

commune de saint Jean de Boiseau

déclaration de projet mise en compatibilité du PLUm

rapport et conclusions

enquête publique unique: 17 octobre -18 novembre 2022

sommaire

A - le rapport :

1) Contexte communal : *pages 3 à 4*

2) présentation de la déclaration de projet portant sur la construction d'un nouveau groupe scolaire à Saint Jean de Boiseau : *pages 5 à 7* **et du projet de la mise en compatibilité du PLUm :** *pages 8 à 9*

3) l'objet et le cadre institutionnel de l'enquête publique unique : *pages 10 à 11* ; **l'information du public par la concertation préalable :** *page 12*

4) la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête : *pages 13 à 14*

5) les conditions de tenue de l'enquête : *pages 15 à 16*

6) la synthèse des observations du public : *pages 17 à 18*

annexe : le PV de synthèse et la réponse de la commune : page 19

B -conclusions sur la déclaration de projet : *pages 20 à 22*

C- conclusions sur la mise en compatibilité du PLUm : *pages 23 à 25*

1) le contexte communal de Saint de Boiseau :

Il est judicieux de présenter le contexte communal de la commune *au regard du projet de réalisation d'un nouveau groupe scolaire et sportif.*

La commune de Saint Jean de Boiseau , située en deuxième couronne de l'agglomération Nantaise, sur le cadran sud ouest, se trouve soumise à l'attractivité de la Métropole notamment au niveau de l'emploi et des grands équipements et services.



Territoire et espaces : la commune dispose d'une superficie de 1150 ha ; ses capacités de développement apparaissent limitées par la part des zones agricoles et naturelles qui atteint environ les 3/4 de la superficie totale communale.

Le territoire communal est fortement marqué au nord par une importante façade sur la Loire et la présence du réservoir de biodiversité de la « Loire et abords »



Démographie : La commune avec 5987 h en 2019 (*source INSEE*) , connaît une variation significative de population avec un taux de progression de 1,58 % entre 2013 et 2019 .

On trouve à Saint Jean de Boiseau quelques caractéristiques des communes de la périphérie d'une Métropole, à savoir une population assez jeune, la part des 0 à 14 ans est de 21,7 % représentant 1299 personnes.

Sur 1791 familles, 1041 ont au moins 1 enfant , soit 58,1 % du total des familles ;

Les nouveaux arrivants (moins de 2 ans et de 2 à 4 ans) représentent près du 1/3 de la population totale.

Logements : à l'intérieur du parc des logements, les maisons représentent 89,3 % du total ; les propriétaires de logements sont plus nombreux avec 76,7 % que les locataires.

Les objectifs fixés à la commune par le PLH de la Métropole Nantaise sur la période 2019-2025 sont de 30 à 35 logements en moyenne par an .

Commentaire : *le contexte dans lequel s'inscrit le projet de création d'un nouveau groupe scolaire et sportif , c'est le dynamisme du développement communal qui devrait se poursuivre, avec un besoin accru d'équipements collectifs, dans un contexte de disponibilités foncières limitées.*

2) présentation du projet :

