

Enquête publique relative à

la révision du Plan Local d'Urbanisme

commune de Riailé

Loire-Atlantique



1^{er} document : le rapport d'enquête publique

(14 pages)

2^d document : les conclusions motivées et l'avis

(5 pages)

Sommaire

Premier document

Rapport d'enquête publique	1
• Objet.....	1
• Cadre réglementaire – processus juridique adopté	1
• Environnement géographique et institutionnel	2
• Nomination du commissaire-enquêteur.....	2
• Composition du dossier	3
• Mesures de publicité	5
• Dématérialisation de l'enquête	6
• Durée.....	6
• Compte-rendu de visite des lieux	6
• Contacts avec le maître d'ouvrage.....	6
• Déroulement de l'enquête.....	6
• Recensement des observations formulées.....	7
Avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)	7
Préfet de Région.....	7
Région des Pays de la Loire	7
Département de Loire-Atlantique.....	8
CCI Nantes St-Nazaire	8
Chambre de métiers et de l'artisanat	8
Chambre d'agriculture	8
Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA)	8
Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	8
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).....	9
Centre régional de la propriété forestière	9
Réseau de transport d'électricité (RTE)	9
synthèse des observations du public	9
analyse des propositions.....	11
Procès-verbal de synthèse .-	14
• Observations de la commune de Riaillé - Réponse au PV de synthèse	14

second document

Conclusions motivées et avis	1
• Conclusions motivées	1
Sur les principes d'urbanisation et la création des orientations d'aménagement et de programmation	1
Sur la gestion de l'espace	2
Sur les perspectives en matière de logement en général et le développement de l'offre dans le domaine de l'habitat social en particulier	2
Sur les mesures en faveur du développement économique ..	3
Sur le traitement des eaux usées	4
• Avis.....	4

Rapport d'enquête publique

Objet

L'enquête se rapporte à la révision, valant élaboration, du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2007 et modifié les 20 octobre 2010 et 11 juillet 2011.

Cadre réglementaire – processus juridique adopté

Le conseil municipal de la commune de Riaillé, par une délibération du 16 septembre 2015, a prescrit une telle révision afin de se conformer aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2007, notamment avec les lois GRENELLE et ALUR en termes de meilleure prise en compte de l'environnement et de limitation de consommation d'espace. Il s'agit également d'assurer toute la compatibilité nécessaire avec les documents de l'intercommunalité dont la commune est membre : le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le programme de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

Par une délibération du 14 février 2018, le conseil municipal a pris acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) via ses orientations stratégiques, à savoir :

- *conforter le rôle de proximité de Riaillé*
- *permettre le développement économique du territoire*
- *diversifier l'offre de logement*
- *valoriser le patrimoine bâti et les paysages communaux*
- *préserver le patrimoine naturel*
- *limiter la vulnérabilité des constructions*
- *préciser les objectifs de consommation d'espace et les limites de l'étalement urbain*

Une modification du projet initial, relatif à un besoin de foncier supplémentaire pour le développement d'une entreprise, a conduit à un second débat acté par une délibération du 23 janvier 2019.

Enfin, par délibération du 26 mars de la même année, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU. Sans doute, convient-il de préciser que la mise en œuvre de cette concertation a comporté dans ses diverses phases:

- la consultation du public par mise à disposition d'un cahier destiné à recevoir ses suggestions et observations
- un suivi régulier dans les comptes rendus du conseil municipal au cours des années 2015, 2018 et 2019
- des observations écrites adressées à la mairie par courrier ou mail
- deux réunions publiques (2018 et 2019)
- une exposition
- une information dans la presse, les bulletins municipaux et le site internet de la commune

Toutes ces étapes, en amont de l'enquête publique, s'inscrivent dans un processus d'information parfaitement adapté à la révision du PLU.

Environnement géographique et institutionnel

Riaillé, commune de 5002ha, traversée par l'Erdre dans sa partie sud et concernée pour 20% de sa superficie, dans sa partie nord, par une partie de la forêt d'Ancenis est membre de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) composée de vingt communes. Elle se trouve aussi intégrée dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale du territoire de la COMPA. Elle fait également partie de plusieurs syndicats intercommunaux pour la gestion d'équipements publics et l'exécution des travaux d'aménagement du bassin versant de l'Erdre.

Nomination du commissaire-enquêteur

Les articles L.123-4 et R. 123-5 du code de l'environnement précisent qu'il revient au président du Tribunal Administratif ou au magistrat délégué par lui de désigner le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête.

C'est ainsi que le soussigné, inscrit sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs de Loire-Atlantique pour l'année 2019, a été désigné pour conduire la présente enquête par une décision de M. le premier vice-président du Tribunal Administratif de Nantes portant le n°E19000120/44 en date du 14 juin 2019.

Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête, dont un exemplaire a été remis au soussigné par les services de la mairie de Riaillé le 6 août dernier, comprenait les documents suivants :

- l'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune (*arrêté n°2019/087 du 9 juillet 2019*)
- les documents constitutifs du projet de PLU :
 - rapport de présentation en quatre parties (diagnostic socio-économique/état initial de l'environnement/justifications des choix retenus/évaluation environnementale)
 - projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - orientations d'aménagement et programmation (OAP)¹ : *dédiées à l'habitat sur six secteurs (Bel Air-la Mauvraie-la Brianderie-la Buchetière-l'Îlot du Moulin-le Plessis) et réservées à l'extension économique et d'équipement sur cinq autres secteurs (la Scierie-la rue de Bretagne-l'ancien site Terrena-les Fuseaux-MFR : la Maison Familiale et Rurale)*
 - règlement (pièces écrites et graphiques -annexes)
 - résumé non technique du projet
 - annexes : *annexes sanitaires-diagnostic écologique des fonctionnalités des zones humides- diagnostic économique et zones humides ZA des Fuseaux-arrêté plan des zones à risque d'exposition au plomb-*

¹ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés aux articles L. 151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme

servitudes d'utilité publique-schéma du réseau des eaux usées-arrêté de carrière-

- le bilan de la concertation
- le « porter à connaissance » du Préfet en date du 30 juin 2016 (dispositions supra-communales ou relatives au PLU lui-même et applications thématiques de dispositions législatives et réglementaires, toutes mesures s'imposant au PLU)
- un bordereau de la DREAL faisant état de l'absence d'observations de l'Autorité Environnementale dans le délai réglementaire échu le 17 juillet
- l'avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC):
 - ◇ État (Préfet de Région)
 - ◇ Région des Pays de la Loire
 - ◇ Département de Loire-Atlantique
 - ◇ Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes/Saint Nazaire
 - ◇ Chambre des métiers et de l'artisanat
 - ◇ Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA)
 - ◇ Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - ◇ Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
 - ◇ Centre régional de la propriété forestière (CNPf)
 - ◇ Réseau de transport d'électricité (RTE)
- Courrier de saisine en date du 12 avril 2019 :
 - *des communes limitrophes*: Trans s/ Erdre, Joué s/ Erdre, Meilleraye de Bretagne, Grand Auverné, Vallons de l'Erdre, Pannecé et Teillé. Seules, les communes de Trans s/ Erdre et de Le Grand Auverné ont répondu (avis favorable pour la première et souhait de ne pas être consultée pour la seconde)

- *de la communauté de communes Châteaubriant-Derval*
- *de bailleurs sociaux du secteur (La Nantaise d'Habitations-Habitat 44-Harmonie Habitat-Atlantique Habitations)*
- la réponse de la commune aux avis des PPA et PPC

L'ensemble du dossier était accompagné d'un registre coté et paraphé destiné à recueillir les observations et propositions du public.

Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié dans les principaux quotidiens de la presse locale (Ouest-France, Presse-Océan) les 2 août et 20 août 2019. En complément de ces parutions un nouvel avis comportant le nom et les qualités du commissaire-enquêteur conformément aux dispositions de l'article L.123-10 du code de l'environnement a également été publié les 7 et 22 août. De même, à une échelle encore plus locale, l'avis est également paru dans l'Éclaireur de Châteaubriant les 2, 9 et 23 août et dans l'Écho d'Ancenis les 1^{er}, 8 et 22 août.

Dès le 2 août l'avis apparaissait sur le panneau municipal d'affichage légal de la mairie et sur un panneau électronique dans le hall d'accueil. Il était aussi affiché en plein centre du bourg, devant le parking à l'angle de la rue du Cèdre et de la rue de l'Écheveau, dans les conditions de l'arrêté du 24 avril 2012 (forma A2-caractères noirs sur fond jaune) et complété par un panneau informatif de 1mX1.50m environ. De surcroît, copie de l'arrêté du maire prescrivant l'enquête a été mis en ligne dès le 2 août sur le site internet de la mairie de Riaillé.

En outre, l'enquête publique a été annoncée dans le bulletin municipal d'information (n°s 305 et 306-juillet/août/septembre 2019) édité à 500 exemplaires et deux panneaux à caractère pédagogique relatifs au PLU étaient installés dans le hall de la mairie.

Enfin, il convient de rappeler que l'enquête publique constitue l'aboutissement d'un long processus administratif dont les phases successives (débat sur le PADD-réunion publique et processus de concertation) ont pu permettre à tout un chacun de s'informer sur le projet.

Dématérialisation de l'enquête

Durant l'enquête le dossier était consultable sur le site [https://www.riaille.fr/vie - municipale/plan-local-durbanisme/](https://www.riaille.fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme/) et un poste informatique se trouvait mis à disposition du public, à cet effet, dans les bureaux de la mairie. Toutes observations et propositions pouvaient également être formulées par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquete.pluriaille@gmail.com

Durée

L'enquête a été ouverte le mardi 20 août et close le mercredi 25 septembre avec des permanences du commissaire-enquêteur dans les locaux de la mairie (bureau au rez de chaussée) les 20, 29 août et 20 septembre de 09H00 à 12H00, les 9 et 25 septembre de 14H00 à 17H00.

Compte-rendu de visite des lieux

Le commissaire-enquêteur s'est déplacé sur l'ensemble de la commune à plusieurs reprises à compter des 24 juin et 6 août et à l'occasion des permanences où il a pu constater l'accomplissement des formalités réglementaires d'affichage.

Contacts avec le maître d'ouvrage

Plusieurs entretiens ont eu lieu à l'hôtel de ville ou par téléphone à compter du 19 juin et lors des permanences avec M. Patrice Chevalier, Maire de la commune, M. Fraudeau, secrétaire général, Mme Delaunay, en charge de l'urbanisme au sein des services municipaux et Mme Guérin, également employée municipale.

Déroulement de l'enquête

Les conditions matérielles d'exercice se sont avérées tout à fait satisfaisantes puisque les permanences se déroulaient dans une salle de réunion située au rez de chaussée de la mairie où il était possible de consulter les pièces du dossier dans les meilleures conditions.

Les divers plans (documents graphiques) y étaient affichés en permanence. Ainsi que cela a déjà été souligné, l'ensemble des documents était également consultable sur place par voie informatique, un ordinateur ayant été mis à la disposition du public.

Finalement, une trentaine de personnes au total se sont déplacées à l'occasion des permanences et pendant la durée de l'enquête.

Plus précisément, deux intervenants ont consigné des observations sur le registre. Diverses observations ont été adressées par envoi postal ou remises directement au soussigné lors des permanences (six lettres) ou communiquées par voie électronique (six messages).

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées à l'occasion de l'enquête a été remis à M. le Maire et à Mme Delaunay précédemment cités, lors d'une réunion tenue à l'hôtel de ville le 1er octobre 2019, de 10H00 à 11H30, soit six jours après la clôture de l'enquête.

En réponse, la commune a produit ses propres observations qu'elle a communiquées au commissaire-enquêteur par courrier électronique dès le 14 octobre. Celles-ci figurent dans le présent rapport conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code précité.

Recensement des observations formulées

1. Préalablement au début de l'enquête

Avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)

Préfet de Région

avis favorable sous réserves de justifier :

- ✓ la production de logements locatifs sociaux en cohérence avec le programme local de l'Habitat (PLH)
- ✓ la résorption de la surcharge hydraulique de la station d'épuration
- ✓ la compatibilité avec les dispositions du Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) et celles du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

cf. lettre du 11 juillet 2019

Région des Pays de la Loire

aucune observation *cf. lettre du 27 mai 2019*

Département de Loire-Atlantique

avis favorable sous réserve de la prise en compte des ajustements nécessaires au sujet des marges de recul par rapport à diverses voies *cf. lettre du 20 juin 2019*

CCI Nantes St-Nazaire

avis favorable *cf. lettre du 1er juillet 2019*

Chambre de métiers et de l'artisanat

avis favorable après constat de la pérennité du rôle de proximité de la commune et des conditions de développement économique du territoire. *cf. lettre du 12 juillet 2019*

Chambre d'agriculture

avis favorable sous réserves de :

- revoir l'adéquation de deux OAP avec le SCOT au sujet de la consommation d'espace
- réduire ponctuellement la zone Ab
- modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP en donnant priorité au secteur de l'îlot du Moulin et l'échéancier de la nouvelle zone d'activités rue de Bretagne au bénéfice de la zone existante des Fuseaux
- modifier certaines dispositions réglementaires
- encadrer les conditions d'installations photovoltaïques

cf. lettre du 13 juin 2019

Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA)

avis favorable sous réserves de :

- compléter le diagnostic environnemental sur la zone des Fuseaux
- modifier la vocation de l'OAP du secteur de la rue de Bretagne
- augmenter la prévision de logements sociaux *cf. lettre du 5 juillet 2019*

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- avis favorable sous réserve de modifier certaines caractéristiques des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) -propres aux zones agricole et naturelle- ainsi que quelques dispositions réglementaires des zones Nh, Ae, Ak, N1, A et N
- avis défavorable au règlement du STECAL de la zone Ne, correspondant au site « Nobel »
cf. lettre du 11 juin 2019

Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

aucune remarque *cf. lettre du 27 juin 2019 (et non pas 2018 comme écrit par erreur)*

Centre régional de la propriété forestière

avis favorable avec le souhait de voir améliorée la gestion des boisements par un recours approprié au périmètre des espaces boisés classés (EBC) *cf. lettre du 10 juillet 2019*

Réseau de transport d'électricité (RTE)

Observations figurant dans une annexe technique du 9 mai 2019 *-jointe à la lettre du Préfet de Région du 11 juillet 2019 visée ci-dessus - dont copie adressée à la mairie de Riaillé, précisant les ouvrages à haute et très haute tension traversant la commune ainsi que la réglementation s'y rapportant.*

Par un document intitulé « Réponse aux avis reçus » la commune déclare prendre en compte les diverses remarques formulées et confirme que le projet sera bien modifié ou complété sur la majorité des points évoqués. Néanmoins, elle indique, en produisant toutes justifications ou précisions utiles, les raisons pour lesquelles elle entend maintenir ses choix sur certains points (*emprise au sol des annexes, calendrier d'urbanisation des zones d'activité, calibrage des zones tampons, importance de la zone Ab, marges de recul en bordure des routes départementales pour les OAP, largeur des cheminements piétons, traitement paysager des OAP « Bel Air » « Mauvraie » « Brianderie » « Buchetterie » « Plessis », densité de construction des OAP « îlot du Moulin » et « Plessis » ...)*

2. Pendant l'enquête

synthèse des observations du public

Pour en faciliter la lecture le document répertoriant lesdites informations est présenté ici sous forme d'un tableau se voulant strictement énumératif et descriptif.

