

Département de Loire-Atlantique

Commune du Loroux-Bottereau

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 avril au 18 mai 2018

Modification n°3 du Plan Local D'Urbanisme

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS**

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Fabienne LEBEE

Sommaire

1	Préambule	3
1.1	Organisation et Déroulement de l'Enquête Publique :	4
1.2	Réception des observations du public.....	4
2	Synthèse des observations formulées par le public durant l'enquête.....	5
2.1	Observations hors projet n'appelant pas de réponse particulière dans le cas présent :.....	5
2.2	Observations ayant trait au présent projet.....	5
3	Questions du commissaire-enquêteur	6
4	Demande de complément d'information.....	7
5	ANNEXES.....	8

1 Préambule

Après concertation avec le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes, le maire a, par l'arrêté du 27 mars 2018, ouvert une enquête publique sur la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Loroux-Bottereau.

D'une manière générale, l'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les responsables administratifs, ont répondu, et le plus souvent anticipé les demandes du commissaire enquêteur. Qu'ils en soient remerciés.

La salle des Commissions a été tenue à disposition du commissaire enquêteur durant chaque permanence. Cette pièce est accessible au public à mobilité réduite et permet une intimité suffisante pour que chacun puisse s'y exprimer librement.

Objet de l'enquête :

La modification porte sur plusieurs éléments classés en 3 catégories :

- 1) L'optimisation du foncier déjà urbanisé,
- 2) L'adaptation des règles d'implantations,
- 3) L'ajout de compléments et la correction d'erreurs matérielles.

Pour le foncier, les secteurs suivants sont concernés :

- Le secteur du collège Notre-Dame, située en centre bourg où il est prévu la vente d'une parcelle de 1 840 m² pour un usage mixte (classement de la zone UL en UA),
- La rue de Beugnon au nord du centre-bourg à proximité du centre sportif ou un changement de vocation du parcellaire est envisagé pour accueillir un lotissement communal avec 6 logements et le réaménagement du parking (classement de la zone UL en UB),
- Le site du Claray accueille la Maison d'Accueil Spécialisé ou un espace aux abords du bâtiment, n'a pas de vocation à rester dans la zone d'équipement et pourrait muter vers du tissu résidentiel généraliste (classement de la zone UL en UB).

Des adaptations de règles d'implantations sont prévues Porte de Vertou, rue du Fief Heulin, rue de Bourgogne et suppression de la notion de point d'accroche sur la zone d'activités du Plessis.

En outre, la modification n°3 du PLU permet de corriger et compléter le PLU : erreur matérielle du zonage au niveau du collège Notre-Dame, intégration des éléments relatifs au schéma routier départemental, réinsertion de l'OAP de la Landelle et adaptation du règlement de la zone NP (article 11.3).

L'objet de l'enquête est de portée juridique limitée, se limitant à modifier le zonage de quelques parcelles et à apporter des modifications mineures au PLU, destinées l'une à assouplir les règles de construction des lotissements, l'autre à densifier le centre bourg. La modification du zonage, objet central de la procédure ne porte que sur une surface assez faible.

1.1 Organisation et Déroulement de l'Enquête Publique :

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs au bureau d'accueil à l'Hôtel de Ville du Loroux-Bottereau, au n°14, de la place Rosmadec, de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00 du Lundi au Vendredi et de 9h30 à 12H00 le Samedi.

L'enquête publique était signalée sur le site internet de la ville (www.lorouxbottereau.fr) et les pièces suivantes étaient consultables :

- Arrêté d'enquête
- Certificat d'affichage
- Notice explicative
- Avis des Personnes Publiques Associées

Le Commissaire Enquêteur a tenu 3 Permanences à la mairie :

1. Le lundi 16 Avril 2018, de 9h00 à 12h00,
2. Le samedi 26 Avril 2018, de 9h30h à 12h00,
3. Le vendredi 18 mai 2018, de 13h30 à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur a reçu 8 personnes :

- A. Le lundi 16 avril : 2 personnes,
- B. Le samedi 26 avril : 5 personnes,
- C. Le vendredi 18 mai : 1 personne.

1.2 Réception des observations du public

Le Commissaire Enquêteur a enregistré 7 observations sur les registres, 4 pendant les permanences et 3 hors permanences.

Le Commissaire Enquêteur a référencé 1 courrier par voie dématérialisée : courrier de l'association des riverains du Clos des Meuniers. Il composé de l'extrait de délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du lundi 14 mai 2018 et d'une liste des questions.

Par ailleurs, il n'a pas été reçu de courriers par voie postale.

