

ENQUETE PUBLIQUE - E25000215/44

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE LA HAYE FOUASSIERE

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LA HAYE-FOUASSIERE

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur

Bernard PACORY

1 Généralités

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par arrêté N° 2025-328-DG du 04 novembre 2025, Monsieur le Maire de la Haye-Fouassière a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification de droit commun N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La commune de la Haye-Fouassière est compétente en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Haye-Fouassière a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 octobre 2012

La commune fait partie de la communauté d'agglomération : « Clisson, Sèvre et Maine Agglo » et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais en cours de révision.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

La procédure concernant le projet de modification de droit commun N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Haye-Fouassière en vue de la suppression de l'emplacement réservé N°1 et des évolutions du règlement et du zonage dans le centre-bourg, s'est déroulée conformément à l'arrêté N° 2025-328-DG en date du 04 novembre 2025.

La période de l'enquête a été fixée du lundi 24 novembre au mardi 23 décembre 2025 12h30 soit une durée de 30 jours consécutifs.

En accord avec Monsieur le Maire de la commune et les services de la commune il a été décidé que le commissaire enquêteur tiendrait **cinq (5) permanences**

en mairie de la Haye-Fouassière 6 rue de la Gare, 44690 La Haye-Fouassière.

Le commissaire enquêteur s'est donc tenu à la disposition du public :

- Lundi 24 novembre 2025 de 09h00 à 12h30
- Lundi 08 décembre 2025 de 09h00 à 12h30
- Vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 09h00 à 12h30
- Mardi 23 décembre 2025 de 09h00 à 12h30

1.3 L'essentiel du projet

La procédure de modification porte sur :

- **La suppression de l'Emplacement Réservé N°1** : le code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les décideurs locaux ou les auteurs d'un document d'urbanisme local de « réserver » des terrains dans l'attente d'une utilisation déterminée.
Ainsi le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de La Haye-Fouassière approuvé par délibération du 18 octobre 2012 a institué l'emplacement réservé N°1 au bénéfice de la commune
- **Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg** : le centre-bourg de la commune de la Haye-Fouassière est composé de différents secteurs qui correspondent à des vocations (habitat, commerces, équipement...) Ils sont également établis au regard du tissu urbain.
Afin d'accompagner l'évolution du centre-bourg, il est nécessaire de faire évoluer le zonage ainsi que le règlement pour favoriser un développement urbain durable.

1.4 Les motivations de la commune de La Haye-Fouassière

L'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) remonte au 18 octobre 2012, avec des évolutions suivantes :

- Modification n°1 le 22/03/2018 pour des corrections de compréhension
- Modification N°2 le 18/03/2021 pour une évolution d'un zonage 1AU en 1AUs- secteur ZAC de Sèvre
- Modification N°3 Création du zonage 1AUs- secteur Beau Soleil ANNULEE
- Modification N°4 le 15/12/2025 Précisions sur les îlots collectifs -Zac de la Sèvre

D'après le dernier recensement INSEE de 2021, la commune de La Haye-Fouassière comptait 4710 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU lors de sa séance du 26/06/2025 afin de modifier :

- Supprimer l'Emplacement Réserver n°1
- Les aspects réglementaires de la zone UA et UB
- Modifier le zonage de certains secteurs en UE vers le UA ou UB

Cette modification permet de faire évoluer la constructibilité sur les secteurs concernés et permet de développer de l'habitat sur des secteurs aujourd'hui à vocation d'équipement.

La présente procédure de modification du PLU a pour objet :

-Suppression de l'Emplacement Réserve n°1 : Le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les décideurs locaux ou les auteurs d'un document d'urbanisme local de « réserver » des terrains dans l'attente d'une utilisation déterminée. En ce sens, le procédé de réservation des sols constitue un instrument juridique de la politique foncière.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de la Haye-Fouassière approuvé par délibération du 18 octobre 2012 a institué l'emplacement réservé n° 1 au bénéfice de la commune. Cet emplacement n°1 est situé sur les parcelles AS 482 de la commune de la Haye-Fouassière.

-Evolution du règlement et du zonage dans le centre-bourg : Le centre-bourg de la Haye-Fouassière est composé de différents secteurs qui correspondent à des vocations/fonctions urbaines (habitat, commerces, équipement...) qui en peuvent évoluer dans le temps

Afin d'accompagner l'évolution du centre-bourg il est maintenant nécessaire de faire évoluer le zonage ainsi que le règlement pour favoriser un développement urbain durable. Il s'agit notamment de permettre une densité plus importante en agissant sur les hauteurs en particulier pour les projets collectifs. En ce qui concerne les stationnements le règlement doit limiter la consommation de l'espace et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs, il s'agit surtout d'adapter les places de stationnements au typologie d'habitat, commerces et services.

