

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

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur

Bernard PACORY

TABLE DES MATIERES

1	DISPOSITIONS PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	5
1.1	Localisation	5
1.2	Objet et nature de l'enquête	5
1.2.1	Objet de l'enquête	5
1.2.2	Plan Local d'Urbanisme (PLU) à date	6
1.2.3	Nature de la procédure	6
	Actes générateurs de l'enquête	7
1.3	Publicité de l'enquête	8
1.3.1	Par voie de presse dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs »	8
1.3.2	Par voie d'affichage communal	8
1.3.3	Par voie électronique	9
2	PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....	9
2.1	Nature de l'enquête	9
2.2	Historique	10
2.3	Cadre juridique et réglementaire	10
2.4	Présentation du projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de La Haye-Fouassière.	10
2.4.1	SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1	10
2.4.2	LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	12
2.5	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Haye Fouassière.	17
2.6	Auto Evaluation dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.	17
2.6.1	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ?	19
2.6.2	LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET D'AVOIR UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ? (ENAF)	19
2.6.3	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR DES ZONES HUMIDES ?	20
2.6.4	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ?	20
2.6.5	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ?	21
2.6.6	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?	21
2.6.7	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI ?	21
2.6.8	LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS	22
2.6.9	A PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES ?	22
2.6.10	LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, SUR L'ENERGIE OU LE CLIMAT ?	23
2.6.11	LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFPECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000,	24
2.7	L'avis des Personnes Publiques Associées. PPA	25
2.7.1	Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)	26
3	COMPOSITION DU DOSSIER.....	27
4	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	27

4.1	Réunions préparatoires	27
4.2	Les permanences	28
4.2.1	Lundi 24 novembre 2025 de 09h00 à 12h30	28
4.2.2	Lundi 08 décembre 2025 de 09h00 à 12h30	28
4.2.3	Le vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h00	28
4.2.4	Le mercredi 17 décembre 2025 de 09h00 à 12h30	29
4.2.5	Le mardi 23 décembre de 09h00 à 12h30	29
5	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	29
6	LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	29
7	OBSERVATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET	30
7.1	Observations et questionnements faisant suite aux avis des acteurs du dossier ainsi qu'aux échanges du commissaire enquêteur avec le Maître d'ouvrage	30
7.2	Observations et questionnements du public	30
8	CLOTURE DE L'ENQUETE	31
9	REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	31
10	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE	32
11	PREAMBULE :	33
12	ORGANISATION DE L'ENQUETE	33
12.1	Dispositions préparatoires	33
12.2	Publicité de l'enquête	34
12.3	Le déroulement de l'enquête publique	35
12.3.1	Calendrier de l'enquête publique	35
12.3.2	Les permanences du commissaire enquêteur	35
13	LE RELEVÉ DES CONTRIBUTIONS	35
14	OBSERVATIONS ET QUESTIONNEMENTS DU PUBLIC	35
15	LES QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR INDUITS PAR L'ETUDE DU DOSSIER, LES ECHANGES ET LES OBSERVATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	38
15.1	Les remarques et observations du Syndicat mixte du SCoT :	39
15.1.1	Modifications des aspects réglementaires de la zone Ua et Ub.	39
15.2	Les remarques et observations de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine.	42
15.3	Logements sociaux	43

16	CONCLUSION	43
17	CLOTURE DU RAPPORT.....	43

1 DISPOSITIONS PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Localisation

La Haye-Fouassière est une commune située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire.

Située à moins de 10 mn de l'Agglomération Nantaise, la Haye-Fouassière est une commune située sur la rive droite de la Sèvre Nantaise qui constitue sa frontière naturelle avec la commune voisine de Saint-Fiacre-sur-Maine et la borde sur 7 km.

La commune de La Haye-Fouassière présente une superficie totale de 1181 hectares et une population de 4710 habitants (population légale). Depuis 2012, la commune a accueilli 336 nouveaux habitants, soit près de 38 habitants supplémentaires par an.

Véritable porte du Vignoble Nantais, la commune s'inscrit dans la première couronne péri-urbaine du Pôle Nantais.

Fort de sa situation géographique et du tram-train (Nantes-Clisson), plus de 40% de la population active travaille sur l'agglomération Nantaise.

Le SCoT est en cours de révision et l'enquête publique s'est déroulée du 28 avril au 2 juin 2025 inclus.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de « Clisson Sèvre et Maine Agglo »



Ainsi le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de la commune de la Haye-Fouassière approuvé par délibération du Conseil Municipal 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, commerce, équipement...) qui 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 le développement urbain durable. Il s'agit notamment d'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'adopter des places de stationnements à la 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 classer 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 projets à vocation d'habitat, il est nécessaire de faire évoluer le zonage de ces sites ; le zonage UE ne le permet pas.

1.2.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU) à date

La commune de La Haye-Fouassière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2012. A la date d'aujourd'hui, le PLU a fait l'objet des évolutions suivantes :

Type d'évolution	Objet	Date d'approbation
Modification n°1	Corrections de compréhension	22/03/2018
Modification n°2	Evolution d'un zonage 1AU en 1AUs – secteur ZAC de la Sèvre	18/03/2021
Modification n°3	Création du zonage 1AUbs – Secteur Beau Soleil	ANNULEE
Modification n°4	Précisions sur les îlots collectifs – ZAC de la Sèvre	15/12/2025

1.2.3 Nature de la procédure

L'article L.153-36 du Code de L'Urbanisme précise que :

- « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme (PLU) est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions »

En outre l'article L.153-31 du Code de L'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1°) soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2°) soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3°) soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »

4°) soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans qui suivent sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5°) soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Au regard des évolutions projetées, cette procédure entre donc dans le cadre d'une procédure de modification

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 construction résultante, 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 (PLH), pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements.

Les évolutions envisagées du PLU 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 en l'état d'une procédure de modification, soumise à enquête publique.

La procédure est menée à l'initiative de la commune de La Haye-Fouassière.

Actes générateurs de l'enquête

Délibération du Conseil Municipal 2025-06-01 du 26 juin 2025 approuvant la prescription pour le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Courrier de Monsieur le Maire de la Haye-Fouassière en date du 01 octobre 2025 adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.

Décision N°E25000215/44 du 13 octobre 2025 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Bernard PACORY en qualité de Commissaire enquêteur et Monsieur Christian KESSLER comme commissaire enquêteur suppléant.

Arrêté de la commune de la Haye-Fouassière N° 2025-328-DG prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Haye-Fouassière du lundi 24 novembre 2025 09h00 au mardi 23 décembre 2025-12h30 **soit une durée de 30 jours consécutifs.**

1.3 Publicité de l'enquête

1.3.1 Par voie de presse dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs »

Première publication :

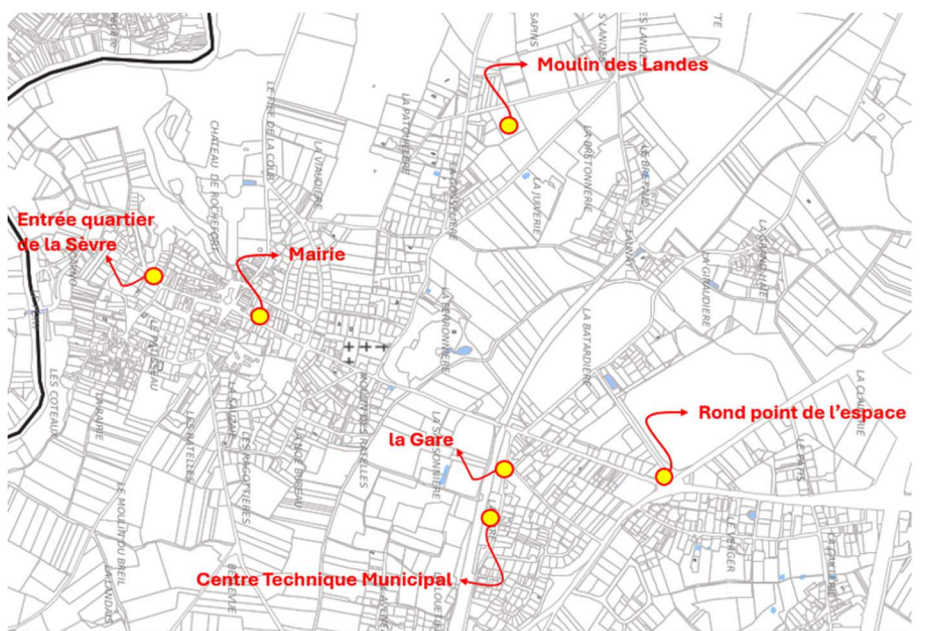
- Ouest-France (édition papier Loire-Atlantique) : 08 novembre 2025
- Presse-Océan (édition papier Loire-Atlantique) : 08 novembre 2025

Deuxième publication :

- Ouest France (édition papier Loire-Atlantique) : 08 décembre 2025
- Presse-Océan (édition papier Loire-Atlantique) : 08 décembre 2025

1.3.2 Par voie d'affichage communal

Par affichage, au format A2 sur fond jaune et selon la carte ci-jointe des 6 implantations, d'une part sur les voies d'accès aux entrées/sorties de la commune et d'autre part sur les lieux d'implantation faisant l'objet de « changement de destination » de bâtiments. Mais également et au format A2 sur fond jaune ci-après à la mairie.





1.3.3 Par voie électronique

Le dossier d'enquête complet, identique au dossier papier physique mis à la disposition du public en mairie, a été mis en ligne sur le site internet de la Commune de la Haye-Fouassière.

<http://www.la-haye-fouassiere.fr> pendant toute la durée de l'enquête.