Intervenants	Dispositions prévues à l'occasion de la révision du PLU	Observations - Critiques et Propositions
(1) M. Lebeau Yannick (lettre)	ZC 118 les Grands Champs 2320m ² Terrain non-constructible, en zone A à 3.5km au S-O du bourg- cf. plan cadastral	Classement en zone constructible , le terrain se trouvant au cœur du village et entouré de maisons
(2/3) M. Bureau Tanguy (2 lettres)	Terrain non-constructible à 3.9km à l'O-N-O du bourg Parcelle H n°1094 -La Pierre Brault- située en zone Nn, les autres parcelles autour de l'étang de la Provostière étant situées en zone N Construction existante mal implantée sur le cadastre servant de fond de plan au PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone N permettant un agrandissement de la maison existante • Extension de la zone Nf vers l'Est au détriment de la zone N pour 3 parcelles (307, 477 et 1010) faisant l'objet d'un plan de gestion (saisine de l'ONF après accord de la collectivité territoriale →arrêté préfectoral) • Classement de 4 parcelles (478, 474, 146 et 147) en zone agricole (A) conformément à leur usage actuel • Cadastre à rectifier en fonction de l'implantation exacte de la construction
(4) M. Davodeau Jean-Paul (lettre)	Terrains situés en zone N-contigu au sud à la zone UB du bourg- appartenant à M. Davodeau Jean-Paul et à son fils, M. Davodeau Sébastien cadastre section ZO 8, 9, 10 et 11	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone Ab pour y déplacer une serre actuellement implantée en centre-bourg. M. Davodeau est exploitant agricole à la retraite mais assure continuer à exploiter ses terrains et envisage de les céder à terme, à son fils pour le même usage. • Actualisation du bâtiment et de la serre-tunnel implantés sur les parcelles 8 et 9 • En zone N revoir le classement de certaines parcelles très proches du bourg (développement de la commune) • Vérifier la cohérence du périmètre des zones humides en bordure de l'Erdre et du ruisseau des Fuseaux
(5) M. Leray Joseph (lettre)	Village de la Justice-zone A- seule l'extrémité ouest de la longère est répertoriée comme susceptible de changer de destination	Intégration de l'ensemble bâti comme pouvant changer de destination compte-tenu de l'unité architecturale (même date de construction et même qualité de la construction)
(6) Mme.Leray Aline (lettre)	Village de la Justice-même situation que ci-dessus	même arguments que ci-dessus
(7) Mme Jahan Léa (mail)	Le Plessis -parcelles 429, 431, 1165 et 1335- au nord du bourg Zone Ab	Classement des parcelles concernées en zone agricole non constructible (voir différence entre zone A et secteur Ab)
(8) M. Provoost JP (mail)	Affichage/publicité de l'enquête publique/emploi de termes adéquats Remarques générales	<p>Les avis parus dans la presse les 2 et 20 août ne mentionnent pas le nom et les qualités du commissaire-enquêteur. Ils ne sont pas suffisamment précis sur l'objet de l'enquête. De même, pour l'arrêté municipal du 9/07/19 pas explicite sur le mode d'évolution du PLU (modification ? révision ?) et sur la publication dans 2 journaux alors que 4 sont cités. Les qualités du C-E (au sens du code de l'Environnement) doivent être actualisées sans porter sur son ancienne carrière professionnelle.</p> <p>Sur le site internet de la mairie il est indiqué à propos du PLU, intégrant 2 modifications non datées, qu'il remonte à 2017. On pourrait en déduire que le règlement ne serait pas modifié par la présente procédure (?)</p> <p>Ambiguïté entre les termes : zones, secteurs et sous-secteurs.</p> <p>Critique des expressions « hors agglomération » et « hors zone urbanisée » n'ayant pas leur place en zone urbaine.</p>

		Le règlement doit être rédigé au présent (prohiber le futur).
(9) famille Thomas-Piet (mail)	OAP-secteur de l'ancien site TERRENA- installation d'entreprises	OAP non compatible avec les objectifs du PLU : <i>(nuisances diverses-risques environnementaux-gaspillage de terrain-aucune nécessité pour le développement économique-création d'une enclave dans le tissu urbain-prise en compte du ruisseau et de la topographie)</i> – OAP à réserver pour de l'habitat et privilégier la zone d'activité économique et d'équipement des Fuseaux - Dans le cas contraire : répartir équitablement la zone tampon, impactant 2500m ² de la propriété des requérants, en la réduisant. Préciser le règlement de l'OAP laissant place, en l'état, à une appréciation trop subjective.
(10) Mme Vannier Annick (mail)	379 rue de l'Ouche -parcelles 6 et 922 à 924 zone N	Intégrer une partie <i>(surface à déterminer en bordure de rue)</i> de la parcelle 6 dans la zone Ub dans la continuité du front bâti existant. Sous cette réserve, accord pour un classement de la partie sud de la parcelle 923 et de la totalité de la parcelle 922 dans la zone N
(11) Mme Voisin Marie (mail)	Bâtiments divers-lieudit Saint Louis-RD26 3km S-O du bourg -parcelles 1018/1013/281/9857- Zone A	Les bâtiments implantés sur ces parcelles ne correspondent plus à aucune activité agricole.
(12) M. Braud et Mme Rossignol (s/registre)	Rue de Bretagne- parcelles 478 et 479 Zone UB	Incorporation de ces 2 parcelles contiguës à l'OAP de l'îlot du Moulin – actuellement enclavées, donc difficilement constructibles-dans le périmètre de cette OAP <i>(aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble)</i> .

analyse des propositions

Observations n°1.- ce terrain, classé en zone A dans le PLU révisé, se trouve situé à 5km au sud du bourg en bordure de la D26 –lieudit « la Brunaie-les Grands Champs ». Il n'est pas du tout intégré dans un tissu bâti caractérisé. Seules subsistent le long de cette partie de voie quelques dépendances agricoles et autres constructions assez vétustes. Dès lors, rien ne justifierait un classement en zone constructible.

Observations n°2/3.- rien ne s'oppose au classement du terrain en zone N au lieu de Nn permettant ainsi un agrandissement mesuré de la construction existante. Les autres propositions relatives à un classement de plusieurs terrains en zones Nf n'appellent pas non plus de remarque particulière. En revanche, le classement en zone agricole de quatre autres parcelles près de l'étang ou à proximité des ZNIEFF et du réseau NATURA 2000 ne semble pas souhaitable.

