

RAPPORT

de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerai.

Sommaire

1. Généralités	3
1.1. Préambule	3
1.2. But et objet de l'enquête publique	3
2. Cadre législatif et réglementaire	3
2.1. Révision allégée	3
2.1.1. Cadre général	3
2.1.2. Evaluation environnementale	4
2.1.3. Procédure suivie	4
2.2. Modification du PLU	5
2.2.1. Cadre général	5
2.2.2. Procédure suivie	5
3. Présentation des projets soumis à l'enquête publique	6
3.1. La révision allégée n°1	6
3.2. La modification n°2 du PLU	6
4. Préparation et modification de l'objet de l'enquête publique	7
4.1. Réunion du 31 août 2017 à la Mairie de La Chevallerai	7
4.2. Extension de l'objet de l'enquête publique	7
4.3. Visite des lieux	8
5. Publicité, information du public	8
5.1. Publicité de l'enquête publique	8

5.1.1. Affichage	8
5.1.2. Publication des avis dans la presse et sur les sites internet de la CCRB et de la commune de La Chevallerai	8
5.1.3. Publicité des concertations, information du public	9
6. Les dossiers de l'enquête publique et procédure suivie	9
6.1. Dossier de la révision allégée n°1 du PLU	9
6.2. Dossier de la modification n°2 du PLU	10
7. Cotation et paraphe des registres d'enquête	10
8. Déroulement de l'enquête	10
9. Relevé des observations	11
9.1. Observations recueillies sur le projet de révision allégée n°1 du PLU	11
9.2. Observations recueillies sur le projet de modification n°2 du PLU	15
9.3. Synthèse	15
9.3.1 Synthèse pour la révision allégée n°1 du PLU	15
9.3.2. Synthèse pour la modification n°2 du PLU	16
10. Avis des personnes publiques associées	16
10.1. Révision allégée n°1 du PLU	16
10.1.1. Réunion conjointe	16
10.1.2. Avis de la CDPENAF	17
10.2. Modification n°2 du PLU.	17
11. Le procès-verbal de synthèse de l'enquête	17
12. Le mémoire en réponse	18

1. Généralités.

1.1. Préambule

L'enquête publique qui fait l'objet de ce rapport porte sur la révision allégée et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerai.

La Chevallerai est une commune située au nord du Département de la Loire Atlantique entre Nantes et Chateaubriand. Elle compte environ 1558 habitants (source Insee). Sa population a beaucoup augmenté au cours de ces dernières années.

La Chevallerai est membre de la communauté de communes de la Région de Blain (CCRB). La CCRB exerce la compétence urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017. C'est donc la CCRB qui est maintenant l'autorité organisatrice de cette enquête publique. Enfin la CCRB a prescrit en février 2017, la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le PLU de la commune de La Chevallerai approuvé par délibération du 23 mai 2008, a été modifié une fois par délibération du 2 juillet 2010.

Le conseil municipal par délibération (n°5) du 5 février 2016 a décidé d'engager une 2^{ème} modification, ainsi qu'une révision allégée du PLU (délibération n°6).

La prescription de modification n°2 du PLU a été lancée par arrêté du Maire en date du 11 février 2016.

Enfin la Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé de procéder à une enquête publique conjointe portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerai.

Par ailleurs la commune de La Chevallerai est couverte par le Schéma de mise en Cohérence territoriale de la métropole Nantes-Saint Nazaire et par un Programme Local de l'Habitat (PLH) établi à l'échelle intercommunale.

1.2. But et objet de l'enquête publique.

Ainsi que le précise l'article L 123-1 du code l'environnement « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2... »

2. Cadre législatif et réglementaire et procédure suivie

2.1. Révision allégée

2.1.1. Cadre général.

La révision allégée s'applique lorsque son objet porte uniquement sur la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison

des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance (article L153-34 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs la révision allégée ne doit pas modifier les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

En application des articles L153-8 et L153-11 du code de l'urbanisme la prescription de la procédure est engagée par l'autorité compétente : EPCI ou commune. Cette dernière fixe les conditions de la concertation à mener avec la population, les personnes intéressées et les associations.

Cette étape est suivie de l'arrêt du projet par l'organe délibérant de l'autorité compétente. La délibération prise à cet effet tire le bilan de la concertation.

Le projet ainsi arrêté est transmis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale.

Il fait l'objet :

- d'un examen conjoint avec les personnes associées (article L153-34 du code de l'urbanisme).
- d'une enquête publique, à l'issue de laquelle sont dressés un rapport et des conclusions motivées.

A ce stade le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

La procédure prend fin avec la délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente approuvant le projet et les mesures de publicité de la délibération correspondante.

2.1.2. Evaluation environnementale.

L'Article R104-8 du code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000... »

En l'occurrence le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de La Chevallerai n'entre pas dans le cadre défini par les dispositions de la directive rappelée ci-dessus ainsi que l'a précisé la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) dans sa décision du 13 janvier 2017 concernant l'examen au cas par cas du dossier.

2.1.3 procédure suivie.

Par délibération du Conseil Municipal du 5 février 2016, celui-ci a prescrit la révision allégée n°1 du PLU (délibération n°6) et à cette fin a décidé de lancer une concertation dont les modalités ont également été arrêtées à cette occasion : affichage de la délibération, information de la population par affichage, articles dans le bulletin municipal et sur le site internet, possibilité de rencontre avec Madame le Maire, ouverture d'un registre en Mairie, possibilité d'envoyer les observations par écrit, mise à disposition du dossier au public au fur et à mesure de son élaboration. Il a également été décidé de consulter les Personnes Publiques Associées lors d'un examen conjoint comme le prévoit la réglementation.

Cette délibération a été appliquée comme cela est indiqué dans ce rapport ci-après, notamment au paragraphe 5 « Publicité, Information du public » et paragraphe 10 « Avis des Personnes Publiques Associées ».

Puis par arrêté n°URB201 70901 du 4 septembre 2017, la Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé de procéder à une enquête publique (annexes n°1 certificat d'affichage de la CCRB et de la Mairie de La Chevallerais).

2.2. Modification du PLU.

2.2.1. Cadre général.

La décision de prescrire la modification du PLU appartient à l'autorité compétente : établissement public de coopération intercommunale ou commune. Elle peut porter sur la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation. Elle ne peut pas avoir pour conséquence la modification des orientations du PADD, ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est soumise à l'enquête publique du code de l'environnement dès lors qu'elle a notamment pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (cf. Article L153-41 du code de l'urbanisme).

Le dossier de modification est notifié aux personnes publiques associées.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les cas précisés ci-dessus, à l'issue de laquelle sont dressés un rapport et des conclusions motivées.

A ce stade le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

La procédure prend fin avec la délibération de l'organe délibérant de l'autorité compétente approuvant le projet et les mesures de publicité de la délibération correspondante.

2.2.2. Procédure suivie

Par délibération n°5 du Conseil Municipal du 5 février 2016, celui-ci a donné un avis favorable à l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU. Puis par arrêté du 11 février 2016, Madame le Maire a décidé d'engager la procédure de modification et à cet effet de mettre en œuvre une concertation et d'en arrêter les modalités.

Ces décisions ont été appliquées comme cela est indiqué dans ce rapport ci-après, notamment au paragraphe 5 « Publicité, Information du public » et paragraphe 10 « Avis des Personnes Publiques Associées »

Puis par arrêté n°URB201 70901 du 4 septembre 2017, la Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé de procéder à une enquête publique (annexes n°1 certificats d'affichage de la CCRB et de la Mairie de La Chevallerais).

3. Présentation des projets soumis à l'enquête publique.

3.1 la révision allégée n°1.

Le but de la révision n°1 du PLU est de procéder à des adaptations mineures en limite de zone Nh2 afin de permettre à 13 constructions recensées ne pouvant bénéficier d'aucune évolution, l'implantation d'annexes, une extension (Le Chalonge construction 3), et de mise en cohérence du règlement écrit et graphique.

Il s'agit des constructions situées dans les lieux-dits suivants :

- au nord ouest de la commune : Sainte Marie, 1 construction ;
- au nord,
 - Le Chalonge, 3 constructions;
 - Le Domaine, 1 construction ;
 - La Hervotière, 2 constructions;
 - Le Pâtis Jamet, 1 construction ;
 - Bissac, 2 constructions ;
 - La Rotte des Bois, 1 construction,
- - l'Aulnaie, 1 construction;
- au sud de la commune, 1 construction à Lavau.