2 Synthèse des observations formulées par le public durant l'enquête

Les observations écrites ont été numérotées en fonction de leur date d'inscription sur le registre.

2.1 Observations hors projet n'appelant pas de réponse particulière dans le cas présent

① Monsieur Ménager, propriétaire à la Basouinière : une modification de zonage n'a pas été prise en compte dans la modification du PLU.

En outre, deux personnes se sont déplacées à la permanence du 28 avril mais n'ont pas fait de remarque sur le registre car leurs questions étaient hors sujets :

- 1 personne demande des renseignements sur la zone UEI,
- 1 personne habitant au village de la Boulaie demande l'extension de la zone Nh1 pour pouvoir construire un abri de jardin sur sa propriété.

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 ?* »

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 Tribeaudin-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* ».

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.

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* ».

3 Questions du commissaire-enquêteur

Suite à la lecture de la notice d'information, j'ai demandé quelques compléments qui pourraient être apportés à la suite de l'enquête :

- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 »

4 Demande de complément d'information

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 ?*

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

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 ?*

Question 34 : *Combien de places de parking seront réservés aux riverains dans le projet de l’ilot Rue de Bourgogne ?*

En conclusion, je vous remercie d’apporter des réponses aux éléments du paragraphe 2.1 et aux questions du titre 4.

Dans cette attente, je vous prie d’agréer mes salutations distinguées.


Document établi en 2 exemplaires originaux.


Par Fabienne LEBEE en qualité de Commissaire enquêteur

Remis le : 28 Mai 2018

En main propre à : M^r Depuyt

En qualité de : Chargé de Mission
Urbanisme

Signature


Signature


5 ANNEXES

Annexe 1- Ordonnance n°E18000016/44d u Tribunal administratif de Loire-Atlantique

Annexe 2 -Arrêté municipal n°AR17-74/du 27 mars 2018

Annexe 3 – Tableau des doléances de l’association du Clos des Meuniers II

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

12/03/2018

N° E18000016 /44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 31/01/2018, la lettre par laquelle Monsieur le Maire du Loroux-Bottereau demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune du Loroux Bottereau* » ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Fabienne LEBEE, ingénieur environnement, demeurant 13 rue Vedrines à Rezé (44400), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire du Loroux-Bottereau et à Madame Fabienne LEBEE.

Fait à Nantes, le 12/03/2018

Le premier vice-président,



Jean-Marc GUITTET



Le Loroux-Bottereau

☎ 02 51 71 91 05

☎ 02 40 33 86 16

enquete-publique-plu@loroux-bottereau.fr

AR17-74

ARRÊTÉ MUNICIPAL

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

Le Maire de la Commune du LOROUX-BOTTEREAU,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 et R1213-24 ;

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

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2010 approuvant son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance n°E1800016/44 en date du 12 mars 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES désignant Madame Fabienne LEBEE, en qualité de commissaire enquêteur ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune du LOROUX-BOTTEREAU pour les thématiques et évolutions suivantes :

- Classement d'une partie de la zone UL en UA / site du collège Notre-Dame,
- Classement d'une partie de la zone UL en UB / rue du Beugnon,
- Classement d'une partie de la zone UL en UB / site de la M.A.S,
- Adapter les règles d'implantations : Porte de Vertou, zone UEc / Zone 1Aub, rue du Fief Heulin / Rue de Bourgogne, modification de l'O.A.P / Suppression de la notion de point d'accroche sur la zone d'activités du Plessis,
- Corriger et compléter le PLU : Correction, pour erreur matérielle, de la limite de la zone UL du collège Notre-Dame / Intégration des éléments relatifs au schéma routier départemental approuvé en 2012 / Réinsertion de l'OAP de la Landelle / Règlement de la zone NP : article 11.3

En mairie de Le Loroux-Bottereau pour une durée 33 jours du **lundi 16 avril 2018 au vendredi 18 mai 2018 inclus**.

ARTICLE 2 - Madame Fabienne LEBEE, ingénieur environnement, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 3 - Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie du LOROUX-BOTTEREAU pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

ARTICLE 4 - Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra prendre connaissance de ces documents sur le site internet de la commune à l'adresse, rubrique et onglet suivants :

Site : www.loroux-bottreau.fr

Rubrique : « Cadre de vie -Environnement » - « Urbanisme »

Onglets : « PLU » - « Modification n°3 du PLU – Enquête publique »

ARTICLE 5 - Le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur soit :

- Par courrier à l'adresse suivante :
14 Place Rosmadec - BP 20 - 44430 LE LOROUX-BOTTEREAU, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.
- Par messagerie électronique à l'adresse suivante :
enquete-publique-plu@loroux-bottreau.fr, Celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

ARTICLE 6 - Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie les :

- Lundi 16 avril, de 9 h à 12h
- Samedi 28 avril, de 9h30 à 12h,
- Vendredi 18 mai, de 13h30 à 17 H,

ARTICLE 7 - À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la commune du LOROUX-BOTTEREAU le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 - À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie.

