Jaille, à 8,5 kilomètres et Ancenis à 16 kilomètres. Au regard de la directive d'aménagement territoriale (DTA) de l'estuaire de la Loire, la commune de Maumusson est qualifiée de « bourg » situé entre les deux pôles d'équilibre d'Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille.

L'autoroute A11 qui relie Nantes à Paris est à une dizaine de kilomètres du bourg. L'axe routier le plus important de la commune de Maumusson, au nord-ouest de cette dernière, est la route départementale n° 923. Celle-ci supporte un trafic important de 3 800 véhicules /jour et dessert Ancenis vers le sud et Candé vers le nord.

Maumusson fait partie de l'unité paysagère des contreforts ligériens du Pays d'Ancenis qui se caractérise par une structure bocagère dense ponctuée de nombreuses buttes et une ondulation du relief. Le territoire communal peut se décomposer sommairement comme suit :

- Le bois de Maumusson, qui représente 10% du territoire, au nord-ouest ;
- Un réseau de ruisseaux et de vallées humides ;
- Le bourg, situé au cœur de ce réseau, à flanc de coteau sud du ruisseau de La Morleyère et qui concentre une large part de la population ;
- le plateau ondulant, constituant le reste du territoire.

Entre 1975 et 1999 la population de Maumusson a connu une grande stabilité démographique. A l'issue de cette période une phase de forte croissance a pu être observée puisque la population est passée de 806 habitants en 1999 à 1025 en 2012. Cette tendance paraît se prolonger en connaissant cependant un certain fléchissement.

L'économie du territoire est fondée principalement sur l'activité agricole dominée par la polyculture et l'élevage de bovins. Maumusson connaît un indice de concentration de l'emploi faible : en 2012, pour cent actifs résidant à Maumusson, trente-et-un sont proposés sur le territoire communal. Ce taux faible est révélateur d'une commune essentiellement rurale,

Les activités industrielles ou artisanales sont peu développées. Au regard du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, la commune de Maumusson n'a pas été identifiée comme devant accueillir des activités économiques structurantes.

III. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le document de planification urbaine en vigueur à ce jour à Maumusson est le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 juin 2005 puis modifié en 2010 et 2013. IL s'agit donc d'un document relativement ancien étant observé que l'environnement législatif et réglementaire en matière d'urbanisme a nettement évolué depuis l'année 2005. De plus les élus de Maumusson ont exprimé leur volonté d'élaborer, pour leur territoire, un projet politique en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.

Ainsi la révision du PLU de Maumusson a été prescrite par délibération du 19 janvier 2015. Sur le plan législatif et réglementaire le projet de révision générale du PLU doit prendre en compte les grandes lois d'urbanisme publiées depuis 2005 et à savoir plus particulièrement :

- La loi du 3 août 2009, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle I ;
- La loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) dite Grenelle II, notamment pour ce qui concerne l'utilisation d'outils d'aménagement tel que la trame verte et bleue pour assurer la préservation des continuités écologiques ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), destinées à restructurer ou aménager des quartiers ;
- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, dont les principales dispositions sur le volet de l'urbanisme sont la lutte contre l'étalement urbain, la densification des espaces bâtis de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, la création, à titre exceptionnel, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles ou agricoles ;

De plus s'imposent les documents de planification supra-communaux de rang supérieur au plan local d'urbanisme tels que :

- La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, approuvé le 17 juillet 2006 ;
- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014 ;
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2015 pour la période 2016/2021 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, approuvé le 9 septembre 2009 ;
- Le Programme local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014.

L'enquête publique a été conduite conformément à L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

IV. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Outre l'arrêté municipal n° NP 056/2018 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de révision du PLU de Maumusson et le registre d'enquête, le dossier mis à la disposition du public au cours de l'enquête publique comporte :

➤ **Le rapport de présentation**

Le document très volumineux, car ne comportant pas moins de quatre-cents pages se subdivise en cinq parties :

- **Partie I : Cadrage territorial.** Cette partie décrit notamment le cadre légal et réglementaire dans lequel le projet de PLU s'inscrit et les incidences envisagées sur la structuration du territoire ;
- **Partie II : L'état initial de l'environnement.** Sont présentées les différentes données permettant de caractériser l'état initial du territoire communal.
- **Partie III : Explicitation des choix retenus.** La partie III explicite les options d'aménagement retenues dans le projet de PLU en déclinaison des orientations du PADD.
- **Partie IV : Évaluation environnementale du projet de PLU.** Le document décrit l'ensemble des impacts qu'aura la mise en application du prochain PLU sur l'économie générale du territoire communal.
- **Partie V : Les indicateurs d'évaluation.** Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation, dans sa dernière partie, précise les indicateurs associés aux objectifs préalablement fixés résultant des cinq orientations du PADD.

Le rapport de présentation précise bien les surfaces affectées aux différentes zones urbaines ou naturelles.

➤ **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

Le document, cartographie à l'appui, se décline en cinq orientations générales, à savoir :

- Orientation 1 : Maitriser la consommation foncière ;
- Orientation 2 : Définir une offre adaptée de logements ;
- Orientation 3 : Conforter les services et activités ;
- Orientation 4 : Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune ;
- Orientation 5 : Préserver le patrimoine naturel et paysager.

A ces cinq orientations se rattachent respectivement un certain nombre de projets d'actions concrètes.

➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Le document présente les cinq secteurs retenus par la commune de Maumusson et ayant vocation à être réhabilités, restructurés et ainsi mis en valeur au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) préalablement définies. A cette fin la collectivité publique a retenu trois OAP dites « sectorielles », au sens de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, et deux OAP dites « sans dispositions réglementaires » au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme :

- OAP sectorielles : Rue Sainte-Anne (OAP A), rue de la Pastorale (OAP B), chemin de la Bouquetterie (OAP C).

- OAP sans dispositions réglementaires : ilot de la Mairie (OAP D), La Coire (OAP E).

Pour chacun des cinq secteurs, sont précisées les densités ou nombre minimums de logements, les objectifs d'aménagement et les éléments à créer dans l'emprise de l'OAP.

➤ **Le règlement écrit.**

Accompagné d'un lexique très complet destiné à faciliter la compréhension du document, le règlement précise, très classiquement, les dispositions réglementaires spécifiques à appliquer aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Le titre VI du règlement comporte sept annexes à caractère réglementaire relatives :

- aux plantations recommandées ou à proscrire ;
- aux bâtiments susceptibles de changer d'affectation ou à protéger en raison de leur intérêt patrimonial,
- aux dispositions du Schéma départemental de l'assainissement pluvial (SDAP),
- aux conditions de desserte des propriétés par les services publics ;
- aux règles d'urbanisme du schéma routier départemental.

➤ **Le règlement graphique, constitué de deux planches :**

- une planche recouvrant l'ensemble du territoire communal à l'échelle du 1/8 000 ;
- une planche recouvrant la zone agglomérée centrale à l'échelle du 1/2 000 .

➤ **Les annexes au PLU. Celles-ci sont au nombre de sept :**

- **Annexe 1 : Les annexes sanitaires, se rapportant respectivement à l'alimentation en eau potable, la défense contre l'incendie, l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales et la collecte des déchets.**
- **Annexe 2 : Étude de zonage d'assainissement - Synthèse des choix retenus-** L'étude, établie par la commune de Maumusson et daté de février 2005, fait l'inventaire des réseaux d'eaux usées existants, collectifs et individuels en les mettant en regard des contraintes environnementales. Elle définit et localise, avec les justifications nécessaires, les zones d'assainissement collectifs et les zones d'assainissement non collectifs. Un certain nombre de données et de prescriptions énoncées dans le document, daté de 2005, paraissent dépassées.
- **Annexe 3 : Fiche SGPE - avis de la police de l'eau sur la station d'épuration de la commune de Maumusson, datée du 26 janvier 2015.** La station d'épuration « La Fontaine aux Merles », est de type « filtre planté de roseaux (FPR) et a été construite en 2008. La fiche conclut à la nécessité de mettre en œuvre un programme de travaux pour résoudre les dysfonctionnements hydrauliques (apport d'eaux claires parasites).

- **Annexe 4 : Plan du réseau d'eaux usées sur la commune de Maumusson à l'échelle du 1/8000.**
 - **Annexe 5 : Plan d'alimentation en eau potable sur la commune de Maumusson, à l'échelle du 1/26 000.**
 - **Annexe 6 : arrêté préfectoral du 30 juin 2003, classant l'ensemble du département de Loire-Atlantique en zone à risque d'exposition au plomb.**
 - **Annexe 7 : rapport de zonage pluvial daté de juin 2017**
Le rapport de zonage a été établi dans le cadre de la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Maumusson
- **Pièces annexées au dossier d'enquête publique.** Il s'agit de documents suivants :
- **La délibération du Conseil municipal de Maumusson du 19 janvier 2015, décidant la prescription de la révision du plan local d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, ainsi que des modalités d'élaboration de cette révision, dont en particulier celles relatives à l'information du public (tenue d'un registre d'observations du public)**
 - **La délibération du Conseil municipal de Maumusson du 13 juin 2016, portant sur les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme envisagées par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**
 - **La délibération du Conseil municipal de Maumusson du 21 novembre 2016, précisant que le PLU de Maumusson sera régi par les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et en particulier celles prévues par les articles R.151-1 à R.151-55 dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016. Ces articles apportent des précisions sur le contenu des PLU : rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlement et documents graphiques.**
 - **La décision du 7 octobre 2017, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas, portant sur le projet de révision du PLU de Maumusson. Ladite décision prévoit que le projet en cause ne sera pas soumis à évaluation environnementale.**
 - **L'inventaire des zones humides et des potentialités faunistiques, daté de juillet 2016, réalisée par le bureau d'études X. Hardy. Cet inventaire réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Maumusson**

répond aux exigences de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.

- **La délibération du Conseil municipal de Maumusson daté du 25 juillet 2017, approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.**

➤ **Le bilan de la concertation**

Le bilan liste l'ensemble des actions de communication conduites depuis la prescription de la révision du document d'urbanisme en vigueur et regroupe l'ensemble des documents faisant apparaître les moyens utilisés pour informer et associer les habitants de la commune de Maumusson.

Ainsi retrouve-t-on dans le bilan :

- Les articles de presse portant sur l'engagement de la révision.
- L'information sur l'état d'avancement de la procédure de révision, publiée en 2015 et 2016 dans le bulletin bimestriel de la commune de Maumusson « Maumusson Info »
- La présentation des grandes orientations du PLU dans le bulletin municipal annuel (2016).
- Le compte-rendu d'une réunion publique sur l'état d'avancement du projet de PLU, organisée le 22 juin 2016 à l'issue de l'élaboration du PADD, par la commune de Maumusson, avec l'appui technique du bureau d'études Auddicé.
- La mise en ligne, en 2016, d'un document de présentation du projet de PLU avec une adresse internet dédiée.
- La mise à disposition du public, en mairie de Maumusson, d'un cahier de concertation pendant la période d'élaboration du document d'urbanisme permettant de recueillir les doléances de la population locale.
- Une analyse très fine des trente-quatre requêtes recueillies pendant la période de concertation comportant la position de principe retenue par la municipalité sur chaque requête.

➤ **Les avis des personnes publiques associées**

Le document contient les réponses apportées par les administrations de l'État, les collectivités locales et autres organismes qui ont été sollicités par la commune de Maumusson à l'issue de l'arrêt de son projet de PLU. Les entités consultées, au nombre de quatre. Les avis recueillis sont les suivants :

- **Avis de la Préfète de Loire-Atlantique - Direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM), daté du 12 décembre 2017 et accompagné d'une annexe technique comportant un certain nombre d'observations visant à relever des inexactitudes et à améliorer la qualité des documents écrits ou graphiques du projet présenté.**
- **Avis de la chambre d'agriculture, daté du 17 novembre 2017**

- **Avis de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA)**, daté du 20 novembre 2017. Cet avis est accompagné de deux annexes présentant une série de propositions de modifications ou de compléments à apporter aux documents écrits ou graphiques du projet de PLU, destinées à améliorer la qualité et la lisibilité desdits documents.
- **Avis du Département de Loire-Atlantique**, daté du 28 novembre 2017
- **L'avis de la Commission départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
La Commission départementale s'est exprimée sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) proposés et sur le règlement des zones A et N du projet de PLU de Maumusson. L'avis, favorable sous réserves, a été formulé le 30 octobre 2017 à l'issue de la réunion du 18 octobre 2017 de l'instance en cause.
- **Mémoire en réponse à l'avis des PPA et de la CDPENAF**
Le document reprend, sous la forme d'un tableau, apporte des réponses à chaque observations ou demandes émises respectivement par les autorités consultées, soit : la préfète de Loire-Atlantique, la COMPA, la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique, le Conseil départemental de Loire-Atlantique et la CDPENAF. Au travers des éléments de réponse fournis dans la deuxième colonne du tableau, la commune de Maumusson :
 - soit, s'engage à satisfaire, à l'issue de la procédure de l'enquête publique, des demandes de fond exprimées ;
 - soit, justifie sa décision ou sa prise de position pour ne pas donner suite à la demande exprimée ;
 - soit s'engage à modifier et/ou enrichir les expressions rédactionnelles dans le sens souhaité notamment pour éviter toute ambiguïté d'interprétation des documents écrits.
- **La notice de présentation,**
La notice de présentation comporte, conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, les caractéristiques les plus importantes du projet et présente, en une dizaine de pages, un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à la présente enquête publique a été retenu. Il cite les textes réglementaire régissant l'enquête publique et présente un résumé du bilan de la concertation préalable.
- **Le Porter à connaissance**
Le porter à connaissance a été produit le 15 juillet 2015 par les services de l'État, sous la signature du préfet de Loire-Atlantique, au démarrage de la procédure de révision du PLU. Il a pour objectif de transmettre les données réglementaires qui s'imposent dans le cadre de cette révision et de communiquer d'autres informations utiles destinées au maître d'ouvrage. IL cite, en particulier le dispositif législatif et réglementaire applicable ainsi que les documents de

planification supra-communales devant être pris en compte. En balayant l'ensemble des thématiques ayant vocation à être traitées dans le projet de PLU de Maumusson il précise les enjeux et les éléments devant être pris en compte.