3.2. la modification n°2 du PLU.

Le projet de modification n°2 porte sur l'établissement de préconisations d'aménagement dans trois zones 1 AUa avec pour objectif le renforcement de leurs Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Ces modifications sont de nature à traduire concrètement le rôle assigné à chacune d'elle dans l'évolution de l'habitat de la commune, tout en favorisant une gestion plus économe de l'espace, en fonction des problématiques environnementales et celles liées aux déplacements.

Sont concernées les zones suivantes,

- la zone des Cormerais (n°1), par notamment la création d'une coulée verte, la préservation et la mise en valeur de l'espace humide, l'extension du périmètre de l'OAP, l'affichage du projet d'évolution des équipements scolaires ;
- la zone n°2 au Nord-ouest, (route de la Grigonnais) ; l'accent est notamment mis sur la sécurité par l'interdiction d'accéder directement sur la route de la Grigonnais, la tendance à la densification, la vocation majoritairement résidentielle du site, la limitation des nuisances avec le retrait paysager et sur l'entrée dans l'espace urbain ;
- la zone du Pont (n°3), proche de l'hypercentre, caractérisée notamment par la valorisation du patrimoine existant, la mixité fonctionnelle et sociale avec un projet de petit collectif et le maintien de terrains à construire destinés aux séniors et une desserte piétonne avec le cœur de bourg.

Le projet de modification a aussi pour objet (cf. rapport de présentation) une nouvelle rédaction du règlement relative au stationnement des logements, commune aux zones U, AU et N.

4. Préparation et modification de l'objet de l'enquête publique.

4.1. Réunion du 31 août 2017 à la Mairie de La Chevallerai.

Afin d'organiser l'enquête publique une première réunion a eu lieu à la Mairie de La Chevallerai le jeudi 31 août 2017. Y ont assistés, outre moi-même, Monsieur Thomas JOUAN représentant la Communauté de Communes de la Région de Blain (CCRB) et Madame Laurence Gautier, Secrétaire Générale de la Mairie de La Chevallerai. Madame Gautier a présenté le dossier de révision allégée n°1 et donner les explications nécessaires à sa compréhension. Au cours de cette réunion le projet d'arrêté relatif à l'organisation de l'enquête publique a été examiné et complété. La date de début de l'enquête a été fixée au lundi 25 septembre 2017 et la date de fin de celle-ci au vendredi 27 octobre 2017. Trois permanences ont été prévues :

- lundi 25 septembre de 14 heures à 17 heures,
- mercredi 11 octobre de 9 heures à 12 heures
- et vendredi 27 octobre de 14 heures à 17 heures.

Il a été décidé de mettre en place une adresse courriel à la disposition du public, conformément aux nouvelles dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement qui indique que l'arrêté précise « ...3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ».

Puis il a été indiqué que l'avis règlementaire informant de la tenue de cette enquête publique, sera affiché sur le panneau de la Mairie, au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain, sur les lieux-dits concernés par la révision allégée n°1, aux 2 entrées du bourg, à l'entrée de l'école et au stade, route du stade.

Enfin la visite les lieux concernés par l'enquête et la vérification de l'affichage ont été fixées au vendredi 8 septembre 2017.

4.2. Extension de l'objet de l'enquête publique.

Au cours de la réunion du 31 septembre 2017, a été incidemment abordé le projet de modification n°2 du PLU. En effet l'objet initial de l'enquête portait sur la révision allégée du PLU, ainsi que le mentionnait la décision du Tribunal Administratif nommant le commissaire enquêteur. Or il m'est apparu en étudiant le dossier, que la Commune avait aussi décidé de lancer concomitamment un projet de modification n°2 du PLU, avec à l'appui une enquête publique. La possibilité d'organiser une enquête unique pour les deux dossiers a alors été examinée par l'autorité organisatrice. La Mairie de La Chevallerai m'a fait part le lendemain de sa décision de procéder ainsi et de demander au Tribunal Administratif de compléter en conséquence l'objet de l'enquête publique confiée au commissaire enquêteur. Il a été convenu avec la Mairie de La Chevallerai, d'ajouter une permanence le samedi 21 octobre de 9h à 12h et de compléter la publicité par les lieux concernés par la modification n°2

Il aussi été convenu que le public pourrait disposer sur demande d'un ordinateur permettant de consulter les dossiers au siège de l'enquête publique.

4.3. Visite des lieux.

Comme prévu, une visite de tous les lieux concernés par les deux procédures soumises à enquête publique a été effectuée le vendredi 8 septembre 2017 après-midi. Elle a été guidée par Madame Elizabeth Cruaud, Maire de la Chevallerai et la deuxième adjointe au Maire, Madame Marie Claude Guilloso.

Madame le Maire pour chacun des projets a expliqué et détaillé les buts poursuivis.

Cette visite a permis en outre de constater la présence des affiches réglementaires annonçant l'enquête sur chacun des lieux indiqués ci-dessous.

5 Publicité, information du public.

5.1. Publicité de l'enquête publique,

5.1.1. Affichage.

Les avis au format réglementaire ont été affichés le 7 septembre 2017 sur les lieux suivants :

- Affichage commun aux deux procédures :
 - Sur le panneau d'affichage du terrain de football (1 affiche) ;
 - Rue du Théâtre, lieu de passage des parents d'élèves (1 affiche) ;
 - Panneau d'affichage de la Mairie (1 affiche) ;
 - 2 entrées du Bourg (2 affiches)
- Affichage spécifique à la révision allégée du PLU
 - A chacune des entrées des villages concernés: Sainte-Marie (1 affiche), Le Chalonge (1 affiche), Le Domaine (1 affiche), La Hervotière (1 affiche), Le Pâtis Jamet (1 affiche), Bissac (1 affiche), La Rotte des bois (1 affiche), L'Aulnaie (1 affiche), Lavau (1 affiche);
- Affichage spécifique à la modification du PLU
 - Rue du Pont pour la zone du Pont (1 affiche) ;
 - Rue des Cormerais (1 affiche) et Impasse du Bourrelier (1 affiche) pour la zone des Cormerais ;
 - Carrefour de la rue du Clos et de la Rue de la Grigonnais pour la zone du Nord-Ouest (2 affiches : 1 affiche devant chaque parcelle concernée)

L'avis a par ailleurs été affiché au siège de la Communauté de Commune de la Région de Blain (1 affiche).

5.1.2. Publication des avis dans la presse, sur les sites internet de la CCRB et de la commune de La Chevallerai.

L'avis d'enquête publique a été publié une première fois, dans les annonces légales des éditions du 8 septembre 2017 des journaux Ouest France et Presse Océan, donc plus de 15 jours avant le début de l'enquête ; puis une deuxième fois dans les mêmes journaux dans leur édition du 29 septembre 2017, soit dans les 8 jours de la mise à disposition du public des dossiers et des registres de l'enquête.

La révision allégée n°1 du PLU et la modification ont fait l'objet d'informations notamment :

- Sur le site internet de la commune, sur lequel ont été publiés l'avis d'ouverture de l'enquête publique et les dossiers de l'enquête publique ;
- Sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Blain sur lequel les mêmes documents ont été publiés.

5.1.3. Publicité des concertations, information du public.

La révision n°1 et la modification n°2 du PLU ont fait l'objet d'une concertation décidée par le Conseil Municipal dans ses délibérations du 5 février 2016.

En ce qui concerne la révision allégée un avis présentant les modalités de la concertation a été affiché en Mairie le 25 mars 2016 et publié sur le site internet de la commune. Un avis a également été publié dans les annonces légales du journal Ouest France du 31 mars 2016.

La modification n°2 et l'ouverture de la concertation ont fait l'objet de la publication d'un avis dans le journal Ouest France du 16 février 2016 (page annonces légales).

Les deux projets ont été présentés dans le bulletin municipal d'avril 2016. Le bulletin de juillet 2016 a publié un article sur le commencement des études menées par le bureau d'études chargé de celles-ci pour les deux procédures et rappelé qu'un registre était ouvert en Mairie pour les particuliers souhaitant faire part de leurs remarques. Enfin le bulletin de septembre 2016 a rappelé les deux projets en cours, donné leur état d'avancement et rappelé qu'ils faisaient l'objet d'une concertation. Cet article indiquait en ce qui concerne la révision allégée n°1 que les modifications des zones Nh pour les 13 constructions étaient présentées dans la rubrique « projet » du site internet.

6. les dossiers de l'enquête publique.

