

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté de communes Sèvre et Loire

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la

DÉCLARATION DE PROJET N° 2 (La Durandière)

valant mise en compatibilité du PLU

de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU

RAPPORT
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Françoise BELIN
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Rapport du commissaire enquêteur

I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête	page 4
1 - Objet de l'enquête	page 4
2 - Actes générateurs de l'enquête	page 4
3 - Dates et durée de l'enquête	page 4
4 - Permanences du commissaire enquêteur	page 4
5 - Publicité.....	page 5
* par voie de presse	
* par voie d'affichage	
* par voie électronique	
II – Objet de l'enquête	page 5
A/ ASPECT FORMEL	
1 - Nature de l'enquête	page 5
2 - Historique	page 5
3 - Cadre juridique et réglementaire	page 6
B/ PRÉSENTATION DU PROJET	
1 - Préambule	page 6
2 – Localisation du projet	page 6
3 - Contexte du projet	page 6
Evolution du Plan Local d'Urbanisme	page 7
4 - Justification du projet	page 7
5 - Orientation d'aménagement et de programmation	page 8
6 – Evaluation environnementale	page 8
1 – caractéristiques environnementales du site	page 8
2 – incidences de la procédure sur l'environnement	page 9
3 – mesures de suivi)	page 9
7 – Compatibilité du projet avec les documents opposables	page 9
C/ INFORMATION DU PUBLIC.....	page 9
III – Composition du dossier d'enquête	page 9
IV – Déroulement de l'enquête	page 10

Analyse des observations

I – Préambule	page 13
II – Analyse des observations recensées à l'enquête.	page 13
1 - Observations du public	page 14
2 - Avis des Personnes Publiques Associées	page 21

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Conclusions du commissaire enquêteur : PLU	page 24
1. Situation	page 24
2. Définition et rappel du projet	page 24
3. Contexte du projet	page 22
Evolution du Plan local d'Urbanisme	page
4. Justification du projet	page 26
5. Orientation d'aménagement et de programmation	page 27
6. Evaluation environnementale	page
7. Compatibilité du projet avec les documents opposables	page
8. Information du public	page 27
9. Composition du dossier d'enquête	page
10. Déroulement de l'enquête	page 27
11. Synthèse des observations	page 28
Conclusion du commissaire enquêteur	page 34
Avis du commissaire enquêteur	page 35

Annexes	page 37
----------------------	---------

I - Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

1 - Objet de l'enquête

L'enquête publique est une enquête relative à la **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU**. Le projet n° 2 consiste à autoriser le passage des terrains concernés de la zone N à la zone UL permettant d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif, sur le site de la Durandière.

2 - Actes générateurs de l'enquête

a - délibération du conseil municipal de la commune de Le Loroux-Bottreau n° DB170919-04 en date du 17 septembre 2019 émettant un avis favorable concernant la déclaration de projet de « La Durandière » : modification du zonage de la parcelle communale DP 700 de la zone N à la zone UL ;

b - délibération du conseil communautaire Sèvre et Loire n° D-20191002-40 en date du 02 octobre 2019 annonçant le lancement de la procédure de déclaration de projet pour le site dit de « La Durandière » ;

c - arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sèvre et Loire n° A-20200106-002 en date du 07 janvier 2020 prescrivant l'enquête publique ;

d - décision de Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif n° E19000289/44, en date du 22 octobre 2019, désignant Mme Françoise BELIN, en qualité de commissaire enquêteur

3 - Dates et durée de l'enquête

Ouverture de l'enquête **le samedi 25 janvier 2020 à 09h30**

Clôture de l'enquête **le lundi 24 février 2020 à 17h00**

soit une durée de 31 jours consécutifs.