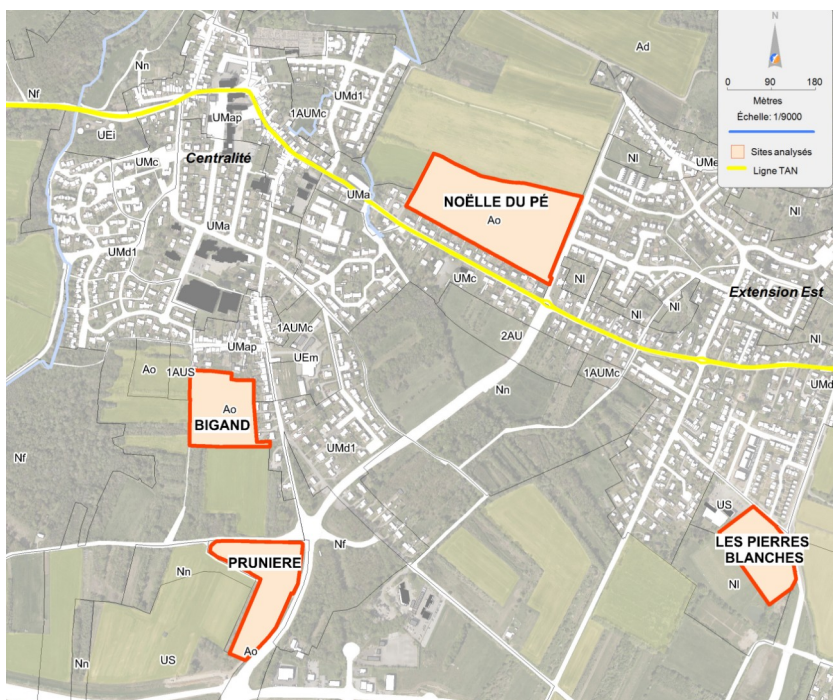
2-1 : justification du projet par la commune , futur maître d'ouvrage :

- une saturation des locaux du groupe scolaire du bourg avec une dégradation des conditions d'accueil et d'apprentissage des élèves ; *or la commune souhaite limiter le nombre d'élèves par classe ;*
- un éloignement de cet unique groupe scolaire pour les enfants des quartiers d'habitat récents, en provenance de la partie Est de la commune ; *or la commune souhaite rééquilibrer sa carte scolaire.*
- des perspectives d'évolution démographique qui vont accentuer encore les difficultés sur l'unique groupe scolaire existant.

2-2 : justification du choix du site des Pierres Blanches :

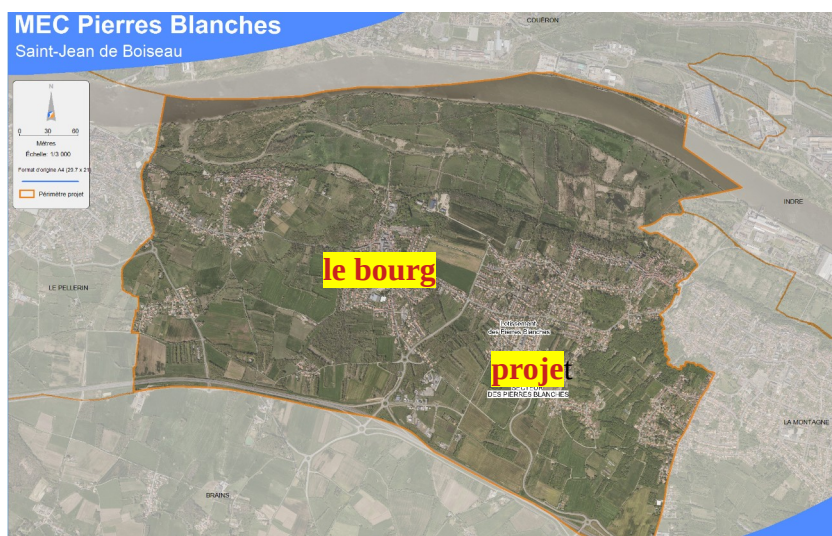
l'approche a été réalisée d'abord en sélectionnant les critères indispensables en termes de superficie, disponibilité foncière, position géographique, niveau des impacts sur l'activité agricole et les milieux naturels, ainsi qu'au regard de la situation réglementaire notamment celle du PLUm ;

4 sites ont été identifiés ; l'analyse multi-critères engagée a permis de prioriser le site des Pierres Blanches qui répond aux critères définis et qui est déjà propriété communale. ; 8 pages de la notice explicative sont consacrées au comparatif des sites.



