

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de DERVAL

Enquête Publique

Ayant pour objet :

La modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Derval.

Enquête menée du 23 décembre 2024 au 24 janvier 2025.

Référence TA : E24000199/44 du 15 novembre 2024

- RAPPORT du Commissaire Enquêteur**
- Procès-verbal des observations**
- CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur**
- Annexes & pièces jointes**

Rapport du Commissaire Enquêteur

Sommaire du rapport d'enquête

	Motivations de l'enquête et circonstances	page 03
I	Préambule et Mesures prises	page 05
I.1	Mesures prises avant le début de l'enquête	page 07
I.2	Mesures prises pendant ou à l'issue de l'enquête	page 09
II	Publicité	page 11
III	Exposé du projet	page 14
III.1	Le contexte communal de Derval	page 14
III.2	Le contexte intercommunal de Derval	page 15
III.3	Le projet de modification de droit commun du PLU	page 16
IV	Composition du dossier de Modification n° 1 du PLU	page 19
V	Déroulement de l'enquête	page 21
VI	Résultats de la consultation	page 25
VII	Avis des personnes publiques associées	page 34
VIII	Analyse du mémoire en réponse	page 35

Sont intégrés à la suite du présent rapport :

Le procès-verbal des observations notifié à la commune de Derval

Rapport du Commissaire Enquêteur

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur portant sur la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de DERVAL.

Pièces jointes :

- **Mémoire en réponse de la commune De Derval.**
- **Le registre d'enquête papier clôturé auquel sont annexés les courriers et courriels remis.**

Rapport du Commissaire Enquêteur

O B J E T

Enquête publique préalable à :

La modification de droit commun numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DERVAL.

Motivations de l'enquête et circonstances

Vu la lettre (enregistrée le 14 novembre 2024) par laquelle le Maire de la commune de DERVAL, demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet : « le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval » ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants ;

Vu le code des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté ministériel du 09 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;

Vu le décret 2005-935 du 02 août 2005 ;

Vu la loi SRU n° 2000/1208 du 12 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 02 juillet 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Derval, en date du 03 juin 2022, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Derval ;

Vu le document et le dossier concernant l'examen au cas par cas adressé à l'autorité environnementale ;

Vu l'avis n° PDL-2024-8182 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 26 novembre 2024 portant sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Derval ;

Vu la transmission aux personnes publiques associées du projet de modification de droit

Rapport du Commissaire Enquêteur

commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Derval ;

Vu les avis exprimés par les personnes publiques associées concernant la modification de droit commun Plan Local d'Urbanisme de Derval ;

Vu le dossier soumis à enquête publique ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision n° E24000199/44 en date du 15 novembre 2024, du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Jacques CADRO, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;

Vu l'arrêté 2024_186 du Maire de la commune de DERVAL, en date du 28 novembre 2024, prescrivant l'enquête publique unique portant sur :

- « Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval » ayant pour objet :

- la modification du règlement graphique dont :

- le changement de zonage pour 6 parcelles situées rue de Nantes.

- l'ajout de 4 bâtiments susceptibles de changer de destination.

- l'ajout d'un périmètre de protection autour du château de Derval.

- diverses modifications du règlement écrit.

- la modification des OAP de la rue de Nantes et du secteur des Echos.

Vu l'arrêté 2024_187 du Maire de la commune de DERVAL, en date du 28 novembre 2024, portant sur la modification de l'arrêté municipal 2024_186 du 28 novembre 2024:

Il est à mener une enquête publique dont le siège se situe en mairie de Derval, durant une période de trente trois jours consécutifs, s'étendant du lundi 23 décembre 2024 à 09 heures 00 au vendredi 24 janvier 2025 à 18 heures 00 inclus.

Rapport du Commissaire Enquêteur

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête préalable à La modification de droit commun n° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DERVAL ;**

Nous, Jacques CADRO, inscrit sur la liste annuelle des commissaires enquêteurs du département de Loire-Atlantique, agissant conformément à la décision de désignation numéro E24000199 /44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES, en date du 15 novembre 2024, rapportons les opérations suivantes qui ont été effectuées lors de l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DERVAL.

I – PREAMBULE ET MESURES PRISES

L'enquête a été prescrite par arrêté n° 2024_186 de Monsieur le Maire de la commune de DERVAL, en date du 28 novembre 2024.

En application des références citées supra, cette enquête publique s'est déroulée en mairie de DERVAL, désignée comme siège de l'enquête, ceci durant une période de trente trois jours consécutifs, s'étendant du lundi 23 décembre 2024 à 09 h 00 au vendredi 24 janvier 2025 à 18 heures 00 inclus.

Après concertation avec les services de la mairie de DERVAL, prenant en considération d'une part la constitution du projet de modification du PLU de la commune de DERVAL, d'autre part la consultation des Personnes Publiques Associées dont les avis en retour sont peu nombreux, et enfin la saisine de la mission Régionale de l'Autorité Environnementale ; prenant en considération que ce Plan Local d'Urbanisme a déjà fait l'objet d'une révision générale ; prenant en considération la période de vacances scolaires durant le déroulement de l'enquête pouvant permettre une meilleure participation du public ; il a été décidé d'assurer quatre permanences dans les locaux mis à disposition en mairie de DERVAL, afin de recevoir le public et de recueillir ses observations éventuelles.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Celles-ci ont été fixées respectivement les :

Lundi	23 décembre 2024	de 09 h 00 à 12 h 00
Mercredi	08 janvier 2025	de 14 h 00 à 18 h 00
Jeudi	16 janvier 2025	de 09 h 00 à 12 h 00
Vendredi	24 janvier 2025	de 14 h 00 à 18 h 00

Un registre papier destiné à recevoir les observations du public sur ce projet a été ouvert, coté et paraphé, par le Commissaire Enquêteur.

Ce registre a été mis à la disposition du public en mairie de DERVAL, durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituelles d'ouverture des services, afin que toute personne intéressée puisse si elle le souhaite donner son avis sur le projet. Ce registre a été clos par le Commissaire Enquêteur, à l'expiration du terme de l'enquête.

Les locaux mis à disposition du Commissaire Enquêteur, offraient l'espace nécessaire à l'accueil, à la réception et à l'information du public. Ces locaux permettaient d'assurer la confidentialité des interventions du public.

Rapport du Commissaire Enquêteur

I.1 – MESURES PRISES (avant le début de l'enquête)

Préalablement au commencement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur :

A été sollicité le 13 novembre 2024 par Madame Hélène MARTINEAU, du Tribunal administratif de NANTES, afin de se faire proposer de mener l'enquête publique en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Après avoir pris contact le 13 novembre 2024 avec la mairie de Derval pour connaître l'état d'avancement du dossier et définir approximativement la période d'enquête, il a accepté de mener l'enquête proposée. Des renseignements recueillis, il semble qu'il soit nécessaire d'attendre la réponse des personnes publiques associées afin de compléter le dossier d'enquête. Ceci remet en question les prévisions sur la période d'enquête prévue. Son interlocuteur de référence en mairie de Derval est Madame Frédérique MINSSIEUX, directrice générale des services.

Jusqu'à la tenue de la première permanence de décembre 2024, de nombreux échanges ont eu lieu dans le cadre de l'organisation de l'enquête, de l'état d'avancement et de complétude du dossier.

Dès le départ une réunion de présentation du dossier a été convenue pour le mardi 03 décembre 2024.

Le 03 décembre 2024, il s'est rendu à DERVAL et y a rencontré en mairie :

- Monsieur Michel HORHANT, adjoint au maire chargé de l'urbanisme ;
- Madame Frédérique MINSSIEUX, directrice générale des services ;

Objet : Présentation de la commune de DERVAL ;

L'opportunité de mener l'enquête sur la modification du PLU portant sur l'adaptation du PLU aux besoins de la commune en termes d'aménagement et d'évolution, plus particulièrement :

- La modification du règlement graphique touchant plus particulièrement les zonages AUh2 et Uec ;
- La prise en compte de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zonage agricole ;
- L'ajout d'un périmètre de protection ABF autour du château ;
- La modification du règlement écrit pour l'application des règles de construction, d'aménagement et d'équipement ;
- La modification des OAP concernant les OAP rue de Nantes et des Echos ;

Détermination de la période et de la durée de l'enquête.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Proposition du nombre et des dates des permanences du commissaire enquêteur.

La participation attendue du public.

Le choix de ne pas avoir recours à un registre dématérialisé.

Les dernières pièces à intégrer au dossier d'enquête.

La possibilité de réception d'avis PPA qui seront joint au dossier.

Il a par ailleurs été abordé les points suivants :

La publicité envisagée pour l'enquête.

La parution de l'avis d'enquête dans la presse.

Les contraintes de respect des dates pour la mise en place de l'affichage.

Proposition des emplacements d'affiches réglementaires.

La date limite du contrôle de l'affichage sur site et de parution de la publicité presse.

La nécessité de permettre la consultation de l'intégralité du dossier d'enquête aux formats papier et dématérialisé.

La mise en place d'une adresse informatique dédiée pour la réception des observations par mail.

Le traitement du courrier parvenant en mairie de Derval à l'attention du commissaire enquêteur.

Le traitement par la mairie des mails parvenant sur l'adresse dédiée.

(Cette réunion a duré 01 heures 00.)

Le 05 décembre 2024, il a procédé au contrôle de l'affichage sur le territoire de la commune de Derval. Compte tenu de la dispersion des points d'affichage mis en place sur le territoire communal, le commissaire enquêteur qui s'était préalablement fait communiquer le détail des points d'affichage s'est fait accompagner durant la totalité du contrôle par Mme MINSSIEUX (D.G.S de Derval). A cette occasion il en a profité pour se faire présenter brièvement le projet de modification du zonage. Des clichés photographiques de chaque point d'affichage contrôlé ont été réalisés et pourront au besoin être remis au porteur de projet. Il est par ailleurs retourné sur les secteurs de l'OAP de la rue de Nantes ainsi que sur le secteur du château de Derval concerné par un périmètre de protection des ABF.

Le 05 décembre 2024, le commissaire enquêteur à l'occasion de la visite des lieux s'est rendu en mairie de Derval pour procéder au contrôle du dossier d'enquête et des pièces le constituant. Il a contrôlé et visé l'ensemble des pièces présentes au dossier. Un registre d'enquête a été complété, coté et paraphé pour mise à disposition du public.

Il a été procédé à une complétude du dossier afin que celui proposé au public soit identique à celui remis au commissaire enquêteur.

Les avis des Personnes Publiques Associées seront annexés au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception en mairie.

Des précisions ont par ailleurs été apportées sur la modification du zonage du PLU de Derval, et sur une procédure de recours concernant la révision antérieure du PLU.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Visite des locaux de la mairie où le dossier sera mis à la disposition du public et présentation de la salle où le commissaire enquêteur recevra le public.