4 - Permanences du commissaire enquêteur

A la mairie de Le Loroux-Bottreau, salle des commissions ou salle des mariages, au rez-de-chaussée, les :

- | | |
|--------------------------|------------------|
| • samedi 25 janvier 2020 | de 09h30 à 12h00 |
| • jeudi 06 février 2020 | de 09h00 à 12h00 |
| • mardi 18 février 2020 | de 15h30 à 19h00 |
| • lundi 24 février 2020 | de 13h30 à 17h00 |

5 – Publicité

a – Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
 - OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
 - PRESSE OCÉAN

du vendredi 10 janvier 2020

des samedi-dimanche 25-26 janvier 2020.

b – Par voie d’affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune :

- à la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet
- en mairie de Le Loroux-Bottereau
- 5 panneaux d’affichage sur site :
 - rue du Fief Heulin (vers la Caraudière)
 - à l’intersection rue du Fief Heulin / rue de la Durandière
 - rue de la Durandière : au Sud et au Nord du site du projet
 - rue de la Durandière (en arrivant par la route de Nantes)

ANNEXE N° 1

c – Par voie électronique

- Sur le site internet de la Communauté de communes Sèvre et Loire

II – Objet de l’enquête

A/ ASPECT FORMEL

1 - Nature de l’enquête

L’enquête publique est une enquête relevant du Code de l’Environnement.

2 - Historique

Un ESAT (Etablissement et service d’aide par le travail) de l’association Psy’active était présent sur la commune dans d’anciens ateliers basés sur le site actuel du nouvel hôpital intercommunal Sèvre et Loire.

L’établissement s’est provisoirement déplacé dans une zone d’activités sur Saint-Julien-de-Concelles dans l’optique de pouvoir se localiser à nouveau à Le Loroux-Bottereau. Le projet N° 2 concerne le changement de zonage de N en UL d’une parcelle communale à la Durandière pour accueillir cet ESAT.

3 - Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est régie par les textes et réglementaires ci-dessous :

Codes

- le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, relatifs à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme
- le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-6 qui permet à la commune de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet afin de procéder à l'adaptation des règles d'urbanisme pour permettre sa réalisation
- le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-30 et R.123-1 à R.123-25 relatifs aux modalités d'organisation de l'enquête publique,

B/ PRÉSENTATION DU PROJET

1 - Préambule

La commune de Le Loroux-Bottereau est une commune située à 20 km de Nantes et à 7 km de la rive gauche de la Loire. Le Loroux-Bottereau est l'une des 12 communes de la CCSL (Communauté de Communes Sèvre et Loire).

2 - Localisation du projet

La déclaration de projet N° 2 concerne la parcelle DP 700, 2 812 m², propriété de la commune de Le Loroux-Bottereau, zonée N. Cette parcelle est située à l'entrée Ouest de la ville, au niveau du quartier de la Durantière (accès par la rue de la Durantière et du Fief Heulin).

Le site est au contact immédiat avec la ZAC de la Durantière (170 logements) et proche du hameau de la Durantière, plus au Nord.

3 - Contexte du projet

L'ESAT Sud-Loire était basé sur le terrain où a été construit le nouvel hôpital de Le Loroux-Bottereau. Depuis 2015, l'ESAT loue des locaux dans une zone d'activités à Saint Julien-de-Concelles, mais il a exprimé son désir de vouloir s'installer à nouveau sur l'agglomération, en dehors d'une zone d'activités. La commune souhaite répondre favorablement à cette demande.

L'ESAT Sud-Loire est un établissement encadré par l'association Psy'active de Carquefou. Il accueille 48 usagers en situation de troubles psychiques ou psychiatriques.

L'organisme propose 4 services : prestations de services agricoles dont maraîchage, entretien d'espaces verts, conditionnement et colisage. La plupart des travaux effectués par l'établissement sont plutôt orientés vers la viticulture.

L'ESAT Sud-Loire est inscrit dans le tissu médico-social du territoire : animé par une équipe de 10 professionnels et des bénévoles issus du territoire accompagnent des activités éducatives aux usagers dont près de la moitié réside à Le Loroux-Bottereau.

Le temps d'accueil est sur la plage de 8h30 à 16h15 du lundi au jeudi et de 8h30 à 12h30 le vendredi.

Après 10 années sur la commune l'ESAT a dû s'installer au plus près de la majorité de ses clients. Situé dans une zone d'activités, dans d'anciens locaux non adaptés, non desservi par les transports en commun. L'établissement a dû mettre en place un système de navettes avec les véhicules de l'ESAT, ces déplacements nuisant au bon fonctionnement de l'ESAT.