Les dossiers de l'enquête publique mis à la disposition du public au siège de la commission d'enquête à la Mairie de la Chevallerais dans la salle de réunion du conseil municipal, étaient composés ainsi qu'il suit

6.1. Dossier de la révision allégée n°1 du PLU

- les pièces administratives suivantes:

- . délibération du 5 février 2016, prescrivant la révision allégée n°1 du PLU,
- . notification de la décision de la MRAe suite à l'étude au cas par cas,
- . décision de la MRAe après étude au cas par cas du 13 janvier 2017,
- . délibération du conseil communautaire de la CCRB du 17 mai 2017 portant arrêt du projet de révision allégée n°1 du PLU de La Chevallerais et tirant le bilan de la concertation,
- . procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 26 juin 2017,
- . avis de la CDPENAF en date du 2 août 2017,
- . décision E17000148/44 en date du 11 juillet 2017 du tribunal administratif de Nantes portant désignation du commissaire enquêteur,
- . arrêté intercommunal de mise à enquête publique n°URB201 70901 du 4 septembre 2017,

. photocopies de l'avis d'enquête publique dans le journal Ouest France et Presse Océan du 8 septembre 2017 et attestations de parution Medialex dans Ouest France et Presse Océan du 29 septembre 2017 ;

- rapport de présentation ;
- plan de zonage approuvé ;
- plan de zonage révisé ;
- évolution des surfaces ;
- registre de la concertation

6.2 dossier de la modification n°2 du PLU

- les pièces administratives suivantes:

. délibération du Conseil Municipal de La Chevallerai du 5 février 2016, engageant la procédure de modification n°2 du PLU,

. arrêté du 11 février 2016 prescrivant la modification du PLU,

. décision E17000148/44 en date du 7 septembre 2017 du tribunal administratif de Nantes portant désignation du commissaire enquêteur,

. arrêté intercommunal de mise à enquête publique n°URB201 70901 du 4 septembre 2017,

. photocopies de l'avis d'enquête publique dans le journal Ouest France et Presse Océan du 8 septembre 2017 et attestations de parution Medialex dans Ouest France et Presse Océan du 29 septembre 2017 ;

- rapport de présentation ;
- orientations d'aménagement et de programmation (avant modification) ;
- orientations d'aménagement et de programmation (après modification) ;
- règlement approuvé,
- règlement modifié,
- registre de la concertation.

7. cotation et paraphe des registres d'enquête

Les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par mes soins ainsi que les pièces principales des dossiers, le 25 septembre 2017.

8. Déroulement de l'enquête.

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public du lundi 25 septembre 2017 à 9h, jusqu'au vendredi 27 octobre 2017, 17 heures, à la Mairie de La Chevallerai, siège de la commission d'enquête, aux jours et heures d'ouverture au public de la Mairie.

Les 4 permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées conformément au calendrier arrêté.

Les registres d'enquête ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête et gardés en sa possession pour rédiger le procès-verbal de synthèse, ce rapport et les conclusions de l'enquête.

Les deuxième, troisième et quatrième permanence ont été fréquentées par un public demandeur d'informations sur le projet de révision du PLU.

En ce qui concerne la modification n°2 du PLU, celle-ci n'a pas suscité l'intérêt du public.

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat général.

9. Relevé des observations

9.1. Observations recueillies sur le projet de révision allégée n°1 du PLU.

Cette procédure a fait l'objet de 15 observations écrites sur le registre de la révision allégée n°1, et d'aucune observation orale, lettre, note ou courriel. Deux observations écrites ont été portées par erreur sur le registre de la révision allégée n°1 alors qu'elles concernent la modification n°2. Elles ont fait l'objet d'un commentaire au titre de la modification n°2.

La révision allégée n°1 a donc fait l'objet de 13 observations.

date	N° et auteur (IE=Intervention Ecrite)	Objet	Thème, Analyse
25/9/2017	IE1 Madame Yannick GUITTON, 26 rue de Nantes	Souhaite savoir si sa propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Remarque portée par erreur sur ce registre ; concerne la modification n°2. Voir observations sur modification n°2 du PLU.
	IE2 Messieurs QUERRARD, rue de Nantes	Souhaite savoir si leur propriété est concernée. par le projet soumis à l'enquête.	Remarque portée par erreur sur ce registre ; concerne la modification n°2 Voir observations sur modification n°2 du PLU.
	IE3 Monsieur Christian GUILLEMARD, La Rotte des Bois	Demande que la parcelle ZH 115 puisse faire l'objet d'une autorisation de construire.	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). La parcelle 115 classée en zone A, et non incluse dans une unité foncière dont une partie serait en zone Nh2 ne

			paraît pas correspondre au projet de révision n°1 du PLU. Cette demande, sous réserve d'une étude complémentaire, semble hors champ de l'enquête.
11/10/2017	IE4 Monsieur et Madame Loïc GUILLEMARD, la Rotte des Bois	Souhaitent que : 1. les parcelles ZI 86 et 3 à la Rotte des Bois soient constructibles, 2. et que la parcelle ZI 124 puisse recevoir une nouvelle construction (hors extension de la construction existante).	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). La demande n°1 qui porte sur un droit à construire sans autre précision et sous réserve d'un examen complémentaire semble hors champ de l'enquête. La demande n°2, s'agissant d'un droit à construire une nouvelle habitation paraît aussi hors champ de l'enquête.
	IE5 Alain et Françoise LUZEAU, le Chalonge	Demandent : 1. l'extension de la zone Nh2 aux parcelles ZA 91 et 92 2. et que les parcelles ZA 84 et 85 soient rattachées à la zone UC	Thème. Autorisation à construire. Analyse.1. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). 2. Cette demande est hors champ de l'enquête publique
	IE6 Monsieur et Madame Anthony BLAIN, le Chalonge	Sollicitent : 1 un droit à construire sur les parcelles ZC 126, 129 et 53. 2 une extension de la zone Nh2 sur la totalité la parcelle ZC 112	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour

			permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
	IE7 Monsieur et Madame LERAY, Bissac	Demande le classement en zone Nh2 de la totalité de la parcelle M 430	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).

21/10/2017	IE8 Philippe et Céline LERAY, Bissac	Demandent que la parcelle M 431, en raison des annexes existantes sur les lieux (garage et hangar) soit classée en totalité en Nh2	Thème : extension de la zone Nh2 sur une parcelle. Analyse : la demande semble concerner une régularisation de la zone sur le document graphique.
	IE9 Monsieur Sylvain GUILLEMINEAU et Madame Amélie HAMON, La Rotte des Bois	Propriétaires des parcelles ZD 98 et 99 à la Rotte des Bois demandent qu'elles soient classées en zone Nh2 pour réaliser un projet d'ouverture de leur habitation et de construction d'un garage.	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
27/10/2017	IE10 M et Mme GUILLOSSOU David	Expriment leur accord sur le projet de classement en zone Nh2 de la parcelle ZD 78 au Pâtis Jamet	Thème. Autorisation à construire. Analyse : cette intervention correspond au projet de construction 1 présenté dans le rapport de présentation de l'enquête.
	IE11 M et Mme GUILLOSSOU David	Souhaitent, au nom de la famille GOURET, que la zone Nh2 couvrent les parcelles M99 et M501 afin de permettre une extension de la maison	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2

		sise sur la parcelle M 500 à Bissac	d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
	IE12 Mme et M BOURRIAUD	Demandent que la parcelle ZA 86 soit rattachée à la zone UC du Chalonge	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Cette demande est hors champ de l'enquête publique.
	IE13 M Mickaël DULIERE	Souhaite une extension de la zone Nh2 sur la parcelle ZA 130 (le Chalonge)	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
	IE14 M Gaël GOURET	Demande le classement en zone Nh2 des parcelles M 99 et M 501	Thème. Autorisation à construire. Analyse (voir IE11). Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
	IE15 M. Sébastien GACHET (Bissac)	Demande une extension de la zone Nh2 sur la parcelle n°M 127	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour

			permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).
--	--	--	---

9.2. Observations recueillies sur le projet de modification n°2 du PLU.

Outre les deux observations citées ci-dessus, cette procédure a fait l'objet de 2 observations écrites sur le registre et d'aucune observation orale, lettre, note ou courriel.

La modification n° 2 a donc fait l'objet de 4 observations.