2-3 : localisation et occupation du site des Pierres Blanches :

Localisation : à environ 1,25 km du centre du bourg



La présence d'un terrain de football » stabilisé « , en partie sablé, compacté et drainé, la présence de vestiaires raccordés aux réseaux, d'une allée bitumée d'accès aux vestiaires , ne sont pas constitutifs d'un espace naturel mais d'un espace déjà en partie **artificialisé**.

extrait page 23 de la notice explicative :



2-3 : principales caractéristiques en matière de construction et d'aménagement :

Si le niveau de précision du projet, tel que décrit dans le dossier d'enquête, n'est pas celui de la demande postérieure de la demande d'autorisation de construire, il convient ici d'en rappeler les principales caractéristiques :



extrait carte notice page 10

- La superficie affectée au projet de réalisation du groupe scolaire primaire et maternelle, d'une salle de restauration et d'un ensemble sportif est d'environ **1,70 ha** ;

- la surface de plancher est estimée à **2627 m²** pour la partie scolaire, l'emprise au sol de la partie sportive à environ **1500 m²** ; la superficie des espaces extérieurs aménagés, dont les accès et stationnements, à **4939 m²**.



2-3 : Présentation du volet compatibilité du PLUm de Nantes Métropole avec le projet :

La délivrance d'une autorisation de construire pour le projet de réalisation du nouveau groupe scolaire n'est pas possible en l'état car le règlement écrit et graphique du document d'urbanisme métropolitain ne le permet pas et se révèle donc incompatible avec ledit projet ;

en effet le site des Pierres Blanches est actuellement classé en zone NL couvrant « les espaces naturels dits loisirs » selon les dispositions applicables à la zone N du règlement métropolitain ; ces espaces ont ainsi vocation à recevoir, des équipements de loisirs de plein air et d'espaces de de nature en ville, dont *la fonction sportive notamment, terrains de football, aires de jeux, parcours sportifs, terrains de boules...*

Dans ce cadre le règlement précise les limites des autorisations de construction et d'aménagement , soit au maximum 500 m² de surface de plancher *et sous réserve du respect du cadre naturel...*

On conçoit bien que la réalisation d'un groupe scolaire, avec des surfaces bâties excédant largement les 500 m² et ses abords minéralisés, ne correspond pas à la vocation et aux caractères réglementaires de la zone N du PLU métropolitain .

La procédure de mise en compatibilité, proposée par la Métropole Nantaise comporte deux points :

A- le reclassement du terrain d'assiette du futur projet de NL en US*, soit environ 1,70 ha, avec un règlement dédié à l'accueil des grands équipements d'intérêt collectif *ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ...*

Il est à noter qu'une partie du site des Pierres Blanches couvrant la salle festive est déjà classée en zone US .

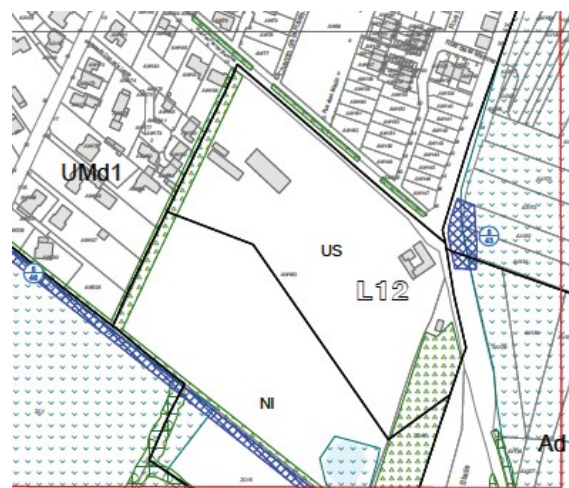
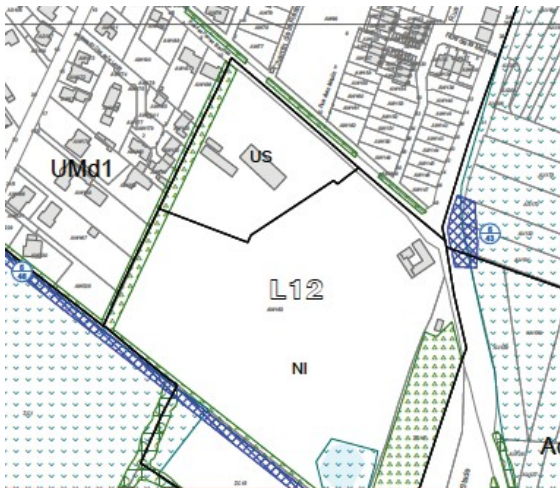
On notera qu'à l'échelle de la commune de Saint Jean de Boiseau, la réduction du secteur NL ne représente que 0,4 % de la totalité de la surface classée en zone Naturelle ** ; l'augmentation de la superficie de la zone US* , est certes de 17 % mais sur une surface communale affectée à l'accueil de équipements représentant seulement 10 ha.