Pendant la stricte durée de l'enquête, le public pouvait adresser ses observations et propositions au commissaire enquêteur :

- Sur le registre ouvert à cet effet à la mairie
- Par voie postale au siège de la mairie à l'adresse suivante :
6 rue de la Gare 44690 La HAYE FOUASSIERE
- Par voie électronique à l'adresse suivante
 - o Accueil.services.tech@la-haye-fouassiere.fr

2 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Nature de l'enquête

En application

- du code des collectivités territoriales
- du code de l'urbanisme
- du code de l'environnement
- du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Haye-Fouassière
- de la délibération N° 2025-06-01 du conseil municipal en date du 26 juin 2025 arrêtant le projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme

- de l'arrêté de Monsieur le Maire de La Haye-Fouassière en date du 04 novembre 2025, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de La Haye-Fouassière.

2.2 Historique

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

Le PLU (Plan Local d'urbanisme) a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18 octobre 2012.

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

Le SCOT est en cours de révision et l'enquête publique concernant cette révision s'est déroulée du 28 avril 2025 au 2 juin 2025.

2.3 Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles : L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21
- Code de l'environnement et notamment les articles :
 - L 122-1 à L 122-3 et R 122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
 - L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants relatifs au déroulement des enquêtes publiques.
- Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Décret N°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Décision N° E25000215/44 en date du 13 octobre 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes portant désignation de M Bernard Pacory, en qualité de commissaire enquêteur.

2.4 Présentation du projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de La Haye-Fouassière.

2.4.1 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

La procédure engagée a pour objectif de supprimer le périmètre de l'emplacement réservé N°1 dont la désignation est « extension école ».

La propriété est située Route de la Rairie, cadastrée section AS n° 482, et les consorts Olivier, propriétaires de cette parcelle, tel que prévu par l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, ont fait usage de leur droit de délaissement par un courrier du 21 janvier 2025 adressé à la mairie.

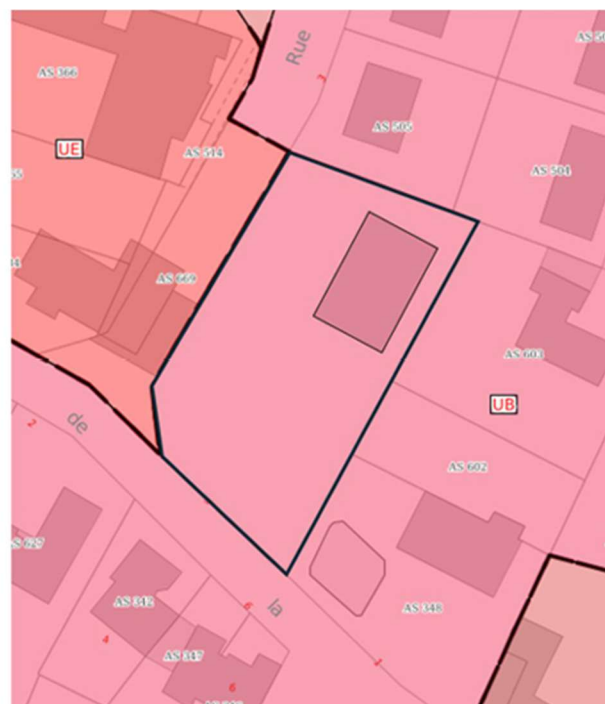
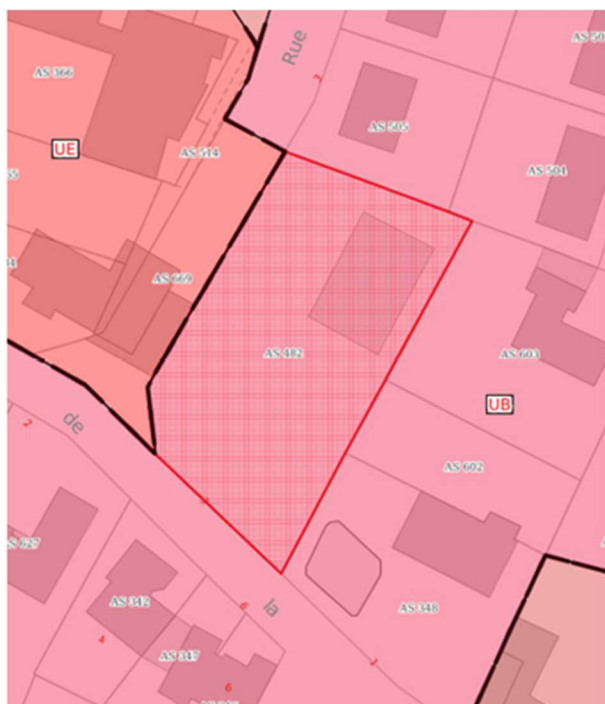
La commune de la Haye-Fouassière ne souhaite pas acquérir cette propriété, n'ayant pas de projet à l'heure présente.



La commune engage donc une procédure de modification pour supprimer cet emplacement réservé (ER) . la superficie de cet ER est de 1762 m2.

Les documents relatifs à l'emplacement réservé n°1 sont repris

- Dans le rapport de présentation
 - Modification de « la définition des emplacements réservés »
 - Suppression de la mention à l'emplacement réservé n°1.
- Dans le Règlement Graphique
 - Suppression du quadrillage matérialisant l'emplacement réservé (ER1)
 - Modification du tableau des emplacements réservés.



La commune n'a pas défini d'emplacement réservé sur son territoire.

Cette évolution est mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle ne remet pas non plus en cause l'économie générale du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.

2.4.2 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

2.4.2.1 LES MODIFICATIONS DES SECTEURS UA ET UB

Les modifications apparaissent en rouge.

REGLEMENT DE LA ZONE Ua APRES PROJET DE MODIFICATION

Caractère de la zone : La zone Ua est une zone mixte principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Uaa** correspondant au cœur d'agglomération organisé autour de la place de l'église, qui concentre les principaux commerces du centre-bourg. Le secteur accueille également des équipements publics et d'intérêt collectif.
- Le **sous-secteur Uab** correspondant aux anciens hameaux les plus importants aujourd'hui intégrés dans les villages ou en extension d'urbanisation de l'agglomération.

Article Ua1- Occupations et utilisations du sol interdites : sans changement

Article Ua2- Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions :

- 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.

Article Ua3- Accès et voirie : sans changement

Article Ua4- Desserte par les réseaux.

- **Eclairage public :** il pourra être également admis d'autre RAL parmi les teintes grises 7000 et les teintes blanc et noir 9000.
- Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

Article Ua5 – Caractéristiques des terrains : **article supprimé.**

Article Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux vois et emprises publiques ou privées :

Sans changement.

Article Ua7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sans changement.

Article Ua8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pas de disposition particulière :

Article Ua9- Emprise au sol : sans objet.

Article Ua10- Hauteur maximum des constructions :

- **La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :**
 - De 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R+3 + combles ou attique). Le comble ou l'attique ne devra comprendre plus d'un niveau.
- **La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :**
 - De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uab (R+1 + combles ou attique). Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Précision sur les hauteurs :

- **Hauteur maximum :** il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout et d'un « plafond » qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.
- **Calcul de la hauteur :** en cas de topographie marquée, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avec le seuil d'entrée, comme point de référence.

La hauteur de la façade la plus petite ne peut dépasser la limite réglementaire soit 12m.

De plus, pour les opérations groupées :

- Ponctuellement et en fonction de l'ancrage du bâtiment dans la pente, le bâti peut présenter une ou des façades avec un niveau bas supplémentaire ;
- La hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 15 mètres à l'égout.

Les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/ souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur ;

Article Ua11- Aspect extérieur.

- 11.1- Aspect général : inchangé
- 11.2- Le bâti en pierres répertorié en annexe au présent règlement : inchangé ;
- 11.3- Toitures

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique.) sont disposés sur la toiture où sur une façade, ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de la toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie haute du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.

- 11.4- Architecture contemporaine : inchangé
- 11.5- Clôtures

- Composition : la clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures – en recherchant la simplicité des formes et des structures – en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que les clôtures adjacentes ;

Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans le cas d'opérations groupées, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises ou d'un objet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration.

- En limite de voie ou d'emprise publique : ajouter

Madriers bois verticaux

Palissades bois

Ganivelles

- En limite séparative et en limite de zone naturelle (N) ou agricole (A) :
Pas de changement

Article Ua12- Stationnement

Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

Constructions à usage d'habitation type collectif (opérationgroupées)

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

- Typologie de logement T1/T2/T3/T4 : 1 place par logement
- Logement à caractère social : 1 place par logement
- Pour les logements extérieurs, ils devront être obligatoirement perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie ;
- En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du Code de la Construction, des normes spécifiques de stationnement intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les vélos.

- L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée. Il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée. L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Cet espace peut-être également réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article Ua13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes : **ligne supprimée.**
- les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux existants. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire la plantation d'un nouvel arbre par arbre abattu. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation par la création de haie ou plantation d'arbres.

Article Ua14- Coefficient d'occupation des sols

Article sans objet : A supprimer

REGLEMENT DE LA ZONE Ub APRES PROJET DE MODIFICATION

Caractère de la zone

La zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle coïncide avec les quartiers périphériques au centre-bourg ancien et dans laquelle prédominent les constructions pavillonnaires.

Elle se caractérise également par la présence de quelques activités commerciales, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Le sous-secteur Ubp correspond au port de la Haye-Fouassière
- Le sous-secteur Ubpi correspond au port de la Haye-Fouassière et est soumis aux dispositions du PPRI.