Date	N° et auteur (IE=Intervention Ecrite)	Objet	Thème, analyse
25/9/2017	(IE1.registre révision allégée n°1). Madame Yannick GUITTON, 26 rue de Nantes	Souhaite savoir si sa propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Le demandeur a pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas
	(IE2. registre révision allégée n°1).Messieurs QUERRARD, rue de Nantes	Souhaite savoir si leur propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Les demandeurs ont pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas
21/10/2017	IE1.Mme RUAUD	Est venue s'informer sur le projet de modification n°2 du PLU et ses implications sur l'avenir du bourg	Commentaire favorable au projet.
27/10/2017	IE2. Mme Nathalie ROBERT et M Eddy GUITTON	Indiquent que sur la zone AUa des Cormerais, la possibilité de construire un habitat à plusieurs niveaux le long de la rue des Cormerais ne leur convient pas. Pour eux il serait préférable de prévoir un habitat individuel de plain pied	Thème : densification Analyse : La demande est à examiner en fonction du projet de la collectivité.

9.3. Synthèse.

9.3.1. Synthèse pour la révision allégée n°1 du PLU.

Les 13 projets d'évolution de la zone Nh2 autour des habitations concernées dans les lieux-dits d'implantation n'ont fait l'objet d'aucune observation négative. L'un des propriétaires concernés est venu exprimer son accord sur le projet présenté.

Les demandes des personnes citées dans le tableau ci-dessus concernant des unités foncières non envisagées dans le dossier, doivent faire l'objet d'une étude pour établir précisément leur situation au

regard du projet de révision allégée n°1 tel que présenté dans le rapport du dossier de l'enquête publique.

9.3.2. Synthèse pour la modification n°2 du PLU.

Les projets de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans trois zones 1AUa ne suscitent pas d'opposition. L'observation relative à la zone des Cormerais exprime une opinion contraire au projet de densification envisagée le long de cette rue.

La reformulation du règlement relatif au stationnement dans certaines zones U (UA, UB, UC, UE), AU et N n'a pas suscité l'intérêt du public qui n'a fait aucune observation à ce sujet.

10. Avis des Personnes Publiques Associées ;

10.1. Révision allégée n°1 du PLU.

10.1.1. Réunion conjointe.

conformément à la réglementation, l'avis des personnes publiques associées a été rendu au cours d'une réunion d'examen conjoint par celles-ci en date du 26 juillet 2017. Ont été invitées à cette réunion par courrier en date du 31 mai 2017, les personnes publiques associées suivantes,

- . Madame la Préfète de la Loire Atlantique,
- . Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Loire Atlantique
- . Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Loire Atlantique,
- . Monsieur le Président du Conseil Régional,
- . Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- . Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- . Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie,
- . Monsieur le Président du Pôle Métropolitain de Nantes Saint-Nazaire,
- . Monsieur le Maire de Blain,
- . Madame le Maire de Puceul,
- . Madame le Maire de Saffré,
- . Monsieur le Maire de Héric,
- . Madame le Maire de La Grignonais,
- . Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et Saint Gildas des Bois,
- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Redon,
- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Loire et Sillon et Cœur d'Estuaire,
- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres,

- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Région de Nozay,
- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Chateaubriant-Derval,
- . le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Bassin Versant de l'Isac.

A cette réunion étaient représentés : la Mairie de La Chevallerai, le Syndicat mixte du Bassin Versant de l'Isac, la chambre d'agriculture, le Conseil Départemental de la Loire Atlantique, la DDTM de la Loire Atlantique, la communauté de communes de la Région de Blain, la Mairie de Puceul ainsi que le bureau d'études Urba Ouest Conseil.

Le procès-verbal de cette réunion ne fait état d'aucun avis négatif.

Par ailleurs il est retenu des débats qu'il devra être précisé dans le règlement que les annexes et les dépendances identifient les mêmes catégories de construction.

10.1.2. Avis de la CDPENAF.

La Commission départementale de la préservation des paysages naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été invitée à donner son avis par courrier du 31 mai 2017. Elle a rendu un avis favorable le 2 août 2017, précisant que la révision vise à procéder à des adaptations mineures du règlement graphique de la zone Nh2, et que ces évolutions limitées à l'unité foncière bâtie n'impactaient pas l'espace agricole.

10.2. Modification n°2 du PLU.

L'avis des personnes publiques listées dans le paragraphe 10.1.1 ci-dessus, a été sollicité par courrier du 31 mai 2017.

Ont répondu : le Département de la Loire Atlantique en indiquant que le projet n'appelait pas de remarque particulière et en émettant un avis favorable, ainsi que la Région des Pays de la Loire, la commune d'Héric, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, la Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint Gildas des Bois, la Chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique et la CCI de Nantes Saint-Nazaire, en indiquant qu'elles n'avaient pas d'observation à formuler.

11. le procès-verbal de synthèse de l'enquête

Le procès-verbal de l'enquête a été notifié au Directeur Général des Services de la Communauté de Communes de la Région de Blain, Monsieur Marc Chanlon, lors d'une réunion qui s'est tenue au siège de la CCRB, le vendredi 3 novembre 2017, en présence de Madame Gautier, Secrétaire Générale de la Mairie de La Chevallerai.

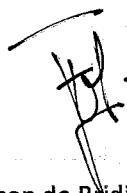
Ce document est joint en annexe n° 2.

12.mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes de la Région de Blain a été envoyé par courrier en date du 15 novembre 2017 en recommandé avec avis de réception .Ce document est joint en annexe n°3.

Fait à Nantes le 27 novembre 2017.

Le commissaire enquêteur,



Jean de Bidières.



COMMUNE DE LA CHEVALLERAI

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Dans le cadre des procédures de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de La Chevallerai

Je soussigné Elisabeth CRUAUD, Maire de La Chevallerai

certifie avoir affiché au siège de la Mairie de La Chevallerai situé Place de l’Église à La Chevallerai à compter du 05 septembre 2017 et pendant toute la durée de l’enquête publique et mis sur son site internet www.lachevallerai.fr

l’arrêté intercommunal n°URB20170901 portant sur l’ouverture de l’enquête publique de la révision allégée n°1 et de la modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de La Chevallerai

Fait à BLAIN, le jeudi 16 novembre 2017

Le Maire,


Elisabeth CRUAUD



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE BLAIN

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Dans le cadre des procédures de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de La Chevallerais

Je soussigné Gérard DRÉNO, Président de la Communauté de Communes de la Région de Blain

certifie avoir affiché au siège de la Communauté de Communes situé 1 avenue de la Gare à Blain, à compter du 05 septembre 2017 et mis sur son site internet www.pays-de-blain.com

l’arrêté intercommunal n°URB20170901 portant sur l’ouverture de l’enquête publique de la révision allégée n°1 et de la modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de La Chevallerais

pour une durée de 1 mois

Fait à BLAIN, le jeudi 16 novembre 2017

Le Président
Gérard DRÉNO
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
RÉGION
DE
BLAIN
(L-A)
★

Annexe 2

Procès verbal de synthèse
de l'Enquête Publique
relative à la révision allégée n°1
et à la modification n°2 du PLU de La CHEVALLERAI (44).

Références :

Arrêté du Maire de La Chevallerai du 11 février 2016 ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du PLU et arrêté n°URB201 70901 du 4 septembre 2017, de la Communauté de Communes de la Région de Blain, décidant de procéder à une enquête publique conjointe portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerai.

Code de l'environnement et notamment son article R 123-18 .

Documents joints :

- photocopie du registre d'enquête relatif à la révision allégée n°1 du PLU de Chevallerai,
- photocopie du registre d'enquête relatif à la modification n°2 du PLU de La Chevallerai.

Par le présent procès-verbal de synthèse établi conformément aux dispositions des textes cités en références, je vous communique les observations et propositions qui se sont exprimées durant l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Pornichet.

1. Calendrier de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du lundi 25 septembre 2017, 9 heures, au vendredi 27 octobre 2017, 17 heures et 4 permanences ont été tenues aux dates suivantes :

Lundi 25 septembre 2017	14h00 à 17h00
Mercredi 11 octobre 2017	09h00 à 12h00
Samedi 21 octobre 2017	09h00 à 12h00
Vendredi 27 octobre 2017	14h00 à 17h00

2. Relevé des observations recueillies durant l'enquête.

2.1. Observations recueillies sur le projet de révision allégée n°1

Observations écrites sur le registre.....15

Dont 2 inscrites (IE1 et IE2) par erreur sur le registre de la révision allégée, alors qu'elles concernent la modification n°2. Pour leur examen elles ont été intégrées dans la partie de ce document concernant la modification n°2.