B- le maintien des protections paysagères et des zones humides :

l'extrait comparatif du règlement graphique confirme l'absence de différences au niveau des protections entre le PLUM en vigueur et la mise en compatibilité proposée.

existant

proposé



Précisions sur la définition des différentes zones identifiées par le code de l'Urbanisme :

* concernant les zones U, l'article R151-18 du code précise que « peuvent être classés en zone urbaine....les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter . »

** concernant les zones N, l'article R151-24 du code précise que « peuvent être classées en zone naturelle.....les secteurs de la commune ... à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

3) l'objet de l'enquête :

3-1 : l'enquête publique unique :

L'enquête publique **unique**, organisée du 17 octobre au 18 novembre 2022, porte à la fois sur la déclaration de projet de réalisation par la commune de St Jean de Boiseau d'un groupe scolaire et à la fois sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) .

Selon les dispositions du code de l'Environnement, « Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article [L. 123-2](#), il peut être procédé à une enquête uniquedès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Ces dispositions s'appliquent au cas présent puisque les deux procédures , celle à titre principal portant déclaration de projet puis celle consécutive de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, portent sur le même projet.

Les décisions susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête, après remise du rapport commun et des deux conclusions par le commissaire enquêteur, sont l'approbation de la déclaration de projet par le conseil municipal de la commune de St Jean de Boiseau , l'approbation de la mise en compatibilité du PLUm par le conseil métropolitain.

3-2 : acteurs institutionnels :

- **L'autorité organisatrice** de l'enquête est la préfecture de Loire Atlantique ; à ce titre, l'arrêté préfectoral 2022/BPEF/161 fixe les modalités de l'enquête publique unique .

- Le **tribunal administratif de Nantes** par sa décision du septembre n° E22000156 / 44 , a désigné Mr Métayer JF, en tant que **commissaire enquêteur**.

- Le contenu des dossiers, mis à enquête, ont été réalisés , respectivement par la commune de St Jean de Boiseau qui sera **maître d'ouvrage** du groupe scolaire et **Nantes Métropole qui dispose de la compétence sur les documents d'urbanisme**.

- le **conseil municipal** de la commune de St Jean de Boiseau a organisé la concertation préalable obligatoire, et en a tiré le bilan ; le conseil sera appelé à approuver la déclaration de projet.

- les **Personnes Publiques associées** (PPA) , services de l'État, la Région des pays de la Loire, le Département 44, la Métropole Nantaise, les chambres consulaires, réunies par la commune , ont émis des observations transcrites sur le procès verbal de réunion d'examen conjoint.

- **l'Autorité Environnementale** :

- l'avis de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) des Pays de la Loire a été sollicité.

3-3 : l'information préalable du public :

la concertation obligatoire : la procédure de mise en compatibilité d'un document d'Urbanisme, soumis à évaluation environnementale, fait l'objet d'une concertation préalable ; *bénéficiant de la publicité en particulier des délibérations du conseil municipal, et des mesures de concertation décidées par le conseil , le public est donc censé connaître les principaux objectifs et enjeux du projet même s'il lui faut attendre l'accès au document formalisé, le projet mis à enquête publique, pour appréhender complètement le contenu modifié du règlement écrit et graphique .*

Ainsi concernant Saint Jean de Boiseau, sont à prendre en compte au titre de l'information préalable du public :

- la délibération du conseil municipal du 14 octobre 2021 définissant les modalités à *minima* de la concertation à savoir , une mise à disposition en mairie , du 25 octobre au 25 novembre 2021, du projet d'évolution du zonage avec un registre papier permettant de recueillir les éventuelles observations.