Article Ub1- Occupations et utilisations du sol interdites : sans changement

Article Ub2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

- **Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté pour la réalisation de logements locatifs sociaux.**

Article Ub3- Accès et voirie : inchangé.

Article Ub4- Desserte par les réseaux.

Assainissement eaux usées domestiques et eaux pluviales : inchangé

Electricité, téléphone, télédistribution : inchangé.

Eclairage public :

- Il pourra être également admis d'autres RAL parmi les teintes grises 7000 et les teintes blanc et noir 9000.
- Il pourra être également envisagé l'emploi de matériaux naturels comme le bois.

Article Ub5- Caractéristiques des terrains : article supprimé, sans objet.

Article Ub6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées : sans changement

Article Ub7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : sans changement

Article Ub8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : pas de disposition particulière.

Article Ub9 - Emprise au sol : inchangé

Article Ub10- Hauteur maximale des constructions :

- **La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :**
 - **De 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R+2 + combles ou attique). Le comble ou l'attique ne devra comprendre plus d'un niveau.**
- **La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :**
 - **De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uab (R+1 + combles ou attique). Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.**

en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Précision sur les hauteurs :

- **Hauteur maximum :** il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout et d'un « plafond » qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.
- **Calcul de la hauteur :** en cas de topographie marquée, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avec le seuil d'entrée, comme point de référence. La hauteur de la façade la plus petite ne peut dépasser la limite réglementaire soit 9 m. De plus, pour les opérations groupées :
 - **Ponctuellement et en fonction de l'ancrage du bâtiment dans la pente, le bâti peut présenter une ou des façades avec un niveau bas supplémentaire ;**
 - **La hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 12 mètres à l'égout.**

Les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/ souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Article Ub11- Aspect extérieur.

11.1 – aspect général : inchangé

11.2 – le bâti pierre et le bâti patrimonial répertorié en annexe au présent règlement : inchangé.

11-3 – Toitures :

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique) sont disposés sur la toiture ou sur une façade, ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de la toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie haute du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.

11.4- Architecture contemporaine : inchangé.

11.5- Clôtures :

- **Composition** : la clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain.
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures – en recherchant la simplicité des formes et des structures – en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que les clôtures adjacentes ;
Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
Dans le cas d'opérations groupées, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises ou d'un objet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration.
- **En limite de voie ou d'emprise publique** : ajouter
Madriers bois verticaux
Palissades bois
Ganivelles
- **En limite séparative et en limite de zone naturelle (N) ou agricole (A)** :
Pas de changement

11.6- Annexes : inchangé.

Article Ub12- Stationnement

Constructions à usage d'habitation individuelle : **2 places par logement.**

Constructions à usage d'habitation type collectif (opération groupées)

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

- **Typologie de logement T1/T2** : 1 place par logement
- **Typologie de logement T3/T4** : 2 places par logement
- **Logement à caractère social** : 1 place par logement
- **Pour les logements extérieurs, ils devront être obligatoirement perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie ;**
- **En complément des dispositions de l'article R111-14-7 du Code de la Construction, des normes spécifiques de stationnement intérieurs pour les vélos seront à respecter notamment pour les vélos.**
- **L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, où à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée. Il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée. L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.**
- **Cet espace peut-être également réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.**

Article Ub13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

- **Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes** : **ligne supprimée.**
- **Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux existants. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire la plantation d'un nouvel arbre par arbre abattu. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation par la création de haie ou plantation d'arbres.**

-

Article Ua14- Coefficient d'occupation des sols

Article sans objet : A supprimer

2.5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Haye Fouassière.

Par un avis N° PDL 003899/KK AC PLU du 24 septembre 2025, et au regard de la demande d'avis conforme reçue le 25 juillet 2025 de la part de la mairie de La Haye-Fouassière, en l'absence de réponse prévue à l'article R104-35 du Code de l'Urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2.6 Auto Evaluation dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n° 20201525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (UTN).

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ».

Sont concernées les procédures entrant dans le champ d'application de l'examen au cas par cas ad hoc pour lesquelles l'autorité environnementale est saisie pour un examen au cas par cas de droit commun après le 1er septembre 2022.

Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'objectif est, pour la personne publique responsable de la procédure, d'établir, par le biais d'une auto-évaluation, que le projet d'élaboration ou d'évolution du document d'urbanisme concerné n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

PREAMBULE

Rappel de l'objet de la modification

La procédure de modification avec enquête publique porte sur :

- La suppression de l'Emplacement Réserver n°1
- La modification du règlement de la zone UA et UB
- La modification zonage graphique de certains secteurs en UE vers le UA ou UB.

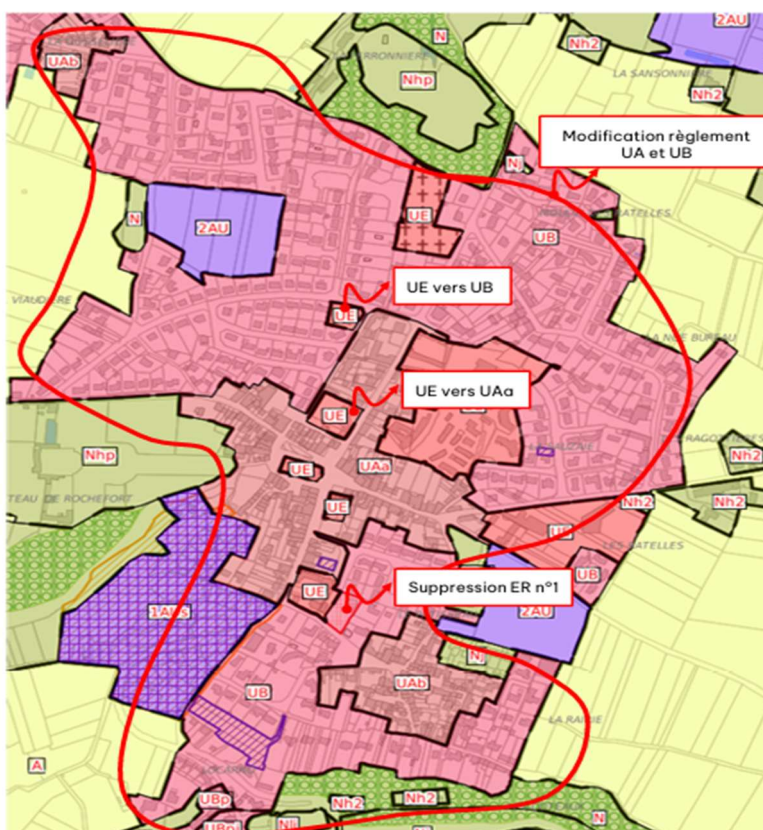
Cette modification permet de faire évoluer la constructibilité sur les secteurs concernés et permet de développer de l'habitat sur des secteur à vocation d'équipement.

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. 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.

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 sur 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.

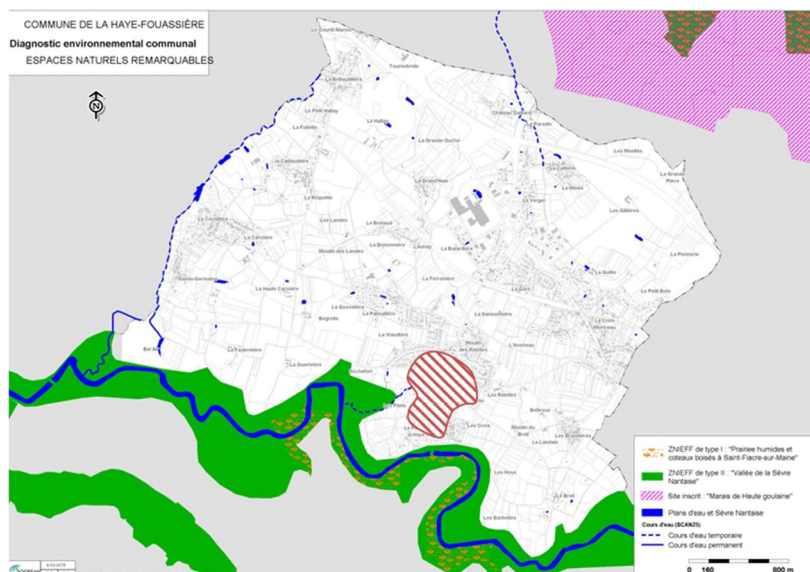
- Le jardin des artistes ainsi que l'ancien bâtiment de la Poste qui sont aujourd'hui classés en zone UE au PLU : « La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt collectif à vocation administrative, culturelle, sportive, de loisirs, scolaire, socio-éducative, social, médicale ainsi que les installations et équipements destinés à l'hébergement de personnes âgées ou encore aux services à la personne. ».

2. Carte de localisation du secteur objet de la modification



2.6.1 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ?

La carte ci-dessous localise le centre-bourg par rapport aux espaces naturels inventoriés sur le territoire



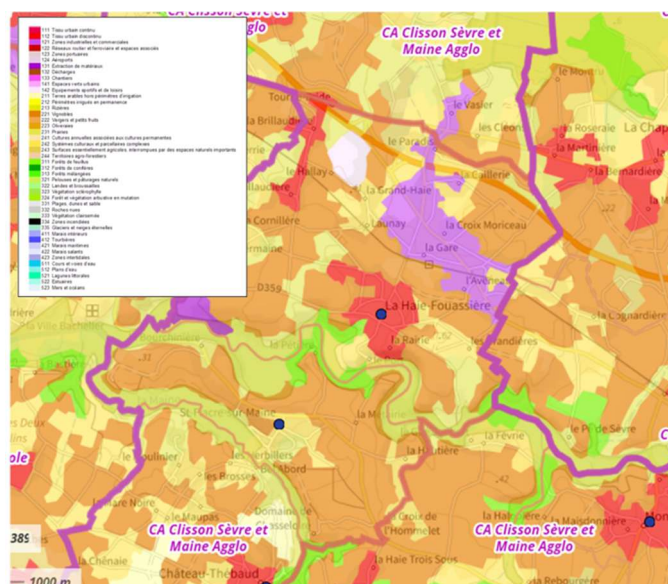
Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune de la Haye Fouassière sont localisés au Nord-Est du territoire à plus de 600 mètres de la limite communale de la commune de Haute-Goulaine.