Total **13**

2.2. Observations recueillies sur le projet de modification n°6

Observations écrites sur le registre,.....2

Auxquelles s'ajoutent 2 observations inscrites par erreur sur le registre révision allégée n°1,

Total **4**

Les permanences ont été fréquentées par un public intéressé surtout par la partie révision allégée n°1 de l'enquête, la modification n°2 du PLU n'a pas mobilisé.

3. Résumé des observations.

Le public s'est exprimé uniquement par des observations écrites sur les registres ; il n'y a eu aucune observation orale, aucune remarque par courrier ou par courriel.

3.1 les observations relatives à la révision n° 1 du PLU

date	N° et auteur (IE=Intervention Ecrite)	Objet	Thème, Analyse
25/9/2017	IE1 Madame Yannick GUITTON, 26 rue de Nantes	Souhaite savoir si sa propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Remarque portée par erreur sur ce registre ; concerne la modification n°2. Voir observations sur modification n°2 du PLU.
	IE2 Messieurs QUERRARD, rue de Nantes	Souhaite savoir si leur propriété est concernée. par le projet soumis à l'enquête.	Remarque portée par erreur sur ce registre ; concerne la modification n°2 Voir observations sur modification n°2 du PLU.
	IE3 Monsieur Christian GUILLEMARD, La Rotte des Bois	Demande que la parcelle 115 puisse faire l'objet d'une autorisation de construire.	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1).

			non incluse dans une unité foncière dont une partie serait en zone Nh2 ne paraît pas correspondre au projet de révision n°1 du PLU. Cette demande, sous réserve d'un examen complémentaire, semble hors champ de l'enquête.
11/10/2017	IE4 Monsieur et Madame Loïc GUILLEMARD, la Rotte des Bois	Souhaitent que : 1. les parcelles 86 et 3 à la Rotte des Bois soient constructibles, 2. et que la parcelle n°124 puisse recevoir une nouvelle construction (hors extension de la construction existante).	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). La demande n°1 qui porte sur un droit à construire sans autre précision et sous réserve d'un examen complémentaire semble hors champ de l'enquête. La demande n°2, s'agissant d'un droit à construire une nouvelle habitation paraît aussi hors champ de l'enquête.
	IE5 Alain et Françoise LUZEAU, le Chalonge	Demandent l'extension de la zone Nh2 aux parcelles n°91 et 92	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). .Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande, sans un examen complémentaire.
	IE6 Monsieur et Madame Anthony BLAIN, le Chalonge	Sollicitent : 1 un droit à construire sur les parcelles	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de

		126,129 et 53. 2 une extension de la zone Nh2 sur la totalité la parcelle 112	l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de ces demandes, sans un examen complémentaire.
	IE7 Monsieur et Madame LERAY, Bissac	Demande le classement en zone Nh2 de la totalité de la parcelle 430	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande, sans un examen complémentaire.

21/10/2017	IE8 Philippe et Céline LERAY, Bissac	Demandent que la parcelle 431, en raison des annexes existantes sur les lieux (garage et hangar) soit classée en totalité en Nh2	Thème : extension de la zone Nh2 sur une parcelle. Analyse : la demande semble concerner une régularisation.
	IE9 Monsieur Sylvain GUILLEMINÉAU et Madame Amélie HAMON	Propriétaires des parcelles 98 et 99 à la Rotte des Bois demandent qu'elles soient classées en zone Nh2 pour réaliser un projet d'ouverture de leur habitation et de	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour

		construction d'un garage.	permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande, sans un examen complémentaire
27/10/2017	IE10 M et Mme GUILLOSSOU David	Expriment leur accord sur le projet de classement en zone Nh2 de la parcelle 78 à Bissac	Thème. Autorisation à construire. Analyse : cette intervention correspond au projet de construction 1 présenté dans le rapport de présentation de l'enquête.
	IE11 M et Mme GUILLOSSOU David	Souhaitent, au nom de la famille GOURET, que la zone Nh2 couvrent les parcelles 99 et 501 afin de permettre une extension de la maison sise sur la parcelle 500 à Bissac	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande, sans un examen complémentaire .
	IE12 Mme et M BOURRIAUD	Demandent que la parcelle 86 soit rattachée à la zone UC du Chalonge	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Cette demande est hors champ de l'enquête publique.
	IE13 M Mickaël DULIERE	Souhaite une extension de la zone Nh2 sur la parcelle 130 (le Chalonge)	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2

			d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande.
	IE14 M Gaël GOURET	Demande le classement en zone Nh2 des parcelles 99 et 501	Thème. Autorisation à construire. Analyse (voir IE11). Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande, sans un examen complémentaire.
	IE15 M. Sébastien GACHET (Bissac)	Demande une extension de la zone Nh2 sur la parcelle n°127	Thème. Autorisation à construire. Analyse. Le projet de révision n°1, objet de l'enquête, concerne uniquement l'extension éventuelle en zone Nh2 d'une unité foncière déjà classée partiellement en zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou une extension d'habitation, dans les cas précisés dans le rapport de présentation du projet (page 1). Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de cette demande.

3.2.Observations du public sur le projet de modification n°2 du PLU

Date	N° et auteur (IE=Intervention Ecrite)	Objet	Thème, analyse
25/9/2017	(IE1.registre révision allégée n°1). Madame Yannick GUITTON, 26 rue de Nantes	Souhaite savoir si sa propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Le demandeur a pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas
	(IE2. registre révision allégée n°1).Messieurs QUERRARD, rue de Nantes	Souhaite savoir si leur propriété est concernée par le projet soumis à l'enquête.	Les demandeurs ont pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas
21/10/2017	IE1.Mme RUAUD	Est venue s'informer sur le projet de modification n°2 du PLU et ses implications sur l'avenir du bourg	Commentaire favorable au projet.
27/10/2017	IE2. Mme Nathalie ROBERT et M Eddy GUITTON	Indiquent que sur la zone AU 1 des Cormerais, la possibilité de construire un habitat à plusieurs niveaux le long de la rue desCormerais ne leur convient pas. Pour eux il serait préférable de prévoir un habitat individuel de plain pied	Thème : densification Analyse : La demande est à examiner en fonction du projet de la collectivité.

3.5. Synthèse.

3.5.1. Synthèse pour la révision allégée n°1 du PLU.

Les 13 projets d'évolution de la zone Nh2 autour des habitations concernées dans les lieux-dits d'implantation n'ont fait l'objet d'aucune observation négative. L'un des propriétaires concernés est venu exprimer son accord sur le projet présenté.

Les demandes des personnes citées dans le tableau ci-dessus concernant des unités foncières non envisagées dans le dossier, doivent faire l'objet d'une étude pour établir précisément leur situation au regard du projet de révision allégée n°1 tel que présenté dans le rapport du dossier de l'enquête publique.

3.5.2. Synthèse pour la modification n°2.

Les projets de modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans trois zones 1AUa ne suscitent pas d'opposition. L'observation relative à la zone des Cormerais exprime une opinion contraire au projet de densification envisagée le long de cette rue.

La reformulation du règlement relatif au stationnement dans certaines zones U (UA, UB, UC, UE), AU et N n'a pas suscité l'intérêt du public qui n'a formulé aucune observation à ce sujet.

En application de l'article R128 du code de l'environnement, je vous invite à produire un mémoire en réponse dans le délai de quinze jours prescrit par ce texte.

Fait à Nantes le 31 octobre 2017,

le commissaire enquêteur,


Jean de Bridiers.



Remis au DGS du Pays de Blain le 03/11/17

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVES AUX PROCEDURES DE
REVISION ALLEGEE N° 1 ET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA
CHEVALLERAI**

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR REMIS AU
MAÎTRE DE L'OUVRAGE LE VENDREDI 3 NOVEMBRE 2017**

1) Rappel de la procédure

Par délibération du 5 février 2016, le conseil municipal de La Chevallerais a décidé de prescrire la révision allégée n° 1 de son plan local d'urbanisme et par arrêté municipal du 11 février 2016 la modification n° 2 du plan local d'urbanisme a été prescrite.

Rappel des objectifs poursuivis par la procédure de révision alléghée n° 1 : Adaptations mineures du zonage Nh afin de permettre les implantations d'annexes ainsi que la mise en cohérence du règlement graphique avec le règlement écrit. En effet certains contours des zones Nh ont été définis de telle manière qu'ils ne permettent aucune évolution du bâti : Contour en limite de bâtisse, incohérence avec la structure foncière de la propriété, impossibilité technique de réaliser l'évolution.