- la délibération du 16 décembre 2021, a tiré le bilan de la concertation ; il est rappelé qu'outre l'exécution des dispositions prévues , la commune a inséré une brève dans le bulletin municipal d'octobre 2021 ; sur le site internet communal , l'information a été relayée en fil d'actualité ; enfin, un affichage a été fait sur 6 panneaux d'information

Conclusion : *La commune de Saint Jean de Boiseau a mis en œuvre en 2021 un dispositif de concertation préalable, sans que celui-ci ait cependant donné lieu à des observations écrites ; il reste que les informations fournies à cette époque relativisent la nouveauté que pourrait apporter le dossier soumis à l'enquête publique.*

4) la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête

4-1 : la notice explicative commune portant sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLUm qui contient :

- a) une présentation du site, du projet, des objectifs et des enjeux, ainsi que l'intérêt du projet ;
- b) une analyse des incidences et enjeux environnementaux de la mise en compatibilité du PLUm, et les dispositions proposées pour la mise en compatibilité avec un calendrier prévisionnel.

4-2 : les pièces administratives :

- l'arrêté préfectoral 2022/BPEF/161 d'ouverture de l'enquête
- l'avis d'enquête publique
- la copie de la délibération du conseil municipal de Saint Jean de Boiseau du 14 octobre 2021 définissant les modalités de concertation de la mise en compatibilité du PLUm
- la copie de la délibération du conseil municipal de Saint Jean de Boiseau du 16 décembre 2021 tirant le bilan de la concertation
- l'absence d'avis de la MRAE publié le 17 mai 2022
- le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des **Personnes Publiques Associées** (PPA) .

4-3 : les avis des PPA :

Ces avis sont reportés dans le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 7 juillet 2022 .

Étaient présentes , parmi les personnes publiques associées convoquées , les services de l'État, du Département de Loire Atlantique, de la Métropole Nantaise et de la commune de Saint Jean de Boiseau.

Tout en reconnaissant la justification du projet, La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire Atlantique a formulé deux remarques :

a) le bassin existant de gestion des eaux pluviales sera-il concerné par le projet ?
réponse de la commune : un dossier Loi sur l'Eau a été déposé et le dispositif choisi en fonction de l'instruction des services compétents.

b) le future groupe scolaire sera t-il raccordé à la station d'épuration du centre bourg ou à celle à l'Est : *réponse de la commune : à celle de l'Est plus proche.*

Il est à noter que l'avis de l'autorité environnementale, est tacite, la MRAE des Pays de Loire n'ayant pu fournir cet avis dans les délais réglementaires imposés.

5 : les conditions de tenue de l'enquête :

5-1 : information du public

5-1 : informations réglementaires :

- affichage de l'avis d'enquête publique: 7 emplacements ont fait l'objet d'un affichage de l'avis d'enquête publique, dont à ma demande, à proximité du site d'implantation du projet ; un plan de localisation a été fourni par la commune .

- un certificat a été signé le 19 novembre 2022 par le Maire de Saint Jean de Boiseau certifiant les dates et la durée des affichages de l'avis d'enquête aux formats réglementaires requis.

- insertion avis d'annonces légales :

a) 1ère insertion dans Ouest France et Presse Ocean , le 30 septembre 2022

b) 2ème insertion dans Ouest France et Presse Ocean le 21 octobre 2022

- mise à disposition du dossier pour le public :

- le dossier complet a été mis en ligne sur le site internet de la préfecture pendant toute la durée de l'enquête :

<http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>

- le dossier complet a été accessible sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4232/> qui, outre la possibilité de déposer remarques et observations, permet d'accéder à tous les éléments nécessaires à la connaissance du public ; à noter la mise en place d'un lien permettant de basculer les remarques envoyées sur l'adresse mail dédiée vers le registre dématérialisé.