Il s'agit des sites : « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé » et « Marais de Goulaine ».

Sur la base de ces éléments, la modification envisagée n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité.

2.6.2 LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET D'AVOIR UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ? (ENAF)

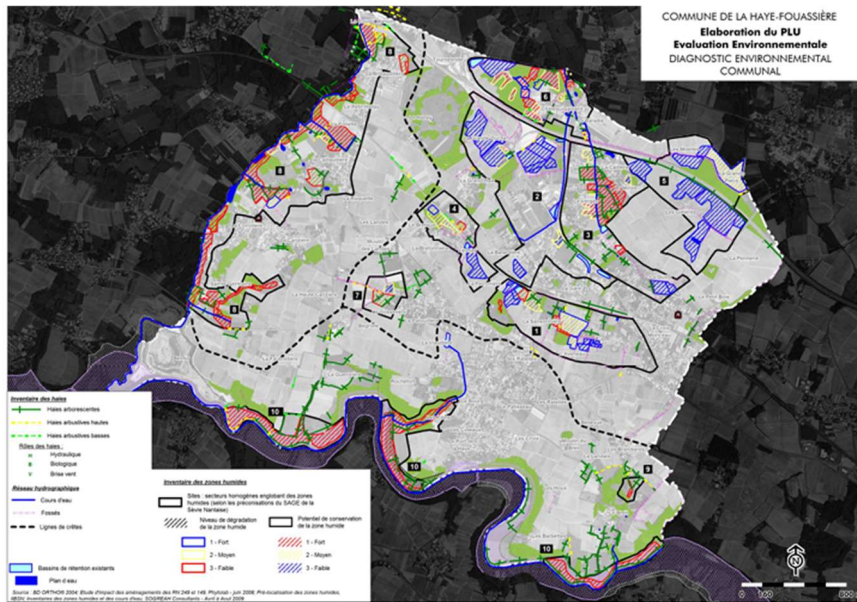
La modification favorise la réalisation du programme urbain (habitat, commerces, services) dans le cœur de bourg tendant à densifier davantage le bourg.



La modification envisagée n'est pas susceptible d'induire une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2.6.3 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR DES ZONES HUMIDES ?

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un inventaire des zones humides a été réalisé. Cet inventaire a conclu à l'absence de zones humides sur le secteur.



La modification n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative sur une zone humide.

2.6.4 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ?

Le secteur est localisé en-dehors du périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

L'eau distribuée sur l'ensemble des communes de la CSMA est majoritairement produite à l'usine de Basse-Goulaine, gérée par le syndicat de production d'eau potable Vignoble Grand-Lieu. Cette usine capte l'eau de la nappe phréatique alimentée par la Loire et la traite afin de la rendre potable.

L'usine de Basse-Goulaine produit environ 70 000 m3/jour, soit 21 millions de m3 par an. Elle dessert plus de 500 000 habitants dans le sud Loire dont ceux du territoire de l'Agglomération.

En 2024 L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous. La présence de

Informations générales		Conformité	
Date du prélèvement	27/05/2025 14h10	Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Commune de prélèvement	MONNIERES	Conformité bactériologique	OUI
Installation	CLISSON_VIGNOBLE_GRANDLIEU	Conformité physico-chimique	OUI
Service public de distribution	CLISSON SEVRE MAINE AGGLO-SAUR	Respect des références de qualité	OUI
Responsable de distribution	SAUR - CLISSON		
Maître d'ouvrage	CSMA		

manganèse a toutefois été observée ponctuellement sans risque pour la santé.

La modification va permettre la création de nouveaux logements et de commerces et services et est donc susceptible d'induire une augmentation des besoins en eau. A ce jour il est difficile d'évaluer cette augmentation, cependant la collectivité en charge de la distribution mène un programme de modernisation des réseaux.

Chaque année, près de 8 km de canalisations d'eau potable sont remplacés ou rénovés, à commencer par les tronçons les plus vétustes dans l'optique de réduire les pertes sur le réseau.

Au regard de ces éléments, la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur l'eau potable.

2.6.5 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ?

Les opérations pouvant être envisagée seront réalisées en démolition/construction ou rénovation.

Dans le bourg, la gestion des eaux pluviales est assurée au travers d'un réseau collectif et de l'existence de plusieurs bassins de régulation des eaux pluviales permettant de modérer la rapidité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur.

Les surfaces à aménager sont donc d'ores et déjà artificialisées et les aménagements envisagés n'induiront donc aucune augmentation des surfaces artificialisées susceptibles d'aggraver le phénomène de ruissellement des eaux de pluie.

Il sera d'ailleurs préconisé de favoriser les surfaces en pleines terres ainsi que des techniques d'hydrauliques douces en particulier pour les stationnements.

Au regard de ces éléments, la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur la gestion des eaux pluviales.

2.6.6 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?

La création de nouveaux logements et activités nécessitera un traitement des effluents générés. Le centre-bourg est desservi par le réseau d'assainissement collectif et relié à la station d'épuration intercommunale de la Faubretière (11 000 Eh) gérée par la SAUR en DSP.

La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'assainissement.

2.6.7 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI ?

Les secteurs à aménager s'inscrivent au cœur du bourg et n'est donc pas susceptible d'impacter les paysages ruraux de la commune.

Dans le bourg, la réalisation des opérations commerces/habitat modifiera le paysage urbain mais restera compatible avec les volumes et formes urbaines rencontrées dans le cœur de bourg. Effectivement la modification du PLU a pour objet de revoir les hauteurs pour les logements collectifs afin de permettre de développement de programme plus dense dans le centre-bourg.

Il a été privilégié une approche par niveau avec comme point de référence le seuil d'entrée. La hauteur exprimée uniquement en niveaux présente un certain nombre d'inconvénients., Elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de PC. D'autre part, son application/instruction est incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier et que la règle d'urbanisme ne peut régir l'aménagement intérieur des constructions.

La seule façon d'éviter de trop grands écarts est de fixer, en plus du nombre de niveaux, une hauteur maximale en mètres. Ces deux règles sont cumulatives.

La notion de hauteur maximale est structurante pour la morphologie urbaine. Elle agit sur la densité et la qualité du paysage urbain. Chaque projet pourra avoir des gabarits différents au sein d'une même opération permettant ainsi d'intégrer chaque projet au contexte urbain, mettre en valeur un patrimoine, assurer une transition ou encore préserver un ensoleillement.

Il faut également prendre en compte que les projets seront soumis au regard de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) 44 du fait de la servitude AC1.

Cette Servitude d'Utilité Publique (SUP) de protection des Monuments Historiques (MH) s'imposera à l'ensemble des autorisations d'urbanisme de la zone UA.

Ils feront l'objet d'un avis conforme (à respecter impérativement) des Architectes des Bâtiments de France (ABF) s'ils sont en co-visibilité avec le MH.

Au regard de ce qui précède, la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles sur le paysage ou le patrimoine.

2.6.8 LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS

Le secteur, objet de la modification, ne recense aucun site pollué ou potentiellement pollué.

Le projet ne prévoit pas par ailleurs la création d'activités susceptibles de générer des pollutions sous quelque forme que ce soit.

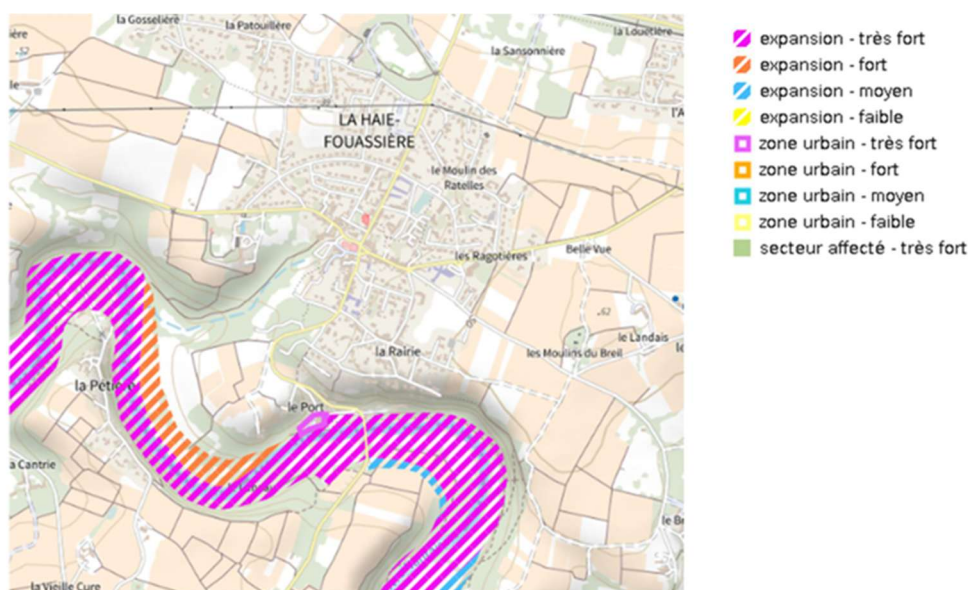
La création de nouveaux logements et activités aura des incidences sur l'augmentation du volume de déchets. Ceux-ci entreront dans le cadre de la gestion des déchets dont la compétence relève de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo.