Le projet intègre également des évolutions sur le zonage, en effet les travaux sur le plan guide ont permis d'identifier des îlots pouvant muter :

Le jardin des artistes, l'ancien bâtiment de la Poste et l'ancienne maison de fonction de l'école maternelle qui sont aujourd'hui classés en zone UE au PLU : « La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt collectif à vocation administrative, culturelle, sportive, de loisirs, scolaire, socio-éducative, social, médicale ainsi que les installations et équipements destinés à l'hébergement de personnes âgées ou encore aux services à la personne. ». Pour permettre le développement de projet à vocation d'habitat il est nécessaire de faire évoluer le zonage de ces sites ; le zonage UE ne le permet pas.

1.5 La justification du recours à la procédure de Modification de droit commun N°5 du Plan Local d'Urbanisme par la commune de La Haye-Fouassière

1.5.1 La nature de la procédure

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit. Par ailleurs, eu regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus par une procédure de révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

Les articles L.153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- 4° soit, concernant les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements.

Les évolutions envisagées du Plan Local d'Urbanisme entrent dans ce cadre :

- La suppression de l'emplacement réservé N°1
- Les changements souhaités dans le cadre de cette modification ne sont pas contraires à l'économie générale du plan
- Les zones urbaines ou à urbaniser ne font l'objet d'aucune expansion
- La reprise du règlement écrit du PLU, objets de cette modification, ne créent pas de nouvelles nuisances, de nouveaux risques, n'altèrent pas la qualité des sites, des paysages et des espaces naturels
- Les modifications du règlement dans leur ensemble ont pour objectifs d'améliorer la compréhension du règlement mais également d'avoir une dimension plus qualitative sur les projets.

Il s'agit donc d'une procédure de modification « de droit commun », soumis à enquête publique.

1.5.2 L'évaluation environnementale : examen au cas par cas

Le dossier fait l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale sur la base des objets concernés.

Conformément à l'article R.104-19 le contenu de l'évaluation environnementale au cas par cas est « proportionné » aux enjeux de la modification.

Au regard de la consultation réalisée le 25/07/2025 et l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 24/09/2025, la modification N°5 de PLU n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

2 Le Procès-Verbal de synthèse

Il a été remis en mains propres le 30 décembre 2025 en mairie de la Haye-Fouassière à 11h00 à Monsieur Loïc Dumont Directeur des Services Techniques, pour transmission à Monsieur le Maire de la Haye-Fouassière.

Ce même procès-verbal a été transmis le même jour, par voie dématérialisée à Monsieur le Maire de La Haye-Fouassière ainsi qu'à Monsieur Loïc Dumont, Directeur des Services Techniques

Le mémoire en réponse de la mairie de la Haye-Fouassière est parvenu au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 15 janvier 2026 à 17h28.

Le procès-verbal figure dans son intégralité dans le document officiel dénommé : « Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse ».

3 Synthèse des observations

3.1 Avis de la MRAe

Dans sa décision N° PDL 003899/KK AC PLU du 24 septembre 2025,

La MRAe, rend l'avis qu'en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du Code de l'Urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

3.2 Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

A l'ouverture de l'enquête le 24 novembre 2025 à 09h00, sur les **17 PPA sollicitées, seules 5 ont répondu** dans les délais et 2 ont fait part d'observations synthétisées ci-dessous.

Le département de Loire Atlantique dans un courrier du 21 octobre 2025 a émis un avis favorable sur le projet de modification N°5 du PLU

La Chambre de Commerce et d'industrie de Nantes ST-Nazaire par un courrier du 08 octobre 2025 a émis un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire dans un courrier du 06 novembre 2025 émet un avis favorable au projet de modification N° 5 du PLU de la commune de la Haye-Fouassière.

