



Le Loroux-Bottereau

PLAN LOCAL D'URBANISME LOROUX- BOTTEREAU MODIFICATION n°3

Réponses au rapport du commissaire enquêteur Et aux avis des PPA

Juin 2018



URBANISTES ASSOCIÉS

N°	Questions du CE	
1	Concernant le projet de lotissement communal du Beugnon (p 13) : ajouter qu'un avant-projet est en cours de réflexion avec un maître d'œuvre pour améliorer l'insertion urbaine avec le voisinage direct. Une consultation avec les riverains sera prévue pour échanger sur le projet par la suite.	Remarque prise en compte. La notice sera ajustée, ces éléments seront précisés. Ces questions sont hors sujet avec la modification du PLU car cela concerne la phase opérationnelle du lotissement : Le projet sera donc présenté aux riverains avant l'été 2018 afin de répondre à l'ensemble des questions.
2	Pour le projet lié à la Maison d'Accueil Spécialisé (p 15), une photo aérienne de la MAS avec la haie permettrait de bien voir la délimitation de la parcelle. De plus, le courrier du directeur de la MAS indiquant que l'Hôpital Intercommunal Sèvre et Loire ne souhaite pas acquérir cette parcelle à destination d'équipements publics et collectifs pourrait être annexé.	Remarques prises en compte. La notice sera ajustée et la photo aérienne sera intégrée dans la notice. Le courrier du directeur sera annexé (annexe 1 de la notice)
3	Zone UEc – Porte de Vertou (p 19) : le plan présenté ne reprend pas la marge de recul de 6 m de l'alignement des voies publiques. Une modification est à apporter.	Remarques prises en compte. Le plan de la zone en question pourra être mis en exemple avec une logique d'implantation à 6m. La notice sera ajustée, le plan présentant les exemples d'implantations à 6 mètres sera agrandi. Cette marge n'a pas à figurer
4	Zone d'activités du Plessis (p 25) : Le plan de la ZA du Plessis est illisible, il sera judicieux de le présenter sur une page entière ou le mettre en annexe pour qu'il soit lisible.	Remarques prises en compte. Le plan sera zoomé. La notice sera ajustée, les images seront lisibles.
5	Concernant le schéma départemental (p31), le texte n'est pas repris dans sa totalité, il faut ajouter la page 2 de la fiche 1 du schéma départemental et reprendre la totalité du texte dans le règlement du PLU.	Il n'y a aucune obligation à reprendre ces éléments dans le PLU. Nous avons ajouté les articles 6 et 7 car à l'époque (avant loi ALUR) ils étaient obligatoires. Aujourd'hui ce n'est plus le cas... Les autres éléments sont des propositions, pas d'obligations de reprendre tout le texte. - La mairie souhaite-elle ajouter la notion liée aux changements de destination interdits dans la marge ? Non

		<p>on attend la révision générale du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mairie souhaite-elle ajouter les dérogations à l'article 6 ? (Exemples des éoliennes qui de toute façon sont déjà régies par ces règles) : non attende révision générale PLU - La mairie souhaite-elle ajouter les éléments liés aux clôtures dans l'article 11 ? ? Pas nécessaire car déjà évoqué dans les dispositions générales au 4.14 - La notion d'urbanisation du bourg n'a rien à voir avec le règlement mais lors d'une révision générale de PLU. <p>La notice sera ajustée. Le schéma départemental sera annexé et disponible en mairie avec le PLU en vigueur.</p>
6	<p>En outre, la mise en page du document présente quelques coquilles à supprimer afin d'avoir une lecture plus aisée : p 26 ,27,32,33 et 35 : effacer les bas de page « ARCHIDEE U07-09_44</p>	<p>Remarques prises en compte. Ces coquilles seront supprimées. La notice sera ajustée.</p>

Annexe 1 :



A Vertou, le 29 janvier 2018

Le Directeur

à

Monsieur Paul CORBET
Maire
Hôtel de Ville
Place Rosmadec
BP 20
44430 LE LOROUX-BOTTEREAU



N/REF : CHP/AC – n° 108/2018

OBJET : parcelle AM 193 : modification du PLU

Affaire suivie par M. Julien DEPUYDT
Chargé de mission Urbanisme et Aménagement

Monsieur le Maire,

Par mails des 1^{er} décembre et 29 décembre 2017, vous avez souhaité connaître ma position quant à la parcelle cadastrée AM 193 contiguë à la Maison d'Accueil Spécialisée, M. et Mme PINEAU, propriétaires, ayant demandé un changement de zonage pour pouvoir la revendre en parcelle constructible.