Le projet concerne l'implantation du bâtiment d'activités de l'ESAT, sur l'ensemble de la parcelle et comprendra :

- un unique bâtiment principal : ateliers et services administratifs
- un espace de stationnement pour les ouvriers et le personnel
- un espace de stationnement pour les véhicules professionnels
- une aire de stationnement pour les 2 roues
- une aire de lavage et de manœuvre.

L'ensemble sera clôturé à l'exception des parkings visiteurs.

Evolution du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement graphique

Le plan de zonage du règlement graphique est au PLU approuvé le 07 décembre 2010.

Il classe le site de la rue de la Durandière en zone N, zone naturelle et forestière comprenant les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ce zonage ne permet pas les constructions.

La modification apportée au zonage vise à : **classer en zone UL la parcelle cadastrée DP 700 (2 812 m²) et une partie de la parcelle DP 70.3 (53 m² correspondant au fossé longeant la route).**

La zone UL autorise dans son article 2 :

- les constructions à destination d'équipements collectifs socio-éducatifs, hospitaliers, culturels, de sports, de loisirs et de tourisme.

Selon l'évaluation environnementale de NOEME Environnement, la zone UL permet de prendre en compte le projet envisagé sans qu'il soit nécessaire d'apporter de modifications au règlement écrit et au PADD.

4 – Justification du projet

Le projet répond à trois critères importants :

1 : une activité agricole en lien avec l'activité de l'ESAT

Le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture en 2017 relève :

- 65 exploitations dont 2 516 ha en AOC
- 37 exploitations de vignes et 12 en maraîchage

L'implantation de l'ESAT permettrait aux usagers d'être au plus proche des domaines viticoles mais aussi de plusieurs exploitations maraîchères ainsi que les sites à entretenir de la collectivité.

La commune favoriserait ainsi l'économie locale et encouragerait l'insertion/ la réinsertion professionnelle aussi bien que les circuits courts et le développement durable.

2 : un site favorisant la mixité des fonctions entre l'activité et l'habitat

La parcelle est riveraine des habitations de la ZAC de la Durandière qui pourrait permettre de loger plusieurs salariés.

3 : favoriser l'implantation d'un établissement médico-social d'intérêt général

La modification du zonage du PLU pour accueillir ce projet va permettre à la commune de renforcer la présence de cet établissement devenu une référence dans le département dans l'accompagnement de travailleurs en situation de handicap psychique.

20 usagers de l'ESAT habitent sur Le Loroux-Bottereau où leurs déplacements domicile/travail seraient favorisés : piétons, à vélo, covoiturage ou utilisation des transports en commun. Cela leur permettrait de renforcer l'insertion des usagers dans la vie locale et associative, de les rendre indépendants dans leurs déplacements.

Le Loroux-Bottereau est très attractif à travers :

- une desserte directe sur le bourg,
- la présence des lignes de bus Aléop n° 33 et n° 30,
- de nombreux commerces et services,
- une offre importante de soins de santé,
- une offre variée en logements.

5 – Orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Chaque OAP précise les principes d'aménagement en termes d'enjeux et d'objectifs, avec, pour l'OAP de la Durandière la réalisation d'une clôture végétale (plus-value paysagère et temporisation visuelle sur les jardins privatifs et la zone naturelle).

6 – Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été effectuée par le bureau d'études NOEME Environnement en juillet 2019.

1 – Caractéristiques environnementales du site

Les principales caractéristiques environnementales du site sont :

- une qualité de l'air satisfaisante en l'absence de sources de pollution atmosphérique notable,
- une topographie peu marquée,
- un contexte géologique peu perméable et des eaux de ruissellement s'orientant vers le réseau pluvial de la rue de la Durandière,
- l'absence de zones humides,
- l'absence d'enjeux écologiques sur la parcelle, mais la présence d'espaces intéressants pour la biodiversité au Nord (boisements, bassin de rétention),
- un cadre paysager très ouvert s'inscrivant dans un contexte urbain,
- l'absence d'enjeux concernant le patrimoine architectural, historique et culturel,
- la présence d'un siège d'exploitation agricole imposant une distance de 50 m pour l'implantation d'habitat,
- une desserte par la rue de la Durandière connectée à la route de Nantes au Nord et à la rue du Fief Heulin au Sud,
- un contexte sonore de bonne qualité, sans source de bruit notable sur le secteur,
- des risques naturels uniquement liés à un niveau potentiel élevé d'exposition au radon.