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais par un courrier du 14 novembre 2025 fait part de ses remarques, suggestions et interrogations :

- Sur la modification des aspects réglementaires de la zone Ua et Ub
Seuil des logements sociaux : la modification prévoit que pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements sociaux. Les 20% de logements à caractère social sera appliquer à l'échelle de l'opération et de l'ilot
La commission souligne que le PLU en date de 2012 sera bientôt révisé. Le fait de relever le seuil de 8 à 10 logements et de passer de 20% e logements sociaux au lieu de 25% dans la version initiale interroge. La commission suggère de reprendre la qualification des logements sociaux telle que précisée dans la version initiale.
- Sur la hauteur
La commission suggère de réaliser un schéma de principe dans le règlement pour faciliter la compréhension
- Sur le stationnement

- La commission souligne la volonté de réduire la place de la voiture dans le centre-ville pour inciter les habitants à reporter leur mobilité vers les transports en commun ou les modes actifs. Cependant, elle attire l'attention sur le risque de report sur l'espace public du stationnement et invite à proposer 2 places pour les T3 et T4, idem Ua et Ub.
- Sur les toitures
- La charte architecturale recommande de regrouper les panneaux en bas de toiture pour éviter l'effet de mitage et préserver l'aspect des faîtages.
- Sur les plantations
- La commission s'interroge sur une préservation suffisante des plantations existantes

La Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine dans un courrier du 17 novembre 2025 fait part de ses remarques :

- Amélioration du règlement aux articles UA 11 et UB 11
La communauté d'agglo fait des propositions sur la hauteur maximale autorisée en limite de voie et en limite séparative pour les dispositifs de clôtures.
Elle relève également le sujet des teintes pour les toitures des constructions.
Erreurs matérielles à l'article UB10
- Harmonisation des zonages économiques
La communauté d'agglo élabore un cahier d'harmonisation des zonages économiques des règlements des PLU à l'échelle de l'agglomération, avec des objectifs de densification et d'optimisation foncière. Pour cela, elle préconise de reprendre dans les documents les règles socles communes pour encadrer les futures opérations d'aménagement.
- Schéma directeur des eaux pluviales
La communauté d'agglo élabore un schéma directeur des eaux pluviales qui est en cours d'élaboration. Des prescriptions seront fixées et devront être annexées dans les PLU communaux. De même, le zonage d'assainissement eaux usées sera révisé en 2026 et annexé au PLU.

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dossier étant cristallisé dès le début de l'enquête.

Enfin, les 12 PPA qui n'ont pas répondu, sont réputées favorables.

3.3 Synthèse des observations du public.

De l'ensemble de mes permanences, il ressort qu'il s'agit avant tout de demandes pour lesquelles, le Maître d'Ouvrage à ma demande y a répondu dans les « réponses au Procès-verbal de Synthèse ».

Enfin, de manière inévitable, quelques déposants ont fait part de leur désaccord concernant des modifications du PLU.

Comme toujours en pareil cas, les réponses du Maître d'Ouvrage ne sont pas toutes favorables. Quand bien même elles sont difficiles à accepter par les pétitionnaires, il vaut mieux une réponse claire et ferme, plutôt que d'entretenir de faux espoirs.

4 Conclusions et Synthèse du commissaire enquêteur

4.1 Qualité du dossier d'enquête

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique permettaient à l'ensemble du public de pouvoir étudier, si besoin, l'ensemble de la problématique de cette enquête et d'appréhender au mieux les tenants et aboutissants de la modification N°5 du PLU.

4.2 L'information et la participation du public.

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par voie de presse dans deux quotidiens régionaux à la rubrique : « Annonces Légales : Avis Administratifs »

Ouest-France (édition Loire Atlantique) et Presse Océan (édition Loire Atlantique) le 08 novembre 2025 pour une première parution.

Une deuxième parution dans ces deux mêmes titres : Presse Océan (édition Loire Atlantique) et Ouest France (édition Loire Atlantique) le 08 décembre 2025.

Les observations pouvaient être adressées à l'attention du commissaire enquêteur en mairie :

Enquête Publique PLU
Mairie de la Haye-Fouassière
6 Rue de la Gare
44690 La Haye-Fouassière

et par voie électronique à l'adresse : accueil.services.tech@la-haye-fouassiere.fr

les informations sur l'enquête pouvaient être consultées sur le site internet de la commune de la Haye-Fouassière : <http://www.la-haye-fouassiere.fr>

Et mis à la disposition du public au format papier en mairie et sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête publique.

La consultation du dossier papier en mairie de la Haye-Fouassière était possible librement.

Les personnes à mobilité réduite avaient la possibilité d'accéder à la mairie sans difficultés.

Ce dispositif a été complété par un affichage (Affiches réglementaires) sur le terrain dans différents lieux de la commune : 6 implantations au total.

Le panneau de la Commune à la mairie a également été utilisé comme support d'information.

L'enquête publique a suscité un intérêt très limité du public.

A la clôture de l'enquête, aucune contribution n'avait été déposée sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie ;

Le commissaire enquêteur a reçu **4 courriers et 2 mails** concernant cette enquête publique

Six (6) personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur.