La préocédure de modification n° 2 du PLU vise à établir des préconisations d'aménagement sur les zones 1 AU définies au plan local d'urbanisme.

Par arrêté intercommunal du 4 septembre 2017, M. le président de la communauté de communes du Pays de Blain a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 25 septembre 2017 au 27 octobre 2017 inclus.

2) Réponse aux observations écrites consignées dans les registres d'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie de La Chevallerais, 13 observations ont été consignées dans le registre ouvert à cet effet s'agissant de la procédure de révision alléghée n° 1 du PLU, toutes reçues dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur et 4 observations ont été consignées dans le registre ouvert à cet effet s'agissant de la procédure de modification n° 2 du PLU toutes reçues dans le cadre des permanences du commissaire enquêteur.

Dans ce contexte, il vous est apporté les éléments de réponse suivants :

PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU

Référence de la remarque	Résumé de la demande	Observations du commissaire enquêteur	Observations du maître de l'ouvrage après avis de la commune de La Chevallerais
IE 3 -La Rotte des Bois	Demande de classement en zone constructible de la parcelle ZH 115	<i>Demande hors champ de l'enquête publique</i>	La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours : la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes
IE4 – La Rotte des Bois	Demande de classement en zone constructible des parcelles ZI 124, ZI 86 ZI 3	<i>Demandes hors champ de l'enquête publique</i>	La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours: la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes
IE5 – Le Chalonge	Demande de classement des parcelles ZA 91, ZA 92 et ZA 59 en zone Nh – Demande de classement en zone UC des parcelles ZA 84 et ZA 85	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. Les parcelles mentionnées, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'ont pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'ont pas été soumises à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions réglementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours : la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes

Référence de la remarque	Résumé de la demande	Observations du commissaire enquêteur	Observations du maître de l'ouvrage après avis de la commune de La Chevallerais
IE6 Le Chalonge	Demande de classement en zone constructible des parcelles ZC 126, ZC 129 et ZC 53	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire.</i>	La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours : la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes
	Demande de classement de la totalité de la parcelle ZC 112 en zone Nh	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions réglementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N
IE7 - Bissac	Demande de classement de la totalité de la parcelle M 430 en zone Nh	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions réglementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N

Référence de la remarque	Résumé de la demande	Observations du commissaire enquêteur	Observations du maître de l'ouvrage après avis de la commune de La Chevallerais
IE8 - Bissac	Demande de classement de la parcelle M 431 en totalité en zone Nh	<i>La demande semble concerner une régularisation</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions réglementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N
IE9 – La Rotte des Bois	Demande de classement en zone Nh de la parcelle ZD 99 -	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire</i>	La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours : la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes Erreur de numérisation du PLU la parcelle ZD 98 est classée en zone A. L'erreur sera corrigée dans le plan définitif de zonage.
IE 10 – Le Pâtis Jamet	Classement en zone Nh de la parcelle ZD 78	<i>Cette intervention correspond au projet de construction 1 présenté dans le rapport de présentation de l'enquête</i>	Le maître d'ouvrage en prend acte

Référence de la remarque	Résumé de la demande	Observations du commissaire enquêteur	Observations du maître de l'ouvrage après avis de la commune de La Chevallerais
IE11 – IE 14 Le Pâtis Jamet	Demande de classement en zone Nh des parcelles M 99 et M 501-	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande sans examen complémentaire</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions règlementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N
IE12 - Le Chalonge	Demande de classement en zone UC de la parcelle ZA 86 en zone UC	<i>Demande hors champ de l'enquête publique</i>	La demande ne concerne pas l'objet de la procédure en cours : la procédure de révision allégée vise à des adaptations mineures du contour des zones Nh existantes
IE 13 – Le Chalonge	Demande de classement en zone Nh de la parcelle ZA 130	<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions règlementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N

Référence de la remarque	Résumé de la demande		Observations du commissaire enquêteur	Observations du maître de l'ouvrage après avis de la commune de La Chevallerais
IE 15 – Bissac	Demande de classement en zone Nh de la parcelle M 127		<i>Les informations du dossier ne permettent pas d'avoir un éclairage suffisant sur la recevabilité de la demande</i>	L'objet de la révision allégée concerne des adaptations mineures du contour des zonages Nh identifiées au préalable et soumises à une étude au cas par cas par l'autorité environnementale et à l'avis de la CDPENAF. La parcelle mentionnée, ne figurant pas dans le dossier soumis à enquête publique, n'a pas fait l'objet d'une étude au cas par cas et n'a pas été soumise à l'avis de la CDPENAF. Dans ce cadre la demande ne peut être intégrée dans la révision en cours. Les évolutions de zonage pourront être examinées dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire du 8 février 2017. Cependant, les évolutions règlementaires prévoient la suppression des zonages Nh « pastillage ». Les secteurs Nh seront reclassés en zone A ou N

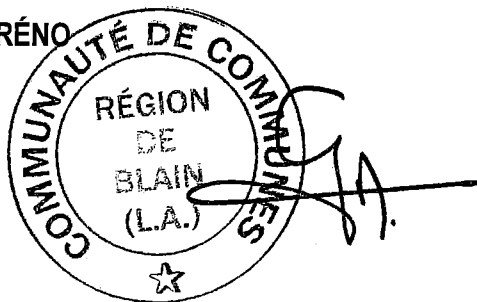
Procédure de modification du PLU

Référence de la remarque	Résumé de la demande	Observations du commissaire enquêteur	Avis/ Observation de la commission urbanisme
IE 1 – 25/09/2017	Souhaite savoir si sa propriété est concernée par le projet soumis à enquête	<i>Le demandeur a pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas</i>	Le maître d'ouvrage en prend acte
IE 2 – 25/09/2017	Souhaite savoir si leur propriété est concernée par le projet soumis à enquête	<i>Le demandeur a pu consulter le dossier et constater que ce n'était pas le cas</i>	Le maître d'ouvrage en prend acte
IE 1 – 21/10/2017	Le particulier est venu s'informer sur le projet de modification n° 2 du PLU et ses implications pour le centre bourg	<i>Commentaire favorable au projet</i>	Le maître d'ouvrage en prend acte
IE 2 – 21/10/2017	Indiquent que sur la zone 1 AU des Cormerais la possibilité de construire un habitat à plusieurs niveaux le long de la rue des Cormerais ne leur convient pas. Pour eux il serait préférable de prévoir un habitat individuel de plain pied	<i>La demande est à examiner en fonction projet de la collectivité</i>	Le maître d'ouvrage précise que la zone est située au centre bourg et les Orientations d'aménagement et de Programmation proposées visent à densifier le centre Bourg conformément à l'esprit des textes réglementaires en vigueur

Etabli le mercredi 15 novembre 2017

Le Président de la communauté de communes du Pays de Blain

Gérard DRÉNO



Révision allégée n°1 du PLU de La Chevallerai.

Conclusions motivées de l'enquête publique.

Sommaire :

1. Objet de la révision allégée n°1.....	page 1
2. Exposé des motifs et conclusions.....	page 2
2.1. En ce qui concerne le cadre administratif et réglementaire de la procédure	page 2
2.2. Sur le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête publique.....	page 3
2.3. Le projet de révision allégée n°1.....	page 4
2.3.1. En ce qui concerne les projets présentés à l'enquête.....	page 4
2.3.2. En ce qui concerne les propositions effectuées en cours d'enquête.....	page 4
2.3.3. Bilan de l'enquête publique de la révision allégée n°1	page 5

Les présentes conclusions relatives à l'enquête publique portent sur la révision allégée n°1 du PLU de La Chevallerai.

La commune est membre de la communauté de communes de la Région de Blain (CCRB) La CCRB exerce la compétence urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

1. Objet de la révision allégée n°1.

Le but de la révision n°1 du PLU est de procéder à des adaptations mineures en limite de zone Nh2 afin de permettre pour 13 constructions recensées ne pouvant bénéficier d'aucune évolution, l'implantation d'annexes et extension éventuelle, et de mettre en cohérence le règlement écrit et graphique.

Il s'agit de constructions situées dans les lieux-dits suivants : Sainte Marie (1 construction), le Chalonge (3 constructions), le Domaine (1 construction), la Hervotière (2 constructions), le Pâtis Jamet (1 construction), Bissac (2 constructions), la Rotte des Bois (1 construction), l'Aulnaie (1 construction), Lavau (1 construction).