V. EXAMEN DU PROJET DE PLU

Le contenu du projet de PLU traduit la concrétisation des cinq orientations stratégiques rappelées ci-après :

- Orientation 1 : Maîtriser la consommation foncière ;
- Orientation 2 : Définir une offre adaptée de logements ;
- Orientation 3 : Conforter les services et activités ;
- Orientation 4 : Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune ;
- Orientation 5 : Préserver le patrimoine naturel et paysager.

A. Maîtriser la consommation foncière

L'urbanisation du bourg de Maumusson s'est constituée au fil du temps autour de trois routes départementales : la RD n° 22, la RD n° 19 et la RD n° 28 (600 véhicules/jour), qui ont ainsi structuré la forme urbaine de ce bourg. Le territoire communal comprend, outre le bourg, un hameau et une centaine d'écartés de faible taille desservis par un réseau de voies communales bien développés, favorable au développement du mitage et de l'étalement urbain sous forme pavillonnaire. Le hameau de La Coire, situé au nord-ouest du bourg, à quelque 1 200 mètres de celui-ci, est raccordé au réseau d'assainissement communal.

La commune déléguée de Maumusson entend contrecarrer l'étalement urbain en concentrant le potentiel d'urbanisation sur le seul bourg de Maumusson, tout en confortant, de façon raisonnée, le cœur du hameau historique de La Coire. Cela signifie que le reste du territoire sera classé en zone agricole ou naturelle.

Ainsi une partie des zones d'urbanisation futures (zones AU) de l'actuel PLU, situées en périphérie sud du bourg vont disparaître. En contrepartie de nouvelles possibilités d'urbanisation apparaîtront au travers des cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables sur cinq secteurs géographiques : quatre dans le bourg de Maumusson et une sur le secteur de La Coire.

Pour chacun des cinq secteurs, sont indiquées les densités ou nombre minimum de logements, les objectifs d'aménagements et les éléments à créer dans l'emprise de l'OAP.

Les densités de logements, précisées pour chacune des OAP, représente une moyenne de 16,24 logements par hectare.

Les objectifs d'aménagement retenus tendent à préserver les cours d'eau existants ou les zones humides, à créer de nouveaux accès, des liaisons douces ou des connexions piétonnes, à créer des plantations, à valoriser les éléments paysagers

existants, parfois à imposer des alignements et d'une façon générale améliorer l'environnement ambiant.

Le hameau de La Coire situé à 1,2 kilomètre du bourg a fait l'objet d'un traitement spécifique :

- Le caractère rural du hameau est affirmé en réduisant significativement le périmètre « constructible » autorisé dans l'actuel PLU, pour éviter l'aggravation de l'étalement urbain observable sur ce hameau. Dans le futur document d'urbanisme seules seront admises de nouvelles constructions à l'intérieur d'un nouveau secteur Ah, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), circonscrit autour de la partie centrale, historique, du hameau.
- De plus les élus de Maumusson ont souhaité permettre l'implantation d'un projet innovant d'agriculture alternative permettant, selon les termes contenus dans le rapport de présentation « de dynamiser le tissu social local, de favoriser un mode de vie écologique et solidaire, de développer une activité de maraîchage et de circuits courts, de produire des logements en écoconstructions avec des espaces mutualisables ». Il s'agit du projet d'oasis porté par l'association « l'Arbre de vie ».

Entre 2005 et 2016, 7,2 hectares ont été consommés sur le territoire communal. Avec les nouvelles dispositions du PLU révisé la consommation d'espace sera très réduite en permettant l'urbanisation de seulement 2,55 hectares à l'horizon 2030 dont uniquement 1,1 hectare pris sur l'espace rural.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution des zones urbaines et naturelles entre le PLU actuel et le futur PLU révisé à partir des données fournies, à la demande du commissaire-enquêteur, par le bureau d'études qui assiste la commune déléguée de Maumusson. Ces données ont vocation à être intégrées dans le projet de PLU révisé avant son approbation définitive.

ÉVOLUTION DES ZONAGES DU PLU

| | <i>PLU actuel 2005</i> | | <i>Projet de PLU 2016</i> | |
|--|------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | <i>surface en ha.</i> | <i>pourc. Territoire 2 474 ha.</i> | <i>surface en ha.</i> | <i>pourc. territoire</i> |
| <i>Zones Ua et Ub</i> | <i>26,4 ha.</i> | <i>1,1 %</i> | <i>23,7 ha.</i> | <i>1 %</i> |
| <i>Zone Ue (activités économiques)</i> | <i>4,4 ha.</i> | <i>0,2 %</i> | <i>0</i> | |
| <i>Zone Ul (loisirs)</i> | <i>2,3 ha.</i> | <i>0,1 %</i> | <i>3,5 ha.</i> | <i>0,15 %</i> |
| <i>Zone Nh (s, h et c)</i> | <i>43,1 ha.</i> | <i>1,7 %</i> | <i>0 ha.</i> | |
| <i>Zone Ah (STECAL)</i> | <i>0 ha.</i> | | <i>1,6 ha.</i> | <i>0,06 %</i> |

| | | | | |
|-------------------|----------------------|--------|----------------------------|--------|
| Zone AU | 9,5 ha. (1AU+2AU) | 0,4 % | 2,3 ha. | 0,1 % |
| Zone A (et Ab) | 1873,5 ha. | 75,7 % | 1734 ha. (A + Ab) | 70,1 % |
| Zone N | 491,5 ha. | 19,9 % | 685,4 ha. (N + Nf + Nn) | 27,7% |
| Zone NI (loisirs) | 10,8 ha. | 0,4 % | 9 ha. | 0,35 |

Le tableau fait ressortir :

- une diminution de 10 % des zones urbaines ;
- une diminution importante des zones d'urbanisation future (zones AU) qui passe de 9,5 ha. à 2,3 ha.
- la disparition des zones Nh. (Zones naturelles ou des extensions de constructions ou éventuellement des constructions neuves peuvent être admises) ;
- La disparition des zones d'activités Ue ;
- une augmentation des zones naturelle
- une diminution de 7 % de la zone agricole

B. Définir une offre de logements adaptée

Le nombre de logements à prévoir sur la commune de Maumusson s'appuie au départ sur le scénario démographique du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, lequel prévoit un taux de croissance annuelle de 1,1% de la population sur un secteur constitué des communes de Maumusson, Saint-Sulpice-des-Landes, Bonnoeuvre, Le Pin et Vritz.

S'agissant de la commune déléguée de Maumusson, le Plan local de l'habitat (PLH) de la COMPA, approuvé en Conseil communautaire du 28 février 2014, prévoit, dans le respect des orientations du SCoT, la construction de 25 nouveaux logements sur la période 2014/2020, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an. Dans le cadre des études conduites lors de l'élaboration du futur PLU, le calcul de besoins en logements a été basé sur un scénario démographique à l'horizon 2030 établissant un niveau population à cette échéance de 1 100 habitants, soit une augmentation de 7% et représentant 52 logements. Ce nombre tient compte de la réoccupation de quelques logements vacants, de la taille moyenne des ménages établie à 2,40 personnes ainsi que du changement de destination d'une dizaine de logements à l'extérieur du centre-bourg. L'objectif affiché est de projeter l'essentiel du potentiel constructible dans le tissu urbain existant dans le bourg de Maumusson et le hameau de La Coire, dans les dents creuses et à l'intérieur des OAP.

Projet d'oasis porté par l'association « L'arbre de vie » :

L'orientation n° 2 du PADD est de « définir une offre de logements adaptée ». Elle comporte, parmi d'autres objectifs, celui de « permettre de nouveaux modes d'habiter ». Ainsi en déclinaison de cet objectif « les élus de Maumusson soutiennent le projet d'oasis en développement dans le hameau de La Coire. Ce projet se veut exemplaire en termes d'impact environnemental et social

avec le développement de circuits courts permettant une valorisation du territoire. L'oasis proposera des logements en écoconstructions favorisant la sobriété énergétique. Cependant son insertion urbaine devra être à la hauteur de son exemplarité dans les autres domaines. Ce projet accueillera au minimum trois logements ».

Le projet d'oasis à Maumusson a été initié en 2015 par trois couples fondateurs dont notamment monsieur Macé et monsieur Gratien. Ce projet a débuté par la rénovation de l'habitation principale du site de la Garenne : une bâtisse de 250 m² datant de 1801, mise à disposition des trois couples fondateurs. A terme la bâtisse pourra devenir un lieu d'accueil et de vie pour une dizaine de personnes. Une cave est également en cours de construction à proximité. Simultanément une activité maraîchère et d'élevage a été développée sur 7 000 m² sur des terres louées à l'Association par Monsieur Biotteau, puis sur 8 000 m² sur des terres mises à disposition par monsieur Buon. 10 000 m² sont consacrés à l'activité maraîchère et 3 000 m² sont réservés à l'élevage d'animaux (moutons, poules, canards, oies). L'emploi d'un salarié agricole est prévu l'objectif retenu étant d'employer à terme trois personnes en recherchant de nouvelles surfaces d'exploitation (2 ou 3 hectares).

Suivant son planning prévisionnel de développement, l'Association prévoit le développement d'activités annexes et la création d'un éco-hameau amenant à édifier, en écoconstruction, des maisons pour accueillir de nouveaux arrivants. Le éco-hameau sera créé sur un terrain cadastré B2 n° 2172 prêté par monsieur Buon. Sur cet espace de quelque 1 000m², trois maisons sont projetées d'être construites pour héberger les trois couples fondateurs. L'extension à neuf maisons du éco-hameau est envisagée à terme sur des parcelles adjacentes pour accueillir d'autres personnes impliquées dans le projet d'oasis.

L'association créée par Messieurs Gratien et Macé, en octobre 2015 a pour vocation de « mettre en place un système socio-économique durable et reproductible dans le respect des valeurs écologique et humaines. La volonté affichée est de recréer un cœur de village avec des équipements communs et privés en rénovant plutôt que de construire, d'ouvrir une boutique pour vendre la production et de développer d'autres activités. Le but final est de recréer un cœur de village avec sa voirie, ses espaces et équipements communs comme privés sur un modèle écologique et ainsi faire revivre La Garenne. Jusqu'à aujourd'hui le financement du projet est assuré sur les fonds propres des membres fondateurs et à vocation l'être également par la vente des produits à cueillir ou au panier ainsi que par l'organisation de journées pédagogiques ou d'événement à thème et culturels. Le recours au mécénat et à des donateurs privés ou public est aussi envisagé.

C. Conforter les services et activités

Les règlements, graphique et écrit, traduisent la volonté communale de protéger l'activité agricole, activité dominante du territoire et à préserver. Les espaces artificialisés ont nettement augmenté depuis les quinze dernières années ainsi que les surfaces de prairies au détriment des surfaces agricoles de terre cultivées qui sur la période considérée ont diminué de 24%.

A cette fin il est mis un coup d'arrêt au grignotage de l'espace rural en dehors des zones déjà urbanisées. En outre le projet de PLU instaure des périmètres de réciprocité autour des sièges d'exploitation avec, de plus, la création d'un secteur dits « de transition » (secteur Ab) aux abords du bourg, dans le quartier de la Bouquetterie.

La commune a opéré, en 2010, un important travail de recensement des vingt-trois exploitations agricoles, dont quinze sont des bâtiments d'élevage souvent couplés avec la polyculture. Le rapport de présentation du PLU identifie et caractérise finement ces quinze exploitations.

Le projet de PLU entend permettre le maintien ou la création de commerces et services de proximité en centre-bourg. A cette fin la mise en œuvre des OAP, la création d'emplacements réservés est de nature à satisfaire cet objectif.

D. Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune

La Concentration de l'urbanisation en centre bourg avec les équipements de première nécessité, la création de nouvelles liaisons inter-quartiers comportant des chemins piétonniers sont de nature à limiter les déplacements et à rendre ceux-ci économes en émission de gaz à effet de serre

E. Préserver le patrimoine naturel et paysager

Le rapport de présentation du futur PLU identifie finement le milieu naturel de la commune ainsi que les éléments marquants du patrimoine naturel et paysager.

La commune compte deux zone naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2, révélatrice d'un intérêt biologique. : « le Bois de Maumusson » et « le vallon du ruisseau de La Motte », toutes deux situées à l'ouest du territoire. La ZNIEFF du Bois de Maumusson couvre 228 hectares, à cheval entre Les communes de Maumusson et Bonnoeuvre, est constituée d'un espace forestier avec quelques secteurs de landes résiduelles abritant des espèces végétales à statut réglementé, représentant un réservoir de biodiversité. La ZNIEF du Vallon du ruisseau de La Motte s'étend sur 24 hectares, à cheval entre Maumusson et Pouillé-les-Coteaux, représente un corridor de vallée à préserver car abritant, elle aussi, des espèces animales et végétales.

La commune bénéficie d'un réseau hydrographique complexe, constitué d'un chevelu de sept ruisseaux :

- Le ruisseau de Libaudière ;
- Le ruisseau du Gué des Forges ;
- Le ruisseau de la Motte ;
- Le ruisseau de La Morleyère ;
- Le ruisseau de Grée ou de Pouillé (autre nom du même ruisseau), dont la qualité des eaux est qualifiée de « médiocre » dans le rapport de présentation :
- Le ruisseau des forêts.
- Le ruisseau du Pas Aubry.

Ce réseau représente un linéaire de 38,18 kilomètres.

Les zones humides ont été identifiées sur le territoire communal à l'issue d'un inventaire réalisé en 2012 par la COMPA. Elles représentent 71,31 hectares soit 2,9% du territoire.

Le Schéma régional de cohérence territoriale (SRCE) de la région des Pays-de-la-Loire, a été adopté le 30 octobre 2015. Le SRCE permet d'identifier les enjeux et les composantes de la trame verte et bleue et d'établir une méthodologie partagée, comprise et acceptée par les acteurs locaux de la conservation de la nature. Selon ce document la commune de Maumusson est concernée par la trame verte et bleue. La révision du PLU de Maumusson prend en compte les données du SRCE en considérant que les ruisseaux et leurs abords sont des corridors des milieux humides et des réservoirs de biodiversité, protégés à ce titre, par un classement Nn au futur PLU, interdisant toute construction, installations ou travaux.