2 – Incidences de la procédure sur l'environnement

Les incidences de la procédure et du projet ainsi que les mesures environnementales associées portent principalement sur les points suivants :

- rejets d'eaux pluviales, pris en charge par un bassin de rétention existant,
- perturbations potentielles de l'espace naturel au Nord du site évitées par la mise en œuvre de diverses mesures : espace tampon, plantations, conception de l'éclairage,
- impact visuel du projet, notamment vis-à-vis des secteurs d'habitation riverains feront l'objet de mesures d'insertion paysagère,
- augmentation du trafic sur la rue de la Durandière et impact sur le contexte sonore, resteront très limités,
- prise en compte du risque d'exposition au radon dans la conception du bâtiment.

3 – Mesures de suivi

Des mesures de suivi des effets du projet et des mesures d'insertion environnementales seront mises en œuvre sur la préservation de l'espace naturel au Nord, l'évolution du trafic et le contexte sonore.

7 – Compatibilité du projet avec les documents opposables

Le projet N° 2 de Le Loroux-Bottereau est élaboré en compatibilité avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot) du Pays du Vignoble Nantais
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la Région des Pays de la Loire
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des EAUX (SAGE) Estuaire de la Loire.

C/ INFORMATION DU PUBLIC

Conformément à l'article L.123-12 du Code de l'environnement, il est signalé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation préalable.

III – Composition du dossier d'enquête

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

1 – Notices explicatives

- Dossier de déclaration de projet n° 2 valant mise en compatibilité du PLU
Notice explicative du projet (11 pages)
- Dossier de déclaration de projet n° 2 valant mise en compatibilité du PLU
Notice de mise en compatibilité (6 pages)

2 – Avis de l'autorité environnementale

- Evaluation environnementale (62 pages)
- Avis de l'autorité environnementale

3 – Avis des Personnes Publiques Associées

- Compte-rendu d'examen conjoint du 16 décembre 2019
- Avis de la Région des Pays de la Loire du 04 décembre 2019
- Avis de la Chambre d'Agriculture Pays de la Loire du 12 décembre 2019
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 16 décembre 2019
- Avis de la Communauté de communes Montaigu-Rocheservière, Terres de Montaigu du 16 décembre 2019
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire du 10 janvier 2020
- Avis du Département de Loire-Atlantique, direction générale territoire du 14 janvier 2020
- Avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais du 28 janvier 2020

4 – Annonces légales

- Ouest France – extrait du 10 janvier 2020
- Presse Océan - extrait du 10 janvier 2020
- Ouest France - extrait des 25-26 janvier 2020
- Presse Océan - extrait des 25-26 janvier 2020

5 – Pièces administratives

- délibération du conseil municipal de Le Loroux-Bottreau du 17 septembre 2019
- délibération du conseil communautaire Sèvre et Loire du 02 octobre 2019
- arrêté du président de la communauté de communes Sèvre et Loire du 07 janvier 2020.

IV – Déroulement de l'enquête

1 – vendredi 10 janvier 2020

- de 14h30 à 16h30 - prise de contact à la Mairie de Le Loroux-Bottreau – 14 place Rosmadec - 44430 - avec Mme Delphine Blot, chargée de mission à la Communauté de communes Sèvre et Loire, et M. Julien Depuydt, chargé de mission Urbanisme et Aménagement de Le Loroux-Bottreau
- de 16h30 à 17h00 – visite des lieux avec M. Depuydt.