(Durée totale de la réunion et de la visite des lieux 3 heures.)

Le 23 décembre 2024 de 08 h 30 à 09 h 00 préalablement à la première permanence, le commissaire enquêteur a procédé aux contrôles suivants :

- affichage (publicité et documents)
- mise à disposition du public de l'ensemble du dossier au format dématérialisé pour consultation à partir d'un poste informatique.
- Contrôle de la complétude du dossier papier.
- Consignes relatives à la conservation de l'intégrité du double dossier, des registres d'enquête, des courriers et mails reçus en mairie.

Il a été rappelé les dispositions à prendre en cas de disparition de pièces du dossier et qu'il était préférable d'orienter le public vers les permanences du commissaire enquêteur afin d'être éventuellement renseigné ou aidé à s'exprimer sur le registre d'enquête.

Un rappel a été effectué sur les conditions s'appliquant à la fourniture de copies de pièces du dossier et au service vers lequel il y lieu de diriger les demandeurs. Comme prévu réglementairement ces copies peuvent être fournies à titre onéreux.

I.2 – MESURES PRISES (pendant ou à l'issue de l'enquête)

Au cours de l'enquête, le Commissaire Enquêteur :

Le 23 décembre 2024, s'est entretenu avec Monsieur Michel HORHANT, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, puis avec Monsieur Dominique DAVID, maire de la commune de Derval, sur l'élaboration, la révision et la modification du PLU ; sur la participation actuelle du public, et sur les demandes qu'il y aura lieu d'étudier pour des changements de destination de bâtiments situés en zonage agricole.

Le 24 janvier 2025, préalablement à la quatrième permanence il s'est rendu dans les secteurs de La Gare, de La Jarriais et de Boismain, afin de se faire sa propre idée sur des demandes de changements de destination formulées pour des bâtiments situés en zonage agricole. La gare est situé et zonage agricole mais proche de l'agglomération. La Jarriais constitue un écart alors que le Boismain typiquement agricole est plus conséquent mais se situe très proche de la zone inondable.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Le 31 janvier 2025, il s'est rendu en mairie de Derval pour remise au porteur de projet du procès-verbal des observations. A cette occasion il a commenté le déroulement de l'enquête, la participation du public et les observations qui ont été formulées.

Ont participé à cette réunion :

Monsieur Dominique DAVID, maire de la commune de Derval ;

Monsieur Michel HORHANT, adjoint au maire chargé de l'urbanisme ;

Madame Frédérique MINSSIEUX, directrice générale des services ;

Madame Catherine GRIFFON, du service de l'urbanisme ;

Il a été demandé à la commune de produire dans le délai de 15 jours, un mémoire en réponse au procès-verbal des observations.

Rapport du Commissaire Enquêteur

II – PUBLICITE

Le public a été informé de cette enquête, conformément à la procédure en vigueur ;

1/ - Par un affichage effectué par le responsable du projet aux points suivants en concordance avec le détail fourni au commissaire enquêteur préalablement au contrôle :

Point n° 1	Mairie de DERVAL, 15 rue de Rennes. (panneau affichage extérieur)	clichés 7176 à 7177
Point n° 2	Derval : RD 775 route de Guémené/Redon (panneau d'affichage)	clichés 7179 à 7181
Point n° 3	Derval : RD 537 rue de Nantes (panneau d'affichage)	clichés 7182 à 7184
Point n° 4	Derval : RD 775 route de Châteaubriant (panneau d'affichage)	clichés 7185 à 7187
Point n° 5	Place du Bon Accueil (place de l'Eglise).	clichés 7188 à 7190
Point n° 6	Derval : rue de Rennes	clichés 7191 à 7193

Les clichés photos horodatés (n° 7176 à 7193) pris par le commissaire enquêteur lors du contrôle de l'affichage pourront si besoin, être mis à la disposition du porteur de projet.

2/ - Par annonce sur le site officiel de la mairie de Derval :

<http://www.derval.fr/>

<http://www.derval.fr/fr/actualite/231821/enquete-publique-modification-plan-local>

(Toutes les pièces du dossier d'enquête et possibilité de les télécharger au format PDF)

3/ - Par annonce de l'enquête publique et de sa durée sur le panneau d'information lumineux implanté rue de Rennes, place du Bon Accueil à Derval ;

4/ - Par une première insertion avant le début d'enquête, dans les journaux :

- « Ouest France » parue le 06 décembre 2024.

- « Presse Océan » parue le 06 décembre 2024.

Rapport du Commissaire Enquêteur

5/ - Par une seconde insertion dans les premiers huit jours de l'enquête, dans les journaux :

- « Ouest France » parue le 24 décembre 2024.
- « Presse Océan » parue le 24 décembre 2024.

6/ - Par annonce dans le bulletin d'informations « Derval Infos » n° 32, du 06 décembre 2024 : de l'enquête publique, de sa durée et des dates des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

7/ - Par annonce dans le bulletin d'informations « Derval Infos » n° 33, du 20 décembre 2024 : de l'enquête publique, de sa durée et des dates des permanences tenues par le commissaire enquêteur, et des différentes possibilités pour consulter le dossier d'enquête.

8/ - Par mise à disposition du public en mairie de Derval pendant toute la durée de l'enquête, de l'ensemble des pièces du dossier énumérées au chapitre « composition du dossier » et d'un registre destiné à recevoir les observations éventuelles du public.

9/ - Par mise en consultation des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique sur le site internet de la mairie de Derval, avec possibilité de télécharger les différents fichiers au format « PDF » :

- <http://www.derval.fr/>
- <http://www.derval.fr/fr/actualite/231821/enquete-publique-modification-plan-local>
- <https://drive.google.com/drive/folders/1jiQNsa-0jVhR2bZoW1VW-qhVbmUYTJWX>

Les pièces téléchargeables sur le site de la mairie de DERVAL, correspondent aux pièces entrant dans la composition du dossier papier mis à la disposition du public.

10/ - Par mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée pour qu'il puisse adresser ses observations au format numérique :

✉ enquetepublique@derval.fr

11/ - Par mise à disposition du public d'une adresse permettant la réception des courriers déposés ou expédiés par voie postale :

✉ à l'attention du commissaire enquêteur – mairie de Derval – BP 11 - 15 rue de Rennes – 44590 DERVAL

Rapport du Commissaire Enquêteur

Précisions :

Les affiches énumérées au § n° 1 du titre II du présent rapport étaient au format A2, de couleur jaune avec écriture de couleur noire. Elles contenaient les éléments nécessaires à l'information du public sur l'enquête publique devant se dérouler. Ces affiches étaient parfaitement visibles, lisibles et normalement résistantes en particulier aux intempéries.

Observations :

Le commissaire enquêteur a personnellement vérifié l'affichage le 05 décembre 2024, sur tous les points énumérés comme points d'affichage au § 1 du titre II ci-dessus.

La date de contrôle a été retenue afin de s'assurer de la présence sur site de la publicité par voie d'affiches au minimum 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Des clichés photographiques horodatés ont été pris à cette occasion et pourront le cas échéant être communiqués au porteur de projet ou aux autorités administratives.

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de DERVAL, a été contrôlé par le commissaire enquêteur avant la tenue de chaque permanence.

Rapport du Commissaire Enquêteur

III - EXPOSE DU PROJET

L'enquête publique unique porte sur :

- ☞ **Le Projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval.**

Ce projet est présenté par la commune de Derval, laquelle dispose de la compétence en matière de PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme initial de Derval datait du 27 mai 2004.

Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le conseil municipal de Derval le 03 juin 2022.

Une procédure de recours concerne certains points de la révision approuvée.

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Derval porte sur plusieurs points dont :

- ☞ La modification du règlement graphique ;
- ☞ La modification du règlement écrit ;
- ☞ Le changement de zonage de certaines parcelles ;
- ☞ L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- ☞ L'ajout d'un périmètre de protection autour du château de Derval ;
- ☞ La modification des OAP rue de Nantes et secteur des Echos ;

III.1– Le contexte communal de DERVAL

Derval est une commune rurale située au nord du département de Loire-Atlantique. Sensiblement implantée à équidistance de Nantes et de Rennes (~ 50 kilomètres) qui représentent les plus grands bassins d'emplois. Cette commune reste également bien centrée par rapport à Châteaubriant distante d'une quarantaine de kilomètres et de Redon distante d'environ 25 kilomètres. Elle reste une ville isolée qui se situe en dehors de l'attraction urbaine des villes précitées. Ses principaux axes structurants sont la RN 137 reliant du nord au sud : Rennes / Nantes et la RD 775 reliant d'ouest en est : Redon à Châteaubriant.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Le territoire de la commune couvre environ 64 Km². En terme surfacique, Derval représente la plus grande commune de la communauté de communes à laquelle elle se rattache. Ce territoire est peu artificialisé et se répartit pour 88% en territoires agricoles intégrant zones agricoles, forestières naturelles et prairies. Des cours d'eau (la Chère et le Don) et des zones humides sont présents sur la commune.

Avec une population d'environ 3578 habitants (données de 2022), la commune de Derval se positionne en tant que seconde commune sur les 26 qui composent la communauté de communes de Châteaubriant / Derval. Entre 2016, et 2022 cette commune a vu l'évolution de sa démographie progresser d'environ 2,58 %.

Du point de vue environnemental la commune de Derval qui n'abrite pas de site Natura 2000, mais reste toutefois concernée par la proximité de zones Natura 2000 :

- ☞ la zone spéciale de conservation (ZSC) : Marais de la Vilaine (FR5300002), située à 8 kilomètres à l'ouest de la commune.
- ☞ la zone de protection spéciale (ZPS) : Forêt du Gâvre (FR5212005) située à 5 km au sud-ouest de la commune.

III.2 – le contexte intercommunal de DERVAL

La commune de Derval fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval, regroupant 26 communes réparties sur le département de Loire-Atlantique.

Plus précisément les communes intégrées à la communauté de communes sont : Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, La Chapelle-Glain, La Meilleraye-de-Bretagne, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepot.

Elle présente la particularité d'être l'intercommunalité du département la plus vaste en matière de superficie (879,4 km²) devant Nantes Métropole, ainsi que celle comptant le plus grand nombre de communes (26).

La communauté de communes de Châteaubriant-Derval ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La commune de Derval a conservé la compétence urbanisme pour son territoire. Elle reste cependant concernée par les documents de portée supra-communale suivants :

Rapport du Commissaire Enquêteur

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Châteaubriant - Derval approuvé le 18 décembre 2018.
- Le Programme local de l'habitat 2020-2025 de la communauté de communes Châteaubriant - Derval qui a été approuvé en décembre 2019.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 18 mars 2022 pour les années 2022 à 2027.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté le 30 octobre 2015.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire, adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.
- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019.