2. Exposé des motifs et conclusions.

2.1. En ce qui concerne le cadre administratif et réglementaire de la procédure.

La révision allégée s'applique lorsque son objet porte uniquement sur la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance (article L153-34 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs elle ne doit pas modifier les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

En application des articles L153-8 et 153-11 du code de l'urbanisme la prescription de la procédure est engagée par l'autorité compétente : EPCI ou commune. Cette dernière fixe les conditions de la concertation à mener avec la population, les personnes publiques intéressées et les associations.

Cette étape est suivie de l'arrêt du projet par l'organe délibérant de l'autorité compétente. La délibération prise à cet effet tire le bilan de la concertation.

Le projet ainsi arrêté est transmis aux personnes publiques associées et à l'autorité environnementale.

Il fait l'objet :

- d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et d'un avis de la commission départementale de la préservation des paysages naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .
- d'une enquête publique, à l'issue de laquelle est dressé un rapport et des conclusions motivées.

La collectivité s'est conformée à ce cadre réglementaire.

C'est ainsi que la révision allégée n°1 a été décidée par délibération du conseil municipal du 5 février 2016. Son objet consistant notamment à réaliser des adaptations mineures du zonages NH, a pour conséquence une diminution de la zone agricole, sans pour autant porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement Durable du PLU.

La concertation (publicité, information du public, mise à disposition d'un registre...) s'est déroulée conformément à cette délibération

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet ont été effectués par délibération de la Communauté de Communes de la Région de Blain en date du 17 mai 2017.

Puis par arrêté n°URB201 70901 du 4 septembre 2017, la Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé de procéder à une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Chevallerais.

Par ailleurs le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de La Chevallerais n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'Article R104-28 du code de l'urbanisme prescrivant une évaluation environnementale ainsi que l'a précisé la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) dans sa décision du 13 janvier 2017 concernant l'examen au cas par cas du dossier.

Enfin l'avis des personnes publiques associées a été rendu au cours d'une réunion d'examen conjoint en date du 26 juillet 2017 à laquelle elles ont été invitées par courrier en date du 31 mai 2017.

Le procès-verbal de cette réunion ne fait état d'aucun avis négatif. Cependant il peut être retenu des débats qu'il devra être précisé dans le règlement que les termes « annexes » et « dépendances » identifient les mêmes catégories de construction.

De son côté la commission départementale de la préservation des paysages naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable le 2 août 2017.

- **La procédure de révision allégée choisie en la circonstance est adaptée au projet de la collectivité de réaliser des adaptations limitées du zonage Nh2 actuel du PLU. Par ailleurs ce projet ne modifie pas le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et la procédure suivie a respecté les prescriptions du code de l'urbanisme.**

2.2. Sur le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête publique.

La composition du dossier exposé en détail dans le rapport est conforme aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement.

L'avis relatif à l'ouverture de l'enquête publique a été publié deux fois par les quotidiens Ouest France et Presse Océan dans les délais prescrits. Il a été affiché ou disposé sur panneaux dans 20 emplacements dont 9 spécifiques à la révision allégée.

Il a également été publié :

- Sur le site internet de la commune, sur lequel figurait aussi le dossier de l'enquête publique,
- Sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Blain sur lequel figurait aussi le dossier de l'enquête publique ;

L'arrêté de la CCRB n°URB201 70901 du 4 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique a été affiché au siège de la CCRB à Blain, à la Mairie de La Chevallerais, ainsi que sur leur site internet respectif.

L'ensemble des informations destinées au public sont exposées dans le rapport du commissaire enquêteur (page 8,§.5).

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public durant toute l'enquête à la Mairie de La Chevallerais. Le dossier était consultable sur le site internet de la CCRB et de la commune de La Chevallerais. Le public avait aussi la possibilité de faire part de ses remarques par courrier électronique. Le choix des dates de l'enquête du 25 septembre au 27 octobre 2017, a permis au public de s'informer et de participer, notamment au cours des quatre permanences dont une s'est tenue un samedi matin.

L'enquête s'est déroulée du lundi 25 septembre 2017, 13 heures 30, au vendredi 27 octobre 2017, 17 heures et 4 permanences ont été tenues aux dates et heures suivantes :

Lundi 25 septembre 2017	14h00 à 17h00
Mercredi 11 octobre 2017	09h00 à 12h00
Samedi 21 octobre 2017	09h00 à 12h00
Vendredi 27 octobre 2017	14h00 à 17h00

Cette organisation a assuré un déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions.

- **Le dossier mis à la disposition du public était complet et sa consultation organisée conformément aux articles R123-9 et R123-10 du code de l'environnement. L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes.**

2.3. Le projet de révision allégée n°1;

2.3.1. En ce qui concerne les projets présentés à l'enquête publique.

Les évolutions envisagées pour 13 habitations situées en zone Nh du PLU de La Chevallerais n'ont suscité aucune opposition ou contestation du public.

Limitées au strict nécessaire, elles répondent à des besoins identifiés et visent à assurer aux habitants concernés le cadre de vie qu'offre généralement les habitations situées dans des secteurs comparables.

2.3.2. En ce qui concerne les propositions effectuées en cours d'enquête.

Les demandes ou propositions effectuées au cours de l'enquête publique relatives à des habitations ou terrains non soumis à l'enquête et en conséquence non présentées dans le dossier de celle-ci, portent sur la possibilité d'obtenir un droit à construire sur des parcelles ou parties de parcelles classées en zone A, en sollicitant une modification de leur classement en zone Nh, voir pour certaines en zone Uc.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse souligne que :

- la révision allégée n°1 n'a pour objet que de permettre l'implantation d'annexes, certains contours de zone Nh actuels ne permettant aucune évolution du bâti ;
- ces demandes n'ont pas pu être examinées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale, ni par la CDPENAF.
- ces demandes pourront être examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUI actuellement en cours, en indiquant néanmoins que la réglementation en vigueur prévoit la suppression des « pastillages » (zones Nh) qui seront reclassées en zone A et N.

Ainsi il apparaît que l'ensemble de ces propositions effectuées en cours d'enquête ne peuvent être étudiées dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°1, au regard des critères précis retenus par le maître d'ouvrage pour procéder à l'évolution limitée de certaines zones Nh2 parfaitement répertoriées en amont.

En effet il est rappelé que les personnes potentiellement intéressées par le projet de révision allégée ont été sensibilisées à plusieurs reprises sur ce dossier notamment par les informations publiées par la municipalité et par la publicité préalable à la concertation. Il leur a été offert la possibilité de faire connaître leur souhait lors de la concertation organisée après la décision de la commune de lancer ce projet. Une étude approfondie de leur demande comme cela a été fait pour les projets des 13 habitations présentés dans le rapport figurant au dossier, aurait pu alors être effectuée.

C'est pourquoi il apparaît que ces propositions, qui n'ont pu être examinées en amont ni par l'autorité compétente, la MRAe et la CDPNAF, ne peuvent entrer dans le champ de la présente enquête publique.

Elles pourront néanmoins être présentées à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'étude, lequel devra mettre en vigueur, pour ce qui concerne les zones Nh, les nouvelles dispositions réglementaires.

2.3.3. Bilan de l'enquête publique de la révision allégée n°1

Ce bilan s'établit ainsi :

2.3.3.1. Au titre des inconvénients, le projet de révision allégée n°1,

- réduit la zone A du PLU de La Chevallerai, au profit de la zone Nh2, pour permettre l'implantation d'annexes ou des extensions d'habitations, étant rappelé qu'en zone A, ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- ne peut pas être élargi, pour les raisons évoquées dans le paragraphe 2.3.2, aux demandes qui se sont exprimées durant l'enquête.

2.3.3.2. au titre des avantages, le projet:

- présente un impact limité sur l'environnement puisque la zone A n'est que légèrement diminuée, encore s'agit-il de terrains entourant ou jouxtant des habitations, qui en tant que tels ne font pas l'objet d'une activité agricole;
- offre la possibilité pour les propriétés concernées d'améliorer leur habitabilité et pour leurs habitants de bonifier leur cadre de vie.
- est bien reçu par le public qui n'a pas manifesté d'opposition à son adoption.