Observations n°4.- les parcelles concernées en limite sud du bourg, actuellement en zone An, mais projetées en zone N selon le PLU révisé deviendraient totalement inconstructibles. Leur classement en zone Ab permettrait à ces propriétaires de continuer à les exploiter et

d'y installer une serre, en plus des deux ouvrages existants mais non répertoriés sur les plans du cadastre.

Observations n°5 et 6.- seule l'extrémité ouest de cet ensemble sous forme de longère au lieudit « la Justice » a été retenue comme susceptible de changer de destination. Cette qualité pourrait être étendue à la totalité du bâtiment sous condition d'une certaine unité de l'ensemble (à démontrer) et d'une qualité architecturale avérée.

Observations n°7.-les parcelles 429, 431, 1165 et 1335 sont situées entre la rue de Bretagne et l'impasse du Bois Joli. Elles sont proches de l'OAP de la Scierie. S'agissant de parcelles non bâties classées en zone Ab, elles devraient rester inconstructibles.

Observations n°8

Publicité -Insuffisance des avis d'enquête

Le planning de parution dans la presse, se référant en l'occurrence à quatre journaux différents, s'établit comme suit :

- 1^{er} avis publié les 1^{er} et 2 août sans les nom et qualités du commissaire-enquêteur
- 2^e avis publié les 7, 8 et 9 août, en complément du précédent, avec le nom et les qualités du commissaire-enquêteur
- 3^e avis publié le 20 août, identique au 1^{er}
- 4^e avis publié le 22 et 23 août avec les coordonnées complètes du titulaire de l'enquête conformément à l'article L.123-10 du code de l'Environnement.

À la lumière du déroulement général de l'enquête, j'estime que ces dispositions ont parfaitement concouru à une bonne information du public

Actualisation des qualités du C-E : généralement n'est mentionnée que la qualification professionnelle de la période d'activité, fût-elle ancienne, la situation personnelle actuelle du commissaire-enquêteur ne présentant pas grand intérêt dans la mesure où l'immense majorité d'entre eux se trouve à la retraite.

Objet de l'enquête imprécis: il porte sur le **projet** de plan local d'urbanisme, terme peut-être un peu général mais qui correspond bien à la terminologie du code de l'urbanisme, à savoir qu'un tel projet constitue une révision du PLU existant. À l'évidence, il paraît peu probable qu'on eût employé le seul terme de **projet** pour une modification, une modification simplifiée, une mise en compatibilité et encore moins pour une mise à jour des annexes dudit PLU.

Désignation du C-E : L'avis ne fait pas référence à l'ordonnance de désignation par le président du Tribunal Administratif, est-il indiqué. En l'occurrence, il s'agit non pas d'une ordonnance mais d'une décision en date du 14 juin 2019 dont la mention dans l'avis d'enquête ne semble pas revêtir un caractère essentiel pour l'information du public.

Imprécision du bulletin municipal n°305 de juillet/août 2019 et de l'arrêté municipal du 9 juillet 2019 :

Ces documents venant en complément de l'affichage légal avaient pour but d'informer le public sur l'enquête : objet-désignation du commissaire-enquêteur-tenue des permanences. On ne saurait considérer qu'ils n'ont pas rempli leur rôle.

Ambiguïté et impropriété de certains termes : le PLU opérerait un « savant mélange » entre les mots de *zones, secteurs et sous-secteurs*. En zone urbaine, l'expression *hors agglomération et hors zone urbanisée* serait discutable juridiquement ; les notions d'agglomération et de zone urbanisée se révélant inappropriées au sens du code de l'urbanisme de même que l'emploi du temps futur dans le règlement qui s'applique au présent.

Est-il vraiment nécessaire de s'attarder sur ces subtilités dans le cadre de l'enquête ? Je n'en suis pas réellement persuadé.

Finalement, à l'issue de ces prolégomènes à partir du code de l'environnement et après examen des divers développements qui y sont liés, la question à se poser est celle-ci : les conditions de publicité ont-elles été de nature à nuire de manière substantielle à la qualité de l'information due au public ? Inutile de préciser que pour ma part je suis absolument convaincu du contraire ; la mise en œuvre des mesures de publicité telle qu'elle est détaillée dans la première partie du présent document le démontrerait s'il en était besoin.

Observations n°9.- ce sujet est traité ci-après dans le paragraphe ayant trait aux mesures en faveur du développement économique dans le second document « conclusions motivées et avis ».

Observations n°10 .- le terrain concerné d'une largeur de façade de 28m environ est situé rue des Ouches, en plein bourg, face à la mairie dont il est distant d'une soixantaine de mètres. La demande des copropriétaires (indivision) se rapporte au classement de cette partie de terrain en zone Ub, comme les parcelles voisines déjà bâties de part et d'autre. Dans ce contexte et sur un strict plan d'aménagement urbain cette demande visant à créer un front bâti, dans le prolongement du tissu existant en bordure de la rue, n'apparaît du tout extravagant.

Pour autant, le classement en zone N de ce terrain, et de plusieurs autres qui lui sont contigus, offrant une perspective visuelle intéressante et assurant un accès à partir de la rue des Ouches en direction des zones humides et végétales vers le chemin de la Buchetière et au-delà sur la vallée de l'Erdre, se révèle tout aussi pertinent.

Cette option qui permettra, à terme, l'aménagement et la mise en valeur d'une vaste zone naturelle, s'inscrit dans les objectifs de révision du PLU : valoriser les paysages communaux, préserver le patrimoine naturel.

Observations n°11.- la propriétaire de plusieurs bâtiments au lieudit Saint Louis précise que ceux-ci ne sont plus utilisés pour une activité agricole. Il conviendra d'en prendre acte pour l'actualisation éventuelle des marges d'isolement à respecter par rapport aux tiers en application de dispositions de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Observation n°12 *s/registre* .- les parcelles 478 et 479 rue de Bretagne sont enclavées et difficilement exploitables, en l'état, malgré leur situation en zone Ub. Dans ces conditions, elles pourraient parfaitement être intégrées à l'OAP de l'Îlot de Moulin contigu, devenant ainsi constructibles dans le cadre d'un futur aménagement d'ensemble.

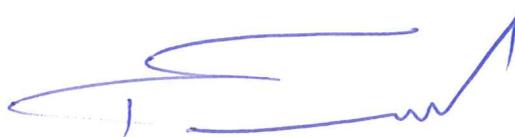
Procès-verbal de synthèse .-

Il est annexé au présent rapport.