2 – vendredi 17 janvier 2020

- de 15h30 à 16h30 – signature des dossiers et des registres

3 - samedi 25 janvier 2020

Ouverture de l'enquête publique et permanence 1, de 09h30 à 12h00, à la mairie de Le Loroux-Bottreau, salle des Commissions

Reçu neuf (9) personnes, aucune observation sur le registre d'enquête ni sur l'adresse mail dédiée

4 - jeudi 06 février 2020

- de 09h00 à 13h00 – 2^{ème} permanence à la mairie de Le Loroux-Bottreau, salle des Commissions

Reçu trois (3) personnes, une (1) observation sur le registre d'enquête et pas d'observation sur l'adresse mail dédiée

6 – mercredi 12 février 2020

- de 10h00 à 11h30 – rencontre et visite de l'ESAT Sud Loire à Saint Julien-de-Concelles

7 – mardi 18 février 2020

- de 15h00 à 15h15 - vérification des registres à la Communauté de communes Sèvre et Loire à Vallet

- de 15h30 à 19h00 – 3^{ème} permanence à la mairie de Le Loroux-Bottereau, salle des mariages

Reçu trois (3) personnes, trois (3) observations sur le registre d'enquête et pas d'observation sur l'adresse mail dédiée

8 – lundi 24 février 2020

- Permanence 4 et **clôture** de 13h30 à 17h30, à la mairie de Le Loroux-Bottereau, salle des Commissions

Reçu sept (7) personnes, aucune observation sur le registre d'enquête et une (1) observation sur l'adresse mail dédiée

- de 17h30 à 18h30, remise du procès-verbal de synthèse des observations du public à Mme Lucie Hardouin chargée de mission à la Communauté de communes Sèvre et Loire et à M. Julien Depuydt, chargé de mission Urbanisme et Aménagement à la commune de Le Loroux-Bottereau.

ANNEXE N° 2

9 – mardi 25 février 2020

Réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public par courriel le 25 février 2020 et le 26 février 2020 par courrier postal.

ANNEXE N° 3

10 – jeudi 27 février 2020

Remise des registres, du rapport, des conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur à la mairie de Le Loroux-Bottereau et au Tribunal administratif.

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE***Communauté de communes Sèvre et Loire*****ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative à la

DÉCLARATION DE PROJET N° 2 (La Durandière)

valant mise en compatibilité du PLU

de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU

ANALYSE DES OBSERVATIONS

I - Préambule

L'enquête publique concerne **la déclaration de projet n° 2 valant mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU.**

II - Analyse des observations recensées à l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 31 jours, 4 permanences ont été tenues et le commissaire enquêteur a reçu vingt-deux (22) personnes.

Un (1) registre d'enquête a été ouvert à la Communauté de communes Sèvre et Loire, un second (1) registre a également été ouvert à la mairie de Le Loroux-Bottreau ainsi qu'une adresse mail dédiée plu@cc-sevreloire.fr. Quatre (4) observations et un (1) mail ont été enregistrés.

Le procès-verbal des observations a été remis en mains propres à Mme Lucie Hardouin chargée de mission à la Communauté de communes Sèvre et Loire et à M. Julien Depuydt, chargé de mission Urbanisme et Aménagement à la commune de Le Loroux-Bottreau, le 24 février 2020 à 17h30.

ANNEXE N° 2

La réponse du pétitionnaire est parvenue au commissaire enquêteur le 25 février 2020 par courriel et le 26 février 2020 par courrier postal.

ANNEXE N° 3

*
* *

Pour une meilleure lecture de ce chapitre, les observations du public ont été enregistrées de la manière suivante :

1 - numérotation des observations

La numérotation comprend :

- un préfixe **LLB/** si l'observation a été déposée sur le registre de la mairie de Le Loroux-Bottreau ou **SL/** si elle a été déposée sur le registre de la Communauté de communes Sèvre et Loire. A noter qu'aucune observation n'a été faite sur le registre de la CC SL,
- la lettre **R** si l'observation a été écrite directement sur le registre, d'un **C** s'il s'agit d'un courrier ou d'une note, ou d'un **M** si l'observation est numérique
- et un numéro d'ordre : **R-1**, **C-1** ou **M-1**

2 - synthèse de l'observation

3 - réponse du maître d'ouvrage : en italique

4 - avis du commissaire enquêteur : en encadré

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un tableau exhaustif récapitulatif des observations du public est annexé au procès-verbal de synthèse ([ANNEXE n° 2](#)).