La protection des corridors des milieux humides est également assurée à l'intérieur des futures OAP ou des dispositions spécifiques sont prévues visant notamment à préserver les zones humides, les cours d'eau et leur végétation associée et à créer des liaisons douces ne constituant pas des éléments de fragmentation du milieu humide.

L'étang de Maumusson, situé à proximité du bourg, est un élément structurant pour la commune que celle-ci entend conforter en espace de loisirs à caractère naturel.

La commune de Maumusson comporte quelques bâtiments d'intérêt patrimonial : l'église construite en 1614, ainsi qu'en atteste un écusson sculpté au-dessus de son portail, et la chapelle du cimetière, dans le bourg de Maumusson, le château de La Motte, le château de de La haute Chapellière et trois moulins, disséminés sur le territoire communal. De plus la commune comporte plusieurs éléments de patrimoine bâti : calvaires, puits, fours à pain et belles demeures, que les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ont été finement identifiés, localisés sur le règlement graphique et le règlement écrit du projet de PLU.

VI. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA CDPENAF

Les avis exprimés sont synthétisés ci-après :

➤ **Avis de la Préfète de Loire-Atlantique (direction départementale des territoires et de la mer)**

L'avis daté du 12 décembre 2017 relève que le projet de PLU est conforme aux prescriptions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Il préconise, ponctuellement, d'une part, d'améliorer les documents par des corrections ou l'ajout d'informations manquantes et, d'autre part, de mieux justifier les choix et options retenus. En saluant la volonté communale de maîtriser la consommation d'espace et de prendre en compte la protection et la valorisation de l'environnement, bien traduites

dans les documents présentés, la préfète de Loire-Atlantique émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

➤ **Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

En sa séance du 18 octobre 2018, la Commission a émis un avis favorable, daté du 30 octobre 2017, au projet de révision du PLU de Maumusson avec cependant une demande expresse formulée ainsi :

- Resserrer au plus au plus près du bâti le STECAL du hameau de La Coire en retirant du secteur les parcelles hachurées en rouge, suivant plan joint.
- Reclassement en zone U le site du cimetière qui ne constitue pas un STECAL au regard de sa localisation dans le prolongement du bourg.
- Supprimer du règlement de la zone Ns les dispositions autorisant les constructions ou installations liées au cimetière.

➤ **Avis du Conseil départemental**

En soulignant la bonne qualité du dossier qui lui a été transmis, le Président du Conseil départemental, sous la signature du vice-président développement des territoires, relève un certain nombre d'erreurs et d'omissions ponctuelles qui devront être corrigées dans les documents définitifs du projet de PLU.

L'avis comporte également des prescriptions à appliquer sur le secteur de La Coire et visant à assurer la sécurité routière autour de ce hameau érigé, dans le projet de PLU, en STECAL et donc appelé à être conforté. Il se conclut par un avis favorable du Département de Loire-Atlantique sur le projet de PLU.

➤ **Avis de la Communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA)**

Sur la base de l'examen par les services techniques de la COMPA et des conclusions de la Commission Aménagement du territoire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis favorable au projet de PLU en relevant que celui-ci s'inscrit complètement dans les objectifs du PLH et les orientations du SCoT. Il demande cependant que certains secteurs situés à proximité de cours d'eau ou soumis à un risque d'inondation et prévus constructibles, soient reclassés en secteurs inconstructibles ou en zone naturelle. Il demande également de délimiter un STECAL, classé Ae, sur trois parcelles cadastrées n° 2436, 2215p et 2437p, afin de ne pas compromettre les extensions éventuelles des activités existantes. Enfin des modifications rédactionnelles sur les documents écrits, visant à corriger des erreurs ou à préciser des prescriptions, sont demandés dans l'annexe jointe à l'avis de la COMPA.

➤ **Avis de la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique :**

Dans son avis du 17 novembre 2017, la Chambre consulaire relève la volonté de la commune de Maumusson de contenir la consommation de l'espace agricole essentiellement par la densification du tissu urbain. Elle dénonce cependant le projet d'extension du hameau de La Coire, érigé en STECAL, au sud du site avec notamment la création d'un parking situé en zone agricole. Elle considère que certains secteurs à

vocation agricole (Les Dérourards, La Maison Torte, La Lande, Les Chapellères) mais prévus d'être classés en zone naturelle N, devraient être classés en zone A. En demandant expressément la prise en compte de ses observations la chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU.

VII. RÉPONSE DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PPA ET CDPENAF

La commune de Maumusson a réalisé un important travail d'exploitation des avis des PPA et de la CDPENAF en confectionnant un tableau de réponses qui a été intégré dans le dossier soumis à enquête publique. Ce public a donc été placé à même de découvrir comment les élus de Maumusson entendait prendre en compte ces avis.

Parmi la centaine de demandes et remarques présentées une large part d'entre elles sont des demandes de corrections des documents écrits dont, principalement, le rapport de présentation et le règlement. Ces demandes sont très souvent parfaitement fondées et acceptées par la municipalité. Elles peuvent paraître anodines dans leur contenu mais en réalité il est important d'y donner suite car en supprimant erreurs, ambiguïtés de rédaction voire incohérences entre les documents, la commune se préserve de nombreuses contestations ou de recours contentieux.

Sur quelques avis exprimés par les PPA, la municipalité n'entend pas donner suite favorable mais donne des éléments d'information qui pourront être intégrés dans les documents définitifs en répondant, au moins partiellement, aux demandes exprimées.

Enfin deux demandes font l'objet de rejets en raison de choix d'aménagement clairement assumés. Il en est ainsi en ce qui concerne :

- Le reclassement en zone agricole de certains secteurs prévus à être classés en zone naturelle.
- Le traitement du hameau de La Coire pour lequel est demandé, notamment par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture, une réduction du STECAL dans sa partie sud.

VIII. CONCERTATION PREALABLE

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal du 19 janvier 2015 prescrivant la révision du PLU.

Une réunion publique a été organisée le 22 juin 2016, à destination des maumussonnais, dans la foulée de l'approbation du PADD. Une quarantaine de personnes étaient présentes. La mise en ligne du document de présentation, support de la réunion publique, a été opérée sur un site dédié accessible à tous. Le compte-rendu de la réunion, faisant état notamment des questions posées en réunion, a été rédigé par le bureau d'études « environnement conseil »¹, sous la signature du maire de Maumusson.

¹ Le bureau d'études « Environnement Conseil s'appelle désormais « Auddicé »

Un cahier de concertation a été mis à la disposition du public en mairie pendant le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU. Un certificat, signé du maire et daté du 25 juillet 2017, atteste de la permanence du cahier pendant la période de concertation. Ce cahier a permis de recueillir sept requêtes. Parallèlement vingt-six requêtes ont été reçues par courrier en mairie. Enfin une requête a été formulée directement auprès du maire pendant la période de concertation. L'ensemble représente donc trente-quatre requêtes qui ont fait l'objet d'un tableau de synthèse précisant la nature et la teneur de la demande et la position du maître d'ouvrage en l'état des études conduites à ce jour. Le tableau en cause figure dans le document « Bilan de concertation » compris dans le dossier d'enquête publique.

L'information sur le déroulement de la procédure de révision du PLU a été réalisée au travers de la parution du bulletin municipal bimestriel « Maumusson Info » :

- En février 2015, annonçant la prescription de la révision du PLU de Maumusson
- En Mars-avril 2015, annonçant le démarrage des études du projet de révision du PLU ;
- En juin 2015, désignant le bureau d'études « Environnement conseil » pour mener les études liées au projet :
- En août 2015, informant les maumussonnais de la mise à leur disposition en mairie d'un cahier de concertation et décrivant les prochaines étapes de l'élaboration du projet ;
- En Avril 2016, annonçant, à l'issue de l'approbation du PADD, la tenue de la réunion publique du 22 juin 2016, salle des Hêtres ;
- En juin 2016 :
 - Rappelant la tenue de la réunion publique du 22 juin 2016 ;
 - Informant de la mise à disposition du public d'un diagnostic territorial ;
 - Faisant part de la décision du Conseil municipal d'intégrer le projet d'oasis de l'association « L'arbre de vie » dans le projet de PLU ;
 - Avertissant les propriétaires fonciers qu'une décision de sursis à statuer pourra leur être opposée sur leurs demandes d'autorisation d'urbanisme, dès lors qu'elles pourraient compromettre la mise en place futur PLLU.
- Dans le bulletin annuel 2016, présentant les grandes orientations du PLU.

Avec le rattachement de la commune de Maumusson à la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre à compter du 1^{er} janvier 2018, l'édition du bulletin municipal « Maumusson info » a été arrêté définitivement, les informations locales ayant été reprises par le nouveau bulletin municipal « Au fil des vallons ». Ainsi dans le numéro 3 d'avril 2018 de ce bulletin trouve-t-on un article sur la révision du PLU et l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales de Maumusson. L'article précise les jours et heures des permanences du commissaire-enquêteur. Le bulletin de Vallons-de-l'Erdre n° 4 de mai 2018 a repris l'information sous le titre « révision du plan local d'urbanisme et élaboration du schéma directeur d'assainissement pluvial ». L'article présente l'intérêt des enquêtes publiques et rappelle les dates des permanences du commissaire-enquêteur au cours du mois de mai.

Parallèlement, au cours de la procédure d'élaboration du nouveau document d'urbanisme plusieurs parutions d'articles de presse dans le journal « Ouest-France » ont permis d'informer les lecteurs sur l'engagement de la révision, la tenue d'une réunion publique, la constitution d'un comité de pilotage pour assurer le suivi de la révision, la mise à disposition d'un cahier de concertation.

IX. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

A. Opérations préalables à l'enquête

L'arrêté du maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre, n° NP 056/2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 27 mars 2018. Il fixe les modalités d'organisation de l'enquête. Il fixe notamment les dates permettant au public de rencontrer le commissaire-enquêteur. Ainsi l'enquête publique a été ouverte sur la période du mardi 17 avril 2018 au mercredi 23 mai 2018 à 12h. 15, heure de fermeture de la mairie, soit une durée de trente-sept jours consécutifs.

Une première réunion a été organisée entre le commissaire-enquêteur et le maire délégué de Maumusson, monsieur Lucien Talourd assisté de madame Dorothée Bruneau, responsable du pôle « Aménagement-Administration » de la commune de Vallons-de l'Erdre, en charge du dossier de révision de PLU de Maumusson. Cette réunion s'est déroulée le 29 mars 2018 dans les locaux de la mairie de Maumusson. Elle avait été précédée, quelques jours avant, de l'envoi, par voie numérique, du dossier d'enquête, permettant au commissaire-enquêteur d'avoir d'ores et déjà un bon aperçu des enjeux et volontés politiques de la commune.

La réunion a permis au maire délégué de Maumusson de présenter, au commissaire-enquêteur, son projet de révision, de valider la constitution du dossier d'enquête et d'arrêter le dispositif d'affichage et de publicité à mettre en œuvre. Elle s'est poursuivie par une visite sur place, particulièrement sur les secteurs impactés par le projet de révision.

A cette occasion a été vérifié l'affichage qui venait d'être mis en place dans les délais réglementaires. Le dossier d'enquête a été signé et paraphé de même que le registre d'enquête.

Une deuxième visite de terrain a été opérée en cours d'enquête sur le site de La Garenne (hameau de La Coire) afin de prendre la mesure des activités de maraîchage et de rénovation de bâtiments anciens développés, par l'Association « l'Arbre de vie », sur le site de l'Oasis. Cette visite s'est déroulée le 16 mai 2018, avec quelques membres de l'Association à l'issue de la permanence du commissaire-enquêteur.

B. Publicité, affichage et information du public

En accord avec le commissaire-enquêteur, les lieux d'affichage ont été choisis en privilégiant les points de passage du public les plus fréquentés. C'est ainsi que l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie déléguée de Maumusson, très visiblement sur la porte d'entrée principale de la mairie. De plus un affichage a été opéré sur les voies publiques accédant au bourg de Maumusson ainsi qu'au hameau le plus important de la commune : le hameau de La Coire. Le nombre d'affiches implantées sur support s'établit à neuf :

- Cinq panneaux ont été placés en entrées du bourg de Maumusson :
 - 1 - Route départementale n° 22 (rue des Hêtres), entrée ouest du bourg, face à l'entrée du lotissement du Pont-Proquin ;
 - 2 - Route départementale n° 28 (rue du Pont Saint-Jacques), route d'accès au hameau de La Coire. Le panneau a été placé au niveau des premières habitations du bourg de Maumusson à une centaine de mètres de la rue du Moulin du Bourg ;
 - 3 - Route départementale n° 22, entrée est du bourg, face au cimetière ;
 - 4 - Route départementale n° 28, entrée sud-est du bourg, au niveau des premières habitations, à une centaine de mètres de la rue de la Pastorale ;
 - 5 - Route départementale n° 19 (rue de La Noue), entrée sud-ouest du bourg, à l'embranchement avec la voie communale de Basse-Roche ;

- Quatre panneaux ont été placés en entrées du hameau de La Coire :
 - 6 - Route départementale n° 28, à une centaine de mètres du débouché au sud de la voie communale n° 3 de la Basse-Haie ;
 - 7 - Route départementale n° 28, à une centaine de mètres au nord du débouché de la voie communale n° 3 de la Basse-Haie ;
 - 8 - A l'entrée nord du hameau de La Coire, « La Basse Coire », au niveau des premières habitations ;
 - 9 - A l'entrée sud du hameau de La Coire à une trentaine de mètres de l'embranchement avec la RD n° 28.

L'avis d'enquête publique a été confectionné au format A2, sur fond jaune, conformément à l'arrêté préfectoral du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement. Il informe le public de la tenue d'une enquête publique portant, simultanément et pendant la même période, sur la révision du Plan local d'urbanisme de Maumusson (PLU) et l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP).

Le commissaire-enquêteur a effectué un contrôle de la publicité sur le hameau de La Coire le 26 avril 2018 à l'occasion de sa permanence en mairie de Maumusson.