Observations de la commune de Riaillé - Réponse au PV de synthèse

Précision liminaire : toutes les observations sont reprises in extenso

Fait à Nantes, le 24 octobre 2019

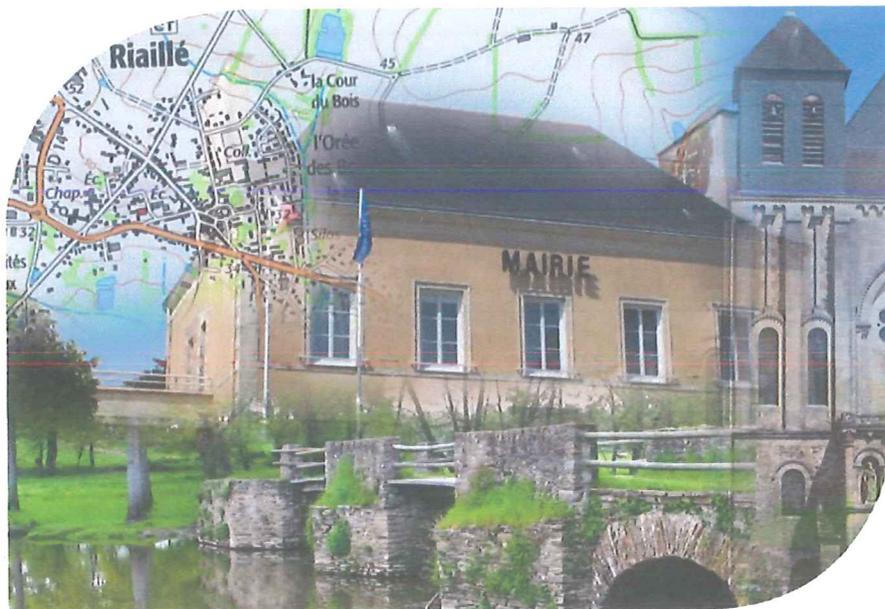


Philippe PICQUET



Commune de **Riailé**

Plan Local d'Urbanisme



Réponse au procès-verbal



Hauts-de-France (Siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

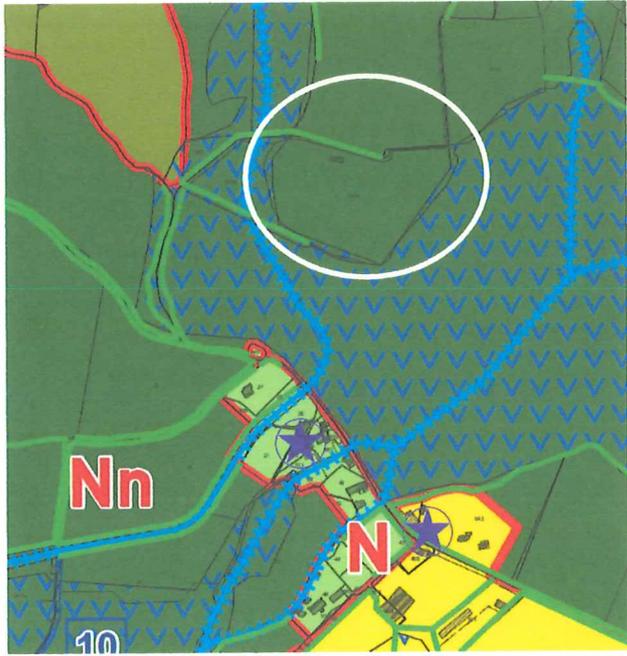
Val-de-Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

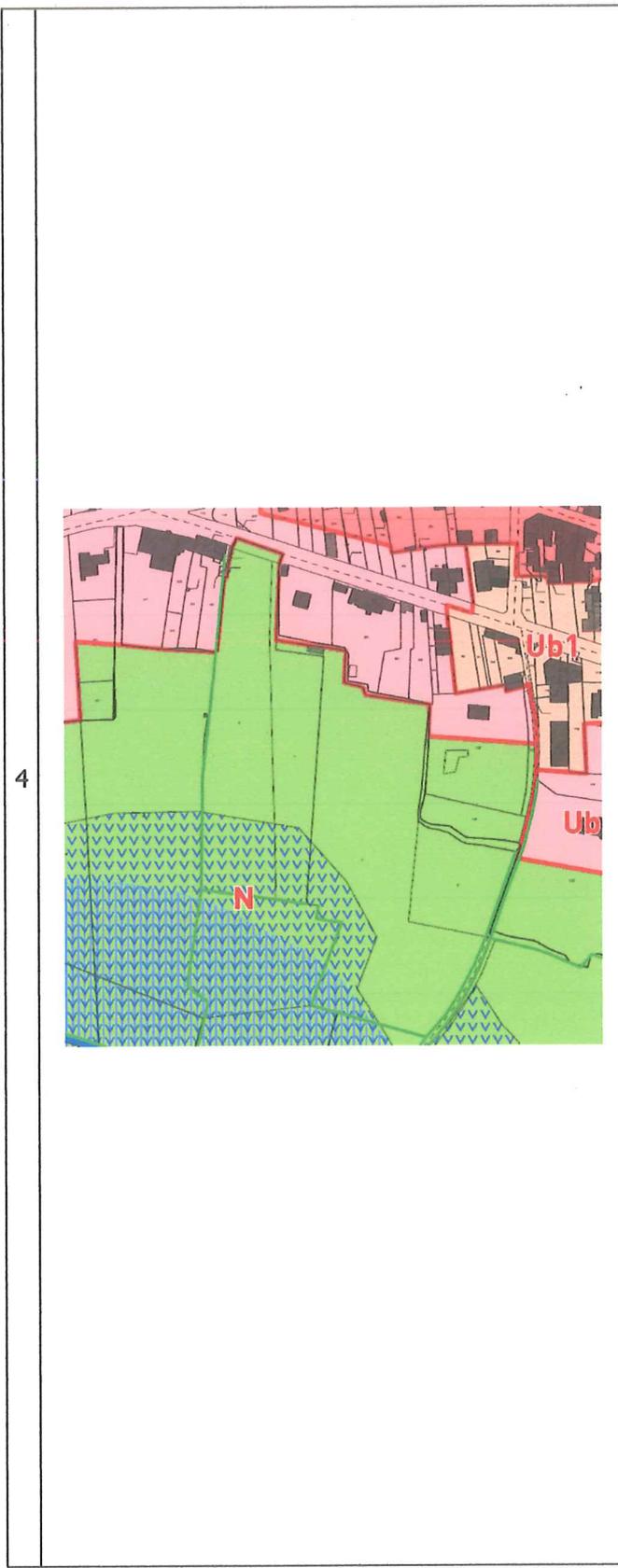
Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

Seine-Normandie Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

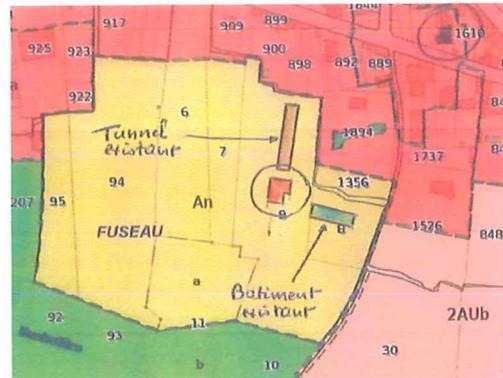
Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

La commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération en Conseil Municipal du 19/09/2015. Par la suite, le projet a été arrêté le 26/03/2019, et soumis à enquête publique du 20 août au 25 septembre 2019 inclus. Le commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal le 1^{er} octobre 2019. Ce mémoire a pour objet de répondre à ce dernier.