III.3 – Présentation du projet de la Modification de droit commun n° 1.

Il s'articule autour de trois thèmes :

- La modification du règlement graphique du PLU.
- La modification du règlement écrit du PLU.
- La modification de deux orientations d'aménagement et de programmation.

☞ **La modification du règlement graphique du PLU.**

Point n° 1 : faire évoluer le zonage AUh2 et Uec.

Rapport du Commissaire Enquêteur

- ☞ Consiste à élargir la zone AUh2 en y intégrant les parcelles F 212 / 264 / 182 /786 / 836 et 787 qui sont déjà occupées par des habitations et qui se trouvent actuellement en secteur d'activité Uec, alors que leur vocation d'habitat doit perdurer.
- ☞ Faire évoluer l'OAP initiale avec le nouveau périmètre de la zone AUh2.

Point n° 2 : Intégration au PLU des bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- ☞ Bâtiment de 93 m² situé dans le hameau de la Musse au n° 8 la Musse, parcelle YV184.
- ☞ Bâtiment de 306 m² situé dans le hameau de la Musse au n° 1, La Chesnaie, parcelle YV179.
- ☞ Bâtiment de 72 m² situé dans le hameau de la Saule au n° 8 la Robinais, parcelle ZI157.
- ☞ Bâtiment de 330 m² situé dans le hameau du Grand Clos, n° 4 la Touche, parcelle ZE169.
- ☞ Bâtiment de 156 m² situé dans le hameau de le Landray, au n° 2 Lavardin, parcelle ZV26.

Point n° 3 : Modification périmètre de protection autour du château.

- ☞ Consiste à modifier le périmètre de protection au titre de l'information surfacique (cercle avec pour centre le bâtiment classé).

☞ **La modification du règlement écrit du PLU.**

Point n° 1 : Modification des règles en secteur zoné UA.

- ☞ Consiste à modifier les règles d'implantation et de desserte par les voies publiques ou privées et de permettre les constructions en 2^{ème} rideau en mutualisant les accès existants pour la création d'un logement.

Point n° 2 : Modification du règlement en zones Ua, Ub, Uc, Auh, A et N.

- ☞ Aménagement d'un espace destiné aux poubelles en attente de collecte sur le terrain d'assiette de la construction ou dans un local intérieur.

Point n° 3 : Modification du règlement en zones Ua, Ub, Uc, Auh, A et N.

- ☞ Consiste à supprimer la règle de retrait de 20 centimètres par aux limites séparatives.

Point n° 4 : Modification du règlement en zones Ua, Ub, Uc, Ul, AUh, A et N.

Rapport du Commissaire Enquêteur

- ☞ Consiste à rendre possible la construction de toits terrasses et de faible pente en second rideau en zone Ua.
- ☞ Consiste à rendre possible la construction de toits terrasses et de faible pente sans contrainte sur le reste de la commune.

Point n° 5 : Modification du règlement en zone AUe.

- ☞ Consiste à compléter les dispositions du PLU par des règles visant à assurer l'insertion paysagère des aménagements futurs en secteur AUe.

Point n° 6 : Modification du règlement au regard des opérations d'ensemble et de l'article R. 151-21.

- ☞ Consiste à s'opposer à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme.

Point n° 7 : Modification des règles concernant les changements d'affectation des annexes existantes.

- ☞ Possibilité de changement d'affectation des annexes existantes lorsqu'elles sont accolées à l'habitation.

☞ **La modification des orientations d'aménagement du PLU.**

Point n° 1 : Modification des règles concernant l'OAP rue de Nantes

- ☞ Intégration des sous-secteurs C et D en plus des secteurs existants A et B.
- ☞ Intégration de propriétés habitées en zonage AUh2, exclusion des sous-secteurs C et D qui ne sont pas concernés par l'opération d'ensemble et peuvent évoluer indépendamment.
- ☞ Nouveau plan d'aménagement de l'OAP.

Point n° 2 : Modification des règles concernant l'OAP secteur des Echos

- ☞ Renforcement des prescriptions d'intégration paysagère des futurs aménagements.
- ☞ Nouveau plan d'aménagement de l'OAP.

Rapport du Commissaire Enquêteur

L'enquête publique unique consiste donc à recueillir les avis, les observations et propositions du public sur ce dossier portant sur la modification de droit commun n° 1, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Derval ;

A l'issue de cette enquête la décision susceptible d'intervenir est une approbation en l'état, une modification, un amendement ou un refus d'approbation découlant d'une délibération du Conseil Municipal de Derval.

Rapport du Commissaire Enquêteur

IV – COMPOSITION du DOSSIER de MODIFICATION DU PLU

Le dossier de « modification de droit commun n° 1 » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval comprend :

- ☞ 1 **Sommaire** détaillant les pièces du dossier.

- ☞ Une **notice explicative valant rapport de présentation** du projet et détaillant entre autre :
 - ☞ Le cadre de la procédure d'enquête publique.
 - ☞ Les modifications du règlement graphique du PLU dont :
 - l'évolution des zones AUh2 et Uec
 - les bâtiments pouvant changer de destination en zonage A
 - le périmètre de protection ABF autour du château
 - ☞ Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation dont :
 - L'OAP rue de Nantes
 - L'OAP secteur des Echos
 - L'évolution des surfaces pour les zones AUh2 et Uec
 - ☞ Le périmètre de protection autour du château.

- ☞ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU** (46pages) détaillant :
 - 1°) les OAP thématiques :
 - Type « A » Cheminements.
 - Type « B » Nature en ville.

 - 2°) les OAP sectorielles dont :
 - Secteur 1 rue du Lavoisier / rue de la Gare.
 - **Secteur 2 rue de Nantes.**
 - Secteur 3 rue des Pommeraies.
 - Secteur 4 Le Foy.
 - **Secteur 5 Les Echos.**
 - Secteur 6 Nord du Mortier.

- ☞ **Le règlement d'urbanisme écrit** incluant :

Rapport du Commissaire Enquêteur

- Les Dispositions Générales.
 - Les Dispositions applicables à toutes les zones.
 - Les Dispositions applicables par zone dont Ua, Ub, Uc, Ue, Ul, AUh, AUe, 2AU, A et N
 - Les annexes dont les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'intérêt patrimonial
- ☞ **Plan du règlement graphique du PLU** pour l'ensemble de la commune.
 - ☞ **Plan du règlement graphique du PLU** pour le bourg.
 - ☞ **Plan des servitudes d'utilité publique** pour l'ensemble de la commune.
-
- ☞ Le dossier d'**examen au cas par cas** réalisé par la personne publique responsable / et la demande d'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité à réaliser une évaluation environnementale.
 - ☞ L'**avis** de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la modification n° 1 du PLU de Derval en date du 26 novembre 2024.
 - ☞ La liste des Personnes Publiques Associées informées de la procédure de modification du PLU. Cette liste est complétée :
 - De l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire.
 - De l'avis de La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique.
 - ☞ **L'arrêté municipal** n° 2024-186 en date du 28 novembre 2024 pris par le Maire de Derval afin de procéder à une enquête publique unique portant sur :
 - Le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Derval.
 - ☞ **L'arrêté municipal** n° 2024-187 en date du 28 novembre 2024 pris par le Maire de Derval afin d'apporter des précisions sur les fermetures exceptionnelles de la mairie les 24 et 31 décembre 2024.
- **Le dossier d'enquête publique sur la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Derval est complété des pièces suivantes :**
 - un exemplaire de l'avis d'enquête publique ;
 - d'un registre d'enquête papier pour recueillir les observations écrites du public en mairies de Derval, sur la modification du PLU.

Rapport du Commissaire Enquêteur

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée de la façon suivante :

Mercredi 13 novembre 2024 :	Le Tribunal Administratif nous sollicite en vue de mener l'enquête en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Recueil des coordonnées du porteur de projet.
Mercredi 13 novembre 2024 :	Contact avec la mairie de Derval afin d'avoir des précisions sur l'état d'avancement du dossier d'enquête, sur la période envisagée et sur la réception des avis des personnes publiques associées. Le correspondant chargé du dossier en mairie est Mme MINSSIEUX, directrice générale des services.
Mercredi 13 novembre 2024 :	Accord de notre part auprès du TA pour mener l'enquête. Information de l'évolution de la période d'enquête suite à l'attente de documents.
Mercredi 20 novembre 2024 :	Contact avec Mme MINSSIEUX, de la mairie de Derval en vue de fixer une date de réunion au cours de laquelle le projet sera présenté au commissaire enquêteur et d'apporter des précisions sur le déroulement de l'enquête publique.
Lundi 03 décembre 2024 :	Réunion préparatoire de l'enquête en mairie de Derval avec présence de : M. Michel HORHANT, adjoint au maire chargé de l'urbanisme ; Mme MINSSIEUX, directrice générale des services ; Objet : Présentation du contexte communal, et de la compétence urbanisme. Le PLU qui a fait l'objet d'une révision approuvé en 2022 et avec un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes. La modification du PLU pour l'adapter aux besoins de la commune porte sur le règlement graphique, sur le règlement écrit et sur deux OAP, le tout représente une dizaine de points. Présentation de pièces du dossier, explications sur les zonages concernés et attente des avis PPA. Calendrier retenu pour la période et la durée de l'enquête.