ARTICLE 9 - Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

ARTICLE 10 - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, la commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage notamment sur les lieux concernés par l'enquête, dans les journaux Ouest-France et Presse Océan et les supports municipaux (site internet et Flash d'Information Municipal), l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire enquêteur, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

ARTICLE 11 - Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Fait au LOROUX-BOTTEREAU, le 27 mars 2018,

Le Maire,


Paul CORBET



Enquête publique n°3

Liste des questions de l'association CLOS DES MEUNIERs II relatives au projet d'aménagement de 6 maisons et réaménagement du stationnement de la salle des sports du Beugnon (modification N°3 du PLU)

Questions sur le PROJET

- 1 Un promoteur peut-il acheter une partie des lots, et le reste reste en public ?
- 2 Quelle sera la configuration de la rue d'accès aux maisons / parking de la salle de sport ?
- 3 Date de réalisation du démarrage des travaux de ce projet
- 4 Date du permis de construire
- 5 Le projet sera-t-il constitué de maisons hautes, maisons basses, maisons mitoyennes, logements sociaux, locatif, public – privé ?
- 6 Quelle sera la durée prévisible des travaux de ce projet ?
- 7 Ce lotissement sera-t-il rattaché à notre lotissement privé ?
- 8 Quel sera l'aménagement paysager du futur projet ?
- 9 Comment se fera l'éclairage du parking + lotissement à venir ?

Questions sur les conséquences du PROJET

- Comment se fera la circulation des cars, le passage des éboueurs ?
- 10 Les cars utilisent le parking actuel de la salle des sports pour faire demi-tour. Avec ce projet de réaménagement, comment cela se passera-t-il pendant la phase des travaux (et après) car la place sera forcément réduite ?
 - 11 Quelle sera la limite de construction sur les maisons limitrophes du lotissement privé ?
 - 12 Ce projet fera probablement l'objet de décaissement du terrain : quelle en sera la hauteur (altimétrie)- quel sera l'alignement sur habitations existantes ?
 - 13 Quelle sera la garantie sur les fondations des murs existants des propriétés limitrophes du lotissement privé si décaissements importants ?
 - 14 Si le nombre de place parking pour la salle des sports est insuffisant, comment sera géré le stationnement du surplus de véhicules ? Il y a un risque que les voitures se garent dans le lotissement privé du clos des meuniers lors de manifestations sportives importantes.
 - 15 Il y a une bande de terrain privé (à côté de la maison de Freddy PAQUEREAU) bordée d'arbres : Cette parcelle sera-t-elle toujours accessible ?
 - 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 ?
Antony BOCHER : En 2016, il lui a été refusé de pouvoir acheter une bande de terre qui se situe sur le futur projet.
 - 17 (refus au motif qu'il y avait le projet de route pour rejoindre la route de la gendarmerie). La réponse apportée à l'époque ne semble pas cohérente avec le futur projet.
Qu'en est-il réellement ?
 - 18 Que prévoit la mairie face aux nuisances prévisibles durant les travaux : passage des camions sur les voies de circulation privée ? Quelle conséquence sur la voirie et sa garantie de non détérioration ?
Y aura-t-il des interdictions de circuler pour les camions dans le lotissement privé ? Une déviation sera-t-elle mise en place ?
 - 19 Quelles seront les mesures de sécurité prises pour les jeunes enfants car accentuation de la circulation ?

- Comment seront effectués les futurs raccordement du tout à l'égout des maisons ? Les terrains sont très durs (roches) : faudra-t-il utiliser des mines (risque de fissures sur les maisons proches).
- 20 Y a-t-il des risques de ruissellements supplémentaires ? Les réseaux actuels (eaux, électricité, gaz ...) peuvent-ils supporter 6 maisons supplémentaires ?
 - 21 Un constat d'huissier est envisagé par l'association : le but est faire un état de la voirie, des murs des maisons limitrophes... avant le démarrage des travaux (à la charge du porteur des travaux)
 - 22 Quelle sera l'exposition des maisons à construire (jardins, ouvertures, terrasses...), distances de constructions avec les propriétés en limite ?

Association syndicale libre des co-propriétaires
« Le Clos des Meuniers II »
Présidente
Mme Gwénaéle DOUINEAU
330 rue du Beugnon
44430 Le LOROUX BÔTTÉREAU