Un certificat d'affichage, signé de M. le maire de la commune déléguée de Maumusson en date du 4 juin 2018 a été remis au commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

L'information sur la tenue de l'enquête publique sur la révision du PLU n'a pas été effectuée sur le site de la commune de Maumusson car à partir du 1^{er} janvier 2018 ce site n'a plus été activé du fait du rattachement de Maumusson la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre. C'est donc sur le site de cette commune nouvelle que l'information a été mise en ligne les premiers jours d'avril 2018. L'information dispensée précise bien les jours et heures de réception du public par le commissaire-enquêteur en mairie de Maumusson. Elle précise en outre les différents moyens (voie électronique et support papier) de consultation du dossier d'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique a été rendu accessible au public au premier jour de l'enquête sous sa forme papier en mairie de Maumusson, sur le poste informatique dédiée et placé dans un local accessible en mairie, ainsi que par voie électronique sur le site officiel de la mairie de Vallons-de-l'Erdre.

Les insertions dans la presse légale ont été effectuées dans les conditions prévues par l'article R.123-11 du code de l'environnement, à savoir dans deux journaux régionaux, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours qui suivent le démarrage de celle-ci :

| | | |
|---------------------------|--------------|------------|
| 1 ^{ère} parution | Ouest-France | 29/03/2018 |
| | Presse-Océan | 29/03/2018 |

| | | |
|---------------------------|--------------|------------|
| 2 ^{ème} parution | Ouest-France | 19/04/2018 |
| | Presse-Océan | 19/04/2018 |

X. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A. Permanences du commissaire-enquêteur

Conformément à l'arrêté du maire de Vallons-de-l'Erdre du 27 mars 2018, fixant les conditions de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a tenu six permanences dans les locaux de la commune déléguée de Maumusson :

- Le mardi 17 Avril 2018, ouverture de l'enquête publique, de 9h. à 12h.
- Le samedi 21 avril 2018, de 9h. à 12h.
- Le jeudi 26 avril 2018, de 9h. à 12h.
- Le samedi 5 mai 2018, de 9h. à 12h.
- Le mercredi 16 mai 2018, de 9h. à 12h.
- Le mercredi 23 mai 2018, jour de clôture de l'enquête publique, de 9h. à 12h

Le choix de tenir les permanences uniquement en matinée résulte des horaires d'ouverture de la mairie, le matin du lundi au samedi.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal dans les meilleures conditions : espace suffisant pour accueillir le public, étaler les plans et gérer et l'attente du public. Le public a pu ainsi émettre ses observations dans une ambiance sereine.

B. Observations recueillies auprès du public

Les observations du public ont été recueillies suivant quatre modalités :

- Par inscription sur le registre ;
- Par voie orale lors des permanences du commissaire-enquêteur ;
- Par courrier adressé au commissaire-enquêteur puis inséré au registre d'enquête ;

- Par courriel sur la boîte dédiée à l'enquête publique, à l'adresse suivante « plu.maumusson@vallonsdelordre.fr ».

Les observations recueillies sont reportées ci-après, numérotées de 1 à 34, dans l'ordre de leur réception et au fil des permanences. Chacune d'elles est précédée de son mode de recueil :

- R : inscription manuscrite au registre d'enquête.
- O : observation recueillie oralement au cours des permanences en mairie.
- C ; courrier et/ou document fourni en appui d'une observation.
- M : document reçu sur la boîte mail dédiée

Chaque observation est complétée par un encadré contenant mes commentaires, avis et avec, le cas échéant, une réponse attendue de la part de la commune déléguée de Maumusson.

1 - O - Monsieur et madame Loïc Marchesseau ont acheté, en 2008, des terrains en vue de construire une habitation et élever des chevaux, au lieu-dit Le Patis Pellerin, dans le hameau de La Coire. Les deux parcelles cadastrées n° 2583 et 2584, constituent 2 lots d'un lotissement qui est aujourd'hui réalisé. Ils ont obtenu un permis de construire en 2010 pour une maison d'habitation et commencé les travaux en 2012. En raison de difficultés rencontrés avec le lotisseur puis l'engagement d'une procédure contentieuse, le chantier de construction a dû être interrompu. Un sursis à statuer leur a été opposé en novembre 2017 par le maire de Maumusson en réponse à une nouvelle demande de permis de construire portant leur projet d'habitation. Monsieur et madame Marchesseau souhaitent aujourd'hui pouvoir achever leurs travaux de construction.

La situation de monsieur et madame Marchesseau est la conséquence de l'enclenchement d'un litige entre eux-mêmes et le lotisseur vendeur des deux lots sur lesquels les intéressés souhaitaient construire et qui n'a pas permis de poursuivre l'exécution des travaux de construction normalement engagés au départ. La demande de monsieur et madame Marchesseau vise à leur permettre la poursuite de ses travaux dans des conditions réglementaires acceptables. Le terrain d'assiette concerné est classé, au regard du projet de PLU, en zone agricole, en dehors du périmètre du STECAL, autorisant, dans certaines conditions, les constructions. Une extension de la zone Ah de La Coire n'est sans doute pas la bonne réponse à cette situation car elle sortirait de la logique, retenue par les élus de Maumusson, de contenir l'enveloppe urbaine du hameau de La Coire autour de son périmètre historique.

Je relève que Monsieur et madame Marchesseau sont titulaires d'un permis de construire et que, compte-tenu de leur situation digne d'un intérêt particulier, les travaux engagés auraient vocation à être achevés.

2 - O + C (2 courriers) - Monsieur Serge Croix, est propriétaire des parcelles n° C 2621 C 2590. Au cours de la permanence du commissaire-enquêteur du 17 avril 2018, il déclare refuser le schéma d'aménagement de l'OAP D de l'ilot de la Mairie, tel qu'il figure sur le plan de plan figurant dans le dossier d'enquête. Il considère

que le schéma qu'il a conçu et transmis à la mairie de Maumusson permet les dessertes du secteur dans de meilleures conditions économiques avec moins de voirie de desserte à réaliser et en utilisant les voies existantes. Selon lui, le schéma d'aménagement envisagé par la commune représente à terme, une charge supplémentaire d'équipement pour la commune et le contribuable maumussonnais. Il demande la création d'une desserte en bordure des parcelles n° 2587 et 2622. Monsieur Croix propose par ailleurs, par courrier du 13 mai 2018 et remis au commissaire-enquêteur en permanence du 16 mai 2018, que la parcelle n° 2204, située au sud du bourg, en bordure de la rue de La Pastorale, soit constructible sur la partie située de part et d'autre du bâtiment agricole qui accueille des animaux. A cette fin et pour illustrer sa demande, il remet au commissaire-enquêteur, lors de sa permanence du 16 mai 2018, un document graphique inséré au registre d'enquête.

Lors de la permanence du Commissaire-enquêteur du 5 mai 2018, monsieur Croix prend faits et causes de la requête de sa belle-mère, madame Jousset, en demandant que la zone Ab du secteur de La Bouquetterie passe, pour sa partie adjacente à la zone Ub, en zone constructible. Il suggère que la nouvelle zone constructible soit substituée à l'OAP D ilot de la Mairie. Selon lui plusieurs propriétaires, dans le secteur considéré souhaitent vendre leurs parcelles ce qui constitue une opportunité pour la mairie de Maumusson.

Lors de la permanence du commissaire-enquêteur du 16 mai 2018 et au nom de la famille Consorts Croix, monsieur Serge Croix indique que la superette Vival, rue de la mairie, propriété de la commune et confié à un exploitant, comporte, en sa partie arrière, du matériel de production de froid. L'accès à ce matériel s'opère en passant par un terrain privé avec une tolérance du propriétaire. L'urbanisation du secteur de La Bouquetterie englobant tout ou partie de la zone projetée d'être classée en Ab, permettrait de créer les dessertes publiques et faciliterait ainsi l'accès au matériel frigorifique mis en service depuis la création de la superette. Le propriétaire de la parcelle proche n° 1177, sur le secteur de la Bouquetterie, serait d'accord pour vendre.

Lors de la permanence du 24 mai 2018, monsieur Croix remet au commissaire-enquêteur un courrier accompagné d'un plan du secteur de l'ilot de la Mairie qui est aussitôt inséré au registre d'enquête. Dans ce courrier monsieur Croix suggère d'aménager la voie piétonne reliant la rue de la Mairie à la rue Sainte-Anne pour en faire une voie carrossable de 6 mètres de large permettant ainsi aux riverains de cette nouvelle voie d'accéder à leurs propriétés par le « côté jardin » et de densifier la zone concernée.

La demande de Monsieur Croix, entre en contradiction avec l'orientation d'aménagement prévue pour l'OAP D visant à densifier les jardins en centre bourg et à créer un cheminement pour les circulations piétonnes dans le bourg. S'agissant de la demande de monsieur Croix portant sur la constructibilité des terrains en bordure du chemin de la Pastorale et de la rue Sainte-Anne et classés en zone agricole, la satisfaire viendrait à mordre sur l'espace agricole en limite du

bourg, ce qui serait contraire à la volonté communale de contenir l'étalement urbain.

En ce qui concerne la propriété de la madame Jousset et de la desserte à l'arrière de la superette Vival, le choix opéré par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU a été de ne pas étendre l'urbanisation de ce secteur de La Bouquetterie, éventuellement par le moyen d'un OAP, ceci malgré la proximité du centre-bourg de Maumusson.

Au sujet du courrier remis le 23 mai 2018, la voie dont monsieur Croix proposerait la transformation se situe en limite de l'OAP D de la Mairie. L'aménagement proposé paraît rentré en contradiction avec le choix d'aménagement retenu par la mairie de Maumusson et esquissée dans le schéma présenté pour l'OAP en cause.

3 - O + M - Monsieur Arnaud Lebrun est propriétaire, non occupant, d'une maison située 32 place de l'abbé Bouvier sur les parcelles n° 1401 et 1446. Il indique dans son courriel du 12 avril 2018, que de nombreuses parcelles situées à l'arrière de l'alignement bâti situé en bordure de la rue de la mairie sont enclavées ou simplement desservies par des accès étroits et des droits de passage. Il demande donc que deux nouveaux accès soit créés l'un à partir du chemin de La Bouquetterie, l'autre à partir de la rue de la mairie. Lors de sa rencontre avec le commissaire-enquêteur, il indique que d'autres propriétaires, dans le secteur considéré, seraient intéressés par la réalisation d'un dispositif de desserte, sous la responsabilité de la mairie

Les terrains concernés se situent en zone urbaine du centre bourg, rue de la Mairie, secteur non couvert par une OAP et à proximité d'une future zone Ab. Je relève que les propositions de création de voirie couvrent des propriétés privées sur lesquelles la municipalité ne peut intervenir sans l'accord des propriétaires. Pour autant l'idée d'aménagement de l'ilôt urbain paraît intéressante bien qu'elle paraisse difficile à concrétiser dans l'immédiat dans le projet de révision du PLU.

4 - O + C - Monsieur Jean-François Allaire - Par courrier du 16 avril 2018, monsieur et madame Allaire se déclarent propriétaires, au hameau de La Coire, des parcelles n° B 2312 et B 2314, représentant une superficie de 3 363 m² et sur lesquelles ils ont édifié leur maison d'habitation en 2000. Ils ont également divisé leur propriété en deux parties bornées, implanté une clôture et construit un mur de 140 mètres environ. IL conteste que leur terrain soit aujourd'hui prévu d'être classé en zone agricole dans le projet de PLU, ce qui les empêche d'envisager une nouvelle construction.

A l'occasion de sa rencontre avec le commissaire-enquêteur, monsieur Allaire précise que la partie de sa parcelle n° B 2314 dont il envisagerait la vente a été évaluée à 44 000 € pour une superficie de 1644 m².

La propriété de monsieur et madame Allaire est passée en zone agricole A ne permettant plus aux intéressés de réaliser un jour leur projet de vente dans les conditions financières escomptées. Cela résulte de la volonté de la municipalité de Maumusson de contenir l'enveloppe urbaine du hameau de La Coire autour de son centre historique.

5 - O - Madame Marie-Madeleine Menaury a fait construire en 2008, à proximité de sa maison d'habitation, un garage sur une parcelle n° 119 au lieu-dit La Morleyère, à l'est du bourg de Maumusson. Le terrain en cause se situe en zone agricole A du futur PLU Elle s'inquiète du classement de sa parcelle en zone inconstructible par rapport à ce garage.

La parcelle en cause est classée en zone agricole et le restera au regard du futur PLU. Ceci ne modifie en rien sa situation vis-à-vis du garage déjà construit. L'intervention de Madame Menaury s'apparente à une simple demande de renseignements.

6 - O - Madame Anne Chauviré ETP, associée avec son frère, a acquis, en juillet 2017, une partie de la parcelle n° D 2215 située au lieu-dit La Morleyère, à l'est du bourg de Maumusson, en vue de créer une aire de recyclage de matériaux inertes et d'installer, à terme, des bureaux. Une déclaration en vue de réaliser des travaux d'affouillement et exhaussement a été déposée aboutissant à la non-opposition du maire, datée du 15 septembre 2017. Elle demande que le futur PLU de Maumusson lui permette de réaliser son projet.

Le projet de PLU prévoit un classement du secteur considéré en zone agricole A. La partie nord de la n° 2215 sur laquelle madame Chauviré envisage son projet se situe dans le prolongement d'un petit secteur artisanal qui regroupe un garage et une entreprise de travaux publics employant une trentaine de personnes. Dans ce contexte la demande de Madame Chauviré me paraît recevable et pourrait être traduite dans le projet de PLU par le classement du secteur considéré en zonage autorisant les activités artisanales.

7 - O - Monsieur Hubert FLOQUIN envisage d'acquérir la parcelle n° B 2431, à La Gré. A cette fin il a déposé une demande de certificat d'urbanisme sur la parcelle en cause en vue de rénover et étendre une petite maison aujourd'hui non occupée. Cette demande s'est traduite par un refus de la COMPA au motif que « l'opération n'a pas de lien avec l'activité agricole existante ».

La parcelle n° B 2431 se situe dans un ensemble de bâtiments agricoles, classé en zone A au regard du PLU en vigueur à ce jour et a vocation à le rester dans le PLU révisé.