La Communauté d'Agglomération met en place diverses actions destinées à favoriser la limitation des déchets ou leur recyclage.

Au regard de ce qui précède, la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notables sur les déchets ?

2.6.9 A PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES ?

Le secteur à aménager est localisé hors de toute zone inondable notamment la zone inondable identifiée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise



La commune reste concernée par :

- Un risque sismique d'aléa modéré
- Un risque de remontée de nappe (aléa inconnu sur les secteurs à aménager)
- Un risque de retrait-gonflement (aléa faible sur les secteurs à aménager)
- Un potentiel important pour l'exposition au radon.
- Un risque de mouvements de terrain (aléa inconnu sur le secteur à aménager)
- Un risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) (non concerné sur les secteurs à aménager)
- Un risque lié à la présence de Canalisations de transport de matières dangereuses (inconnu sur les secteurs à aménager)
- Un risque de pollution des sols, il existe 3 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service à moins de 500 m. La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes. La CASIAS ne renseigne aucunement sur l'état de pollution ou non d'un site.



Les projets seront susceptibles de faire l'objet d'études de type site et sols pollués.

Un risque lié à la rupture de barrage (aléa inconnu sur le secteur à aménager).

Le projet lui-même n'est pas susceptible d'aggraver les risques existants ou de générer de nouveaux risques.

Aucune activité générant des nuisances n'est par ailleurs susceptible de s'installer sur le site.

La procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notables sur les risques et nuisances.

2.6.10 LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, SUR L'ENERGIE OU LE CLIMAT ?

La commune de la Haye-Fouassière est concernée par le volet Climat du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) des Pays de la Loire ?

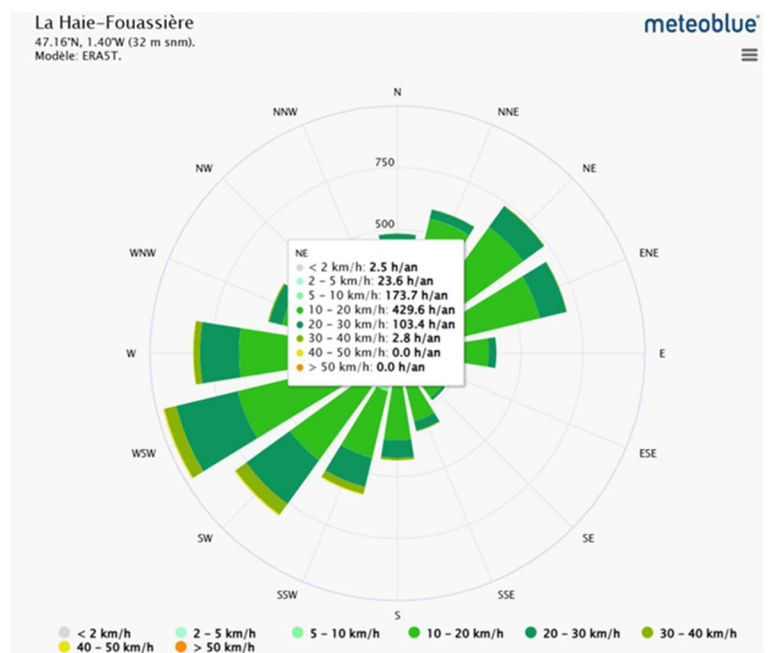
Elle est également concernée par les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) pour la période 2021-2026.

Le projet visant à la création de logements et d'activités aura un impact sur les déplacements de la population.

Ces impacts resteront cependant modérés au regard :

- De la localisation du secteur à aménager dans le cœur de bourg pouvant facilement être relié via le réseau de liaisons douces existantes.
- De la proximité de la gare ferroviaire, qui incitera les habitants à utiliser le réseau ferroviaire pour ses déplacements et notamment vers Nantes et Clisson.
- Le territoire est peu impacté par les pollutions atmosphériques, y compris celles de l'agglomération Nantaise vu les vents dominants ;
La qualité de l'air sur la commune de la Haye-Fouassière reste bonne

Enfin le projet n'est pas susceptible de conduire à l'accueil d'activités de source de pollutions de l'air.



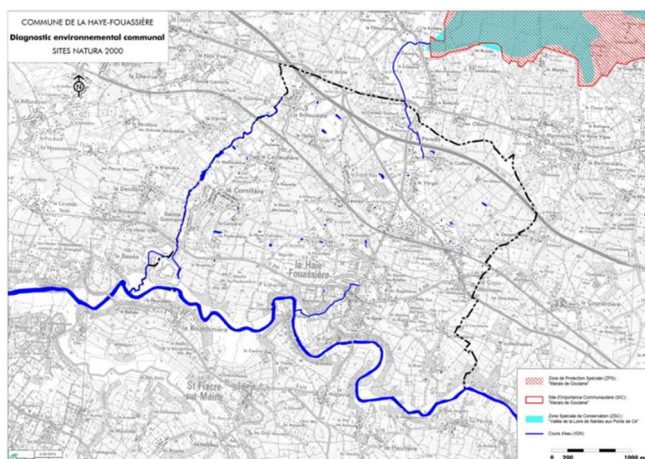
La procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles sur l'air, l'énergie et le climat.

2.6.11 LA PROCEDURE EST-ELLE SUSCEPTIBLE D'AFPECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000,

Le territoire communal de la Haye-Fouassière n'intercepte aucun site Natural 2000.

Les sites les plus proches sont localisés au Nord Est du territoire à plus de 600 m de la limite communale de Haute-Goulaine.

Il s'agit des sites : « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé » et « Marais de Goulaine ».



Sur la base de ces éléments et considérant le caractère très limité de l'adaptation apportée au Plan Local d'Urbanisme, la modification N°5 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les sites Natural 2000.

CONCLUSION

Sur la base des éléments présentés précédemment, et considérant l'absence d'incidences notables, la localisation du secteur objet de la modification à l'intérieur de la zone urbanisée du bourg, et le caractère limité de l'adaptation apportée au PLU,

On peut en conclure que la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'aura pas d'effets notables sur l'environnement.

2.7 L'avis des Personnes Publiques Associées. PPA

Dans le cadre de cette modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes ont fait l'objet d'une consultation :

- Préfecture de Loire-Atlantique
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de Loire Atlantique
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Pays de la Loire.
- Direction Départementale des territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.
- Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais
- Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine.
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Loire Atlantique
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (service Architectes des Bâtiments de France de la Direction Régionale des Affaires Culturelles) de Loire-Atlantique
- Direction Régionale des Affaires Culturelles
- ARS Pays de la Loire
- Commune de Le Pallet
- Commune de Saint-Fiacre sur Maine
- Commune de Vertou
- Commune de Haute-Goulaine
- Commune de Maisdon-sur-Sèvre
- Commune de La Chapelle-Heulin

2.7.1 Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **La CCI de Nantes St Nazaire** dans sa réponse en date du 08 octobre 2025 précise que les modifications proposées n'appellent pas de remarque particulière.
- **Le SCoT du Vignoble Nantais** dans sa réponse en date du 14 novembre 2025 relève
 - Qu'en ce qui concerne la suppression de l'Emplacement Réservé n°1, il n'appelle pas de remarque.
 - Qu'en ce qui concerne des aspects réglementaires de la zone Ua et Ub :
 - Seuil des logements sociaux : la modification prévoit que toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. Les 20% de logements à caractère social sera appliqué à l'échelle de l'opération et non de l'îlot. Cette évolution permettra d'anticiper le projet de la création de la ZAC centre-ville.
La commission du SCoT souligne que le PLU date de 2012 et sera bientôt 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 des logements sociaux telle que précisée dans la version initiale.
 - Hauteur : la commission suggère de réaliser un schéma de principe dans le règlement pour faciliter la compréhension.
 - 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.
 - Toiture : la charte architecturale recommande de regrouper les panneaux en bas de toiture pour éviter l'effet de mitage et préserver l'aspect des façades.
 - Plantations : la commission s'interroge sur une préservation suffisante des plantations existantes.
 - La modification de zonage de certains secteurs en UE vers le UA ou UB : le Scot n'a pas de remarque.
 - La commission SCoT propose également d'annexer la Charte Architecturale du Pays du Vignoble Nantais et le Plan de Paysage du Vignoble Nantais.
- **Le Département de Loire-Atlantique** a notifié par un courrier du 21 octobre 2025 émet un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU de la commune.
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique** dans un courrier du 6 novembre 2025 émet un avis favorable au projet de modification.
- **La Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine** dans un courrier du 17 novembre 2025 relève que le règlement pourrait être amélioré :
 - Aux articles UA11 et UB11 concernant les hauteurs maximales autorisées, les toitures des constructions à usage d'habitation et les teintes des tuiles.
 - Une erreur matérielle à l'article UB10

Dans le cadre du cahier d'harmonisation des zonages économiques, la communauté d'agglomération suggère de reprendre les règles socles communes pour encadrer les futures opérations d'aménagement.

Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération et souhaite que, si des prescriptions sont fixées, il en soit tenu compte et que ce nouveau zonage soit annexé au plu avant fin 2026.

Enfin la communauté d'agglomération rappelle quelques conseils à mettre en œuvre dans la démarche de la modification N°5 et recommande d'actualiser le plan AO opposable du

PLU. Elle précise des points concernant les données numériques « Standard CNIG PLU », et notamment concernant l'accès à l'information des usagers.

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

Par principe les Personnes Publiques Associées (PPA) qui n'ont pas répondu sont réputées favorables.