5-2 : autres moyens d'informations :

- les informations relatives à l'enquête publique ont été accessibles sur le site communal : <https://www.saint-jean-de-boiseau.fr/> à la rubrique actualités/ toutes les actualités/enquête publique, avec un lien vers le registre dématérialisé.

- les coordonnées du responsable du service communal d'urbanisme ont été mentionnées dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral d'enquête.

À noter antérieurement à l'enquête, un article dans la rubrique locale de Ouest France, du 20 décembre 2021, qui a fait état du projet de réalisation d'un nouveau groupe scolaire et des échanges entre élus municipaux.

5-3 : tenue des permanences :

L'hôtel de ville de Saint Jean de Boiseau a été le siège de l'enquête unique ; les bureaux ou salles , mis à disposition , ont permis de disposer de l'espace et des conditions d'accueil appropriés à une enquête publique.

Conclusion :

- J'ai disposé, comme commissaire enquêteur , de moyens matériels suffisants pour conduire l'enquête ;
- J'ai pu recueillir, sans difficultés , auprès des services préfectoraux comme municipaux, les compléments d'information nécessaires .
- Je considère donc que le public, déjà sensibilisé au projet par la phase préalable de concertation, a disposé du **niveau d'information adéquat** pour appréhender notamment l'objet, la durée, les dates de permanence de l'enquête unique , le contenu du dossier, ainsi que les conditions de remise des éventuelles remarques et observations.

6) synthèse et analyse des observations du public :

6-1 : fréquentation de l'enquête :

Les 4 permanences n'ont pas été fréquentées.

6-2 : observations remises : aucune observation écrite n'a été portée sur le registre papier ni sur le registre dématérialisé.

Est ce à dire que le projet mis à l'enquête publique ne déclenche aucun intérêt des habitants pourtant à priori plutôt concernés, en prenant en compte que la réalisation d'un nouveau groupe scolaire reste un évènement dans une commune de moyenne importance comme Saint Jean de Boiseau ?

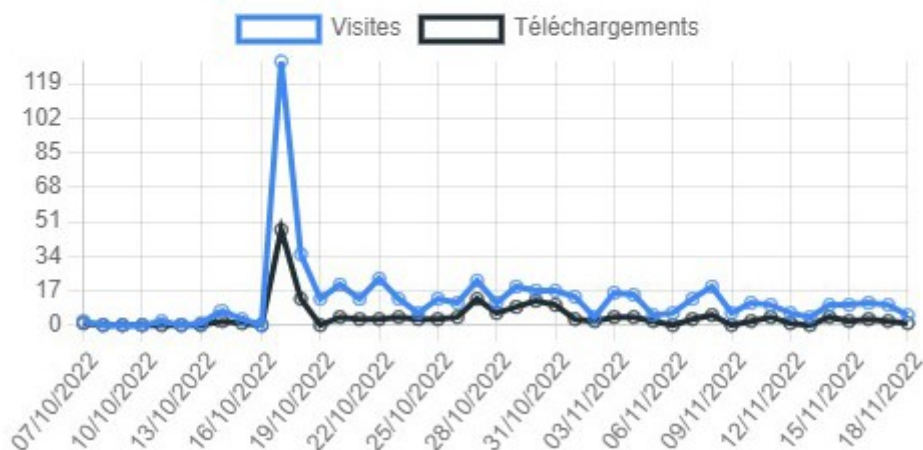
6-3 : consultation du registre dématérialisé :

Or la consultation des statistiques de consultation du site dématérialisé relative le constat.

On notera ainsi sur le graphique *ci-après* , le pic des visites lors de l'ouverture de l'enquête ainsi que le nombre non négligeable de téléchargements .

Statistiques de fréquentation

553 visiteurs uniques dont 180 ayant téléchargé au moins un document



Commentaires : les visiteurs ont semble t-il voulu s'informer sur le projet et sans doute vérifier, si ce projet avait évolué, si de nouvelles informations étaient fournies .