8 - O + C - Monsieur Lucien Talourd, maire délégué de Maumusson, remet le 26 avril 2018, un courrier au commissaire enquêteur relatif au devenir de la petite zone artisanale située sur la route de Béligné (RD n° 22) à la sortie Est du bourg de Maumusson. Cette zone regroupe un garage (garage BDN) que ses propriétaires envisagent d'agrandir (avec création de bureaux rattachés à l'activité), la coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) qui envisage de construire des hangars pour le stockage du matériel ainsi que 40 m² de bureaux rattachés à l'activité. Une troisième entreprise, l'entreprise de travaux publics Chauviré, qui emploie 30 personnes et qui vient d'arriver sur le site en cause (parcelle n° 2215), entrepose actuellement des gravats en vue de leur valorisation. Monsieur Talourd

souhaite que ces entreprises connaissent un développement maîtrisé en classant le périmètre de la zone concernée en STECAL spécifique Ae, permettant l'extension des dites entreprises. Ce projet est soutenu par la COMPA qui a, sur son territoire, la compétence « développement économique ».

Cette proposition entérine, pour une large part, une situation de fait, Il s'agit, par un classement approprié du secteur considéré, de permettre la viabilité et l'extension d'activités existantes, répondant ainsi à l'orientation n° 3 du PADD qui est de « conforter les services et les activités ». La demande de monsieur Talourd est à rapprocher de celle de madame Anne Chauviré (observation n° 6).

9 - O - Madame Bourrigaud, née Bernard demeurant 39 rue de La Noue, évoque la situation de la parcelle n° 2455, vierge de construction qui appartient à son père. Elle envisage de vendre cette parcelle constructible et demande quelles dispositions sont applicables en matière de retrait des constructions nouvelles par rapport à la voie publique.

La parcelle en cause est classée en UA au regard du PLU encore aujourd'hui en vigueur. En application du règlement écrit les constructions doivent être implantés à l'alignement de la rue de La Noue. Elle a vocation à être reclassée en zone Ub dans le projet de PLU révisé et en application du futur règlement la construction envisagée pourrait être implantée soit à l'alignement soit à une distance minimale de 2 m. de l'alignement. La nouvelle règle répond aux attentes de Madame Bourrigaud ce qui l'amène à n'émettre aucune observation sur le projet de PLU.

10 - O + C - Monsieur et Madame Benoist, propriétaire d'une maison d'habitation située chemin de La Bouquetterie et implantée sur les parcelles n° 1193 et 1194, souhaiteraient que les parcelles n° 1444 et 1447 situées à l'arrière de leur maison, soient desservies à partir d'une voie d'accès à créer suivant un schéma de desserte établi par monsieur Arnaud Lebrun.

Les deux parcelles n° 1444 et 1447 sont aujourd'hui classées en zone constructible UA mais l'une des deux, la parcelle n° 1447 passera, dans le futur PLU révisé, en zone Ab, zone agricole de transition aux abords du bourg. La demande de monsieur et madame Benoist vise, au final, à créer une zone à urbaniser avec un schéma de secteur permettant la desserte des parcelles enclavées. Cette demande est donc à rapprocher de celle de monsieur Arnaud Lebrun (observation n° 3).

11 - O - Monsieur André Guillet, propriétaire d'une parcelle n° 1163 à l'intérieur de l'OAP D de l'ilot de la Mairie, dénonce le schéma de desserte prévu par l'OAP, et considère que l'emprise des voies routière et piétonnière prévues au sud du secteur est trop important.

L'opposition formulée sur le schéma de desserte prévu par l'OAP s'analyse comme un refus de principe de l'outil d'aménagement que constitue l'OAP.

12 - O - Monsieur Maurice Robert, propriétaire de deux parcelles n° 1160 et 1961 à l'intérieur de l'OAP D de l'ilot de la Mairie, dénonce le schéma de desserte prévu par l'OAP, tout en considérant que l'emprise des voies routière et piétonnière prévues au sud du secteur est trop important. Il indique que si le schéma de desserte, tel que prévu, se réalise, la surface disponible dont il disposera sera extrêmement réduite.

Au cours de la permanence du commissaire-enquêteur du 16 mai 2018 monsieur Robert précise que la réalisation de la desserte envisagée par l'OAP compromettrait la pérennité du puits implanté sur sa propriété et le priverai de son usage.

L'opposition formulée sur le schéma de desserte prévu par l'OAP D de l'ilot de la Mairie s'analyse comme un refus de principe de l'outil d'aménagement que constitue l'OAP.

13 - O - Monsieur Pierre Jousset, habitant 50 rue du pont jacquot, se renseigne sur la situation de diverses parcelles au regard du futur PLU. Il demande, en outre, que les parcelles 2052 1198 et 1176, situées chemin de La Bouquetterie et projetées d'être classées en zone Ab soit reclassées en zone constructible et avec une desserte à créer suivant le schéma déposé par monsieur Arnaud Lebrun.

Les parcelles de monsieur Jousset se situent dans le secteur de la Bouquetterie prévue d'être classée en zone Ab, secteur agricole de transition aux abords du bourg. La demande de monsieur Jousset vise à maintenir la constructibilité du secteur en améliorant parallèlement la desserte des parcelles.

Le choix de la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU a été de ne pas étendre l'urbanisation du secteur considéré malgré sa proximité du centre-bourg de Maumusson.

14 - O + C - Madame Fernande Chauviré, habitant 33 rue des Hêtres et propriétaires de la parcelle n° 1192 qui supporte sa maison d'habitation, ainsi que des parcelles n° 2482, 2454 et 2483, se déclare intéressée par le schéma de desserte du secteur proposé par monsieur Arnaud Lebrun et auquel elle se rallie en vue de désenclaver les parcelles.

Les parcelles en cause se situent en zone constructible à ce jour et le resteront dans le PLU révisé.

15 - O - madame Kathleem Jolivet, membre de l'association « L'arbre de vie », souhaite que le PLU prenne en compte, par un zonage adapté, le projet d'oasis en développement prévu au hameau de La Coire, Il s'agit, pour les porteurs du projet de l'Association, de bénéficier d'une sécurité juridique sur les activités existantes et celles à développer ultérieurement.

Cette observation est l'expression de la volonté de l'Association « l'Arbre de vie » de ne pas remettre en cause le périmètre du STECAL de La Coire, tel qu'il figure sur le projet soumis à enquête

16 - O - Madame Goizet, propriétaire de la maison sise sur la parcelle n° 2334 et des parcelles attenantes n° 2332, 7043 et 2039, rue de La Noue au lieu-dit Besnière, demande que sa propriété foncière soit classer en zone constructible afin de pouvoir construire un garage en zone agricole.

L'extension envisagée est à ce jour en zone agricole et le restera dans le futur mais cela n'empêchera pas la possibilité d'édifier le garage envisagé en tant qu'annexe à l'habitation.

Cette demande s'apparente à une demande de renseignements.

17 - O - Monsieur Grégory Poppe, artisan habitant La Rouxière, vient d'acquérir un terrain de 4,2 ha. en bordure de la RD n° 22, au lieu-dit La Berceraie, en vue d'y installer une quinzaine de ruches qu'il exploitait à La Rouxière, Un hangar existe sur le terrain et monsieur Poppe envisagerait créer une maison de l'apiculture attenante à ce hangar, en adéquation avec le milieu naturel. Il vient s'assurer de la possibilité de réaliser son projet compte-tenu des dispositions réglementaires du prochain PLU révisé. Monsieur Poppe prévoit d'établir un plan de gestion du milieu boisé. Il se déclare être en relation à cette fin avec le Centre régional de la forêt privée française (CRPF)

Le terrain en cause se situe en zone agricole au regard du PLU en vigueur à ce jour et passerait en zone naturelle forestière Nf dans le futur PLU.

La zone Nf correspondant à des espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant la gestion durable au sens du code forestier. En secteur Nf sont admises les constructions et installations liées à l'utilisation des ressources naturelles notamment l'élevage extensif. L'élevage des reines et la production d'essaim pourrait rentrer dans cette catégorie. L'activité ne paraît pas perturber le milieu forestier en recréant un biotope.

18 - O - Association « L'Arbre de vie », représentée par ses membres fondateurs : Alexandre Macé, Jessica Levesque et Alexandre Bernardo, Julie Surjus et Ollivier Delacour

L'Association présente le projet d'oasis qu'elle porte depuis 2015, son état d'avancement et les développements envisagés. Vis-à-vis du futur PLU de Maumusson, elle souhaite pouvoir construire l'éco hameau envisagé sur la parcelle cadastrée n° 2172, prévu d'être intégrée dans le STECAL de La Coire. L'éco hameau permettra d'accueillir des membres de l'Association. L'association fonctionne en autofinancement. Sur le site a été développée une activité de maraîchage en permaculture et d'élevage d'une quarantaine d'animaux (poules, canards, oies ...). Un salarié agricole (ancien membre de l'Association) est rémunéré par l'Association. Cette dernière pense obtenir la qualification « d'utilité publique » de la part de l'administration fiscale. Deux bâtiments sont en cours de réhabilitation et un troisième (une cave) en cours de construction avec, pour une large part, la réutilisation de matériaux existants sur place (terre et pierre).

Le classement du Cœur de bourg du hameau de La Coire en STECAL couvert par une OAP est de nature à permettre la réalisation du projet porté par l'Association « L'arbre de vie ».

19 -O - Monsieur Crépin et sa sœur sont propriétaires en indivision de la parcelle n° 2409 au lieu-dit La Haie, à l'ouest du hameau de La Coire. Ils ont obtenu, le 18 décembre 2015, un certificat d'urbanisme leur notifiant un sursis à statuer. Un autre certificat d'urbanisme portant sur la partie nord de la même parcelle en bordure de voie publique leur a été délivré en mai 2016 avec la même réponse de sursis à statuer.

La parcelle est classée à ce jour en zone NhC autorisant les constructions nouvelles. Elle est prévue d'être classée en zone agricole A dans le prochain PLU. Monsieur Crépin et madame Crépin ne comprennent pas ce changement de classement de leur propriété qui leur porte préjudice car il considère que Le lieu-dit La haie fait partie intégrante du hameau historique de La Coire.

Sur le secteur de La Coire le choix d'urbanisme opéré par la commune de Maumusson a été de restreindre le potentiel d'urbanisation autour du centre historique du hameau par le canal d'une OAP. La restriction du périmètre d'urbanisation sur le secteur de La Coire, par rapport au zonage du PLU en vigueur à ce jour, répond également à une demande des services de l'État, désireux, en application des lois et règlements, de combattre l'étalement urbain et de protéger les activités agricoles des lieux.

20 - O - Monsieur et madame Daniel Bézie, propriétaires des parcelles n° 2517 et 2046 supportant leur maison d'habitation, souhaitent construire un abri d'environ 30 m² en fond de parcelle n° 2517. Or cette dernière est prévue d'être classée en zone Ab inconstructible. Ils souhaiteraient que le prochain PLU révisé leur permette de réaliser leur projet.

La parcelle en cause se situe en zone 1AU du PLU aujourd'hui en vigueur et le règlement applicable à cette zone ne semble pas autoriser les annexes à des constructions. Le futur règlement de la zone Ab permet la construction d'annexes à des habitations sous certaines réserves cependant dont, notamment, l'exigence d'une distance maximum de 15 mètres entre l'habitation et l'annexe envisagée.

21 - O + C - Monsieur Nicolas Lebrun, président de la CUMA de La Persévérance, remet au commissaire un courrier, immédiatement annexé au registre d'enquête. La CUMA est propriétaire, depuis 2014, au lieu-dit La Morleyère, des parties ouest de parcelles n° 2437 et 2436 qui ont été divisées avec un nouveau bornage. Le terrain en cause supporte un bâtiment de stockage de matériel. La CUMA envisage la construction d'un bâtiment d'exploitation de 300 m² environ comportant une partie bureau, salle de réunion et sanitaires. Elle souhaite que le nouveau PLU révisé permette la réalisation de son projet. Il s'appuie à cette fin sur un compte-rendu de la Commission « Aménagement du territoire » de la COMPA en sa séance du 10 octobre demandant la création d'un STECAL « activités économiques » à La Morleyère.

La CUMA, déjà implantée sur le site, souhaite développer son implantation. Le futur PLU révisé devra, par un zonage approprié sur ce secteur, permettre le

développement souhaité. Cette demande est à rapprocher de celles de Madame Anne Chauviré (6) et de monsieur Lucien Talourd (8)

22 - O - Monsieur Nicolas Boisselier, propriétaire depuis une dizaine d'années du garage BDM à la Morleyère, envisage de réaménager et agrandir ce garage. Il procéderait dans un premier temps à une extension en façade (40 m² environ) puis dans un deuxième temps à un allongement du bâtiment actuel. Pour envisager ses travaux destinés à développer son activité et aussi à répondre à des obligations liées à la sécurité du travail, il demande le maintien de la zone d'activités inscrite dans l'actuel PLU. En limite du terrain de monsieur Boisselier existerait une fosse de collecte des eaux usées.

La demande d'extension envisagé par monsieur Boisselier paraît légitime et a vocation à être satisfaite dans le cadre de la révision du PLU. Cette demande est à rapprocher de celles de Madame Anne Chauviré (6) de monsieur Lucien Talourd (8) et de monsieur Lebrun/CUMA (21)

La question relative au traitement des eaux usées mériterait d'être regardée afin d'éviter toute pollution des sols à proximité du ruisseau de La Morleyère

23 - O + C - Monsieur Joseph Bézie est propriétaire, sur le secteur de La Bouquetterie, d'un terrain cadastré n° 22 classé actuellement en zone 1AU du PLU en vigueur. Il est également propriétaire, en indivision avec monsieur Jean-Paul Bézie, de deux terrains l'un cadastrés n° 1197 et classé en zone UA de l'actuel PLU et l'autre cadastré n° 2051 classé en zone 1AU. Au regard du projet de PLU révisé l'ensemble foncier passerait en zone inconstructible Ab. Monsieur Bézie s'oppose à cette requalification de zonage qui lui porte préjudice.

Le choix de la commune de Maumusson a été de ne pas conforter l'urbanisation du secteur de la Bouquetterie et de créer une zone tampon, inconstructible, entre l'espace agricole et les parties déjà urbanisées du secteur considéré.