Après m'être rendu sur le terrain afin de mieux visualiser votre demande, je vous confirme, par le présent courrier, que l'Hôpital Intercommunal Sèvre et Loire ne souhaite pas acquérir cette parcelle à destination d'équipements publics et collectifs.

Espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Directeur,

Christophe PRESSE

Hôpital Intercommunal "Sèvre et Loire"

1 allée Alphonse Fillion - B.P. 2222 - 44122 VERTOU Cedex
Tél. 02.40.80.80.00 - Fax 02.40.80.80.09 - e-mail : hopital@hopital-sevre-loire.fr
Site Internet : www.hopital-sevre-loire.fr

QUESTIONS A REpondre :

Question 1 : Pouvez-vous m'indiquer où les enfants du collège Notre-Dame seront en récréation pendant la pause du midi étant donné que la cour de récréation actuelle va être occupée en partie par le parking des professeurs ?

Pour la rentrée 2018-2019 : le parking des professeurs se fera à côté du terrain en stabilisé du Beugnon (en accord avec la Mairie).

Lorsque le nouveau parking sera opérationnel lors de la rentrée 2019-2020 : L'amplitude horaire de la cantine scolaire va être élargie avec un créneau 11h30-13h30, ce qui permettra de fluidifier le nombre d'élèves dans la cour de récréation.

Question 2 : Une esquisse du projet est-elle disponible pour l'aménagement du site Haut du collège Notre-Dame ?

Le projet est trop en amont pour pouvoir présenter une quelconque esquisse d'un aménageur.

Question 3 : Au niveau du parking du gymnase Beugnon, les places de stationnement seront-elles suffisantes lors des manifestations, un comptage a-t-il été réalisé ?

Oui. Nous n'avons pas constaté de saturation des deux parkings de part et d'autre de la salle du Beugnon.

La salle est utilisée en journée par les scolaires du collège Notre-Dame (viennent à pied car le collège est à 300 m).

En soirée et week-end : différentes associations l'utilisent mais pas de saturation du parking constatée.

Question 34 : Combien de places de parking seront réservés aux riverains dans le projet de l'îlot Rue de Bourgogne ?

Nous ne pouvons donner à ce stade le nombre exact de places, mais un emplacement pour du stationnement public pourra bien être prévu soit sur cet îlot ou à proximité immédiate. La commune étudiera la thématique du stationnement à l'échelle du bourg lors de la révision générale du PLU en cours.

2.2 Observations ayant trait au présent projet

Rue de Beugnon

2 personnes (Mme Douineau, présidente de l'association du Clos des Meuniers II et Mme Moinet) se sont déplacées lors de la première permanence et ont pris connaissance de la note de présentation. Elles ont dit qu'elles feraient leurs remarques via l'adresse internet dédiée.

Lors de la deuxième permanence, la présidente de l'association et le trésorier (Mr Taraud) sont venus récupérer une copie du plan présenté p13 de la notice et ont demandé des compléments d'information sur le zonage UB. Ils m'ont annoncé qu'il y avait une AG extraordinaire le 14 mai. J'en ai fait part à M. Depuyt par téléphone.

Lors de la 3^{ème} permanence, Mme Moinet est venu à titre personnel posé la question suivante ⑦ « *le tronçon étant pris entre deux voies publiques serait-il pas judicieux de passer cette voie en publique également ?* »

Le courrier reçu par voie dématérialisée reprend l'ensemble des questionnements qui ont été exprimés lors de l'AG extraordinaire ou 19 propriétaires ont délibérés. Les riverains s'interrogent sur le projet en lui-même et sur les impacts du projet vis-à-vis de leur lotissement privé.

Les doléances se présentent sous forme d'un tableau ou 22 questions ont été posées, 9 concernent directement le projet (type de construction, hauteur des constructions, date du permis de construire, durée des travaux, exposition des maisons, éclairage du parking, aménagement paysager) et 10 questions sont plus orientées sur les conséquences du projet sur les circulations, le parking, la sécurité et les impacts liés aux travaux (raccordement aux réseaux, risques de ruissellement, décaissements).

Les riverains s'interrogent également sur le rapport entre les deux lotissements et les projets de voiries :

Question 8 : « *Ce lotissement sera-t-il rattaché à notre lotissement privé ?* »

Question 16 : « *Y a-t-il toujours un projet de construire une route le long de la salle du Beugnon et rejoignant la société de transport (cars) et la gendarmerie ?* »

Réponse de la Mairie : se référer à la réponse apportée au commissaire enquêteur dans le tableau à la question 1.