Je considère que l'information mise en œuvre pour l'information du public a été suffisante, notamment le nombre de panneaux dans les différents points de la commune qui ont permis une information très large, accessible à tout public, même isolé.

4.3 Les motivations du projet par la collectivité

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une première réponse de la part de la commune pour engager des projets sur les secteurs identifiés mais également pour prendre en compte des évolutions récentes comme la désaffectation du bâtiment de la Poste dont le zonage actuel en UE est bloquant pour le développement de l'habitat. C'est également le cas pour le bâtiment communal dit « jardin des Artistes ».

Les modifications apportées permettront de répondre à l'objectif de développement de projets en faveur de l'habitat, mais également de commerces et service, au cœur du bourg.

Cette modification permet également une approche de développement urbain plus dense permettant de :

- Freiner l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et les terres agricoles
- Favoriser le dynamisme et la vitalité économique au niveau local.
- Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable en réduisant les distances de déplacement.

Je considère que les objectifs principaux poursuivis par la collectivité, dans le cadre de la modification de droit commun N°5 du PLU, sont globalement atteints. Les principales avancées permettent de faire évoluer la constructibilité sur les secteurs concernés et permet de développer l'habitat sur des secteurs à vocation d'équipement.

4.4 L'impact environnemental du projet.

Les contributions fournies par la personne publique responsable du projet et portées à la connaissance de la MRAE, au titre de l'examen au cas par cas, ont abouti à la décision que la modification de droit commun N°5 du PLU de la commune de La Haye-Fouassière ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

Sur la base des éléments présentés dans le dossier de la commune de la Haye-Fouassière et détaillés dans le rapport du commissaire enquêteur, il est constaté l'absence d'incidences prévisibles sur :

- Les milieux naturels et la biodiversité,
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- Les zones humides,
- L'eau potable,
- La gestion des eaux pluviales,
- L'assainissement,
- Le paysage ou le patrimoine bâti,
- Les déchets,
- Les risques et les nuisances,
- L'air, l'énergie et le climat,
- Les zones Natura 2000 les plus proches du territoire°,

°Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune de la Haye-Fouassière sont localisés au Nord-Est du territoire à plus de 600 m de la limite communale de la commune de Haute-Goulaine. Il s'agit des sites « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé » et « Marais de Goulaine ».

Je considère qu'au regard de la nature du projet, celui-ci n'aura pas d'impact environnemental avéré et d'effets notables sur l'environnement.

4.5 L'acceptabilité du projet par la population.

L'enquête publique a suscité un intérêt limité pour la population,

Quelques dépositions traitent de remarques spécifiques concernant les modifications situées à La Rairie et un zonage modifié rue des Pièces Blanches (locaux de la Poste) pour des avis favorables à ces modifications., alors que quatre (4) avis négatifs sont émis concernant le changement de zonage du bâtiment communal « Au Jardin des Artistes ».

A l'examen des remarques déposées ou transmises au commissaire enquêteur, il est raisonnable de considérer que le projet de modification N°2 est globalement bien accepté.

4.6 Réponses à mes questions

Les réponses aux questions et remarques posées ont été apportées par le Maître d'ouvrage.

Vu les quelques demandes exprimées, à titre de recommandation, le commissaire enquêteur recommande à la mairie de faire des réponses individualisées dans un délai raisonnable pour que les déposants concernés puissent bénéficier d'une réponse adaptée à leur demande.

5 Avis du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a été très bien réalisée. L'information du public a été largement diffusée par un affichage suffisant sur le terrain de la part de la commune de la Haye-Fouassière.

L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

Les éléments et arguments présentés par la mairie de la Haye-Fouassière rassemblent une somme d'éléments concourant à l'intérêt du projet

Les réponses personnalisées de la collectivité, au regard des remarques du public et des Personnes Publiques Associées, permettent à chaque déposant d'obtenir des observations précises et réponses sur les situations exposées.

La participation du public s'est avérée très limitée.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) est réputée avoir un avis favorable

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ayant exprimé un avis sont en nombre limité, et surtout sans réponse dans leur grande majorité.

Au vu du public rencontré lors des permanences,

Au regard de ce qui précède, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

**A la procédure de modification de droit commun N°5
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Haye-Fouassière**

Ces conclusions ont été remises :

- En deux exemplaires papier et un exemplaire par voie électronique à la mairie
- Un exemplaire par voie électronique au Tribunal Administratif.

Bernard Pacory,
commissaire enquêteur
(Signature sur l'original)

Fait et clos le 23 janvier 2026