

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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ET

MEMOIRE EN REPONSE

Commissaire Enquêteur

Bernard PACORY

1 Préambule :

Conformément à l'article R 123.18 du code de l'environnement et à l'arrêté N° 2025/024 portant organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur porte à la connaissance de Monsieur le Maire de la commune de la Haye Fouassière, la synthèse des observations qu'il a recueillies au cours de l'enquête publique portant sur la procédure de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Haye-Fouassière.

Le commissaire enquêteur a établi **un procès-verbal de synthèse** et, à ce stade de son analyse, ce procès-verbal fait ressortir les principaux éléments de l'enquête qu'il a conduite et qui portent sur les points suivants :

2 Organisation de l'enquête

2.1 Dispositions préparatoires

Le commissaire enquêteur a reçu une partie du dossier le 08 octobre 2025 transmis par Monsieur Loïc Dumont, Directeur des Services Techniques de la commune de La Haye Fouassière puis complété par une « copie papier » le 30 octobre lors d'une rencontre avec Monsieur Dumont.

La réunion du 30 octobre 2025 s'est déroulée dans les bureaux de la mairie de la Haye Fouassière.

En préalable à cette réunion, des échanges ont eu lieu entre Monsieur Dumont et le commissaire enquêteur et ont permis de fixer la période de l'enquête, le calendrier des permanences du commissaire enquêteur et d'élaborer en concertation l'arrêté de l'enquête, l'avis d'enquête dans la presse et le contenu de l'affiche ;

Au cours des trois réunions, une présentation générale a été effectuée ; les points suivants ont été abordés :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain
- L'avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (PPA)
- L'opportunité ou non de la mise en place d'un registre dématérialisé
- Les modalités de recueil des observations du public
- La visite de la salle d'accueil (PMR, salle d'attente, toilettes)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur un plan de la commune, des points d'affichage à opérer,
- Le dossier et le registre d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur
- La visite du territoire concerné par l'enquête publique et le contrôle d'un affichage conséquent.

2.2 Publicité de l'enquête

La publicité réglementaire a été réalisée dans deux publications locales (Ouest France et Presse Océan).

Cette publicité a été complétée par la mise en place d'affiches au format réglementaire à la mairie mais aussi sur six (6) différents points sur le territoire de la commune :

- sur le rond-point de l'espace
- au centre technique municipal
- à la gare
- au moulin des landes
- à l'entrée du quartier de la Sèvre

De même, la mairie a fait paraître l'affiche de l'enquête visible de l'extérieur de la mairie.

Les dates de parution dans la presse locale et régionale s'est faite aux dates suivantes :

- Première parution : Ouest France le 08 novembre 2025 (édition Loire-Atlantique)
- Première parution : Presse Océan le 08 novembre 2025 (édition Loire-Atlantique)
- Deuxième parution : Ouest France le 08 décembre 2025 (édition Loire-Atlantique)
- Deuxième parution : Presse Océan le 08 décembre 2025 (édition Loire-Atlantique)

Nul ne pouvait ignorer l'enquête publique portant sur la procédure de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Haye-Fouassière.

De même, le public a pu largement se renseigner sur la procédure de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme mise à l'enquête en consultant le dossier :

- Disponible au siège de l'enquête en Mairie de La Haye-Fouassière
- Sur le site internet de la commune : <http://www.la-haye-fouassiere.fr>
- Par voie électronique à l'adresse électronique suivante :
accueil.services.tech@la-haye-fouassiere.fr
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur :
Enquête Publique PLU
Mairie de La Haye-Fouassière
6 rue de la Gare
44690 La Haye-Fouassière.

Le public a pu également s'informer auprès du commissaire enquêteur au cours des 5 permanences qu'il a tenues en mairie de la Haye-Fouassière.