N°	Localisation de la demande	Réponse apportée par la commune
1		<p>La demande n'est pas compatible avec le PADD du PLU (orientation 4). Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document. Afin de renforcer la centralité du centre-bourg, seuls les hameaux de la Noé – la Houssaie et de la Haye peuvent accueillir de nouveaux logements. Ainsi, les parcelles identifiées ne peuvent en accueillir. De plus, le projet de PLU vise à limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. En effet, l'écart ne fait pas partie des hameaux retenus comme densifiables.</p>
2 - 3		<p><u>Point 1 :</u> Les élus souhaitent répondre favorablement à cette demande, qui permettra des extensions limitées de l'existant. Une modification sera apportée au PLU pour l'approbation.</p> <p><u>Point 2 :</u> En application d'un plan de gestion, les élus sont favorables au classement Nf. Une modification sera apportée au PLU pour l'approbation.</p> <p><u>Point 3 :</u> La demande n'est pas compatible avec le PADD du PLU (orientation 5). Les parcelles concernées se situent dans le corridor que les élus souhaitent préserver de toute urbanisation. En outre, l'ensemble des parcelles autour de l'étang se situe dans ou à proximité du réseau NATURA 2000 et des ZNIEFF de type I et II. Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.</p> <p><u>Point 4 :</u> depuis l'arrêt de projet, le cadastre a été actualisé et aujourd'hui la construction existante est bien positionnée.</p>



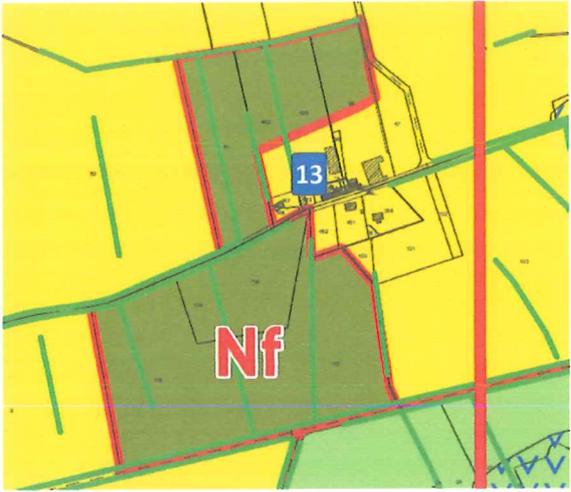
Point 1 : La commune apportera une réponse ultérieure à la demande. Les élus souhaitent légaliser les constructions existantes et éviter les extensions. Le sujet étant important, la commission souhaite se réunir avec les services de l'Etat pour échanger sur ce point.



Point 2 : le PLU est un document permettant de projeter et encadrer le développement d'une commune. Il n'a pas les moyens de modifier le cadastre, qui n'est pas sa propriété.

Point 3 : La demande n'est pas compatible avec le PADD du PLU (orientations 5 et 6) visant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les espaces à enjeux. Les parcelles se situent à proximité de zones humides et du risque inondation. Au vu du caractère de la zone, les élus ont décidé de les classer en zone naturelle. Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.

Point 4 : Concernant les zones humides, les périmètres ont été définis après des études complémentaires. Le règlement écrit précise par ailleurs que « *Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* »

<p>5 / 6</p>		<p>Lors du travail sur le changement de destination, il n'a pas été choisi l'ensemble de la longère, car cette dernière est rénovée en partie en logement. Une cheminée est par ailleurs présente sur ce bâti, donc considéré comme ancien habitat. Suite à la demande formulée, la commune souhaite apporter une réponse favorable à cette dernière.</p> 
<p>7</p>		<p><i>La commune précise que la scierie a acheté début d'été 2019 la parcelle B429, pour y entreposer du bois.</i></p> <p>La demande ne concerne que les parcelles situées derrière la scierie en secteur Ab, qui est « un secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg ou village, sans nouvelles constructions ou installations agricoles ». Ce classement permet de préserver les abords du bourg (a contrario de la zone A qui autorise les nouvelles constructions ou installations agricoles). Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.</p>
<p>8</p>	<p>-</p>	<p>Les remarques ne portent pas sur le fond du projet.</p>

<p>9</p>		<p><u>Point 1</u> : La demande n'est pas compatible avec le PADD du PLU (orientation 2). Le site a vocation à permettre de répondre aux besoins des entreprises et soutenir le développement économique de la commune. Le site étant un ancien site économique, les élus ont souhaité mettre ce dernier en avant afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.</p> <p><u>Points 2 et 3</u> : La zone tampon a pour vocation de préserver les habitations vis-à-vis d'une zone d'activités économiques déjà présente auparavant. Les élus rappellent que la zone tampon a été tracée à la demande de Mme Thomas-Piet (courrier du 24/03/2018). Cette zone aura pour effet d'interdire toute construction. Suite à la demande formulée, la commune apportera une réponse ultérieure. Le sujet étant important, la commission souhaite se réunir pour échanger sur ce dernier.</p>
<p>10</p>		<p><u>Point 1</u> : Lors de la réalisation du diagnostic foncier, il a été décidé par la commission de conserver la vue sur la vallée et donc de préserver ce secteur. Les élus souhaitent maintenir cette volonté. Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.</p> <p><u>Point 2</u> : La demande n'est pas compatible avec le PADD du PLU (objectifs de modération de la consommation foncière), ainsi qu'avec l'étude du diagnostic foncier (cf. réponse ci-avant). Ainsi, aucune modification ne pourra être apportée au document en vue de son approbation.</p>

<p>11</p>		<p>Lors du travail sur le changement de destination, le demandeur avait un projet de créer une activité maraîchère. Afin de ne pas rapprocher de tiers d'une exploitation, il a été décidé de ne pas projeter de changement de destination. Suite à la demande formulée, la commune apportera une réponse ultérieure. Le sujet étant important, la commission souhaite se réunir pour échanger sur ce dernier.</p>
<p>12</p>		<p>Les élus sont favorables à cette demande. Dans ce cas, les deux parcelles devront respecter les préconisations de l'opération d'aménagement et de programmation. Les élus souhaitent étudier cette possibilité en commission urbanisme.</p>

Conclusions motivées et avis

Conclusions motivées

Sur les principes d'urbanisation et la création des orientations d'aménagement et de programmation

Si au cours du siècle dernier la commune a connu un relatif déclin de sa population on constate depuis le début des années deux mille une évolution positive et continue de la démographie de Riaillé se manifestant par un accroissement significatif de la population passant de 1722 habitants il y a vingt ans à 2319 en 2016, avec une augmentation de 34.66% sur la période considérée et un taux moyen annuel de 1.175%. La croissance s'est même accélérée notablement au cours des années 2006/2016 puisqu'elle s'établit à plus de 22% pour la décennie, soit un taux légèrement supérieur à 2% par an.

Finally, sur la période 2018/2030 il est prévu de retenir un rythme de croissance annuel relativement modeste compte tenu de ce qui précède : 1.5% portant ainsi la population à 2840 habitants. Quoi qu'il en soit, cet objectif est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et devrait être assuré en grande partie par l'urbanisation des OAP à vocation d'habitat dont le positionnement sur le territoire, tel que décrit dans le paragraphe se rapportant au logement, procède d'un certain équilibre.

-cf. tableau ci-dessous²

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
1 720H	1 739H	1 677H	1 655H	1 735H	1 722H	1 898H	2 176H	2 319H

En tout cas, cette évolution démontre s'il en était besoin que l'essor continu de la ville de Riaillé depuis une vingtaine d'années justifie la mise à disposition de nouvelles emprises foncières propres à assurer la mise en œuvre d'une urbanisation à la mesure de son développement, notamment par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient réservées au logement ou aux activités.