24 - O - Madame Dedron est propriétaire, au sud de la commune en bordure de la RD n° 19 à La petite Houssais, de la parcelle n° D 1005 qui supporte sa maison d'habitation avec sa dépendance (lieu de vinification) et de la parcelle n° 2112 qui va être, sous peu, planté en vigne. Au regard du PLU encore en vigueur la propriété en cause est classée en zone Nh en ce qui concerne la parcelle n° 1005 et en zone A en ce qui concerne la parcelle n° 2112. Madame Dredon souhaite agrandir soit la maison soit le chai.

La propriété foncière de madame Dedron va passer en zone A. En application du futur règlement de la zone en cause elle pourra réaliser son projet. Cette observation s'apparente à une demande d'information.

25 -O - Monsieur Buon, demeurant dans le hameau de La Coire, a réalisé en 2012, avec le concours d'un architecte, un plan de masse d'un éco quartier, sur un terrain dont il est propriétaire, cadastré, suivant son plan, sous le n° 2172 (parcelle numérotée 2314 selon le plan du projet de PLU) et situé à La Coire en entrée sud

du hameau et à l'ouest de La Garenne. Mais aucune suite n'a été donnée quant à la réalisation de ce projet. Il souhaiterait que ce terrain demeure constructible au regard du prochain PLU révisé afin qu'il puisse être intégré à terme dans le projet d'éco quartier sur La Coire.

Il entend aujourd'hui relancer l'idée d'un éco quartier sur un autre terrain situé non loin sur une partie de la parcelle agricole cadastrée n° 2172 appelée à être classée en zone Ah dans le projet de PLU révisé et dans le cadre du projet d'oasis engagé par l'Association « L'Arbre de vie ». Le terrain en cause permettrait la construction de « pavillons témoins » indispensables pour permettre le développement des activités de l'Association. Monsieur Buon soutient activement le projet d'oasis dans sa globalité en mettant l'accent sur le savoir-faire en éco construction de certains membres de l'Association. Il milite pour la pratique de la permaculture et apprécie l'autonomie alimentaire prônée par les membres de l'Association. Il est propriétaire, depuis 1998, de plusieurs terrains autour du cœur historique de La Coire.

Cette observation s'analyse comme un encouragement à la réalisation du projet d'éco quartier sur le hameau de La Coire, tel que ce projet est présenté dans le document des opérations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier d'enquête publique. S'agissant de la constructibilité de la parcelle n° 2172, elle ne paraît pas, pour l'heure, envisageable du fait de la volonté communale et des services de l'État de contenir le STECAL de la Coire dans un périmètre restreint autour du hameau.

26 - O - Mme Guillotin, habitant au 82 de la place de l'abbé Bouvier dans l'ilot de la mairie (OAP D) est propriétaire des parcelles enclavées n° 1366 et 2589 et du passage longeant la parcelle n° 2582. Elle accepterait de céder son terrain pour réaliser la voie mais sur une largeur de 2 mètres mais pas sur la partie prévue à 4 mètres car cela réduirait à l'excès sa propriété.

Cette observation représente une forme de contestation du schéma de desserte de l'ilot de La mairie qui est couvert, dans le projet de PLU révisé, par une OAP.

27 - O - Madame Brigitte (et Dominique) Cerisier, propriétaires des parcelles n° 2202 et 2203, route de La Meilleraye-de-Bretagne, envisagent de vendre leur maison d'habitation implantée sur les 2 parcelles en cause. Ces derniers sont classés en zone constructible Ub au regard du futur PLU révisé, ce qui satisfait les intéressés.

Cette observation s'assimile à une demande de renseignements

28 - O - M. Bernard Ploquin, est propriétaire de la parcelle n° 712 située dans le projet de PLU révisé, pour partie en zone Ub, là où est implantée sa maison d'habitation et pour partie, en fond de parcelle, en zone 1AU2, couvert par la future OAP de La Pastorale. Monsieur Ploquin se renseigne sur les conséquences de la mise en œuvre de l'OAP envisagée par la mairie.

*En fonction du schéma de desserte prévu pour l'OAP de La Pastorale le fond de la parcelle n° 712 aurait vocation à supporter une ou plusieurs habitations en bordure de la future voie de desserte, ce qui semble convenir à monsieur Ploquin.
Cette observation s'assimile à une demande de renseignements.*

29 - O - Monsieur Alain Luais est exploitant agricole au GAEC des 6 chemins où il habite. Il est propriétaire, depuis une trentaine d'années, d'un ancien siège d'exploitation au sud-ouest de la commune, en zone rurale et comportant : une maison d'habitation, une étable, une bergerie, un hangar et une soue à cochons. Ces bâtiments, plus ou moins en ruine, sont implantés sur une zone de 9 ha exploitée par le GAEC. Les terrains sont situés dans le futur PLU, en zone A qui autorise les réhabilitations de bâtiments anciens.

La réhabilitation paraît possible dans la mesure où l'état de délabrement des bâtiments n'est pas trop avancé et dans le respect des conditions prévues à l'article A- 2.1 du futur règlement du PLU.

30 - O - Monsieur Justeau, référent de la Paroisse de Maumusson et représentant de l'association diocésaine indique que cette dernière est propriétaire de terres exploitées par la GAEC Brun et cadastrées n° D 2201 (25 ares) et D2426 (1,37 ha.) situées en zone 1AU2 dans l'OAP La Pastorale.

Le terrain est loué à un exploitant agricole. Il constate que ce terrain se situe à l'intérieur de l'OAP La Pastorale. Si l'OAP devait être mise en œuvre, l'accord de l'évêché devra être requis.

Un contact de la mairie déléguée avec Monsieur Justeau semble aujourd'hui nécessaire.

Par ailleurs monsieur Justeau souhaite connaître, au nom de son épouse, madame Coulond, le classement des parcelles cadastrées n° B 2149 et 2150 de 53 ares en tout et en indivision sur 11 enfants à l'est du hameau de La Coire,

*Après consultation des plans il apparaît que les parcelles en cause sont classées en zone A et qu'elles le resteront dans le futur PLU révisé.
Cette observation s'assimile à une simple demande de renseignement.*

31 - O - Madame Fontaine est propriétaire d'une maison d'habitation isolée située au lieu-dit Treunière, en sortie sud de Maumusson et à l'ouest de la RD 19. Le terrain en cause est classé actuellement en zone A inconstructible et le restera au regard du futur PLU révisé. Elle souhaite restée en zone inconstructible et est donc très satisfaite du classement envisagé.

Cette observation s'assimile à une simple demande de renseignement.

32 - O - Monsieur Jean-Paul Bézie est propriétaire d'une parcelle cadastrée n° 2053. Il est également propriétaire, avec son frère Joseph Bézie, des parcelles n° 2051, 1197 et 1360 formant un ensemble foncier qui pourrait être vendu. La parcelle 1360 est classée en zone Ua mais les autres parcelles seront classées en zone Ab dans le futur PLU révisé. Il regrette ce nouveau classement envisagé qui

lui porte préjudice. Il s'étonne que le devenir des terrains situés à l'arrière des maisons alignées à l'angle de la rue de la Mairie et du chemin de La Bouquetterie et au moins jusqu'au chemin situé à l'ouest, n'ait pas fait l'objet d'une étude d'aménagement spécifique dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Il ajoute que les terrains en cause sont inutilisables pour l'agriculture car les engins agricoles ne peuvent aisément y pénétrer en raison du parcellaire. Il ne comprend pas que ce secteur de La Bouquetterie ait été extrait de la zone urbaine étant donnée sa situation très proche du centre-bourg, situation plus favorable, à son avis, que celle de l'OAP de La Pastorale en sortie sud du bourg. Il voit, à cet égard, un manque de logique dans les choix d'urbanisme opérés par la mairie déléguée de Maumusson.

La question de l'urbanisation du secteur de la Bouquetterie au sud du chemin portant le même nom, mérite d'être posée, d'autant qu'au nord dudit chemin, est prévue l'OAP C. du chemin de La Bouquetterie. La comparaison opérée par monsieur Bézie entre le secteur de La Bouquetterie et l'OAP de La pastorale ne manque pas, à priori, de justesse et mérite d'être regardée.

33 - O - Monsieur Denis Gautier, propriétaire de la parcelle n° 2420 supportant sa maison d'habitation et d'un terrain n° 2424 (partie) au hameau de La Coire, souhaiterait que l'ensemble de sa propriété foncière soit constructible. Il indique cependant n'avoir, pour l'heure, aucun projet particulier la parcelle n° 2024 prévue d'être classée en zone agricole au projet de PLU révisé.

La parcelle n° 2024 est classée en zone Nhc au regard de l'actuel PLU pouvant recevoir des constructions neuves mais le périmètre du STECAL de la Coire prévu dans le projet de PLU révisé, n'a pas intégré la parcelle en cause.

34 - O- Monsieur Hugues Lemoine, est propriétaire, au lieu-dit de La Grelière, à l'ouest du hameau de La Coire, d'une parcelle n° 124. Il est propriétaire exploitant autour de la petite maison classée en Nhs au regard du PLU en vigueur à ce jour. Il souhaiterait vendre sa propriété en vue d'une éventuelle remise en état de l'habitation. La zone Nhs concernée passe en zone A dans le projet de PLU révisé. En zone A sont admises les extensions des constructions existantes ayant destination d'habitation ainsi que les réhabilitations des bâtiments sous certaines conditions.

La faisabilité du projet de monsieur Lemoine ne peut être garantie qu'à l'issue de l'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme qui sera déposée en mairie.

XI. ANALYSE ET CLASSEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le commissaire-enquêteur a reçu, au cours de ses six permanences, trente-quatre personnes, seules, en couple ou en groupe. Quelques personnes sont revenues rencontrer

le commissaire-enquêteur pour préciser leur demande ou déposer des plans ou pièces justificatives qui ont été alors insérés au registre d'enquête.

- Aucune inscription manuscrite n'a été ont été portée sur le registre d'enquête, bien que cette forme d'expression leur ait été proposée, les personnes préférant avoir un dialogue avec le commissaire-enquêteur avant de formaliser précisément leur demande.

- Huit courriers accompagnés, souvent accompagnés d'un plan, ont été transmis par voie postale ou remis directement au commissaire-enquêteur.

- Un seul courriel a été reçu.

- Vingt-cinq demandes verbales ont été recensées.

Les observations recueillies peuvent être classées comme suit :

A. Contestation du schéma de desserte de l'OAP D, ilot de la Mairie.

S. Croix (2), A. Guillet (11), M. Robert (12), Guillotin (26) : **4 observations**

Les personnes concernées contestent le tracé des voies de circulation automobile et piétonne qui, selon eux, sont inutiles et coûteuses pour la collectivité, alors que la voie existante suffirait pour desservir la zone. Ils dénoncent l'utilisation des terrains privés qui se retrouvent ainsi abusivement traversés et amputés par des voies considérées par ailleurs trop larges.

B. Demande de constructibilité sur le secteur de la Bouquetterie.

A. Lebrun (3), Benoist (10), P. Jousset (13), F. Chauviré (14), S. Croix (2), J. Bézie (23), JP. Bézie (32) : **7 observations.**

La zone concernée par les demandes se situe à l'arrière des maisons ayant façade place de l'abbé Bouvier/rue de la mairie et au sud de l'OAP de La Bouquetterie. Il s'agit principalement de fonds de parcelles dont l'accès, par leurs propriétaires, est difficile. Lesdits propriétaires demandent que cette zone, qui est actuellement classée pour partie en zone UA et pour partie en zone d'urbanisation future 1AU, devienne constructible. Par rapport à l'actuel PLU, le projet de PLU révisé prévoit une légère réduction de la zone UA et le reclassement de la zone 1AU en zone agricole Ab, inconstructible, de transition aux abords du bourg.

C. Secteur artisanal de la Morleyère

A. Chauviré (6), L. Talour (8), N. Lebrun/CUMA (21) N. Boisselier (22) : **4 observations.**

Les trois propriétaires du secteur en cause demandent que leurs activités respectives puissent être développées et qu'à cette fin un zonage spécifique, au niveau du futur PLU révisé, soit appliqué au lieu et place des zonags A et Nh prévus. Sur le secteur considéré sont déjà implantés un garage automobile (garage BDM), un bâtiment de stockage de la CUMA, De plus et à court terme l'entreprise de travaux publics Chauviré envisage la création d'une aire de recyclage de matériau inertes pour laquelle une déclaration de travaux, acceptée par la mairie, a été

déposée. Les trois propriétaires envisagent toutes trois un développement de leurs activités nécessitant la construction de locaux adaptés.

Ces demandes sont soutenues par monsieur Talour, maire délégué de Maumusson qui est intervenu en ce sens auprès du commissaire-enquêteur pendant l'enquête publique.

D. STECAL de La Coire

K. Jolivet (15), Association « L'Arbre de vie » (20), JF. Allaire (4), M. Crépin (19), Buon (25), D. Gautier (33) : **6 observations**

Les deux premières demandes qui émanent de membres de l'Association « L'Arbre de vie » ne remettent pas en cause le STECAL dont le périmètre a été défini par la commune déléguée de Maumusson en accord avec les services de l'État. Leurs auteurs souhaitent simplement être assurés que l'OAP qui couvre le secteur considéré leur permette de réaliser leur projet d'oasis et de développer les activités qui se rattachent à ce projet. Les quatre autres observations visent à demander l'extension du périmètre du STECAL, au-delà donc de ce que la commune a qualifié de cœur historique du hameau de La Coire.

E. Autres observations

Les autres observations présentent un caractère plus ponctuel ou s'apparentent à de simples demandes de renseignements sans contestation des zonages projetés :

- **Demande ponctuelle** : S. Croix (2) : demande d'extension de la zone Ub2 au sud de la voie de la Pastorale :

- **quatorze observations** :

- G. Poppe (17) : construction en zone forestière Nf.

- H. Floquin (7) : construction en zone agricole.

- L. Marchesseau (1) : achèvement des travaux de construction d'une maison d'habitation

- MM. Ménaury (5) : garage en zone agricole.