On doit constater que le projet de réalisation de nouveaux équipements communaux était déjà bien appréhendé au niveau communal par l'information courante de la commune, complétée par la concertation réglementaire de 2021 ; si des oppositions au projet existaient, elles se seraient manifesté préalablement à l'enquête publique.

Les habitants du lotissement le plus proche, qui auraient pu réagir en tant que riverains , ne l'ont pas fait semble-t-il, parce que déjà habitués à la présence de la salle festive et parce que les éventuelles nuisances de bruit et de circulation générées par le futur équipement ne leur paraissent pas insurmontables.

Dans sa réponse à mon interrogation sur l'absence de fréquentation et d'observations de l'enquête, la commune , dans le pv de synthèse, a confirmé ma perception de l'appréhension par le public du projet ?

Conclusion : il nous faut donc considérer que le projet de réalisation de nouveaux équipements communaux est bien accepté par la population de Saint Jean de Boiseau sur le site des Pierres Blanches.

PV de synthèse (ci- joint en annexe)

- le PV a été remis lors de la réunion du 21 novembre 2022, par mes soins à Monsieur Chanu adjoint au Maire de Saint Jean de Boiseau, chargé de l'Urbanisme, des formes de la ville et de la transposition énergétique.

- la commune de Saint Jean de Boiseau a apporté sa réponse dans le PV de synthèse , remis le 25 novembre 2022 par mail.

Le 28 novembre 2022
le commissaire enquêteur



Commune de Saint Jean de Boiseau

Projet de réalisation d'équipements scolaires et sportifs

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLUm

PV de synthèse

L'enquête s'est déroulée du 17 octobre au 18 novembre 2022, dans des conditions normales pour le public, en ce qui concerne l'accès à l'information comme les conditions de remise des observations et des remarques, et ce sans incident notable.

observations	réponses Commune de St Jean de Boiseau
<p>Émetteur : le commissaire enquêteur :</p> <p>Comment expliquez-vous l'absence de fréquentation de l'enquête comme l'absence d'observations du public sur un dossier important au niveau communal ?</p>	<p>L'absence de fréquentation peut s'expliquer par le côté technique du dossier de déclaration de projet, mais également par la communication réalisée en amont par les services municipaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- Concertation préalable à la mise en compatibilité en 2021 ;- Diffusion dans les journaux du choix de l'architecte ainsi que des premières esquisses du projet. <p>De plus, le site choisi pour accueillir le projet est déjà artificialisé, avec peu d'enjeux environnementaux. Celui-ci est également situé à l'écart des habitations.</p>

PV remis le 21 novembre 2022 par le commissaire enquêteur

réponse de la commune de Saint de Boiseau le 25 novembre 2022

conclusions sur la déclaration de projet

La déclaration de projet portée par la commune de Saint Jean de Boiseau vise à réaliser de nouveaux équipements scolaires et sportifs.

Le choix du site des Pierres Blanches est issu d'une démarche préalable et détaillée de comparaison de 4 sites pouvant répondre potentiellement aux critères essentiels de localisation, superficie, disponibilité, et d'impact vis à vis des milieux naturels ou agricoles .

Si la déclaration de projet envisagée par le futur maître d'ouvrage, à savoir la commune de Saint Jean de Boiseau, n'est pas formellement, en l'absence d'acquisitions foncières, une déclaration d'utilité publique , *elle pose de manière identique l'interrogation sur la reconnaissance de l'intérêt général à faire* , les avantages devant se révéler plus importants que les inconvénients.

Il convient ici de répondre à deux questions :

- la réalisation de nouveaux équipements communaux apparaît -elle nécessaire ?
- le choix du site des pierres Blanches est-il judicieux et cohérent au regard des caractères du territoire communal ?

Sur la nécessité de construire et d'aménager des nouveaux équipements , ma réponse est positive, en effet il m'apparaît assez clairement , au vu des données examinées, qu'une commune en fort dynamisme démographique comme Saint Jean de Boiseau, ne peut échapper à la construction de nouveaux équipements collectifs en particulier scolaires.