Peu d'observations ont été enregistrées, aussi chacune d'elles fait l'objet d'une synthèse.

LLB/R-1 – **MARTENS Evelyne** - 5 impasse Frédéric Chopin

*Souhaite avoir un regard sur le permis de construire : plan masse et plans.
Demande l'emprise exacte de la marge des 50 m autour de l'exploitation.*

Question du commissaire enquêteur

**Le plan masse au dossier ne situe pas le bâtiment sur la parcelle.
Comment est évalué le périmètre de réciprocité de 50 m autour d'une exploitation ?**

Réponse du porteur de projet :

1 - « Le périmètre de réciprocité de 50 m se positionne à partir du bâti abritant le chai viticole. Le bâtiment est positionné, suivant le diagnostic agricole de la chambre d'agriculture de 2018, sur la parcelle DO 365.

Un plan est joint en annexe de ce dossier pour représenter ce périmètre de 50 m vis-à-vis du projet et qui, nous le rappelons, ne concerne que l'implantation d'habitations.

Dès lors, l'atelier de l'ESAT peut se retrouver à l'intérieur de ce périmètre : il n'est, de plus, implanté que de façon marginale à l'intérieur de ce dernier.

La distance de 50 mètres n'est pas une norme réglementaire, mais une indication qui doit être appréciée au regard de la réalité des nuisances de la nouvelle activité afin de ne pas occasionner de gêne à l'exploitation. »

2 – « Concernant la consultation du permis de construire : il sera consultable auprès du service Urbanisme de la Communauté de Communes Sèvre et Loire dès que l'arrêté du Maire, autorisant éventuellement ce dernier, sera pris. L'arrêté du PC sera consultable dès lors en mairie. »

Avis du Commissaire enquêteur

La réponse très précise de la commune ainsi que le plan joint ([cf ANNEXE N° 3](#)) qui représente l'emprise des 50 m autour du chai viticole voisin permettent d'avoir une idée précise de cette norme.

Il est à noter que la propriété de Mme Martens n'est pas plus située dans le périmètre de réciprocité.

Pour la consultation du permis de construire, j'ai conseillé à Mme Martens de se tenir au courant de l'avancée du dossier.

LLB/R-2 – Anonyme

Précise que la parcelle DP 700 de la Durandière doit rester en espace vert et non constructible (en PJ extrait de procédure de la Cour administrative d'appel du 15 septembre 2014).

Question du commissaire enquêteur

L'extrait de procédure de la Cour Administrative d'appel fourni est insuffisant pour cerner le problème, où en est la procédure ?

Réponse du porteur de projet :

« L'observation référencée fait état de l'arrêt de la cour administrative d'appel du 15/09/2014 confirmant le rejet du recours dirigé contre l'arrêté du Préfet déclarant l'utilité publique de la ZAC de la Durandière.

La cour écarte le moyen tiré d'une gêne que pourrait subir l'exploitation viticole voisine en raison de la proximité entre le chai et les premières constructions à usage d'habitation aux motifs que, d'une part, il n'est pas démontré « que le projet litigieux compromettrait la structure de l'exploitation viticole de l'EARL VIVANT » et que d'autre part, la parcelle est destinée à la création d'un espace vert et qu'une distance de 50 mètres s'appuyant sur la charte viticole sera respectée par rapport aux futures constructions.

En réponse, il est fait observer par la Commune les éléments suivants :

- le futur bâtiment n'empiète que de façon très marginale sur le rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation viticole.*
- la protection édictée par la charte viticole vise principalement à éviter les conflits potentiels d'usage par rapport à la proximité d'habitations ; en l'espèce, il s'agit d'un usage pour des activités de nature agricole qui s'exerceront dans des amplitudes horaires comprises entre environ 9 heures et 18 heures au maximum, en dehors des weekends.*

Par conséquent, pour reprendre l'arrêt de la C.A.A. il n'est pas démontré que cette proximité serait de nature à « compromettre la structure de l'exploitation viticole » quand bien même la distance de 50 mètres, qui constitue une simple recommandation de bon voisinage, ne serait pas tout à fait respectée et créerait véritablement une gêne. La distance de 50 mètres n'est pas une norme réglementaire, mais une indication qui doit être appréciée au regard de la réalité des nuisances de la nouvelle activité afin de ne pas occasionner de gêne à l'exploitation.