3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- L'Avis du Conseil Municipal du 26 juin 2025 sur le projet de zonage
- L'Avis d'enquête publique de Monsieur le Maire de la Haye-Fouassière.
- L'arrêté de Monsieur le Maire 2025/328-DG du 04 novembre 2025.
- La localisation géographique du projet
- Le rapport de présentation du projet de modification
- Les pièces administratives du dossier
- L'extrait du règlement ECRIT modifié
- La notice explicative de présentation de la modification N°5
- Le dossier d'auto-évaluation
- Le règlement écrit du PLU
- L'extrait du règlement GRAPHIQUE modifié du PLU
- L'avis de la MRAe du 24 septembre 2025
- Le dossier de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- L'Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Copie de l'affichage de l'avis d'enquête publique + le certificat d'affichage
- Copies des publicités parues dans la presse.

A noter que le dossier consultable sur le site internet de la commune de Vieilleville est identique au dossier physique à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Réunions préparatoires

- Le 30 octobre 2025, de 10h00 à 11h00, avec, Monsieur Loïc Dumont, Directeur des Services Techniques.

En préalable et à la suite de cette réunion, des échanges oraux et par mail ont eu lieu à partir du 08 octobre 2025 et ont permis :

- De fixer la période de l'enquête
- D'établir les permanences du commissaire enquêteur
- D'élaborer, d'un commun accord, l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de cet arrêté.

Les points suivants ont également été abordés :

- La publicité de l'enquête
- Le plan d'affichage terrain et l'affichage local
- L'avis de la MRAe
- 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 du public (PMR, salle d'attente, toilettes)
- La date de remise du procès-verbal de synthèse
- Le repérage sur le plan de la commune des points d'application

D'autres rencontres ont eu lieu :

Le lundi 27 novembre à 09h30 à la mairie de La Haye-Fouassière, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Camier, Adjointe à l'urbanisme pour un échange sur l'enquête en cours.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de la Haye-Fouassière : 6 rue de la Gare, les jours et heures suivants :

4.2 Les permanences

4.2.1 **Lundi 24 novembre 2025 de 09h00 à 12h30**

- A l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé aux contrôles d'usage, à savoir :
- Le dépôt d'un message test sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête : Le test s'est avéré concluant.
 - La possibilité pour le commissaire enquêteur d'avoir accès aux observations déposées par voie électronique : le test s'est avéré concluant.
 - La consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la commune de la Haye-Fouassière : la procédure indiquée dans l'arrêté s'est avérée correcte et a donc permis de vérifier la conformité du dossier consultable sur le site internet avec le « dossier papier » à la disposition du public, en mairie de la Haye-Fouassière pendant toute la durée de l'enquête.

Au cours de cette permanence, **aucune personne** n'est venue à la rencontre du commissaire enquêteur ;

Durant cette permanence aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ni déposer de contribution.

4.2.2 **Lundi 08 décembre 2025 de 09h00 à 12h30**

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté que sur le registre d'enquête publique, aucune remarque ou observation n'avait été déposée depuis le 24 novembre 2025.

Sur le site internet de l'enquête publique, aucun message de déposer.

Au cours de cette permanence, **trois personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur pour s'enquérir des modifications du PLU de cette enquête publique.

Une personne pour un sujet de relevage de poubelles et de sa desserte en bout de chemin de sa parcelle : sans rapport avec l'enquête publique.

Durant cette permanence, personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ni déposer de contribution.

4.2.3 **Le vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h00**

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté que sur le registre d'enquête publique, aucune remarque ou observation n'avait été déposée depuis le 08 décembre 2025.

Aucun message n'avait été déposé sur l'adresse électronique prévue à cet effet.

Le 09 décembre 2025, Un courrier transféré par mail de la part **d'une habitante** qui apporte ses observations sur certains points des modifications proposées dans la modification du PLU.

Cette personne sur le sujet du bâtiment communal « au jardin des artistes », soulève la remarque que dans la dernière version du plan guide, ce bâtiment est fléché comme « un équipement local associatif logement » ; dans ces conditions, pourquoi est-il envisagé un zonage passant de UE à UAA et possiblement qu'il devienne un commerce et des logements ?

De même, cette personne que le règlement initial du PLU faisait état de 25% de logements sociaux à partir de 8 logements. Le PLH de l'Agglo a ramené ce quota à 20% à partir de 10 logements et note que cet allègement de règle « ne favorise pas la construction sociale et l'installation des familles ».

Le 12 décembre 2025, un mail reçu de la part **d'une habitante**, concernant les difficultés de stationnement que rencontre le village retraite Résidence de Bois Geffray et demande d'en tenir compte dans le cadre de la modification du PLU.

Le commissaire a eu un échange général sur l'enquête en cours et ses caractéristiques avec Monsieur Vincent Magré, Maire de La Haye-Fouassière.

Aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ou déposer de contribution pendant cette permanence

4.2.4 Le mercredi 17 décembre 2025 de 09h00 à 12h30

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucune remarque ou observation n'avait été déposée sur le registre d'enquête publique depuis le 12 décembre 2025.

Au cours de cette permanence, **1 personne** est venue à la rencontre du commissaire enquêteur pour un échange sur la suppression de l'emplacement réservé N°1 et s'informer des hauteurs futures des immeubles dans le cadre de l'évolution du règlement et du zonage en centre-bourg.

Un courrier du 13 décembre 2025 reçu par le commissaire enquêteur le 17 décembre 2025 **d'un habitant**, faisant part de son avis défavorable au changement de qualification de la zone UE en zonage UAA de la parcelle dite « Au jardin des Artistes » au motif que ces locaux sont très utilisés par diverses associations et aucun autre local n'est envisagé pour le déplacement de ces activités.

Aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ou déposer d'observation durant cette permanence.

4.2.5 Le mardi 23 décembre de 09h00 à 12h30

En début de permanence, il a été constaté qu'aucun message n'avait été déposé sur l'adresse électronique prévue à cet effet et aucune remarque ou observation sur le registre d'enquête publique depuis le 17 décembre 2025.

Une (1) personne est venue à la rencontre du commissaire enquêteur pour un échange sur la hauteur maximale des constructions (Article UA10) et sur le stationnement (Article Ua12)

Deux courriers remis au commissaire enquêteur et concernant le changement de qualification de UE en UAA de la parcelle « Au Jardin des Artistes » dont ce terrain apparaît comme une opportunité d'agrandissement future de la mairie. Cette modification entraînant une hauteur de construction R+3 inappropriée à l'environnement visuel.

Une personne est venue consulter le dossier d'enquête en début de permanence, sans observation.

A 12h30 le commissaire enquêteur a clos l'enquête et signé et paraphé cette clôture de l'enquête.

5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pendant la période de l'enquête, le public avait la possibilité de venir à la rencontre du commissaire enquêteur pendant ses permanences et de déposer des contributions :

- Sur le registre d'enquête à l'accueil de la mairie
- Par courrier : déposé ou adressé à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur
- Par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête publique.

6 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

6 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur lors de ses permanences,

Il n'y a aucune contribution déposée sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet,

Il y a eu 2 dépôts de mails sur le site internet prévu à cet effet,

Il y a eu 4 courriers adressés au commissaire enquêteur.

7 OBSERVATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET

7.1 Observations et questionnements faisant suite aux avis des acteurs du dossier ainsi qu'aux échanges du commissaire enquêteur avec le Maître d'ouvrage

Après étude du Plan Local d'Urbanisme (PLU) voté en 2012 et les modifications apportées en 2018, 2021, 2022 et 2025, et du dossier d'enquête publique, des échanges, des observations recueillies auprès de Madame l'adjointe au Maire chargée de l'urbanisme, et du Directeur des Services Techniques Monsieur Loïc Dumont, et au vu de l'avis de la MRAE et des réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) :

La modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soulève logiquement quelques questions :

- **Le Scot du Pays du Vignoble Nantais** relève 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.
Le SCoT suggère de reprendre la qualification de règlements sociaux telle que précisée dans sa version initiale ; en effet le fait de relever le seuil de 8 à 10 logements et de passer de 20% le logements sociaux au lieu de 25% dans la version initiale interroge.
Le SCoT reprend également des remarques sur les hauteurs des habitations, sur les toitures, les plantations ainsi que le sujet du stationnement et le risque de report sur l'espace public du stationnement dans le centre-ville ainsi que dans les zones Ua et Ub.
- **La Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine** relève des remarques concernant les hauteurs des habitations ainsi que les couleurs des toitures.
De même des remarques sur un cahier d'harmonisation des zonages économiques des règlements des PLU qu'élabore la Communauté d'Agglo avec des objectifs de densification et d'optimisation foncière, et préconise, de reprendre autant que possible des règles socles communes pour encadrer les futures opérations d'aménagement.
De même un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration et demande que la commune tienne compte des prescriptions qui seront fixées. Le zonage d'assainissement des eaux usées sera révisé et devra être annexé aux PLU de chaque commune avant fin 2026.

7.2 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.

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.

8 Clôture de l'enquête

Le mardi 23 décembre 2025 à 12h30, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.

9 Remise du Procès-Verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis, en mains propres, le 30 décembre 2025 à 11h00 à Monsieur Loïc Dumont Directeur des Services techniques de la commune de la Haye-Fouassière, pour transmission à Monsieur le Maire

Une transmission du Procès-verbal de synthèse a également été adressé par voie électronique adressé à Monsieur Dumont

Le Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse, a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 15 janvier 2026 à 17h28.