Rapport du Commissaire Enquêteur

	<p>Participation attendue du public. Moyens d'information et réception du public. Renoncement à l'emploi d'un registre dématérialisé. Pièces à intégrer au dossier d'enquête. Attente des réponses des PPA qui seront annexés. Détail de la publicité à réaliser par voie d'affiches et dans la presse. Détermination points d'affichage et de la date limite de l'affichage pour procéder au contrôle. L'information du public et la consultation du dossier au format papier et au format dématérialisé. La mise à disposition du public d'une adresse informatique et d'une adresse postale pour formuler ses observations. Le traitement des courriers, des mails et des observations registres papier. Questions pratiques diverses.</p>
Jeudi 05 décembre 2024 :	<p>Contrôle de l'affichage en mairie de Derval ainsi que sur le territoire communal. Compte tenu de l'étendue de la commune, le commissaire enquêteur s'est fait guider par Mme MINSSIEUX dgs de la mairie De Derval. A cette occasion il s'est également rendu sur l'OAP rue de Nantes ainsi que sur les lieux où un changement de zonage est prévu. Une visite au château de Derval a été faite pour se faire une idée sur le périmètre de protection envisagé.</p>
Lundi 23 décembre 2024 :	<p>De 08 h 30 à 09 h 00 : Contrôle préalable à la première permanence - affichage de la publicité. - Consignes sur le traitement de la réception des courriers et des mails. - Consignes relatives à la conservation de l'intégrité du dossier, du registre d'enquête, des courriers et mails reçus en mairie. - Consignes relatives à la fourniture de copies de documents.</p>
Lundi 23 décembre 2024 :	<p>De 09 h 00 à 12 h 00 : première permanence (04 intervenants)</p>

Rapport du Commissaire Enquêteur

Mercredi 08 janvier 2025 :	De 14 h 00 à 18 h 00 : seconde permanence (01 intervenant)
Jeudi 16 janvier 2025 :	De 09 h 00 à 12 h 00 : troisième permanence (04 intervenants – 1 courrier remis)
Vendredi 24 janvier 2025 :	De 14 h 00 à 18 h 00 : quatrième et dernière permanence (03 intervenants – 1 courrier remis) A l'issue de cette dernière permanence :
	<ul style="list-style-type: none">- Remise en ordre du dossier d'enquête avant remise à la mairie de DERVAL.- Clôture du registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de DERVAL.- Bilan sur le déroulement de l'enquête avec Mme MINSSIEUX, Dgs de la mairie DERVAL.
Vendredi 31 janvier 2025 :	De 10 h 45 à 11 h 45, réunion en mairie de Derval pour notification du procès-verbal des observations sur l'enquête menée. Entretien avec : M. Dominique DAVID, maire de la commune de Derval ; M. Michel HORHANT, adjoint chargé de l'urbanisme ; Mme MINSSIEUX, directrice générale des services ; Mme GRIFFON, du service urbanisme ; Bilan sur le déroulement de l'enquête et la participation du public. Analyse sommaire des observations par thèmes. Point sur les observations nécessitant une approche spécifique et une réponse de la mairie. Recommandations pour le traitement de certaines observations. Remise du procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête publique et les observations formulées par le public. Remise du registre d'enquête et des courriers et courriels annexés. Demande de mémoire en réponse au regard des observations et des précisions que la commune de Derval souhaite y apporter.
Jeudi 13 février 2025:	Réception par mail du projet de mémoire en réponse afin d'anticiper la prise en compte de certains éléments de réponse dans le rapport.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Vendredi 14 février 2025 :	Réception par mail du mémoire en réponse signé et converti au format PDF.
Mardi 18 février 2025:	Réception par voie postale du mémoire en réponse de la commune de Derval.
Jeudi 20 février 2025:	<p>Remise en mairie de Derval, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. (le dossier d'enquête le registre papier et les documents annexés ont été remis à la mairie le 31 janvier 2025).</p> <p>A l'occasion de cette remise, le commissaire enquêteur a commenté son rapport ainsi que ses conclusions.</p> <p>Transmission au Tribunal Administratif de NANTES d'une copie du rapport et des conclusions au format dématérialisé.</p>

Rapport du Commissaire Enquêteur

VI - RESULTAT DE LA CONSULTATION

La consultation du dossier de cette « enquête publique » relative à la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval s'est déroulée dans des conditions normales et avec une participation modérée du public durant l'enquête.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger de la durée de l'enquête publique. Cette décision est motivée tant au regard du taux de participation du public associé, que du nombre d'observations ou contributions formulées, ainsi que du nombre de permanences effectuées.

La durée de l'enquête publique a donc été de 33 jours durant lesquels le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences pour recevoir les observations du public.

Il semblerait que peu de personnes ne soient venues consulter le dossier ou demander des renseignements sur ce dernier en mairie. Il faut toutefois tenir compte que l'ensemble du dossier était consultable sur le site internet de la mairie sans qu'aucun comptage ne soit possible.

La prise en compte et l'enregistrement des observations et interventions du public lors de cette enquête publique répondent dans le rapport aux enregistrements suivants :

- ☞ Observation sur registre papier suivie du numéro d'ordre dans sa catégorie ;
- ☞ Observation formulée par « Courrier » suivie de son numéro d'enregistrement ;
- ☞ Observation formulée par « Courriel » suivie de son numéro d'enregistrement ;

Il n'a pas été remis ou adressé de courrier en mairie de Derval à l'attention du commissaire enquêteur.

Les courriels arrivés sur l'adresse dédiée ont été retransmis au commissaire enquêteur.

Durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur :

12 (douze) personnes ont été reçues et sont venues consulter les dossiers durant les permanences du commissaire enquêteur.

02 (deux) personnes se sont exprimées directement sur les registres d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Derval.

02 (deux) courriers ont été remis ou adressés à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Derval, et annexés au registre d'enquête.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Hors permanence :

02 (deux) observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Derval.

02 (deux) courriels ont été adressés sur l'adresse internet dédiée mise à la disposition du public en mairie de Derval et annexé au registre d'enquête.

Durant la durée de l'enquête

Le public est venu consulter le dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie de Derval. Celui-ci a également pris contact avec le service de l'urbanisme de la commune. Comme il arrive souvent le public ne s'est pas limité à l'objet de l'enquête, ce qui a amené des questions et des observations parfois hors sujet.

Les échanges avec les différents intervenants sont restés courtois.

Lors des permanences tenues en mairie de Derval, le Commissaire Enquêteur a reçu :

- **Lundi 23 décembre 2024** : *(première permanence)*

Quatre intervenants pour consultation du dossier d'enquête :

- ☞ M. Yves COCAUD, Dt 11 Bremdoux, 44590 Derval. *(demande de changement de zonage d'un secteur agricole).*
- ☞ M. Jules FOUNOU, Dt 7 rue Richard Wagner, 44800 Saint-Herblain. *(renseignements changement de destination pour construction existante en zonage agricole).*
- ☞ Mme Marie-Noëlle COCAUD, Dt 4 le Bas Quibut 44590 Derval. *(demande de changement de zonage d'un secteur agricole).*
- ☞ Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1 La Jarriais, 44590 Derval. *(renseignements changement de destination pour construction existante en zonage agricole)*

Aucune observation portée sur le registre d'enquête durant la permanence

Aucun courrier remis à l'attention du commissaire enquêteur

- **Mercredi 08 janvier 2025** : *(seconde permanence)*

Rapport du Commissaire Enquêteur

Un intervenant pour consultation du dossier d'enquête :

- ☞ M. Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1, La Jarriais, 44590 Derval. (*renseignements pour changement de destination d'une construction existante en zonage naturel anciennement Nh. Concerne les parcelles ZE 157, 159 et 210 d'une surface de 207 m² situées au lieu-dit la Jarriais. Va adresser une demande écrite*)

Aucune observation portée sur le registre d'enquête durant la permanence.

Aucun courrier remis à l'attention du commissaire enquêteur.

- Jeudi 16 janvier 2025 : (*troisième permanence*)

Quatre intervenants pour consultation du dossier d'enquête :

- ☞ M. Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1 La Jarriais, 44590 Derval. (*Dépôt courrier pour changement de destination d'un bâtiment en zonage agricole*)
- ☞ Mme PEUZE, Marie-Annick, Dt 26 rue de Nantes - 44590 Derval. (*Renseignements pour parcelle située rue de Nantes, zonage AUh2 et concernée par l'OAP rue de Nantes*).
- ☞ M. OLIVON, Bernard, Dt 11 rue des Pommeraies – 44590 Derval. (Renseignements constructibilité parcelle AB 813 – actuellement zonée Ub).
- ☞ M. URVOY, Gilbert, Dt n° 1, la Chesnais – 44590 Derval. (Renseignements sur critères de changement de destination pour bâtiments agricoles situés à La Chesnaie : orienté vers adjoint à l'urbanisme).

Aucune observation portée sur les registres d'enquête durant la permanence.

Un courrier remis à l'attention du commissaire enquêteur.

- de M. BALIOUSSIS, Alexandre et enregistré comme **Courrier n° 1**

- Vendredi 24 janvier 2025: (*quatrième et dernière permanence*)

Trois intervenants pour consultation du dossier d'enquête :

- ☞ M. & Mme LE GOUESTRE, Pierrick, Dt 3 rue d'Alsace, 44130 Blain (*Dépôt courrier pour changement de destination d'un bâtiment en zonage agricole*)
- ☞ Mme LETORT, Marie-Paule, Dt 4 rue de Redon, 44590 Derval (renseignements sur l'objet de l'enquête publique + autres points hors sujet)

Rapport du Commissaire Enquêteur

Aucune observation portée sur les registres d'enquête durant la permanence.

Un courrier remis à l'attention du commissaire enquêteur

☞ courrier n°2 de M. LE GOUESTRE, Pierrick

Analyse des observations déposées sur le registre d'enquête :

Observation registre n° 1

M. RICHARD, Frédéric, mail : richard-Pouquet@orange.fr

« le 09/01/24 : Concernant la modification n° 1, 3 modification du règlement écrit, 3.1 objet 1 rendre constructible le second rideau de la zone Ua, article Ua4 : lorsqu'un terrain qui borde la voie publique qui était < 5m et que le terrain plus loin est > 5m, il faut donner l'autorisation de déroger à l'obligation de commencer les travaux à partir de 5m de la voie publique d'autant plus s'il y a des habitations de part et d'autres du terrain qui oblige à ne pas avoir d'ouverture à cause du vis-à-vis.

Il faut que le PLU soit adapté à du bon sens et s'adapter à des situations particulières. Dans le cas présent la construction doit commencer à 5m de la voie publique avec une largeur < 5m sans ouvertures possible sur les 10 à 15 premiers mètres de la construction. Or plus loin la largeur du terrain est de 12m de large sans vis-à-vis.

Est-il possible de modifier les règles pour s'adapter et mieux densifier les bourgs. »

Note du Commissaire enquêteur :

Il s'agit là d'une demande de modification des règles d'implantation des constructions pouvant être édifiées en premier et en second rideau.

Il appartient à la commune d'étudier celle-ci et de motiver sa décision d'amendement ou non de cette partie du règlement, tout en prenant en considération les conséquences pouvant en découler.

Observation registre n° 2

M. LEGOUESTRE, Pierrick, (plegouestre44@gmail.com)

« Le 23/01/25 : Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole de 111 m² sur la parcelle ZE 204, qui n'est plus en activité depuis 2008. L'activité agricole était « une porcherie », la porcherie la plus proche qui est en activité ce trouve à moins de 1 km de la parcelle ZE 204. Le bâtiment de la parcelle et raccorder en eau potable, électricité et réseaux internet + fibre, une fosse est déjà présente mais à remettre au norme ou la création d'une

Rapport du Commissaire Enquêteur

micro station. La couverture du bâtiment est en fibre amiante et qu'il possède déjà des ouvertures avec fenêtres et portes.

J'ai pour projet de transformer ce bâtiment en habitation.