- **Compte tenu du bilan globalement positif de ce projet, notamment en raison des possibilités d'améliorations apportées aux constructions concernées et leur faible impact sur la zone A, ainsi que cela est exposé dans ces conclusions et rappelées au § 2.3.3.2 ci-dessus, j'émet un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU de La Chevallerai, sous réserve que soit précisé dans le règlement que les termes « annexes » et « dépendances » identifient les mêmes catégories de construction, ainsi que l'a souligné dans son avis la réunion conjointe des Personnes Publiques Associées.**

Fait à Nantes le 27 novembre 2017

le commissaire enquêteur,


Jean de Bridiers.

Modification n°2 du PLU de La Chevallerai.

Conclusions motivées de l'enquête publique.

Sommaire :

1. Objet de la modification n°2.....	page 1
2. Exposé des motifs et conclusions.....	page 1
2.1. En ce qui concerne le cadre administratif et réglementaire de la procédure.....	page 1
2.2. Sur le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête publique.....	page 2
2.3. Sur le projet de modification n°2 du PLU.....	page 3

Les présentes conclusions relatives à l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 septembre au 27 octobre 2017 portent sur la modification n°2 du PLU de La Chevallerai.

Le PLU de la commune de La Chevallerai approuvé par délibération du 23 mai 2008, a été modifié une fois par délibération du 2 juillet 2010.

1. Objet de la modification n°2.

Le projet de modification n°2 a pour objet l'établissement de préconisations d'aménagement dans trois zones 1 AUa avec pour objectif le renforcement de leurs Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). Sont concernées les zones suivantes,

- la zone des Cormerais (n°1),
- la zone n°2 au Nord-ouest de La Chevallerai, (route de la Grigonnais) ;
- la zone du Pont (n°3), proche de l'hypercentre.

Le projet de modification a aussi pour objet une nouvelle rédaction du règlement relative au stationnement des logements, commune aux zones U, AU et N (cf. rapport de présentation).

2.Exposé des motifs et conclusions.

2.1. En ce qui concerne le cadre administratif et réglementaire de la procédure.

La modification du PLU peut concerner le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Elle ne peut pas avoir pour conséquence la modification des orientations du PADD, ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est soumise à l'enquête publique du code de l'environnement dès lors qu'elle a notamment pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (cf. Article L 153-41 du code de l'urbanisme).

Le dossier de modification est notifié aux personnes publiques associées. A l'issue de cette procédure le projet peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

La collectivité s'est conformée à cette procédure.

Le conseil municipal par délibération du 5 février 2016 a donné un avis favorable à l'engagement d'une 2^{ème} modification du PLU.

La prescription de modification n°2 du PLU a été lancée par arrêté du Maire en date du 11 février 2016, qui a en outre décidé d'organiser une concertation sur ce projet.

Puis par arrêté n°URB201 70901 du 4 septembre 2017, la Communauté de Communes de la Région de Blain a décidé de procéder à une enquête publique.

- **La procédure de modification choisie en la circonstance semble adaptée au projet de la collectivité. Par ailleurs celui-ci ne modifie pas les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance. La procédure suivie a respecté les prescriptions du code de l'urbanisme.**

2.2. Sur le contenu du dossier et le déroulement de l'enquête publique.

Le dossier, dont le détail est exposé dans le rapport, a été composé conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement, à l'exception des courriers, qui n'y figurent pas, des seules sept personnes publiques associées ayant répondu à la notification pour faire savoir qu'elles n'avaient pas d'observation à formuler, le Département de la Loire Atlantique ajoutant qu'il émettait un avis favorable. En effet les autres PPA n'ont pas donné suite à la notification.

L'avis relatif à l'enquête publique a été publié deux fois par les quotidiens Ouest France et Presse Océan dans les délais prescrits. Il a été affiché ou disposé sur panneaux dans 20 lieux dont 5 spécifiques à la modification n°2.

Il a également été publié :

- Sur le site internet de la commune, sur lequel figurait aussi le dossier de l'enquête publique ;

- Sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Blain sur lequel figurait aussi le dossier de l'enquête publique ;

L'arrêté de la CCRB n°URB201 70901 du 4 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique a été affiché au siège de la CCRB à Blain, à la Mairie de La Chevallerai, ainsi que sur leur site internet respectif.

L'ensemble des informations destinées au public sont exposées dans le rapport du commissaire enquêteur (page 8, §.5).

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public durant toute l'enquête à la Mairie de La Chevallerai. Le dossier était consultable sur le site internet de la CCRB et de la commune de La Chevallerai. Le public avait aussi la possibilité de faire part de ses remarques par courrier électronique.

L'enquête s'est déroulée du lundi 25 septembre 2017, 13 heures 30, au vendredi 27 octobre 2017, 17 heures et 4 permanences ont été tenues aux dates et heures suivantes :

Lundi 25 septembre 2017	14h00 à 17h00
Mercredi 11 octobre 2017	09h00 à 12h00
Samedi 21 octobre 2017	09h00 à 12h00
Vendredi 27 octobre 2017	14h00 à 17h00

Cette organisation a assuré un déroulement dans de bonnes conditions de cette enquête publique.

- o **Le contenu du dossier a permis d'assurer au public un bon niveau d'information. La consultation de ce dossier a été organisée conformément aux articles R123-9 et R123-10 du code de l'environnement. L'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes.**

2.3. Sur le projet de modification n°2 du PLU.

Ce projet a fait l'objet de 4 observations. Deux concernaient des personnes venues s'informer, une autre approuve le projet et une seule exprime une critique sur la zone 1AUa de la zone des Cormerais en ce qui concerne la possibilité de construire un habitat à plusieurs niveaux tel que cela est prévu dans l'opération d'Aménagement et de Programmation correspondante.

Il pourrait être fait valoir en réponse à cette observation que l'OAP mise en cause ne modifie pas sur ce point les dispositions sur la hauteur maximale des constructions du règlement du PLU de La Chevallerai.

Le projet de modification du règlement relatif au stationnement des logements, pour adopter une rédaction commune aux zones U, AU et N n'a suscité aucune observation. On peut estimer que cette nouvelle disposition simplifie l'application du règlement, en créant une règle applicable à tous.

- Présentation du **bilan** de l'enquête sur la modification n°2 du PLU.

En ce qui concerne le renforcement des OAP dans les trois zones 1AUa :

§1. A l'encontre du projet, le point suivant semble pouvoir être mis en avant : la modification n°2 du PLU propose l'adoption de règles plus contraignantes s'appliquant aux constructions des trois zones concernées. Celles-ci peuvent être constitutives d'un frein au développement futur des constructions sur la commune et à l'accueil de nouveaux habitants.

§2. En faveur du projet, il convient de souligner que les nouvelles OAP proposées pour les trois zones 1AUa ont pour avantage d'engager l'évolution des constructions dans le centre bourg dans un sens plus conforme à une organisation urbaine souhaitable notamment en ce qui concerne :

- le nouveau dessin de ces quartiers, rompant avec le lotissement unique traditionnel et son découpage parcellaire géométrique ;
- la tendance à la densification des logements, la mixité sociale et fonctionnelle de ceux-ci,
- l'accès au centre bourg et aux services par une desserte piétonne pour les futurs habitants de la zone du Pont ;
- la qualité environnementale par la création d'une coulée verte et la mise en valeur d'un espace humide dans la zone des Cormerais, qui affichera dorénavant le projet d'évolution des équipements scolaires ;
- la limitation des nuisances par le retrait paysager et la sécurité de la circulation dans la zone n°2.

En ce qui concerne la modification réglementaire relative aux stationnements pour les logements et habitations.

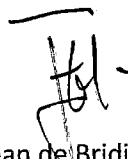
L'inconvénient de la règle actuelle semble tenir dans la difficulté à comprendre les raisons qui justifient les différentes rédactions selon les zones.

La modification proposée avec une règle unique relative à la création de stationnements dans les zones U, AU et N présente l'avantage de simplifier la lecture du règlement et son application.

- **Compte tenu du bilan globalement positif de ce projet, qui va engager la commune vers une organisation urbaine, favorable à la création de logements plus densifiés, mieux intégrés dans le centre bourg, favorisant la circulation douce et la préservation de l'environnement, et en raison de l'ensemble des motifs cités dans le paragraphe 2 ci-dessus, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de La Chevallerais relative aux nouvelles OAP pour les trois zones 1AUa présentées dans le dossier.**
- **J'émetts aussi un avis favorable à la nouvelle rédaction du règlement relatif au stationnement pour les logements et habitations, qui simplifiera le règlement sur ce point en harmonisant la règle applicable aux zones U, AU et N.**

Fait à Nantes le 27 novembre 2017

le commissaire enquêteur,


Jean de Bridiers.