10 Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse de la mairie

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

11 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 Haie 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 Haie-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 :

12 Organisation de l'enquête

12.1 Dispositions préparatoires

Le commissaire enquêteur a reçu une partie du dossier le 08 octobre 2025 transmis par Monsieur Loic Dumont, Directeur des Services Techniques de la commune de La Haie 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 Haie 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.

12.2 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.

12.3 Le déroulement de l'enquête publique

12.3.1 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.

12.3.2 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 Hayre-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

13 Le relevé des contributions

Il y a eu six (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.

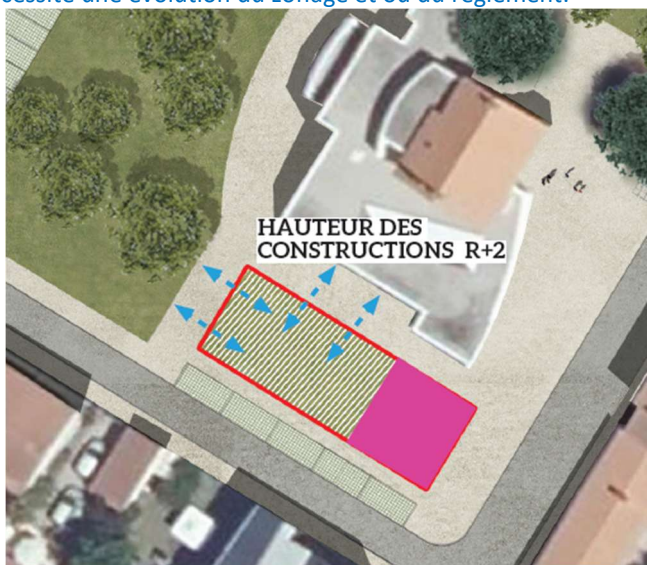
14 Observations et questionnements du public

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 :

L'évolution du zonage sur ce secteur permet de faire évoluer la destination des immeubles sur les parcelles concernées. Le zonage actuel ne permet pas de faire évoluer la destination vers de l'habitat et/ou du commerce. Or les études du Plan Guide ont identifié cet ensemble comme un gisement foncier avec la possibilité de créer des logements, ce qui nécessite une évolution du zonage et ou du règlement.



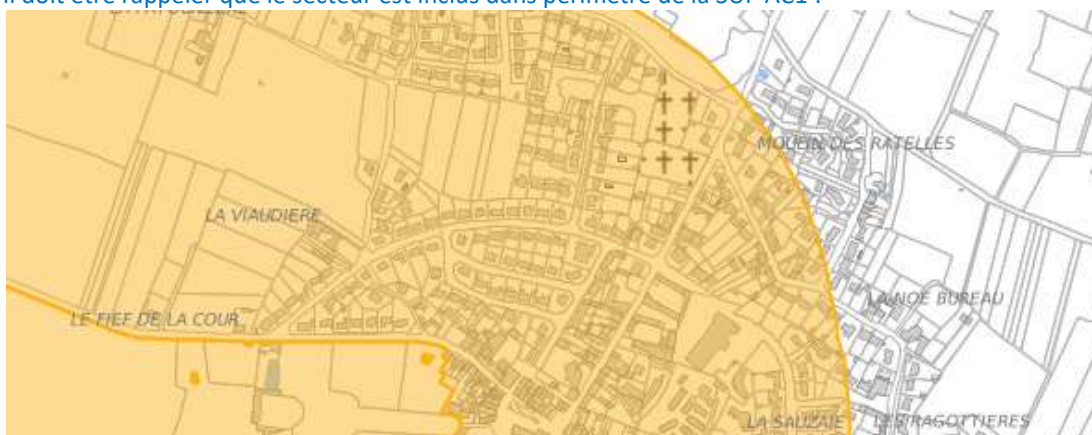
(Extrait du Plan Guide)

Depuis lors, il a émergé de nouveaux besoins/projets, notamment pour un commerçant qui a présenté un projet de développement pour son activité. Ce projet comporte une partie commerciale ainsi que des logements.

L'actuel jardin des artistes, propriété de la commune accueille diverses associations. Ces dernières pourraient être accueillies dans d'autres lieux comme les Camélias et/ou le pôle culturel. Il s'agira alors d'organiser et planifier l'usage des lieux. Il sera primordial de préparer cette réorganisation de manière concertée avec les associations avant d'engager tous projets.

En ce qui concerne l'évolution de la hauteur et le développement d'un immeuble en R+3, cela permet d'améliorer la densité au cœur de bourg. Cette évolution aura certainement un impact sur le paysage urbain. Il s'agit cependant d'une hauteur maximale. Elle devra être adaptée au contexte urbain pour valoriser la rue, assurer une transition ou encore préserver un ensoleillement.

Il doit être rappelé que le secteur est inclus dans périmètre de la SUP AC1 :



Extrait périmètre de protection

Cette SUP de protection des Monuments Historiques (MH) s'imposera à l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui feront l'objet d'une consultation des Architectes des Bâtiments de France (ABF). En ce qui concerne les places de stationnements, le projet propose d'adapter le nombre de places au regard des typologies de logements pour les projets collectifs. L'objectifs de limiter la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs. Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements sur les terrains d'assiette. Cependant le risque de report sur l'espace public doit être pris en compte en améliorant la lisibilité des de stationnement dans l'espace public. Aujourd'hui, on observe et constate une vacance régulière des places de stationnement dans le bourg. Cette approche sera objectivée à travers l'étude urbaine sur le centre-bourg dont un des objectifs d'améliorer l'organisation et la lisibilité des stationnements dans l'espace public.

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.

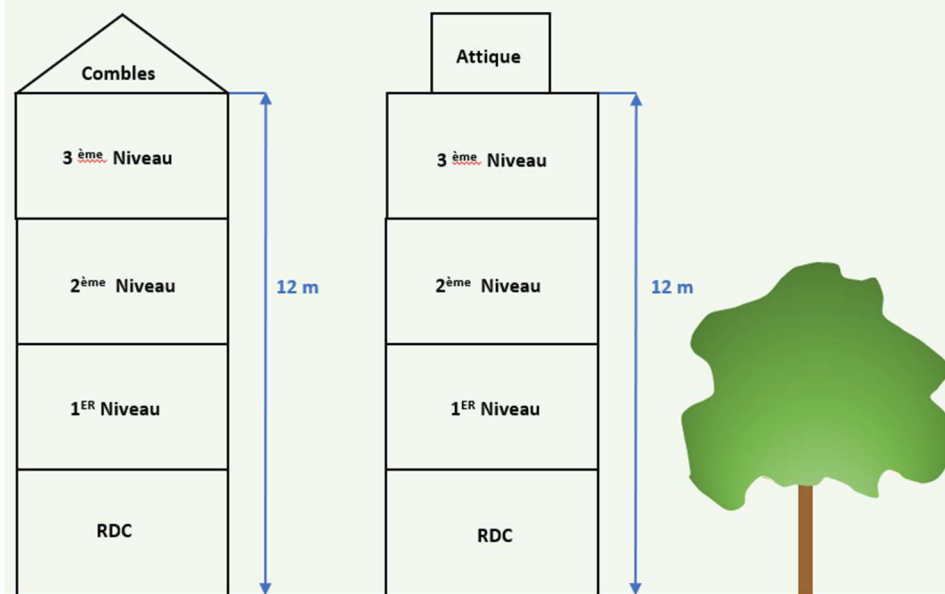
Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière :

Le projet de rédaction de l'article 10 distingue bien les sous-secteurs « a » et « b » :

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :

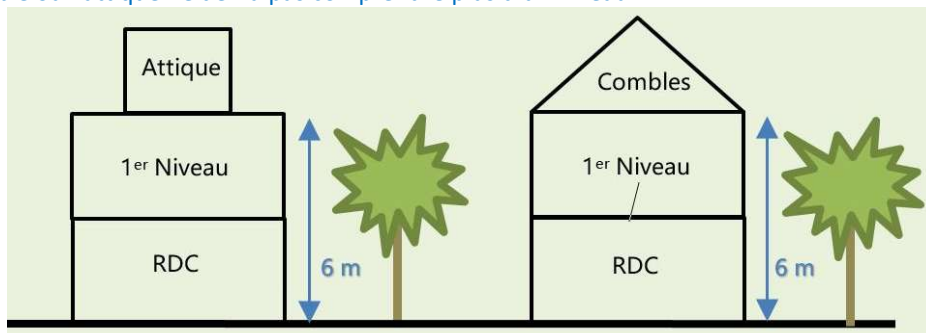
- De 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R +3 + combles ou attique) Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :

- De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uab (R + 1 + combles ou attique)

Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Précision sur les hauteurs :

- Hauteur maximum : Il s'agit du « point le plus élevé du bâtiment » à l'égout et d'un « plafond », qui n'est pas toujours atteint par les projets de construction, dont les hauteurs sont généralement modulées.
- Calcul de la hauteur :

En cas de topographie marquée, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avec le seuil d'entrée, comme point de référence.

La hauteur de la façade la plus petite ne peut dépasser la limite de hauteur réglementaire soit 12 m.

De plus, pour les opérations groupées :

- Ponctuellement et en fonction de l'ancrage du bâtiment dans la pente, le bâti peut présenter une ou des façades avec un niveau bas supplémentaire.
- La hauteur des autres façades, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur réglementaire soit un maximum de 15 mètres à l'égout.

Les rampes d'accès aux stationnements semi-souterrains/souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

15 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.

15.1 Les remarques et observations du Syndicat mixte du SCoT :

15.1.1 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 :

Cette proposition d'évolution du règlement ne peut être mise en application. Même si elle répond à une mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH cette dernière remet en cause l'économie générale du projet car elle modifie de PADD du PLU approuvé en 2012. La modification n°5 du PLU reprendra la rédaction initiale.