Concernant le choix du site des Pierres Blanches , l'analyse multi critères préalable à la décision sur 4 sites potentiels, me paraît suffisamment motivée et détaillée dans le dossier soumis à enquête, pour justifier, de manière incontestable, le choix effectué.

Les impacts sur l'Environnement apparaissent limités, le site se révélant de fait en partie artificialisé, et le projet non destructeur du Patrimoine végétal et humide existant.

On pourra ajouter, dans un contexte communal assez contraint de disponibilité foncière , que le choix du renforcement d'un pôle existant d'équipements, de préférence à l'aménagement d'un nouveau site, correspond à la démarche de sobriété recherchée, qui vise à réduire la consommation de nouveaux espaces à urbaniser ; Dans ce sens, la mutualisation des parkings existants de la salle festive existante avec le stationnement des véhicules des futurs usagers du groupe scolaire, apparaît également pertinente .

En outre, il convient de noter que les habitants et associations de Saint Jean de Boiseau n'ont pas manifesté d'opposition, dans le cadre de la présente enquête, au projet de réalisation de nouveaux équipements scolaires et sportifs sur le site des Pierres Blanches.

Au vu des éléments ci-exposés, je donne **un avis favorable** à la déclaration de projet de réalisation d'un nouveau complexe d'équipements scolaires et sportifs sur la commune de Saint Jean de Boiseau, tel que présenté à la présente enquête.

Le 28 novembre 2022
le Commissaire Enquêteur



**conclusions sur la mise en compatibilité
du PLUm**

La mise en compatibilité du PLU métropolitain, rendue nécessaire pour autoriser le projet de réalisation d'équipements communaux, propose un reclassement du règlement du document d'urbanisme de N à U, couvrant le périmètre du terrain d'assiette du projet aux Pierres Blanches.

En tout état de cause, si la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme est présentée comme une mesure d'accompagnement « technique » pour permettre la réalisation d'un projet préalablement reconnu d'intérêt général, celle-ci ne peut pas être « automatique » et doit respecter les dispositions du code de l'Urbanisme.

Ainsi, le reclassement en zone US doit respecter la définition des zones urbaines dites « zones U » ;

A ma demande, la commune a pu fournir un état de la viabilisation, accès et réseaux de la rue des Pierres Blanches, qui n'est pas contradictoire avec la définition du code de l'Urbanisme.

Le reclassement de N (zones naturelles) à U (zones urbaines) sur ce secteur, qui offre des possibilités à construire et à aménager plus importantes, pourrait entraîner un risque d'atteinte au Patrimoine existant, végétal et humide ; or le classement en zone U proposé par la mise en compatibilité, maintient les protections réglementaires du PLUm approuvé sur ce Patrimoine.

En outre, j'ajouterai que l'occupation du site, avant réalisation du projet, ne correspond pas vraiment aux caractères d'une zone naturelle, avec la présence de vestiaires et d'une allée d'accès bituminée, mais aussi d'un terrain de football au sol sablé et compacté ; *ainsi le site m'apparaît déjà artificialisé pour partie.*

En conclusion,

Le reclassement de NL à US sur 1,70 ha, ne remet pas en cause les grands équilibres du PLUm sur le territoire communal de Saint Jean de Boiseau, en particulier le rapport global entre zones aménagées ou à aménager et les zones non aménageables.

Les protections du PLUm approuvé sur le patrimoine végétal et des zones humides du site des Pierres Blanches ne sont pas remises en cause par le projet de reclassement en zone US.

Le projet de reclassement en US respecte la définition générale des zones U du code de l'urbanisme.

Les habitants et associations de Saint Jean de Boiseau n'ont pas manifesté d'opposition au projet de reclassement proposé.

Au vu des éléments ci-exposés, je donne un **avis favorable** à la mise en compatibilité du PLUm de Nantes Métropole sur le secteur des Pierres Blanches à St Jean de Boiseau, tel que présenté à l'enquête publique .

Le 28 novembre 2022
le Commissaire Enquêteur