² Source INSEE

Dès lors, tant la situation géographique de ces sites que la croissance démographique elle-même justifient pleinement le principe d'urbanisation tel que proposé dans le cadre de la révision du PLU.

Sur la gestion de l'espace

La priorité est donnée à l'urbanisation dans l'agglomération dans la mesure où seuls deux hameaux, sur les huit principaux existants, demeurent constructibles sous condition (comblement des « dents creuses » en zone Nh).

En outre, la consommation foncière de terres agricoles se trouve réduite de 20% par rapport à la période 2007/2016.

Par ailleurs, conformément aux directives du SCOT, la densité minimale dans les OAP s'élève à 17 logements/ha ; elle est donc nettement supérieure à celle de la période précitée 2007/2016 (7.7 logts/ha pour 108 nouveaux logements) et ne représente en tout état de cause qu'un minimum à atteindre ainsi que le précise la commune dans sa réponse aux observations des personnes publiques associées (PPA) : Communauté de communes du Pays d'Ancenis-Préfecture. Une telle densification, bien que restant mesurée, constitue pourtant un facteur déterminant d'économie de l'espace.

Pour conclure sur ce point, la zone urbaine et les zones à urbaniser ne représentent finalement que 2.3% des 5048h du territoire communal contre 97.7% pour les zones agricoles et naturelles.

Sur les perspectives en matière de logement en général et le développement de l'offre dans le domaine de l'habitat social en particulier

Le nombre de logements à construire sur l'ensemble des six secteurs d'OAP dévolus à l'habitat (Bel Air-la Mauvraie-la Brianderie-la Buchetière-îlot du Moulin-le Plessis) s'élève à 138 (minimum). Les quatre premiers secteurs constituent des extensions du tissu déjà urbanisé. Quant aux deux derniers, ils représentent des espaces relativement vastes mais davantage insérés dans l'agglomération proprement dite.

Ce nombre de 138 envisagé à l'horizon 2030 se révèle tout à fait en adéquation avec le rythme annuel de construction (11 logements environ/an pour une densité de 7.7logts/ha) de la période précédente. Différence essentielle cependant : dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, la densité est désormais portée, comme souligné plus haut, à 17logts/ha minimum à l'occasion de la révision du PLU.

Logement locatif social.

Après rectification, pour tenir compte de la période de référence débutant à la mise en application du programme local de l'habitat (PLH), un total de vingt logements est prévu se répartissant de manière suivante :

- dix logements (au lieu de cinq, envisagés à l'origine) dans le secteur de l'îlot du Moulin
- dix logements dans le secteur de la Brianderie afin de densifier le site, proche des services de proximité.

Ce ratio, conforme aux objectifs de production du PLH, devrait être de nature à réduire la pression sur la demande de logement social, restant élevée sur la commune.

Sur les mesures en faveur du développement économique

Quatre secteurs faisant l'objet d'OAP disposeront d'une vocation propre aux activités économiques. : « la Scierie » pour l'extension de l'entreprise existante, principal employeur et entreprise majeure de la commune, « la rue de Bretagne », en entrée de ville en bordure de la RD 14, « l'ancien site Terrena », du nom d' un groupe coopératif agro-alimentaire qui n'exerce plus d'activités sur les lieux, « la zone des Fuseaux » à aménager dans le respect des enjeux écologiques identifiés (zones humides au sud et haies à préserver).

Un cinquième secteur à 1km à l'Est du bourg, le long de la RD33 sera réservé à l'extension de la Maison Familiale et Rurale. Il ne s'agit pas, toutefois, d'une activité économique au plein sens du terme, les MFR étant des associations familiales de développement social à caractère éducatif.

La zone des Fuseaux, malgré le départ prévu des équipements locaux du service départemental d'incendie et de secours (SD 1544) mais avec notamment l'obligation de respecter la zone humide dans sa partie sud se trouvera saturée à échéance plus ou moins proche ainsi que ne manque pas de le relever un article paru dans le bulletin municipal d'information de juillet/août 2019. Ne demeurerait donc dans la pratique que le secteur de la rue de Bretagne qui retiendrait déjà l'intérêt d'une entreprise désireuse de s'y implanter. Ce secteur pourrait donc, lui aussi, « afficher complet » assez rapidement en raison de sa surface modeste (1 ha) dictée par le souci de ménager les zones agricoles, au nord.

Dans ces conditions, le choix de la municipalité de retenir le secteur de l'ancien site Terrena n'apparaît pas irrationnel dans la mesure où il s'agissait déjà d'une zone

d'activités, fût-elle sans affectation réelle depuis un certain temps. Au surplus, elle est relativement éloignée de toute construction sur la plus grande partie de sa frange Est. Reste le problème de l'espace tampon, à l'ouest, par rapport à la zone d'habitat. Sur ce point, je recommande à la commune d'étudier, autant que faire se peut, la solution la plus équitable afin de limiter l'atteinte portée au potentiel constructible de la propriété concernée.

Sur le traitement des eaux usées

Selon les précisions fournies par la COMPA (intercommunalité) le volume moyen journalier à traiter en station d'épuration (159m³/j.) ne représente que 70% de la capacité hydraulique par temps sec (225m³/j.) et la charge organique moyenne (25kg/j. de DBO5 : *quantité de matière organique biodégradable en cinq jours*- n'atteint que 28% de la capacité nominale : *débites et charges de l'effluent à traiter pour une utilisation maximum de l'installation*- (90kg/j.). Néanmoins, la station avait été déclarée non conforme à la réglementation en août 2017, en raison des paramètres « phosphore » et des MES (*matières en suspension*). Certes depuis, les dosages en chlorure ferrique ont été ajustés de manière à réduire le phosphore.

Toutefois, selon les services préfectoraux, la station est en surcharge hydraulique récurrente à chaque évènement pluvieux et atteint ses limites en charge polluante à traiter, au regard des boues produites. En l'absence de dispositifs de comptages fiables en entrée de station et à défaut de nouvelles informations en résultant, un diagnostic devra être établi sur la capacité de cet équipement à répondre aux besoins correspondant à l'augmentation de population envisagée. Au besoin, des travaux seront à programmer.

Règlement écrit.- À signaler que seuls cinq secteurs (Ne,Nf,Nh,NI, Ns) sont répertoriés dans la présentation du caractère de la zone N. Il conviendra d'y ajouter le secteur Nn. *cf. page 128 du règlement*

Avis

En définitive, il résulte bien de cette enquête que le projet :

- conduit à une meilleure utilisation de l'espace urbain

- se montre économe de l'espace en assurant une densité de construction adéquate dans les secteurs d'aménagement futur ainsi qu'en préservant les zones agricoles et naturelles
- répond opportunément, notamment par l'urbanisation prochaine des différentes OAP, à l'essor démographique et économique de Riaillé tout en assurant l'indispensable cohérence avec le SCOT et le PLH.

En conséquence, au terme de ma réflexion et compte-tenu de tous les paramètres analysés et des divers arguments développés, j'émet pour ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Riaillé:

Cet avis est néanmoins assorti des réserves suivantes :

- Intégrer la notion de mixité sociale dans le règlement.
- Produire toutes précisions utiles sur la capacité de la station d'épuration à répondre dans des conditions satisfaisantes aux nouveaux besoins correspondant à l'urbanisation prévue. Un diagnostic devra donc être établi dans la perspective d'une programmation de travaux.