Je vous prie de changer ce bâtiment « agricole » en « habitation »

Si besoin je peux être contacté 07.82.80.31.44.3

Note du Commissaire enquêteur :

Observation à associer au courrier n° 2 qui porte sur le même objet.

Il importe de vérifier que le projet corresponde bien aux orientations du PLU, au règlement lié au zonage et aux objectifs de la commune.

La parcelle concernée est située au « Boismain » commune de Derval pour une surface de 6903 m².

Le bâtiment en question est en parpaings avec une couverture en tôles fibre-amiantées. Il ne reflète nullement le style des constructions traditionnelles de la région associé au projet de changement possible de destination du dossier de modification du PLU.

La parcelle ZE 204 supporte plusieurs constructions à caractère agricole. La demande formulée identifie le bâtiment concerné par la demande de changement de destination mais ne précise pas à quel usage sont réservés les deux autres bâtiments.

Quel est l'intérêt pour la commune de permettre ce changement de destination, prenant en compte l'absence totale de caractère patrimonial du bien, son ancien usage et sa future destination.

Demande à étudier par la commune afin d'y apporter une réponse motivée.

En l'état le commissaire enquêteur n'est pas favorable à ce changement de destination.

Analyse des courriers adressés ou remis au commissaire enquêteur :

Courrier n° 1 : - remis directement au commissaire enquêteur le 16 janvier 2025.

Contenu : 1 lettre, 1 extrait plan cadastral, 1 détail des parcelles concernées, 1 plan de masse, 1 CU avec nouveau zonage, 4 photos du bâtiment concerné.

M. Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1 La Jarriais, 44590 Derval.

En résumé :

« Demande de changement de destinations d'un bâtiment situés en zonage agricole au lieu-dit La Jarriais, commune de Derval, parcelles référencées ZE 157, 159 et 212 pour 207 m². »

Note du Commissaire enquêteur :

A vérifier que le projet corresponde aux orientations du PLU et aux objectifs de la commune.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Il y a lieu de prendre en compte que le changement destination porte seulement sur une partie d'un bâtiment agricole (environ 1/3), et que l'autre partie est la propriété d'un tiers qui ne s'est pas manifesté.

Il semblerait que la bâtisse concernée se situe sur la parcelle 157, issue de la division de la parcelle 156 qui supporte encore les 2/3 de la construction pour laquelle la demande est présentée.

Demande à étudier par la commune afin d'y apporter une réponse motivée.

S'agissant d'un « écart » et non d'un village, le commissaire enquêteur reste réservé sur la suite à donner à ce changement de destination.

Courrier n° 2 : - remis directement au commissaire enquêteur le 24 janvier 2024

Contenu : 1 lettre, 1 certificat d'urbanisme, 1 plan de zonage, 1 plan de situation, 1 extrait plan cadastral, dossier photo comprenant 7 photos du bâtiment concerné.

M. Pierrick, LE GOUESTRE, Dt 03 rue d'Alsace, 44130 Blain

En résumé :

« Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole qui était une ancienne porcherie pour le transformer en habitat. Situé en zonage agricole au lieu-dit Boismain, commune de Derval, parcelles référencées ZE 204, 208 et 210 le bâtiment a une surface de 110 m². »

Note du Commissaire enquêteur :

Observation à associer à l'observation registre n° 2 qui porte sur le même objet.

Il importe de vérifier que le projet corresponde bien aux orientations du PLU, au règlement lié au zonage et aux objectifs de la commune.

La parcelle concernée est située au « Boismain » commune de Derval pour une surface de 6903 m².

Le bâtiment en question est en parpaings avec une couverture en tôles fibro amiantées. Il ne reflète nullement le style des constructions traditionnelles de la région associé au projet de changement possible de destination du dossier de modification du PLU.

La parcelle ZE 204 supporte plusieurs constructions à caractère agricole. La demande formulée identifie le bâtiment concerné par la demande de changement de destination mais ne précise pas à quel usage sont réservés les deux autres bâtiments.

Quel est l'intérêt pour la commune de permettre ce changement de destination, prenant en compte l'absence totale de caractère patrimonial du bien, son ancien usage et sa future destination.

Demande à étudier par la commune afin d'y apporter une réponse motivée.

En l'état le commissaire enquêteur n'est pas favorable à ce changement de destination.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Analyse des courriels adressés sur la messagerie dédiée :

Courriel n° 1 : - adressé via internet le 15 janvier 2025 par « l'Atelier M Architectes ». Contenu : 1 page de garde ; 1 plan de situation ; 1 extrait plan cadastral ; descriptif photographique du site et des bâtiments ; 1 descriptif littéral du site ; 1 demande de changement de destination avec évocation du projet futur.

☞ Demande présentée par le cabinet d'architectes *pour le compte de* M. Jules FOUNOU, Dt 7 rue Richard Wagner, 44800 Saint-Herblain.

En résumé :

« Le Maître d'Ouvrage souhaite créer un lieu événementiel à destination des entreprises et des particuliers.

Des activités de type Séminaires, Manifestations culturelles, Réunions, Assemblée Générale, ou des Cousinades, des mariages, etc., y serait organisées.

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme, M. FOUNOU demande de changement de destinations de bâtiments situés en zonage agricole au lieu-dit La gare, commune de Derval. Parcelles référencées XR 72, 77, 160 et 176, avec changement de destination pour la mutation d'usage de ce site vers une activité accueillant du public. »

Note du Commissaire enquêteur :

Il importe de vérifier que le projet corresponde aux orientations du PLU, au règlement lié au zonage et aux objectifs de la commune.

Les bâtiments concernés semblent se situer uniquement sur la parcelle XR 176.

Demande à étudier par la commune afin d'y apporter une réponse motivée.

Courriel n° 2 : - adressé via internet le 21 janvier 2025 par « le Conseil Départemental de Loire-Atlantique ». Contenu : 1 lettre datée du 10 janvier 2025.

En résumé :

Cette lettre apporte les précisions du Département sur les modifications du PLU envisagées et ses observations en particulier au sujet des OAP et les marges de recul applicables en tenant compte du nouveau schéma directeur des mobilités.

Des précisions sur l'approbation du « schéma directeur des mobilités » qui remplace l'ancien « schéma routier départemental » viennent compléter ce courrier conduisant à la demande de mise à jour du PLU et à la prise en compte des changements pouvant affecter les changements de destination ainsi que la modification des marges de recul.

Note du Commissaire enquêteur :

Rapport du Commissaire Enquêteur

Pris acte des avis du Département, qui sont plutôt favorables au projet de modification du PLU de Derval, et de la demande de prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires liées à l'évolution du schéma routier départemental.

Bilan final de la consultation du public

Ce sont donc au total :

12 (douze) personnes qui ont été reçues par le commissaire enquêteur durant cette enquête publique.

02 (deux) observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête.

02 (deux) courriers ont été remis ou adressés à l'attention du commissaire enquêteur.

02 (deux) courriels ont été adressés à l'attention du commissaire enquêteur.

De l'enquête effectuée, il ressort au travers de la participation du public :

D'une façon générale le projet de modification de droit commun du PLU de Derval n'est pas contesté. Le public souhaite néanmoins certains amendements en particulier sur l'évolution du règlement dans le cadre de la construction en second rideau et dans le cadre des changements de destination de certains bâtiments situés en zonage agricole.

Si l'on se réfère par ailleurs à la population de Derval concernée par le projet de modification de droit commun de son PLU, soit environ 3500 habitants, qui ne se sont pas ou peu manifestés contre ce dernier, il semble que cette dernière acquiesce au projet de modification proposé. Il est donc permis de considérer que le public est favorable au projet.

Conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2024-18614 de Monsieur le Maire de la commune de Derval, en date du 28 novembre 2024, pris pour l'ouverture de l'enquête publique, la commune de Derval est invitée à prendre connaissance de l'intégralité de remarques formulées par le public. Il pourra y être répondu et formulé d'éventuelles observations en communiquant un mémoire réponse dans le délai de 15 jours suivant la notification qui lui sera faite par le commissaire enquêteur.

La copie du procès-verbal relatant l'ensemble des observations concernant cette enquête et notifié au porteur de projet est annexée au présent rapport.

Rapport du Commissaire Enquêteur

VII – Personnes Publiques Associées ou consultées dans le cadre de la Modification

<i>PPA ou personnes publiques consultées</i>	<i>Réponse apportée</i>
DDTM 44	/
M.R.A.E	Avis réputé favorable
Conseil Départemental	Remarques
Conseil Régional	/
Communauté de communes	/
Chambre s'agriculture	Pas de remarques - recommandations
Chambre des métiers et de l'artisanat	/
CCI Nantes / Saint Nazaire	Pas de remarques

- ☞ Globalement, l'avis général des Personne Publiques Associées ne met pas en avant un avis défavorable au projet.
- ☞ Il est demandé de prendre en compte l'évolution du « schéma routier départemental » devenu « schéma directeur des mobilités ».

Rapport du Commissaire Enquêteur

VIII – ANALYSE DU MEMOIRE REPONSE

Faisant suite au procès-verbal sur le déroulement de l'enquête publique et sur les observations recueillies durant cette dernière sur la *modification de droit commun de son PLU*, la commune de Derval, a fait parvenir le 18 février 2025 au Commissaire Enquêteur son mémoire en réponse devant servir à l'information du public et à la justification des réponses apportées.

Ce mémoire, au travers de 4 pages apporte les précisions attendues, répondant en totalité aux interrogations du commissaire enquêteur ainsi qu'aux demandes, remarques et observations émises par le public lors de l'enquête.

Il est à préciser que le projet de mémoire en réponse puis signé numériquement a également été communiqué au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 14 janvier 2025.

La commune de Derval a choisi d'apporter une réponse à l'ensemble des points soulevés tant par le public, que par l'administration que par le commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur prend acte des réponses suivantes :

« En résumé »

1°) – Sur le périmètre de protection du château et l'incidence de ce périmètre :

Résumé des réponses :

Le périmètre de protection s'étend sur un rayon de 500 m autour du site du château, classé au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 4 novembre 2021.

Une servitude de protection des abords des monuments historiques s'impose sur ce périmètre en vertu du code du patrimoine (articles L 621-30-1, L 621-31). Toute autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une demande d'avis aux bâtiments de France

2°) Prise en compte des observations du Conseil Départemental :

Réponse :

L'évolution de la marge de recul ne peut pas être prise en compte dans cette procédure de modification. La commune envisage d'intégrer cet élément dans une prochaine évolution de son PLU.

3°) Réponses aux demandes du public :

☞ Demande de modification du règlement par M. Frédéric RICHARD

Rapport du Commissaire Enquêteur

Réponse de la commune :

Les règles inscrites dans les deux bandes constructibles ont vocation à limiter les vis-à-vis entre le premier et le second rideau. La commune maintient sa position d'une implantation en premier rideau à 5m ou moins et de n'autoriser la construction en second rideau qu'à partir de 20 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes.