Hauteur

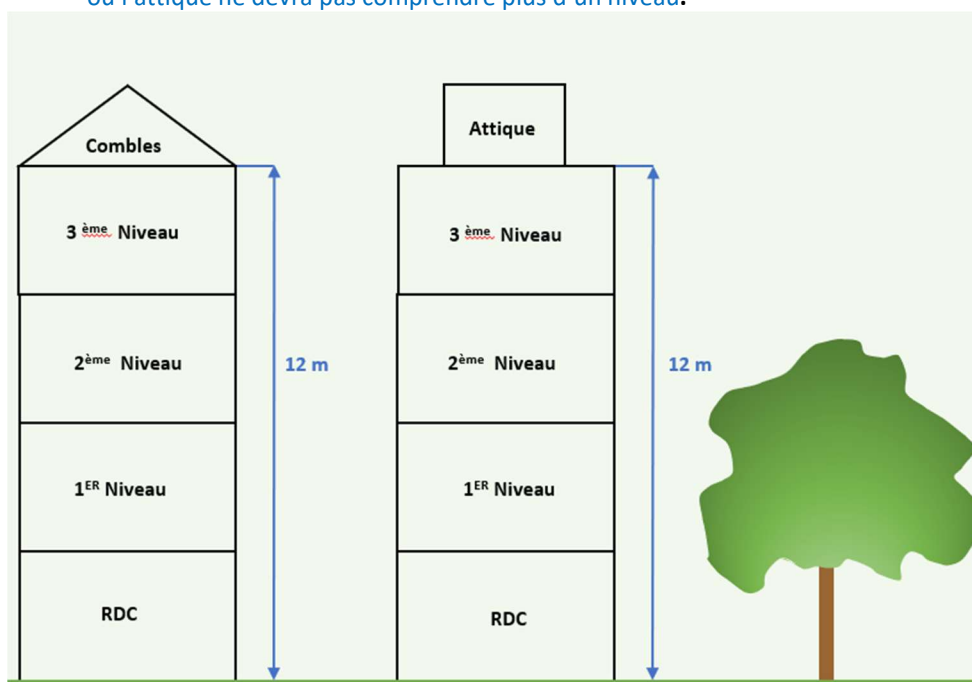
La commission suggère de réaliser un schéma de principe dans le règlement pour faciliter la compréhension

Réponses et commentaires de la mairie de la Haye-Fouassière

L'article 10 intègre bien des schémas de principes sur la question des hauteurs :

La hauteur maximale des constructions pour les logements collectifs sera :

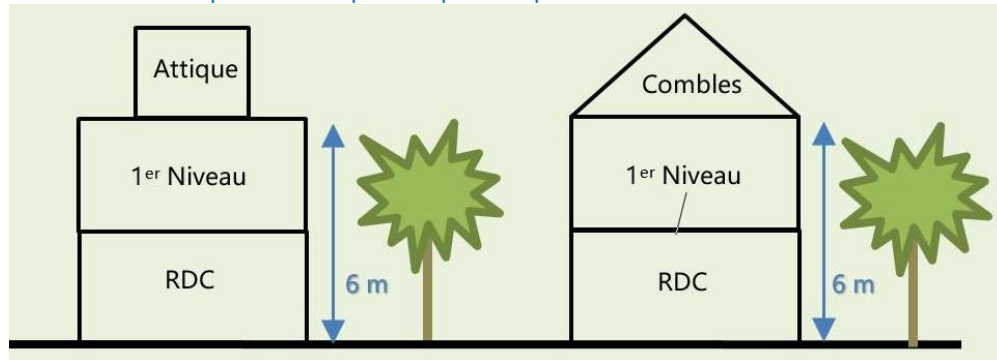
- De 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uaa (R +3 + combles ou attique) Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



La hauteur maximale des constructions pour les logements individuels sera :

- De 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère en Uab (R + 1 + combles ou attique)

Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.



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

Le sujet pose des problématiques en lien avec la mobilité et la place de l'automobile dans l'espace public. Les habitants peuvent voir la réduction ou le retrait des places de stationnement comme une mesure nuisible à leur qualité de vie. Les limitations posées au nouveau règlement visent :

- à limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement
- à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet de règlement (à l'article UA 12 – Stationnement) concerne uniquement les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

Typologie de logement	Nombre de places par logement
T1/T2 T3/T4	1 place
Logements à caractère social	1 place

En UB, il est prévu dans la modification :

- ❖ Constructions à usage d'habitation type collectif (opérations groupées) :

Pour les opérations groupées, le nombre de stationnements est déterminé au regard de la typologie des logements :

Typologie de logement	Nombre de places par logement
T1/T2	1 place
T3/T4	2 places
Logements à caractère social	1 place

Il y a donc bien une différenciation des typologie urbaine (UA/UB).

Ces typologies ont pour objectifs de limiter d'une part la consommation de l'espace destiné aux aires de stationnement et à encourager l'usage des transports collectifs et des modes actifs.

Il sera précisé dans le règlement qu'il s'agit d'un nombre de place minimale. Les opérateurs pourront selon leurs projets proposer plus de places de stationnement.

La commune mène actuellement une étude urbaine qui interroge la place de l'automobile dans l'espace public (circulation stationnement). Dans ce contexte, cette modification est une opportunité pour limiter l'emprise des stationnements sur les terrains d'assiette et mieux organiser et identifier les stationnements à l'échelle du bourg.

Toiture

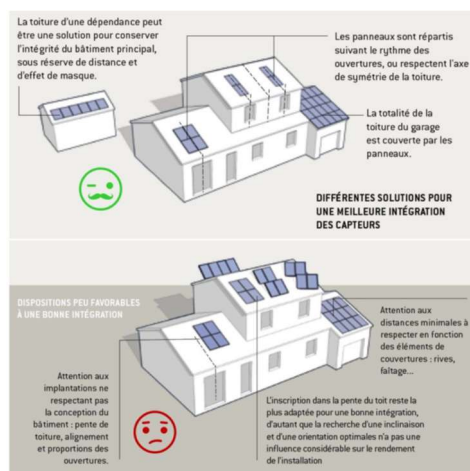
La charte architecturale recommande de regrouper les panneaux en bas de toiture pour éviter l'effet de mitage et préserver l'aspect des faîtages.

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Afin de prendre en compte la charte architecturale il est proposé la rédaction suivante :

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie **basse** du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'acrotère.



Plantations

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

Réponses et commentaires de la Mairie de la Haye-Fouassière

Le projet de rédaction à l'article 13 constitue une évolution sur la prise en compte de la préservation des plantations existante hors celle identifiée au titre des articles L 130.1 et L 123-1-5-III 2° par rapport à la rédaction initiale

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

.....

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux existants. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire la plantation d'un nouvel arbre par arbre abattu. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation par la création de haie ou plantation d'arbres.

.....

Dans le cadre de la révision générale il pourra être envisager une écriture plus proactive sur le traitement des espaces libres. Il pourra par exemple imposer aux constructeurs des contraintes de réaliser dans les espaces libres certaines installations et notamment des aires de jeux et de loisirs au regard d'un a seuil déterminer : en surface de plancher ou en nombre de logements). La réalisation d'espaces verts ou la plantation d'arbres peut être exigée sur une partie des espaces libres.

Mais également plus protectrice, Le règlement du PLU peut protéger les éléments du paysage d'intérêt écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, et d'intérêt culturel au titre de l'article L. 151-19 du même code. Il peut aussi définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Ainsi les arbres et les haies peuvent être identifiées comme élément à protéger, à conserver ou mettre en valeur au titre de ces dispositions, pour l'intérêt écologique ou culturel qu'elles constituent.

Il pourra également être envisager une OAP thématique en faveur des continuités écologique dont l'objet de d'identifier liens à maintenir/créer pour relier ces espaces, les continuités écologiques.

Il s'agit clairement d'un enjeu fort pour la révision générale à venir.

15.2 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

Concernant les hauteurs des clôtures, ce sujet nécessite une approche plus fine sur l'ensemble des zones du PLU, travail qui pourra être engagé dans le cadre de la révision générale à venir.

En ce qui concerne les toitures il ne semble pour l'instant pas nécessaire de préciser la teinte des tuiles du fait que le règlement précise : « l'utilisation des tuiles en usage dans la région ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région... ».

En ce qui concerne l'erreurs matériels pour la zone UB elle sera corrigé pour le dossier d'approbation du PLU.

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

Il s'agit d'une observation hors sujet.

Cependant le cahier d'harmonisation des zonages économiques des règlements des PLU à l'échelle de l'agglomération devra être pris en compte dans le cadre de la révision générale du PLU qui sera prochainement engagé.

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

Il s'agit d'une observation hors sujet.

Il sera cependant nécessaire de prendre en compte le schéma directeur des eaux pluviales dans le cadre de la révision générale à venir.

15.3 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

Effectivement le PLH (2021-2027) dans ces orientations incite à la production de logement sociaux à travers des objectifs de production, pour la commune de la Haye-Fouassière cet objectif est de 20%, objectifs qui est également inscrit dans le DOO du SCOT. Pour atteindre cet objectif il semblait plus simple et plus lisible de proposer la rédaction suivante : « 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 ».

Cette dernière remet en cause l'économie générale du projet car elle modifie le PADD approuvé en 2012. La modification n°5 du PLU reprendra la rédaction initiale.

16 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)

17 Clôture du Rapport

Le rapport a été remis le 23 janvier en mains propres à la mairie de la Haye-Fouassière

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

Bernard Pacory, commissaire enquêteur.

Fait et clos le 23 janvier 2026

(Signature sur l'original)