- Bourrigaud (9) : retrait sur voie

- Goizet (16) : possibilité de construire un garage

- D. Bézie (20) : Possibilité de construire une annexe à habitation en zone Ab

- Dedron (24) : constructions admissibles en zone A

- B. Cerisier (27) : zone A

- B. Ploquin (28) : impact de l'OAP La Pastorale

- Justeau/association diocésaine (30) : impact de l'OAP La Pastorale

- A. Luais (29) : possibilité de réhabilitation de bâtiments en zone A

- Fontaine (31) : classement en zone A

- H. Lemoine (34) : constructibilité en zone A

XII. PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le procès-verbal de synthèse des observations du public daté du 29 mai 2018 a été remis au maître d'ouvrage au cours d'une réunion organisée en mairie déléguée de Maumusson le 30 mai 2018, en présence de monsieur Lucien Talourd, maire délégué, assisté de madame Dorothée Bruneau et de madame Sylvie Pineau appelée prochainement à reprendre les fonctions occupées actuellement par madame Bruneau.

Ce procès-verbal reprend l'ensemble des observations émises avec, pour chacune d'elles, un commentaire du commissaire-enquêteur. Il se termine par une analyse concise des observations s'accompagnant de quelques questions auxquelles la commune est invitée à apporter réponses.

La réunion de remise du procès-verbal de synthèse a été l'occasion de préciser aux représentants de la commune de Vallons-de-l'Erdre l'esprit général des observations formulées suivant un pré-classement de celles-ci. Monsieur le maire délégué de Maumusson a pu, d'ores et déjà, faire part au commissaire-enquêteur de ses réactions à chaud dans la perspective de l'envoi prochain d'une réponse écrite destinée à affiner et argumenter la position de la collectivité locale.

XIII. RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Par courrier du 19 juin 2018, monsieur le maire de Vallons-de-l'Erdre a apporté réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public. Le courrier est accompagné d'un document intitulé « réponse au commissaire-enquêteur suite au courrier du 30 mai 2018 » et daté du 20 juin 2018, sous la signature de monsieur le maire de Vallons-de-l'Erdre. Ce document est articulé autour des thématiques mises en relief dans le procès-verbal de synthèse, à savoir :

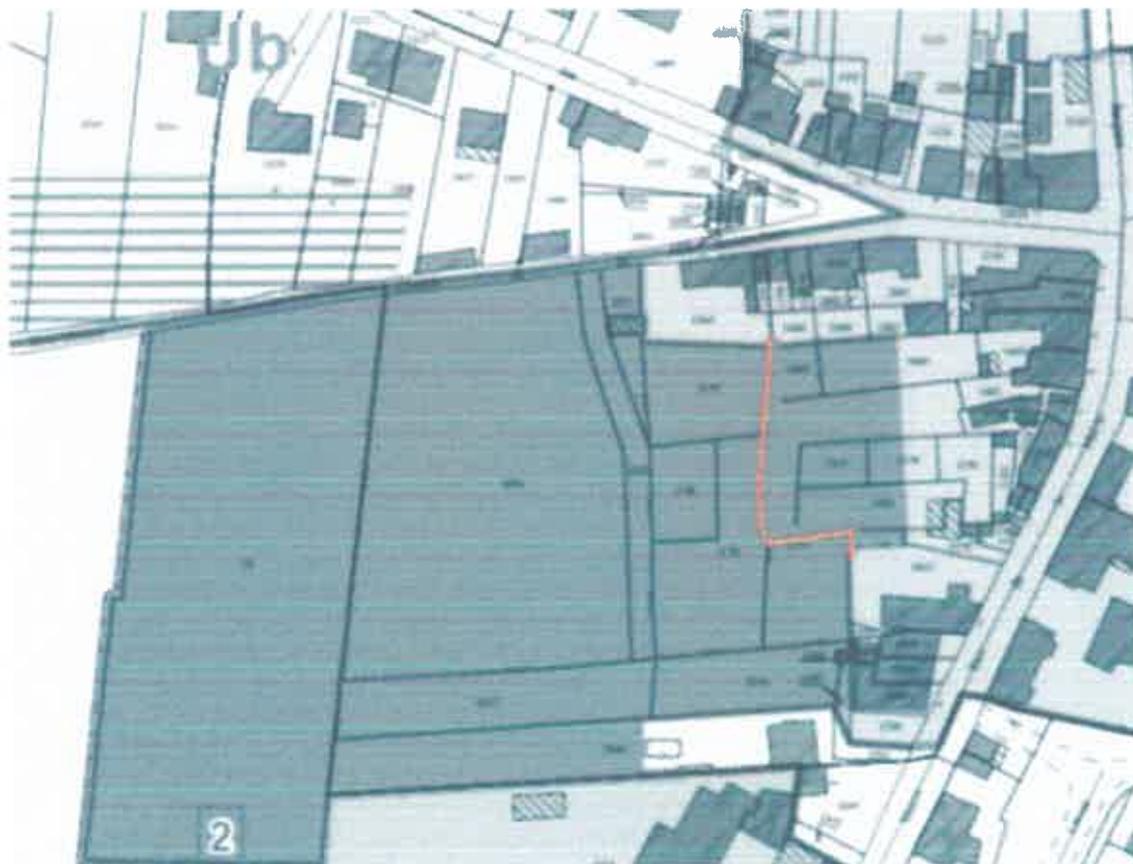
1 - Le parti d'aménagement retenu sur l'OAP D - îlot de la Mairie, justifiant le tracé de la voirie de desserte de la zone :

Le maître d'ouvrage précise que plusieurs scénarios d'aménagement ont été envisagés, en liaison avec différents propriétaires du secteur considéré. Il indique que le schéma de desserte retenu, comportant une palette de retournement, présente le maximum d'avantages, à savoir : une surface de voirie limitée, la desserte d'un nombre maximal de parcelles, l'absence de débouché sur la rue Sainte-Anne, un tracé de la voie de desserte privilégiant les limites séparatives des parcelles.

2 - La constructibilité sur le secteur de La Bouquetterie

Le maître d'ouvrage indique que l'aménagement de ce secteur a été envisagé dans le cadre de l'élaboration d'un « Plan de référence de Maumusson » en 2012-2013. Un plan d'aménagement d'ensemble sur le secteur de la Bouquetterie a été élaboré. Ce plan qui figure dans la réponse du maître d'ouvrage, n'a finalement pas été retenu au motif que celui-ci aurait engendrer une consommation d'espace excessive pour répondre aux contraintes d'aménagement en termes d'accessibilité et de sécurité. C'est pourquoi dans le cadre du présent projet de révision du PLU la zone concernée a été classée en zone inconstructible Ab, interdisant les nouvelles constructions mais permettant dans le futur

la création d'un prochain secteur d'extension urbaine en fonction des besoins reconnus de la commune. Cela étant et pour répondre aux à la requête de certains propriétaires, les élus de Maumusson ont accepté d'étendre la partie du secteur en cause, prévu d'être classée en zone Ua, par un déplacement de sa limite ouest suivant le trait rouge porté sur l'extrait de plan ci-après.



3 - La définition de la limite historique du hameau de La Coire

Le maître d'ouvrage présente, photos à l'appui, les deux critères qui ont été retenus pour cerner le périmètre du centre historique du hameau, excluant ainsi le tissu pavillonnaire récent. IL s'agit de l'alignement du bâti en bordure de voie et la nature du bâti lui-même : utilisation de la pierre, présence du calvaire, architecture traditionnelle, qui caractérisent le bâti ancien. Il précise que le STECAL a été refermé dans sa partie Est pour permettre la réalisation du projet d'oasis porté par l'association l'Arbre de vie avec une obligation d'implantation du futur bâti à l'alignement pour conserver le caractère historique du secteur, tout en préservant l'exploitation agricole existante de La Garenne.

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

XIV. RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° NP 056/2018 en date du 27 mars 2018, monsieur le maire de la commune de Vallons-de-l'Erdre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Maumusson.

Par décision n° E18000030 /44, en date du 19 mars 2018, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique qui a porté, à la fois sur le projet de révision du PLU sur le territoire de la commune déléguée de Maumusson et sur l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) sur le territoire de la même commune. L'enquête publique commune s'est déroulée du 17 avril au 23 mai 2018.

L'objectif poursuivi par la commune déléguée de Maumusson est, notamment, de mettre à jour le PLU approuvé le 17 juin 2005, puis modifié à deux reprises. Ainsi le document d'urbanisme révisé prend en compte les importantes évolutions législatives et réglementaires introduites notamment par les lois portant engagement pour l'environnement du 12 juillet 2010, la loi « accès au logement et un urbanisme renforcé », dite loi ALUR, du 24 mars 2014. De plus le nouveau document d'urbanisme a vocation à prendre en compte les documents de planification territoriale de niveau supérieur que sont notamment la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, approuvé le 17 juillet 2006, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014 ainsi que le Programme local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis, approuvé le 28 février 2014.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a défini cinq orientations générales, à savoir :

- Orientation 1 : Maitriser la consommation foncière ;
- Orientation 2 : Définir une offre adaptée de logements ;
- Orientation 3 : Conforter les services et activités ;
- Orientation 4 : Faciliter la mobilité et l'accessibilité sur la commune ;
- Orientation 5 : Préserver le patrimoine naturel et paysager.

L'élaboration du Projet de PLU révisé a fait l'objet d'une concertation préalable soutenue avec, en particulier, la mise à disposition du public d'un cahier de concertation qui a permis de recueillir les demandes du public.

L'enquête publique elle-même s'est déroulée entre le mardi 17 avril et le Mercredi 23 mai 2018, soit sur 37 jours consécutifs. Durant cette période et conformément à l'arrêté de monsieur le maire de Vallons-de-l'Erdre du 27 mars 2018, j'ai tenu six permanences dans les locaux de la commune déléguée de Maumusson :

- Le mardi 17 Avril 2018, ouverture de l'enquête publique, de 9h. à 12h.
- Le samedi 21 avril 2018, de 9h. à 12h.

- Le jeudi 26 avril 2018, de 9h. à 12h.
- Le samedi 5 mai 2018, de 9h. à 12h.
- Le mercredi 16 mai 2018, de 9h. à 12h.
- Le mercredi 23 mai 2018, jour de clôture de l'enquête publique, de 9h. à 12h

XV. RESULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pendant la durée de l'enquête j'ai recueilli 34 observations et rencontré 25 personnes ou groupes de personnes au cours de mes six permanences. Sur le seul thème du projet de l'Association « l'Arbre de vie » j'ai rencontré dans un premier temps un membre de l'Association puis dans un deuxième temps une représentation des membres fondateurs de l'Association constituée de 5 personnes. Enfin j'ai eu une troisième occasion de rencontrer les membres de l'Association sur le site de La Garenne du hameau de La Coire. Le bilan de l'enquête publique apparaît plutôt satisfaisant en termes de participation du public sachant qu'aucune personne rencontrée ne m'a fait part d'une carence d'information de la part de la mairie déléguée de Maumusson.

Sur les 34 observations recueillies :

- Une douzaine, soit un tiers d'entre elles, s'analysent comme des demandes de renseignements qui n'aboutissent pas à formuler une demande particulière ou à marquer une opposition au projet de PLU. A celles s'ajoutent trois interventions en faveur du projet d'oasis du secteur de La Coire.
- Une douzaine d'observations, un deuxième tiers, visent à demander la constructibilité de parcelles projetées d'être classées en zone agricole ou naturelle et principalement sur le secteur de la Bouquetterie.
- Quatre demandes portent sur la création d'un secteur spécifique permettant le développement d'activités économiques existantes sur le secteur en cause.
- Quatre observations visent à contester le schéma de desserte de l'ilot de la mairie couvert par une OAP.

Les oppositions portent essentiellement sur deux secteurs bien identifiés, du bourg de Maumusson : l'ilot de la Mairie couverts par l'OAP D et le secteur de la Bouquetterie au sud de l'OAP C, chemin de la Bouquetterie.

XVI. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

A. Sur l'information du public

L'information du public par voie d'affichage a été correctement opérée, les panneaux supportant les avis d'enquête ayant été placés en entrées du bourg et du hameau de La Coire, de façon visible pour les automobilistes empruntant ces voies. De même l'affichage sur la porte principale de la mairie de Maumusson en centre bourg ne pouvait échapper au regard des Maumussonnais.

L'information sur l'ouverture de l'enquête publique, précisant notamment les jours et heures de réception du public par le commissaire-enquêteur, en mairie déléguée de Maumusson, a été effectué le 5 Avril 2018, sur le site de la commune de Vallons-de-l'Erdre. La mise en ligne du dossier, la mise à disposition du public du dossier

d'enquête en mairie et sur un poste informatique dédié a bien été effectuée en temps voulu. Le poste informatique a été placé en un emplacement accessible au public.

L'information du public portant sur les jours et heures de permanences du commissaire-enquêteur a été effectuée sur le bulletin municipal de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Érdre, en avril 2018 puis en mai 2018.

La publicité légale dans la presse, dans les journaux « Ouest-France » et « Presse-Océan », a été effectuée dans les formes réglementaires et dans les délais requis.

La concertation préalable a été complète et soutenue. La parole du public a pu être largement entendue tout au long de la procédure d'élaboration du dossier. Il en a été ainsi notamment lors de la réunion publique organisée après la définition du PADD, et aussi au travers du recueil des requêtes du public, sur registre en mairie ou autre support.

Ainsi j'estime que la population de Maumusson a été normalement informée du projet de révision du PLU et de la tenue des permanences du commissaire-enquêteur aux dates arrêtées.

B. Sur la qualité du dossier

Le dossier que le public a pu consulter pendant la durée de l'enquête soumis à enquête est de très bonne qualité, comportant par ailleurs toutes les informations que chacun est en droit d'attendre en la matière : diagnostic territorial, cadre réglementaire dans lequel s'inscrit la procédure de révision, enjeux du territoire, orientations majeures du projet de révision, objectifs et actions envisagées, choix opérés par la commune, traduction de ces choix dans le nouveau PLU.

La notice de présentation en dix pages, valant résumé non technique, est très claire, permettant à un public peu familiarisé au langage des spécialistes de l'urbanisme et de l'aménagement, de comprendre les tenants et aboutissants du nouveau document de planification urbaine.

Le règlement graphique, le plan de zonage au 1/8000 souffre cependant d'un relatif manque de lisibilité : absence d'indication des lieudits, numéros de parcelles difficiles à lire (caractères trop petits).

Je considère que le dossier soumis à enquête a permis au public d'appréhender l'ensemble des composantes du projet et ainsi de pouvoir formuler ses observations ou oppositions.