☞ Demande d'autorisation de changement de destination par M. Pierrick LEGOUESTRE

Réponse :

Refus car le bâtiment ne correspond pas aux critères fixés par la commune (bâtiment en parpaing n'ayant donc pas de valeur patrimoniale). De plus, le retour du reste du bâtiment à l'activité agricole reste possible.

☞ Demande d'autorisation de changement de destination par M. BALIOUSSI

Réponse :

Avis favorable pour inclure ce bâtiment dans ceux pouvant bénéficier d'un changement de destination. Il s'agit d'un bâtiment en pierre et aucune exploitation ne se trouve à moins de 100 mètres. Vu le courrier de M. Maurice OLIVON reçu en mairie le 6 février 2025, l'ensemble du bâtiment sera inclus comme pouvant changer de destination, y compris la partie se trouvant sur la parcelle ZE 156.

☞ Demande d'autorisation de changement de destination par M. Jules FOUNOU

Réponse :

Avis favorable pour un changement de destination sur la grange et la longère. Attention, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : logement, autres hébergements touristiques.

Avis du Commissaire Enquêteur sur les réponses apportées par la commune de Derval au travers de son mémoire en réponse :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ensemble des réponses apportées par la commune au travers du mémoire produit. A cette occasion la commune de Derval se positionne clairement au regard de chaque point traité.

Le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse étant communicables au public en même temps que le rapport du commissaire enquêteur, il est estimé que le public y trouvera une réponse motivée et appropriée face à ses interrogations.

Rapport du Commissaire Enquêteur

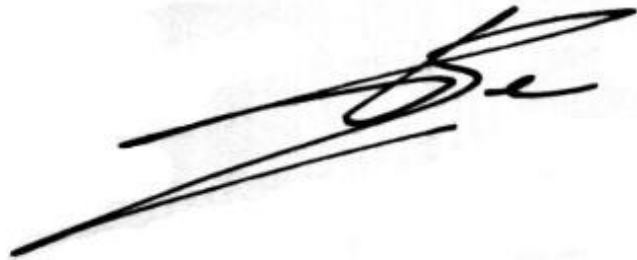
Le commissaire enquêteur retiendra toutefois le point particulier suivant :

- « La prise en compte du nouveau schéma directeur des mobilités se fera dans une évolution ultérieure du PLU ».

Le commissaire enquêteur recommande à la commune de Derval, de tenir compte immédiatement des nouvelles marges de recul imposées par le schéma directeur des mobilités afin d'éviter un éventuel recours pour non respect de ce document opposable.

Fait et clos à PORNICHET, le 18 février 2025

Jacques CADRO, commissaire enquêteur



Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur

Jacques CADRO
45 avenue Georges Clemenceau
44380 PORNICHET

le 26 janvier 2025

Monsieur le Maire de la commune de Derval

**15 rue de Rennes
BP 11
44590 DERVAL**

**PROCES -VERBAL RELATANT LE DEROULEMENT DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE, LES OBSERVATIONS
ET CONTRIBUTIONS FORMULEES A CETTE OCCASION.**

OBJET : Enquête publique préalable à la modification de droit commun n° 1, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval.

Par décision numéro: E24000199/44 en date du 15 novembre 2024, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique liée à votre demande.

Les dispositions concernant la durée de l'enquête, les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur, et les prescriptions liées à ce type d'enquête ont été fixés par arrêté Municipal n° 2024-187 en date du 28 novembre 2024, pris pour l'ouverture de l'enquête publique relative à :

- ***La modification de droit commun n° 1, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval.***

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus, l'enquête publique liée à ce projet s'est bien déroulée du lundi 23 décembre 2024 à 09 heures 00 au vendredi 24 janvier 2025 à 18 heures 00.

Le commissaire enquêteur n'a pas été estimé nécessaire de prolonger la durée de cette enquête publique.

Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur

Durant cette période le dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre où le public pouvait consigner ses observations ont été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie de Derval.

Le public pouvait par ailleurs s'exprimer au travers d'une adresse de messagerie internet dédiée et avait la possibilité d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Derval.

Les quatre permanences successives fixées par l'arrêté précité se sont déroulées en mairie de Derval, sans aucun incident.

L'enquête a fait l'objet d'une publicité dans la presse (Ouest France, Presse Océan), éditions des 06 et 24 décembre 2024.

Une information est également parue sur le site internet de la mairie de Derval, où les pièces du dossier au format dématérialisé pouvaient être visualisées ou téléchargées par le public :

- <http://www.derval.fr/>
- <http://www.derval.fr/fr/actualite/231821/enquete-publique-modification-plan-local>

Le public a eu la possibilité de s'exprimer durant toute la durée de l'enquête par messagerie électronique à l'adresse suivante : enqueteublique@derval.fr

Un affichage a été effectué sur le territoire de la commune de Derval, tel que cela est relaté dans le rapport d'enquête. Cet affichage réalisé était parfaitement lisible et visible du public.

L'affichage a été contrôlé par le Commissaire Enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête puis ponctuellement durant l'enquête notamment avant chaque permanence ou lors de ses visites sur les lieux.

Les locaux mis à la disposition du Commissaire enquêteur offraient l'espace nécessaire à l'accueil et à l'information du public. Ces locaux étaient accessibles à tout public.

Durant les permanences, le commissaire enquêteur a reçu dans le cadre de ce dossier :

Lundi	23 décembre 2024	de 09 h 00 à 12 h 00	04 intervenants
Mercredi	08 janvier 2025	de 14 h 00 à 18 h 00	01 intervenant
Jeudi	16 janvier 2025	de 09 h 00 à 12 h 00	04 intervenants
Vendredi	24 janvier 2025	de 14 h 00 à 18 h 00	03 intervenants

- Seulement **12 (douze) personnes** sont venues en mairie de Derval pour s'entretenir avec le commissaire enquêteur durant les permanences.

- **02 (deux) observations écrites** ont été enregistrées sur le registre d'enquête papier de Derval entre le lundi 23 décembre 2024 et le vendredi 24 janvier 2025.

Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur

- **02 (deux) courriers** ont été remis au Commissaire Enquêteur durant ses permanences en mairie de Derval. (Il n'y a pas eu de courrier adressé par voie postale)

- **02 (deux) courriels** ont été adressés à l'attention Commissaire Enquêteur sur l'adresse électronique dédiée.

Il semblerait que peu de personnes soient venues consulter ou demander des renseignements sur le dossier en mairie de Derval.

Afin de préparer votre mémoire en réponse, le commissaire enquêteur vous demande de prendre connaissance de l'intégralité des observations, courriers et courriels répertoriés en annexes 1, 2 et 3, du présent procès-verbal et de lui communiquer les réponses que vous souhaitez y apporter.

Eu égard à la composition et au contenu du dossier d'enquête, prenant en considération la procédure concernée et la nature des observations formulées par le public, le commissaire enquêteur souhaite qu'il lui soit apporté des précisions sur les points suivants :

1°) Sur le règlement graphique, il n'est pas indiqué la dimension du périmètre de protection autour du château de Derval. Si l'on se réfère à l'échelle en bas de plan cette protection aurait plus d'un kilomètre de diamètre. Qu'en est-il ?

2°) Le règlement écrit ou ses annexes ne précisent pas quelles sont les contraintes liées au périmètre de protection autour du château de Derval. Quelles sont-elles ?

3°) Quelles sont les réponses de la commune sur les principales questions soulevées par le public ?

4°) Comment la commune entend-elle prendre en compte les observations du Conseil Départemental, en particulier sur l'évolution des marges de recul découlant du nouveau schéma directeur des mobilités.

➤ Le commissaire enquêteur précise que :

L'observation n° 2 du registre d'enquête est à associer avec le courrier n° 2, pour lesquels une réponse unique est souhaitée.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal, pour communiquer vos réponses et observations éventuelles sous forme de mémoire, qu'il conviendra de faire parvenir au commissaire enquêteur au format papier et au format dématérialisé.

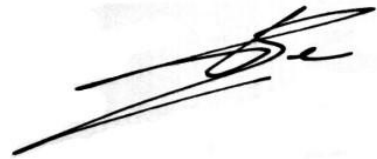
Toute personne physique ou morale intéressée pourra prendre connaissance du procès-verbal des observations, du mémoire en réponse du demandeur, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Ceux-ci devront être mis à disposition du public auprès

Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur

de la Mairie de Derval pour une durée qui ne peut être inférieure à un an à compter de la clôture de l'enquête.

PV des observations et ses 3 annexes
Registre papier et courriers associés et
courriels remis en mairie de Derval
le 31 janvier 2025

Jacques CADRO
Commissaire Enquêteur



Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur – Annexe 1

OBSERVATIONS REGISTRE PAPIER

Observation registre n° 1

M. RICHARD, Frédéric, mail : richard-Pouquet@orange.fr

« le 09/01/2024 : Concernant la modification n° 1, 3 modification du règlement écrit, 3.1 objet 1 rendre constructible le second rideau de la zone Ua, article Ua4 : lorsqu'un terrain qui borde la voie publique qui était < 5m et que le terrain plus loin est > 5m, il faut donner l'autorisation de déroger à l'obligation de commencer les travaux à partir de 5m de la voie publique d'autant plus s'il y a des habitations de part et d'autres du terrain qui oblige à ne pas avoir d'ouverture à cause du vis-à-vis.

Il faut que le PLU soit adapté à du bon sens et s'adapter à des situations particulières. Dans le cas présent la construction doit commencer à 5m de la voie publique avec une largeur < 5m sans ouvertures possible sur les 10 à 15 premiers mètres de la construction. Or plus loin la largeur du terrain est de 12m de large sans vis-à-vis.

Est-il possible de modifier les règles pour s'adapter et mieux densifier les bourgs. »

Observation registre n° 2

M. LEGOUESTRE, Pierrick, (plegouestre44@gmail.com) (le Boismain)

« Le 23/01/25 : Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole de 111 m² sur la parcelle ZE 204, qui n'est plus en activité depuis 2008. L'activité agricole était « une porcherie », la porcherie la plus proche qui est en activité ce trouve à moins de 1 km de la parcelle ZE 204. Le bâtiment de la parcelle et raccorder en eau potable, électricité et réseaux internet + fibre, une fosse est déjà présente mais à remettre au norme ou la création d'une micro station. La couverture du bâtiment est en fibre amiante et qu'il possède déjà des ouvertures avec fenêtre et porte.

J'ai pour projet de transformer ce bâtiment en habitation.