Au demeurant, le règlement de ce problème sera probablement à examiner conjointement avec la communauté de communes (COMPA).

Fait à Nantes, le 27 octobre 2019

Le commissaire-enquêteur

A blue ink signature of Philippe Picquet, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a final upward stroke.

Philippe PICQUET

PJ en annexe : procès-verbal de synthèse des observations. Les observations en réponse de la commune sont intégrées dans le présent rapport.

**Procès-verbal de synthèse des observations écrites et
orales formulées à l'occasion de l'enquête publique
projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de
Riaillé
Loire-Atlantique**

*(remis à M. le Maire le 1^{er} octobre 2019 avec invitation à répondre dans un délai maximum
de 15 jours)*

article R.123-18 du code de l'environnement

Rappel de l'objet de l'enquête publique

L'enquête se rapporte à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) valant élaboration d'un nouveau PLU

Déroulement général de l'enquête

Une trentaine de personnes au total se sont déplacées durant les cinq permanences et une contribution écrite a été formulée sur le registre d'enquête le jour de la clôture. Diverses observations ont été adressées par envoi postal ou remises directement au soussigné lors des permanences (six lettres) ou communiquées par voie électronique (six messages).

Ces observations sont ici répertoriées sous forme de tableau pour une meilleure appréhension.

Intervenants	Dispositions prévues à l'occasion de la révision du PLU	Observations - critiques et contre-propositions
● M. Lebeau Yannick lettre (1)	ZC 118 les Grands Champs 2320m ² Terrain non-constructible, en zone A à 3.5km au S-O du bourg- cf. plan cadastral	Classement en zone constructible, le terrain se trouvant au cœur du village et entouré de maisons
●/● M. Bureau Tanguy lettre (2/3)	Terrain non-constructible à 3.9km à l'O-N-O du bourg Parcelle H n°1094 -La Pierre Brault- située en zone Nn, les autres parcelles autour de l'étang de la Provostière étant situées en zone N Construction existante mal implantée sur le cadastre servant de fond de plan au PLU	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone N permettant un agrandissement de la maison existante • Extension de la zone Nf vers l'Est au détriment de la zone N pour 3 parcelles (307, 477 et 1010) faisant l'objet d'un plan de gestion (saisine de l'ONF après accord de la collectivité territoriale → arrêté préfectoral) • Classement de 4 parcelles (478, 474, 146 et 147) en zone agricole (A) conformément à leur usage actuel • Cadastre à rectifier en fonction de l'implantation exacte de la construction
● M. Davodeau Jean-Paul lettre (4)	Terrains situés en zone N-contigu au sud à la zone UB du bourg- appartenant à M. Davodeau Jean-Paul et à son fils, M. Davodeau Sébastien cadastre section ZO 8,9,10 et 11	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone Ab pour y déplacer une serre actuellement implantée en centre-bourg. M. Davodeau est exploitant agricole à la retraite mais assure continuer à exploiter ses terrains et envisage de les céder à terme, à son fils pour le même usage. • Actualisation du bâtiment et de la serre-tunnel implantés sur les parcelles 8 et 9 • En zone N revoir le classement de certaines parcelles très proches du bourg (développement de la commune) • Vérifier la cohérence du périmètre des zones humides en bordure de l'Erdre et du ruisseau des Fuseaux
● M. Leray Joseph lettre (5)	Village de la Justice-zone A- seule l'extrémité ouest de la longère est répertoriée comme susceptible de changer de destination	Intégration de l'ensemble bâti comme pouvant changer de destination compte-tenu de l'unité architecturale (même date de construction et qualité de la construction)
● Mme. Leray Aline lettre (6)	Village de la Justice- même situation que ci-dessus	même arguments que ci-dessus
● Mme. Jahan Léa mail (7)	Le Plessis -parcelles 429, 431, 1165 et 1335- au nord du bourg Zone Ab	Classement des parcelles concernées en zone agricole non constructible (voir différence entre zone A et secteur Ab)
● M. Provoost JP mail (8)	Affichage/publicité de l'enquête publique/emploi de termes adéquats Remarques générales	<p>Les avis parus dans la presse les 2 et 20 août ne mentionnent pas le nom du commissaire-enquêteur et ne sont pas suffisamment précis sur l'objet de l'enquête. De même, pour l'arrêté municipal du 9/07/19 pas explicite sur le mode réformation du PLU (modification ? révision ?) et sur la publication dans 2 journaux alors que 4 sont cités. Les qualités du C-E (au sens du code de l'Environnement) doivent être actualisées sans porter sur son ancienne carrière professionnelle.</p> <p>Sur le site internet de la mairie il est indiqué à propos du PLU, intégrant 2 modifications non datées, qu'il remonte à 2017. On pourrait en déduire que le règlement ne serait pas modifié par la présente procédure (?)</p> <p>Ambiguïté entre les termes : zones, secteurs et sous-secteurs.</p> <p>Critique des expressions « hors agglomération » et « hors zone urbanisée » n'ayant pas leur place en zone urbaine.</p> <p>Le règlement doit être rédigé au présent (prohiber le futur).</p>
● famille Thomas-Piet mail (9)	OAP-secteur de l'ancien site TERRENA- installation d'entreprises	OAP non compatible avec les objectifs du PLU : (nuisances diverses- risques environnementaux-gaspillage de terrain- aucune nécessité pour le développement économique- création d'une enclave dans le tissu urbain- prise en compte du ruisseau et de la topographie) – OAP à

		réserver pour de l'habitat et privilégier la zone d'activité économique et d'équipement des Fuseaux - Dans le cas contraire : répartir équitablement la zone tampon, impactant 2500m ² de la propriété des requérants, en la réduisant. Préciser le règlement de l'OAP laissant place, en l'état, à une appréciation trop subjective.
● Mme Vannier Annick mail 10	379 rue de l'Ouche - parcelles 6 et 922 à 924 zone N	Intégrer une partie (<i>surface à déterminer en bordure de rue</i>) de la parcelle 6 dans la zone Ub dans la continuité du front bâti existant. Sous cette réserve, accord pour un classement de la partie sud de la parcelle 923 et de la totalité de la parcelle 922 dans la zone N
●● Mme Voisin Marie mail 11	Bâtiments divers-lieudit Saint Louis- RD26 3km S-O du bourg - parcelles 1018/1013/281/9857- Zone A	Les bâtiments implantés sur ces parcelles ne correspondent plus à aucune activité agricole.
●● M. Braud et Mme Rossignol s/registre 12	Rue de Bretagne- parcelles 478 et 479 Zone UB	Incorporation de ces 2 parcelles contiguës à l'OAP de l'îlot du Moulin – actuellement enclavées, donc difficilement constructibles-dans le périmètre de cette OAP (<i>aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble</i>).

Observations orales :

Lors des permanences MM. Bureau et Davodeau , M. et Mme Leray , M. et Mme Thomas-Piet, M. Braud et Mme Rossignol ont confirmé les observations qu'ils ont faites par écrit.

Tels sont en définitive les observations, remarques et arguments -présentés ici sous forme synthétique- produits au cours de l'enquête et communiqués ce jour à la commune de Riaillé, à toutes fins utiles.

Dressé à Nantes le 1^{er} octobre 2019

Pris connaissance à la date

du 1^{er} octobre 2019

Le commissaire-enquêteur



Le Maire de Riaillé




Ph. Picquet