C. Sur les réponses apportées aux avis des personnes des PPA et de la CDPENAF

Les avis des personnes publiques associées sont globalement favorables avec cependant parfois des réserves explicitement formulées. Ces dernières n'ont pas été occultées par les élus de Maumusson qui ont accepté de prendre en compte une large partie d'entre elles et qui ont apporté des réponses argumentées en cas de divergence de vue. En particulier trois points ont fait l'objet de réserves de la part de la mairie :

- Un recul supérieur à celui envisagé dans le projet de PLU, à imposer, en zone constructible, aux constructions et aux abords des ruisseaux et des couloirs écologiques, La demande formulée par la COMPA vise à préserver la qualité des zones humides et du réseau hydrographique. La réponse apportée sur ce point par la municipalité de Maumusson consiste à préciser qu'un recul trop important est de nature à compromettre la réalisation d'opérations ou d'aménagement prévus notamment dans les secteurs couverts par une OAP. Je relève à cet égard que l'impératif de protection des ruisseaux est explicitement pris en compte dans les OAP A (rue Sainte-Anne) et B (rue de La Pastorale)

- Le reclassement, en zone agricole A, de certains secteurs prévus d'être classés en zone naturelle N. A l'examen du document graphique du projet de PLU de Maumusson j'observe que les zones naturelles classées N ou Nn ont été localisées aux abords des ruisseaux ou d'espaces naturels à protéger qui parcourent le territoire communal, ce qui justifie, à mon sens, le classement retenu.

- La réduction de la zone Ah du hameau de La Coire, dans sa partie sud et touchant une partie de la parcelle cadastrée n° 2172, demandée par la CDPENAF. A l'examen du dossier il m'apparaît que le hameau de La Coire a fait l'objet d'une attention particulière des élus de Maumusson. Ceux-ci ont considéré que le hameau de la Coire, raccordé au réseau d'assainissement collectif, offrait des possibilités d'aménagement. Le hameau a ainsi été érigé en STECAL avec un classement Ah où de nouvelles constructions peuvent être admises sans porter atteinte à la vocation rurale du lieu. Les possibilités de construction ont été strictement limitées par à l'intérieur d'un périmètre très contenu autour du centre historique. La réduction demandée par la CDPENAF porte sur un espace de quelque 1 000 m² si on enlève la surface de parking que la commune de Maumusson s'est engagée à extraire de la future zone Ah. Cet espace serait destiné à accueillir un futur éco hameau dont la construction s'intègre dans un projet global d'Oasis porté par l'Association « L'Arbre de vie », projet très soutenu par la municipalité dès le début de la mise en révision du PLU. Dès lors le périmétrage du STECAL de La Coire incluant la parcelle nécessaire à la réalisation dudit projet ne me paraît pas infondé.

J'estime que les réponses apportées par la mairie aux observations des PPA et de la CDPENAF sont complètes claires et argumentées. Elles ont été utiles à la compréhension des enjeux du projet de PLU et utiles aussi pour le commissaire-enquêteur dans l'élaboration de son avis.

D. Sur les observations du public

34 observations ont été recueillies, dont une large part ont été formulées à l'issue d'un échange oral entre les intervenants et le commissaire-enquêteur, permettant de mieux cerner les attentes exprimées.

L'ensemble de ces observations sont reprises dans le corps du présent rapport en partie 1^{ère} partie (chapitre X B : observations recueillies auprès du public). Chacune d'entre elles a fait l'objet d'un avis ou commentaire de ma part.

Un nombre important d'observations, plus de la moitié, s'apparentent à de simples demandes de renseignements relatifs aux nouveaux zonages du PLU révisé. Ces observations ne se sont accompagnées d'aucune opposition au projet.

Les oppositions portent essentiellement :

- sur le rejet du schéma de desserte de l'OAP D ilot de La Mairie et sur le rejet du zonage inconstructible Ab du secteur au sud du chemin de La Bouquetterie ce secteur étant classé en zone d'urbanisation future dans le PLU encore en vigueur à ce jour.
- sur l'extension du STECAL de La Coire (4 demandes).
- sur l'extension de la zone Ub2 au sud de la rue de La Pastorale (une seule demande).
- sur la création d'un STECAL avec un classement Ae permettant le développement des activités économiques existantes.

- **Sur le schéma de desserte de l'OAP d ilot de La Mairie, je considère que les critiques formulées sont sans fondement réel** puisque ce schéma constitue l'ossature d'un aménagement global de l'espace foncier en cause permettant une urbanisation future maîtrisée et répondant aux objectifs de densification de l'urbanisation au cœur du bourg de Maumusson, tout en permettant un accès suffisant sur les voies publiques et prévoyant des cheminements piétons.
- **S'agissant du secteur de la Bouquetterie, situé en proximité immédiate du cœur du bourg de Maumusson, les demandes formulées apparaissent recevables.** Toutefois la collectivité locale a pris le parti de renoncer à cet aménagement et de le reporter vers d'autres secteurs du bourg de Maumusson et de celui du Hameau de La Coire. C'est à cette fin qu'ont été prévues les cinq OAP, justement calibrées pour répondre aux besoins de logements pour les années à venir. **Les choix d'urbanisme en la matière, justement calibrés, ne m'apparaissent donc pas devoir être remis en cause.**
- **Sur le STECAL de La Coire, je relève que celui-ci a été restreint pour répondre à la demande des services de l'État afin de ne pas favoriser l'étalement urbain.** La raison d'être de ce STECAL est de permettre l'accueil de l'Association « L'Arbre de vie » et l'exercice des activités de cette dernière. **Aussi il ne m'apparaît pas souhaitable de répondre favorablement aux quatre demandes d'élargissement du périmètre du STECAL.**
- **La même raison de ne pas favoriser l'étalement urbain m'amène également à être défavorable à une demande visant à mordre sur l'espace agricole au sud du bourg de Maumusson par une extension de la zone Ub2 projetée.**
- **En ce qui concerne la demande de création d'un STECAL « activités économiques » au lieu-dit La Morleyère les souhaits exprimés par les occupants du secteur m'apparaissent très légitimes** dès lors que les activités existent déjà ou sont en passe de l'être sous l'emprise de l'actuel PLU. Il importe non pas de créer une zone d'activité d'importance qui ne serait pas à l'échelle de la commune de Maumusson dont la vocation est essentiellement rurale, mais de permettre le développement d'activités qui participent à la vie locale.

E. Sur la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public

Le maître d'ouvrage a apporté une réponse bien construite et argumentée, répondant ainsi complètement et avec la précision requise aux demandes du commissaire-enquêteur. En particulier :

1 - Le choix du schéma de desserte de l'OAP - D, îlot de la mairie, est parfaitement justifié avec l'expression, par le maître d'ouvrage, des préoccupations de maîtrise des coûts et de gestion économe de l'espace public qui s'imposent.

2 - Le secteur de la Bouquetterie a vocation à être urbanisé en raison de sa proximité immédiate du cœur du bourg de Maumusson, ce que le maître d'ouvrage admet explicitement dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

Pour autant le choix finalement opéré par la commune, dans le cadre de l'élaboration du projet de révision de son document d'urbanisme, a été :

- D'une part de ne pas classer ce secteur en zone à urbaniser sous la forme d'une OAP, le projet envisagé en 2012-2013 n'ayant pu aboutir
- D'autre part, de localiser ses projets d'extension urbaine vers d'autres secteurs du bourg, en adéquation avec les besoins en logements tels que définis par le PLH

Ce choix, ainsi justifié, n'a pas lieu, à mon sens, d'être remis en cause.

De plus j'approuve la décision des élus de Maumusson d'élargir la zone Ua projetée dans le même secteur de la Bouquetterie pour répondre à plusieurs demandes formulées légitimement en ce sens au cours de l'enquête publique, étant considéré que cet élargissement ne compromet pas un éventuel aménagement ultérieur dudit secteur.

3 - La définition du cœur historique du hameau de La Coire a bien été précisée suivant des critères objectifs qui justifient le choix du périmètre du STECAL retenu.

F. Sur l'intérêt du projet

De façon très résumée et par rapport au PLU en vigueur, le futur PLU révisé se caractérise de la façon suivante :

- Une disparition totale des zones Nh, correspondant à des micro zones construites au sein de zones agricoles autorisant, suivant les cas, les changements de destination, les extensions voire les constructions nouvelles. Les zones Nh avaient été introduites dans le PLU de 2005, suivant la technique du « pastillage », technique censurée depuis 2010 par le Conseil d'État. Ainsi une centaine de ces zones Nh ont été requalifiées majoritairement en zone agricole.

- Une réduction importante des zones dites « à urbaniser, type AU, qui passe de 9,5 ha. à 2,27 ha., nettement plus en adéquation avec les perspectives démographiques de la commune de Maumusson.

- La volonté clairement affichée de stopper l'étalement urbain qui trouve sa traduction dans le projet de PLU par le resserrement des zones constructibles autour du bourg de Maumusson et autour du cœur historique du Hameau de La Coire.

- Une réelle maîtrise de l'urbanisation, par la commune au sein de 5 opérations d'aménagement et de programmation. Ces OAP en tant qu'outil d'aménagement permettront lorsqu'elles seront mises en œuvre de forger une nouvelle trame urbaine prenant en compte les besoins en logements et ceux de circulation urbaine automobile et piétonne, tout en assurant la protection de certains espaces fragiles tels que les ruisseaux. Elles participeront également à une certaine revitalisation du bourg de Maumusson ainsi que du hameau de La Coire.

Il m'apparaît que ces caractéristiques prennent bien en compte les nouvelles obligations légales et réglementaires apparues après la publication du PLU encore en vigueur. De plus je constate qu'elles sont tout à fait cohérentes avec les orientations affichées dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Sur le point particulier de l'OAP E de la Coire : l'instauration d'un STECAL classé Ah ainsi que l'application d'une OAP sur un espace resserré autour du cœur du hameau sont l'expression d'une volonté communale de permettre le développement d'une « oasis », sur la base d'un projet porté par l'Association « l'Arbre de vie. Ce projet à caractère collectif, construit sur les valeurs de partage, d'autonomie alimentaire, énergétique et financière et de respect de l'environnement, s'est traduit d'ores et déjà par le développement d'une activité maraîchère en permaculture prolongée par la vente sur place des produits alimentaires. La permaculture ambitionne une production agricole durable, économe en énergie, et respectueuse des êtres vivants et de leurs relations réciproques, tout en laissant une large place à la nature sauvage.

La rénovation de bâtiments ou la reconstruction de bâtiments en ruine en utilisant les matériaux sur place (pierres et terre) sont également une des activités de l'Association.

L'équipe porteuse du projet d'oasis m'est apparue animée d'un réel enthousiasme, de sincères convictions et d'un désir de respecter la loi et le règlement. De plus Les réalisations que j'ai pu observer sur place (rénovation des bâtiments et tenue des jardins) m'amène à reconnaître le réel talent de leurs auteurs, porteurs du projet d'oasis.

Ce projet qui représente, ne serait-ce que sur le seul plan agricole, un modèle alternatif, mérite à mon sens d'être encouragée. Le zonage Ab retenu par la mairie de Maumusson dans le cadre de son futur PLU incluant la partie nord-est de la parcelle B2 n° 2172 me paraît très pertinent pour permettre d'atteindre l'objectif affiché par la commune au travers de l'OAP de La Coire, à savoir « accueillir l'Association l'Arbre de vie »

XVII. AVIS DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune déléguée de Maumusson s'est déroulée dans les conditions prévues par le code de l'environnement en matière d'information du public. Le dossier mis à la disposition de ce dernier permettait

de connaître, sans difficulté majeure, le contenu des transformations apportées par le projet de PLU révisé, par rapport au document d'urbanisme en vigueur au moment de l'enquête. L'information du public, au cours de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme, par voie de bulletin municipal notamment mais aussi dans le cadre d'une concertation préalable, a été plutôt exemplaire. J'en tire la conclusion que le public a été très correctement informé sur le dossier et sur la procédure.

Les observations ont été relativement peu nombreuses et les critiques demeurent concentrées sur quelques thèmes précis qui, à mon sens n'amènent pas, à modifier le projet, à l'exception cependant d'un petit secteur prévu d'être classé pour partie en zone A et pour partie en zone N. Il s'agirait de classer le dit secteur en zone Ae (STECAL) à caractère économiques et destiné à permettre le développement de trois activités existantes sur le site de la Morleyère.

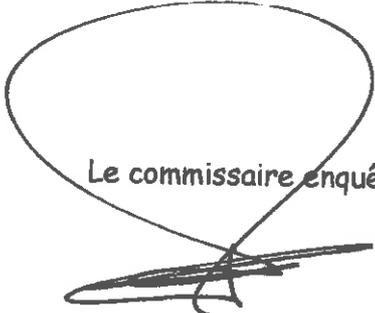
Le STECAL de la Coire au sein duquel le projet d'Oasis porté par l'association « L'Arbre de vie », est appelé à se développer, mérite d'être maintenu à l'intérieur son périmètre retenu par les élus de Maumusson et englobant la partie nord-est de la parcelle B2 n° 2172.

Le maître d'ouvrage a fourni dans sa réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations du public, les justifications demandées. En particulier Le parti pris, par le maître d'ouvrage, dans sa réponse à ce procès-verbal, d'étendre légèrement la zone Ua prévue sur le secteur de la Bouquetterie me paraît heureux, répondant ainsi à plusieurs demandes exprimées en ce sens.

Le projet de révision du PLU de Maumusson rend l'actuel document d'urbanisme conforme aux lois et règlements, respectant en même temps les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis et du Programme local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis, tous deux approuvés le 28 février 2014. Il permet de plus une véritable maîtrise du développement urbain du bourg de Maumusson et du hameau de La Coire

En conclusion et avec les recommandations émises ci-avant, j'émetts un avis favorable au projet de révision du PLU de Maumusson.

Rapport établi le 26 juin 2018


Le commissaire enquêteur
Jean-Marc Guillon de Princé

ANNEXES

- 1 - registre d'enquête publique,
- 2- Procès-verbal des observations du public, daté du 29 mai 2018
- 3 - Réponse du maître d'ouvrage aux observations du public, datée du 19 juin 2018