Je vous prie de changer ce bâtiment « agricole » en « habitation »

Si besoin je peux être contacté 07.82.80.31.44. »

Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur – Annexe 2

Observations transmises par courriers

Liste des courriers joints à cette annexe 2 du PV des observations

Courrier n° 1 : de M. Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1 La Jarriais, 44590 Derval.

Courrier n° 2 : de M. Pierrick, LE GOUESTRE, Dt 03 rue d'Alsace, 44130 Blain

Courrier n° 1 : - remis directement au commissaire enquêteur le 16 janvier 2025

Contenu : 1 lettre, 1 extrait plan cadastral, 1 détail des parcelles concernées, 1 plan de masse, 1 CU avec nouveau zonage, 4 photos du bâtiment concerné.

M. Alexandre BALIOUSSIS, Dt 1 La Jarriais, 44590 Derval.

En résumé :

« Demande de changement de destinations d'un bâtiment situés en zonage agricole au lieu-dit La Jarriais, commune de Derval, parcelles référencées ZE 157, 159 et 212 pour 207 m². »

Courrier n° 2 : - remis directement au commissaire enquêteur le 24 janvier 2024

Contenu : 1 lettre, 1 certificat d'urbanisme, 1 plan de zonage, 1 plan de situation, 1 extrait plan cadastral, dossier photo comprenant 7 photos du bâtiment concerné.

M. Pierrick, LE GOUESTRE, Dt 03 rue d'Alsace, 44130 Blain

En résumé :

« Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole qui était une ancienne porcherie pour le transformer en habitat. Situé en zonage agricole au lieu-dit Boismain, commune de Derval, parcelles référencées ZE 204, 208 et 210 le bâtiment a une surface de 110 m². »

Bilan des observations reçues par le Commissaire enquêteur – Annexe 3

OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIELS

Courriel n° 1 : - adressé via internet le 15 janvier 2025 par « l'Atelier M Architectes ». Contenu : 1 page de garde ; 1 plan de situation ; 1 extrait plan cadastral ; descriptif photographique du site et des bâtiments ; 1 descriptif littéral du site ; 1 demande de changement de destination avec évocation du projet futur.

- Demande présentée par le cabinet d'architectes pour le compte de M. Jules FOUNOU, Dt 7 rue Richard Wagner, 44800 Saint-Herblain.

En résumé :

« le Maître d'Ouvrage souhaite créer un lieu événementiel à destination des entreprises et des particuliers.

Des activités de type Séminaires, Manifestations culturelles, Réunions, Assemblée Générale, ou des Cousinades, des mariages, etc., y serait organisées.

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme, M. FOUNOU demande de changement de destinations de bâtiments situés en zonage agricole au lieu-dit La gare, commune de Derval. Parcelles référencées XR 72, 77, 160 et 176, avec changement de destination pour la mutation d'usage de ce site vers une activité accueillant du public. »

Courriel n° 2 : - adressé via internet le 21 janvier 2025 par « le Conseil Départemental de Loire-Atlantique ». Contenu : 1 lettre datée du 10 janvier 2025.

En résumé :

Cette lettre apporte les précisions du Département sur les modifications du PLU envisagées et ses observations en particulier au sujet des OAP et des marges de recul applicables en tenant compte du nouveau schéma directeur des mobilités.

Des précisions sur l'approbation du « schéma directeur des mobilités » qui remplace l'ancien « schéma routier départemental » viennent compléter ce courrier conduisant à la demande de mise à jour du PLU et à la prise en compte des changements pouvant affecter les changements de destination ainsi que la modification des marges de recul.



Derval, le 16/02/2025

Mairie de Derval
Loire-Atlantique

M. Jacques CADRO
45 avenue Georges Clemenceau
44380 Pornichet

Objet : Réponse de la commune au procès-verbal d'enquête publique
Affaire suivie par : Frédérique MINSSIEUX, DGS
N/Réf : FM

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Derval qui s'est déroulée du 23/12/2024 au 24/01/2025, je vous prie de trouver ci-joint la réponse de la commune aux différentes remarques.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Le Maire


Dominique DAVID





Réponse de la commune au commissaire enquêteur

L'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Derval s'est déroulée du 23/12/2024 au 24/01/2025, en vertu de des arrêtés n° 2024_186 et 2024_187 du 28 novembre 2024.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport à la commune le 31 janvier 2025 en main propre.

I- Réponse de la commune aux questions du commissaire enquêteur

1- Périmètre de protection du château

Le périmètre de protection s'étend sur un rayon de 500 m autour du site du château, classé au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 4 novembre 2021. Ce site correspond à la subdivision b de la parcelle ZK 67, ainsi qu'une petite partie des parcelles ZK 68 et ZK 69.

2- Contraintes liées au périmètre de protection du château

Une servitude de protection des abords des monuments historiques s'impose sur ce périmètre en vertu du code du patrimoine (articles L 621-30-1, L 621-31). Toute autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une demande d'avis aux bâtiments de France (avis simple ou conforme selon l'existence d'une co visibilité entre l'immeuble faisant l'objet de la demande et le site classé).

3- Réponses aux demandes du public

Voir le point II de la réponse.

4- Prise en compte des observations du Conseil Départemental

L'évolution de la marge de recul ne peut pas être prise en compte dans cette procédure de modification. Aussi, la commune envisage d'intégrer cet élément dans une prochaine évolution de son PLU.

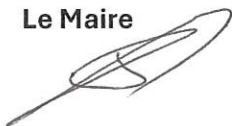
II- Réponse de la commune aux sollicitations du public

Mode de dépôt de l'observation	Demandeur	Réponse de la commune
Registre n°1	M. Frédéric RICHARD	Les règles inscrites dans les deux bandes constructibles ont vocation à limiter les vis-à-vis entre le premier et le second rideau. La commune maintient sa position d'une implantation en

		premier rideau à 5m ou moins et de n'autoriser la construction en second rideau qu'à partir de 20 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes.
Registre n°2 + courrier n°2	M. LEGOUESTRE Pierrick	Refus car le bâtiment ne correspond pas aux critères fixés par la commune (bâtiment en parpaing n'ayant donc pas de valeur patrimoniale). De plus, le retour du reste du bâtiment à l'activité agricole reste possible.
Courrier 1	M. BALIOUSSIS	Avis favorable pour inclure ce bâtiment dans ceux pouvant bénéficier d'un changement de destination. Il s'agit d'un bâtiment en pierre et aucune exploitation ne se trouve à moins de 100 mètres. Vu le courrier de M. Maurice OLIVON reçu en mairie le 6 février 2025, l'ensemble du bâtiment sera inclus comme pouvant changer de destination, y compris la partie se trouvant sur la parcelle ZE 156.
Courriel n°1	M. Jules FOUNOU	Avis favorable pour un changement de destination sur la grange et la longère. Attention, seule les sous-destinations suivantes sont autorisées : logement, autres hébergements touristiques.
Courriel n°2	Conseil départemental	La prise en compte du nouveau schéma directeur des mobilités se fera dans une évolution ultérieure du PLU.

Fait à Derval, le 13 février 2025,

Le Maire



Dominique DAVID



Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

Appréciations sur le dossier d'enquête soumis à la consultation du public

L'enquête publique préalable à la modification de droit commun numéro 1, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval, s'est déroulée dans des conditions normales et réglementaires, du lundi 23 décembre 2024 à 09 heures au vendredi 24 janvier 2025 à 18 heures.

Derval est une commune rurale située au nord du département de Loire-Atlantique. Sensiblement implantée à équidistance de Nantes et de Rennes (~ 50 kilomètres). Bien centrée par rapport à Châteaubriant distante d'une quarantaine de kilomètres et de Redon distante d'environ 25 kilomètres, elle reste une ville isolée qui se situe en dehors de l'attraction urbaine des villes précitées. Ses principaux axes structurants sont la RN 137 reliant du nord au sud : Rennes / Nantes et la RD 775 reliant d'ouest en est : Redon à Châteaubriant.

La commune de Derval fait partie de la communauté de communes Châteaubriant-Derval, regroupant 26 communes dont : Châteaubriant, Derval, Erbray, Fercé, Grand-Auverné, Issé, Jans, Juigné-des-Moutiers, La Chapelle-Glain, La Meilleraye-de-Bretagne, Louisfert, Lusanger, Marsac-sur-Don, Moisdon-la-Rivière, Mouais, Noyal-sur-Brutz, Petit-Auverné, Rougé, Ruffigné, Saint-Aubin-des-Châteaux, Saint-Julien-de-Vouvantes, Saint-Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines, Soudan, Soulvache, Villepot.

La communauté de communes Châteaubriant-Derval ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), toutefois la compétence « développement économique » lui revient.

La commune de Derval a conservé la compétence urbanisme pour son territoire. Elle est cependant concernée par les documents de portée supra-communale suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Châteaubriant - Derval.
- Le Programme local de l'habitat de la communauté de communes Châteaubriant - Derval.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La procédure de **modification de droit commun n° 1** du Plan Local d'Urbanisme est menée autour de trois thèmes abordant divers points pour apporter les modifications suivantes :

☞ **La modification du règlement graphique du PLU.**

Point n° 1 : faire évoluer le zonage AUh2 et Uec.

Point n° 2 : Intégration au PLU des bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Point n° 3 : Modification périmètre de protection autour du château.

☞ **La modification du règlement écrit du PLU.**

Point n° 1 : Modification des règles en secteur zoné UA.

Point n° 2 & 3 : Modification du règlement en zones Ua, Ub, Uc, AUh, A et N.

Point n° 4 : Modification du règlement en zones Ua, Ub, Uc, UI, AUh, A et N.

Point n° 5 : Modification du règlement en zone AUe.

Point n° 6 : Modification du règlement au regard des opérations d'ensemble et de l'article R. 151-21.

Point n° 7 : Modification des règles concernant les changements d'affectation des annexes existantes.

☞ **La modification des orientations d'aménagement du PLU.**

Point n° 1 : Modification des règles concernant l'OAP rue de Nantes

Point n° 2 : Modification des règles concernant l'OAP secteur des Echos

Cette enquête publique a été menée en application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée conformément aux prescriptions légales réglementaires.

Toutes les dispositions ont été prises pour communiquer l'information au public intéressé et pour que nul ne puisse se prévaloir d'une insuffisance en la matière. Toute personne était donc à même de s'informer sur la totalité du projet, sur le but et sur la teneur des textes de référence, ainsi que sur les décisions pouvant découler des suites de cette enquête publique.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur soulignera que sans se déplacer, le public pouvait prendre connaissance de l'intégralité du dossier soumis à enquête sur le site internet de la mairie de Derval.

La consultation du dossier de cette « *enquête publique* » relative à la « *modification de droit commun n° 1* » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval s'est déroulée dans des conditions normales mais avec une participation beaucoup moins active que cela n'était pressenti avant l'ouverture de l'enquête.