2.3 Le déroulement de l'enquête publique

2.3.1 Calendrier de l'enquête publique

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté N° 2025-328-DG de Monsieur le Maire de La Haye-Fouassière en date du 04 novembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du **lundi 24 novembre 2025-09h00 au mardi 23 décembre 2025-12h30** soit pendant une période de **30 jours consécutifs** en mairie de la Haye-Fouassière.

2.3.2 Les permanences du commissaire enquêteur

Pendant la période de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant les **cinq permanences** assurées en Mairie de la Haye-Fouassière :

- 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

3 Le relevé des contributions

Il y a eu quatre (6) visiteurs lors des permanences du commissaire enquêteur.

Il n'y a pas eu de dépôt de contribution sur le site internet prévu à cet effet.

Il y a eu 4 courriers adressés au commissaire enquêteur et 2 dépôts de mails.

4 Observations et questionnements du public

Plusieurs remarques concernant le zonage de UE à UAA du terrain situé à l'angle de la rue de la gare et de la rue de l'étang et constitué d'un bâtiment communal « Au Jardin des Artistes », de parkings et garages. Ce bâtiment fléché comme un « équipement local associatif logement » au dernier plan guide (T3, décembre 2022).

L'inquiétude de voir la construction d'un immeuble R+3 en lieu et place du bâtiment actuel et les incidences liées, notamment en termes de parkings et d'impact visuel.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Article UA10 : hauteur maximale des constructions

Cette hauteur de bâtiment ne fait pas le distinguo entre les zones UAa et UAb , ce qui signifie que les zones UAb situées dans les villages seront soumises à la même réglementation.

L'impact des bâtiments sur les paysages n'est pas pris en compte : par exemple quand une zone UAb jouxte une zone A.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

5 Les questionnements du commissaire enquêteur induits par l'étude du dossier, les échanges et les observations exprimées lors de l'enquête publique

Cette partie est exprimée à la lumière des observations et avis du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, de la Communauté d'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine, du Syndicat Mixte du Scot du Pays du Vignoble Nantais, de la Chambre de Commerce et d'industrie de Nantes St-Nazaire, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique et en prolongement de l'étude du dossier, de sa synthèse et des échanges durant cette enquête.

5.1 Les remarques et observations du Syndicat mixte du SCoT :

5.1.1 Modifications des aspects réglementaires de la zone Ua et Ub.

Seuil des logements sociaux

Le syndicat mixte note qu'en ce qui concerne le 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 locatifs sociaux.

La commission souligne que le PLU date de 2012 et sera révisé. Le fait de relever le seuil de 8 à 10 logements et de passer de 20% de logements sociaux au lieu de 25% dans la version initiale interroge. La commission suggère de reprendre la qualification initiale.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Hauteur

La commission suggère de réaliser un schéma de principe dans le règlement pour faciliter la compréhension

Réponses et commentaires de la mairie de la Haye-Fouassière

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.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Toiture

La charte architecturale recommande de regrouper les panneaux en bas de toiture pour éviter l'effet de mitage et préserver l'aspect des faîtages.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Plantations

La commission s'interroge sur une préservation suffisante des plantations existantes.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

5.2 Les remarques et observations de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine.

Amélioration du règlement aux articles UA 11 et UB 11

La communauté d'agglomération 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

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Harmonisation des zonages économiques

La communauté d'agglomération 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.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Schéma directeur des eaux pluviales

La communauté d'agglomération 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.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

5.3 Logements sociaux

Le règlement initial du PLU faisait état de 25% de logements sociaux à partir de 8 logements. Le PLH de l'Agglomération a ramené à 20% ce quota, à partir de 10 logements.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

6 Conclusion

Le procès-verbal de synthèse, signé des parties ainsi que le mémoire en réponse qui sera remis, seront insérés dans le rapport que le commissaire enquêteur établira dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.

Conformément à la législation en vigueur, ces documents seront rendus publics.

Le commissaire enquêteur

Bernard Pacory

Fait et clos le 30 décembre 2025

(Signature sur l'original)