Collège Notre-Dame

Trois personnes sont venues déposer des remarques concernant le projet lié au collège Notre-Dame.

③ Mr Burouf déplore la construction d'un immeuble au détriment du patrimoine Lorousain.

④ Mme Tribaudin-Bunouf indique le même argument. Elle préconise le maintien du bâtiment existant pour une vocation liée à la petite enfance. Elle demande également quel est le sort des tilleuls ?

Cette personne montre son désaccord vis-à-vis des constructions d'habitats collectifs qui « *défigurent la ville* ».

Réponse de la Mairie :

Le SCOT du Vignoble Nantais encourage fortement le renouvellement urbain sur le bourg en limitant les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine prédéfinie en juin 2015 (date d'approbation du SCOT 2). Afin de pouvoir atteindre les objectifs de limitation des extensions de zones constructibles à 18.3 ha d'ici 2025-2030, la commune se doit d'encourager ce type d'opération en centre-bourg pour accueillir la nouvelle population.

Les aspects architecturaux seront étudiés par la commune, lors de la phase esquisse du futur projet, en lien avec le règlement du PLU et en concertation avec le service urbanisme de la CCSL.

Devenir des Tilleuls : Il n'existe pas de protection particulière sur ces arbres. La commune fera part de la remarque lors de la phase esquisse dès qu'un aménageur déposera un projet.

⑥ M. Thomas au 11 rue de la Loire, déplore la construction d'un immeuble qui « engendrera encore plus de difficultés pour se garer dans la rue de la Loire ». De plus, il évoque la proximité de « la belle maison bourgeoise qui identifie le centre du Loroux » face à un immeuble à étage qui dénaturera le centre bourg.

Réponse de la Mairie :

Les aspects architecturaux seront étudiés par la commune, lors de la phase esquisse du futur projet, en lien avec le règlement du PLU. La mairie prend note de l'observation sur la proximité de la demeure bourgeoise (pas de protection au titre des monuments historiques toutefois).

Concernant le stationnement : l'aménageur devra respecter les normes de stationnement de la zone UA à l'article UA 12 du règlement du PLU.

Rue de Bourgogne

② M. Bargeolle regrette la disparition du parking sur cette îlot. Il faut laisser le bourg respirer et planter des arbres sur cet espace en plus de quelques places de parkings.

⑤ M. Mace s'oppose à ce projet car d'après lui, « le parking est pratiquement toujours plein » car « dans le secteur de nombreux logements sont sans garage ».

Réponse de la Mairie :

L'OAP était déjà présente sur ce secteur, elle est juste modifiée en partie pour apporter un peu plus de souplesse à un éventuel projet urbain.

Il est également rappelé que le parking actuel est une aire temporaire récente issue de la démolition d'un îlot urbain insalubre et qu'un emplacement réservé n°4 pour un programme de logements en mixité sociale y est indiqué au PLU.

Lors de la révision du PLU en cours, il sera tenu compte du stationnement sur le bourg et dès lors, de projeter ci-nécessaire de nouvelles aires de parking.

Réponses aux avis des PPA

Remarques prises en compte :

Certaines remarques de la CCSL sont pertinentes et méritent de revoir la notice.

A ce titre le commissaire enquêteur souligne dans son rapport la justesse de certaines remarques et demande à les prendre en compte :

- Revoir la définition de la parcelle en drapeau
- Supprimer la logique de non constructibilité après les 30 mètres dans la zone UB tout comme dans la zone 1AUb.

La définition de parcelle en drapeau mérite d'être clarifier. Je vous propose de remplacer la phrase suivante : « Une parcelle en drapeau correspond à une unité foncière en second rideau depuis la voie en emprise publique et accessible depuis une voie privée » par « Une parcelle en drapeau correspond à une unité foncière en second rideau accessible à une voie ou une emprise publique par un accès privé »

Afin d'optimiser le foncier, vous proposez de classer une partie du terrain de la Maison d'Accueil spécialisé actuellement situé en UL en UB. J'attire votre attention sur le fait que l'article 3 de la zone UB impose pour les constructions nouvelles à destination d'habitation un recul de maximal de 30m par rapport aux voies. Une construction en second rang ne sera pas possible sur ce terrain.

Autres remarques :

Les autres remarques ont été étudiées et les réponses rejoignent celles du commissaire enquêteur.

Elles sont rappelées dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.