La participation du public se résume ainsi :

Douze (12) personnes au total ont été reçues en mairie par le commissaire enquêteur durant les 04 permanences tenues.

Deux (02) observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Derval.

Deux (02) courriers ont été remis ou sont parvenus à l'attention du commissaire enquêteur

Deux (02) courriels sont parvenus à l'attention du commissaire enquêteur.

Lors de la préparation de l'enquête et au cours de celle-ci, le commissaire enquêteur a eu contact avec :

Madame Hélène MARTINEAU, *du Tribunal Administratif de Nantes ;*

Monsieur Dominique DAVID, *maire de la commune de Derval ;*

M. Michel HORHANT, *adjoint au maire chargé de l'urbanisme ;*

Mme Frédérique MINSSIEUX, *directrice générale des services de la mairie de Derval ;*

Mme Catherine GRIFFON, *agent préposé à l'urbanisme ;*

De l'enquête effectuée, il ressort au travers de la participation du public :

Que d'une façon générale le projet de modification de droit commun du PLU de Derval n'est pas contesté.

Que néanmoins le public demande certains amendements et ce en particulier sur l'évolution du règlement dans le cadre de la construction en second rideau ainsi que dans le cadre des changements de destination de certains bâtiments situés en zonage agricole.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Si l'on se réfère par ailleurs à la population de Derval concernée par ce projet de modification de droit commun de son PLU, soit environ 3500 habitants, qui ne se sont pas ou peu manifestés contre ce dernier, il semble que cette dernière acquiesce au projet de modification proposé. Il est donc permis de considérer que le public est favorable au projet.

Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Au regard du dossier soumis à la consultation du public, le commissaire enquêteur constate que le dossier d'enquête proposé à la consultation du public semble complet et permet d'avoir une vision globale du projet.

Entrent dans la composition de ce dossier de **modification de droit commun n° 1, du PLU de Derval** :

- Une notice explicative valant rapport de présentation et décrivant les modifications apportées au règlement écrit et au règlement graphique du PLU ainsi qu'aux orientations d'aménagement.
- Les orientations d'aménagement du PLU.
- Le règlement écrit incluant les modifications envisagées.
- Le dossier d'examen au cas par cas.
- L'avis de la MRAE.
- Les avis des personnes publiques associées ayant répondu.
- Les arrêtés liés à l'enquête.

Le dossier papier relié en différents tomes rend la consultation et l'étude très abordables. La forme et la présentation clarifient les projets que l'on retrouve bien structurés et d'une lecture facile.

La notice explicative valant rapport de présentation est suffisamment détaillée pour éventuellement orienter le lecteur vers le document de référence.

Selon le cas, les sujets sont agrémentés de cartes, photos, plans et esquisses qui aident à la compréhension en présentant l'objectif recherché.

On apprécie la présentation des zonages en vigueur et de la perspective des zonages modifiés. Ceci vient utilement compléter l'explication du « pourquoi » et du « détail de la modification projetée ». On regrettera toutefois que les plans de zonage du règlement

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

graphique ne soit pas présentés sur un format plus grand, permettant une lecture plus aisée et de mieux apprécier les modifications et prises comptes diverses.

- ☞ Le commissaire enquêteur n'a pas d'autres remarques particulières à formuler au regard de la composition du dossier, et ses interrogations propres ainsi qu'au regard des observations du public feront l'objet d'une réponse écrite dans le mémoire de la commune de Derval

Réflexions du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a-t-elle été suffisante ?

L'enquête a été menée selon les dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme. Elle a fait l'objet d'un affichage et d'une publicité réglementaires en mairie de Derval. (Affichage mis en place plus de 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu jusqu'à la clôture de cette dernière).

L'avis d'enquête a été affiché sur le territoire de la commune de Derval tel que cela est détaillé dans le rapport d'enquête.

La publicité presse de l'enquête a eu lieu au travers des publications légales avant et pendant l'enquête (Ouest-France & Presse-Océan).

L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la mairie de Derval ainsi que sur sa revue d'informations.

Un panneau lumineux installé place du Bon Accueil à Derval, annonçait au public l'enquête publique et sa durée.

La mise à disposition du dossier d'enquête a-t-elle été suffisante ?

La durée de l'enquête a été de 33 jours. Le dossier d'enquête était consultable au format papier durant toute cette durée en mairie de Derval.

Le dossier était également consultable durant toute la durée de l'enquête au format dématérialisé sur le site internet de la mairie de Derval.

Une copie du même dossier (papier + dématérialisé) était consultable avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur précise que même si le public s'est peu déplacé en mairie, cette mise à disposition du dossier répond aux conditions réglementaires et que nul n'a signalé une insuffisance en la matière.

- ☞ **Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique. Cette décision est motivée tant au regard du taux de participation du public associé, qu'au regard du nombre d'observations formulées ainsi que du nombre de permanences effectuées.**

**Appréciations et CONCLUSIONS en rapport avec le dossier
de Modification de droit commun n° 1 du PLU de Derval**

La commune de Derval disposait d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mai 2004.

Ce même PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le conseil municipal de Derval par délibération du 03 juin 2022.

La révision générale du PLU pour partie fait l'objet d'un recours près du Tribunal Administratif de Nantes.

Le projet de modification de droit commun n° 1, du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval, après quelques années d'usage, consiste à adapter et faire évoluer ce dernier en termes de simplification et d'aménagement face aux besoins actuels de la commune.

Quel est l'intérêt global du projet ?

Cette modification du PLU tend à faciliter la mise en œuvre de projets dans les zones urbaines en adaptant le règlement pour le rendre plus facilement applicable ou pour tenir compte des nouvelles orientations. Il doit s'adapter à de nouvelles exigences devant profiter à la population tant du point de vue aménagement, que du point de vue protection environnementale ou patrimoniale.

Les modifications proposées semblent relever de l'intérêt général et la commune de Derval soumet son projet à la population avant son éventuelle approbation par le conseil municipal.

Opposition au projet :

Une seule contribution peut être considérée comme s'opposant au projet et porte sur un cas personnel remettant en question les règles d'implantation des constructions en premier et second rideau. S'il convient pour la commune de prendre en compte et de traiter

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

l'observation en question, il n'en demeure pas moins que la modification du règlement proposée n'est pas par ailleurs contestée ou remise en question par la population car elle est nettement plus favorable à l'urbanisation de la commune.

Soutien au projet :

Avec une population de plus de 3500 habitants, force est de constater que le public est loin d'avoir manifesté son opposition formelle au projet.

Il est donc permis de prendre en compte son abstention comme un soutien réel au projet de modification de son PLU.

Le porteur de projet a-t-il répondu aux questions posées ?

D'une façon générale le commissaire enquêteur est satisfait des précisions apportées au travers du mémoire produit par la commune de Derval.

Le public trouvera les précisions apportées face aux questionnements divers. Chaque observation reçoit une réponse motivée.

Incidences du projet sur l'environnement :

Au regard de l'examen au cas par cas et prenant en considération les modifications envisagées, il semble que ce projet ne soit pas susceptible de porter une atteinte aux milieux, et que les incidences négatives sur l'environnement restent limitées. On retiendra l'effet positif des protections environnementales liées à l'intégration paysagère

Autres incidences du projet :

Aujourd'hui, compte tenu de l'implantation de la tour St Clair (château de Derval), le périmètre de protection proposé ne semble pas créer une contrainte excessive au regard de l'environnement existant.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Eu égard à ce qu'il a consigné ci-dessus, et prenant en considération :

- Que pour le **point n° 1** l'évolution du zonage AUh2 répond à un classement lié à la réalité d'occupation du terrain, qu'il ne nuit pas au zonage UEc existant ainsi qu'à son caractère à vocation d'activités.
- Que cette évolution contribue à faire perdurer la vocation d'habitat déjà existante sans remettre en question l'activité économique présente.
- Que pour le **point n° 2** l'ajout au règlement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination contribue à la préservation du patrimoine bâti local. Que ces changements de destination possibles ne contribuent pas au mitage de la zone agricole du fait qu'ils se situent déjà au sein de « villages ».
- Que pour le **point n° 3** le périmètre de protection proposé autour du château de Derval, correspond à une obligation réglementaire dont l'incidence ne touchera pas la zone U de la commune.
- Que les modifications du règlement écrit du PLU répondent à l'actualité en permettant entre autre de densifier la zone Ua tout en mutualisant les accès aux parcelles pour ne pas créer de nouvelles sorties, ou d'autoriser un nouvel accès à partir de la création de 2 logements.
Qu'imposer aux collectifs un espace poubelles contribue au bien être visuel de la population, mais aussi à ne pas encombrer l'espace public.
Que l'implantation des annexes et la création de toits terrasses ou à faible pente sont de nature à simplifier le traitement des demandes potentielles et répondent aux attentes actuelles de la population.
Que l'intégration paysagère des aménagements futurs en zone AUe contribue entre autre au bien être visuel et environnemental.
- Que la modification de *l'OAP rue de Nantes* correspond à l'évolution du zonage, et que cette prise en compte intègre la protection liée aux espaces paysagers arborés ainsi que la conservation de biens répondant au caractère patrimonial de Derval.
- Que la modification de *l'OAP du secteur des Echos* aura une influence positive sur l'intégration paysagère des futurs aménagements, et qu'elle répond aux recommandations de la MRAE.
- Que le tableau des surfaces ne fait pas ressortir des modifications substantielles remettant en question l'économie générale du projet ainsi que le PADD du PLU

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Prenant également en considération

- Que le public a bénéficié d'une bonne information menée tant par voie d'affichage que par voie de presse ainsi que par voie dématérialisée.
- Que le dossier pouvait être consulté en permanence sous forme dématérialisée au travers du site de la commune de Derval.
- Que le dossier pouvait être consulté sous sa forme papier durant la durée de l'enquête aux jours et heures ouvrables de la mairie de Derval.
- Que le dossier d'enquête contenait tous les éléments nécessaires à la compréhension des modifications proposées.
- Que la durée de l'enquête a été suffisante, qu'elle a respecté la durée légale et qu'au travers des 4 permanences tenues, le public a eu la possibilité de s'exprimer à volonté.
- Que le public au travers de ses observations ne s'est pas majoritairement prononcé contre le projet.
- Que la commune s'est clairement positionnée au travers de son mémoire en réponse.

Le Commissaire Enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Derval.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve.

Fait parvenir directement à Monsieur le Maire de la commune de Derval, le dossier complet auquel est joint son rapport et ses conclusions, une copie étant par ailleurs transmise directement à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait et clos à PORNICHET, le 18 février 2025.

Le Commissaire Enquêteur
Jacques CADRO