Nous rappelons que la chambre d'agriculture, dans ses observations, indique que le projet de l'ESAT ne semble pas porter d'incompatibilité avec l'activité viticole et ne formule aucune remarque sur le projet. »

Avis du Commissaire enquêteur

Un recours a été fait contre des décisions antérieures. Mme Vivant est venue à la dernière permanence et a fourni l'arrêt de la Cour administrative d'appel duquel il ressort que les différents recours de la famille Vivant ont été rejetés. La procédure est donc close.

La parcelle DP 700 n'a pas vocation à rester non constructible. Elle faisait partie intégrante du projet de la ZAC de la Durandière, elle en a été extraite vraisemblablement pendant les recours afin de ne pas pénaliser l'avancée de la ZAC.

L'ESAT Sud Loire étant un établissement à orientation principale agricole, son positionnement à proximité d'une exploitation viticole ne devrait pas poser question, comme l'indique d'ailleurs la Chambre d'Agriculture dans son avis.

LLB/R-3 – **Anonyme** – une habitante de Frédéric Chopin

Observe :

1 – un étonnement de voir l'implantation sur un si petit terrain

2 – qu'il existe une ZA (La Lande) non entièrement bâtie ; pourquoi l'emplacement n'y a pas été prévu ? Manque d'anticipation ?

3- qu'il va être nécessaire voire impératif de revoir le plan de circulation. Les viticulteurs (MM Vivant et Sauvêtre empiètent régulièrement sur la route pour leurs activités (vendanges...). Les tracteurs ou des camions de livraison restent sur la route, sans signalisation, le virage devient **très dangereux** et accidentogène

4 – que des pistes cyclables et piétonnes vont devenir obligatoires, les enfants vont au collège.

Remercie de tenir compte de ces observations.

LLB/R-4 – **MACE Pierre** – 4 rue Saint-Laurent

Considère le choix de l'emplacement pas très judicieux.

Les transports sont à plus d'1 km sur une route **étroite** et sans **trottoir**.

Question du commissaire enquêteur

Des aménagements communaux sont-ils prévus avec le projet dans le secteur ?

Réponse du porteur de projet :

1 et 2 – « Seul un busage du fossé est prévu tout le long de la parcelle permettant ainsi un stationnement des véhicules visiteurs et du personnel pour l'ESAT. Le piéton profitera ainsi d'un élargissement de la voie et pourra longer la partie stationnement pour être en sécurité.

Se référer au plan de masse à la page 11 de la notice de présentation de la Déclaration de projet n°2

L'élargissement de la voie profitera également au passage des véhicules agricoles et autres constatés avec une largeur de 5.50 m environ.

Nous prenons note de l'observation sur les pistes cyclables : celle-ci sera transmise aux services techniques et étudiée pour une étude plus générale avec l'ensemble du centre-ville. »

2 – « Les usagers de l'ESAT emprunteront la rue du Fief-Heulin pour rejoindre le centre-ville et les arrêts de bus Aléop des lignes 30 et 33. Cette voie est parfaitement adaptée pour les déplacements piétons (trottoirs sécurisés et éclairage public). »

Avis du Commissaire enquêteur

Les observations LLB/R-3 et LLB/R-4 considèrent que de la localisation à la Durandière, sur une petite parcelle zonée Naturelle, n'est pas très judicieuse. L'intervenant propose d'envisager la construction de l'ESAT sur une zone d'activités. La demande de l'association Psy'active était, justement de ne pas faire ce choix.

La parcelle de 2 812 m² n'est en effet pas très grande et laisse peu de possibilités de distribution du bâtiment sur le site.

La rue de la Durandière qui dessert le secteur est une route de « campagne » ne présentant aucun aménagement particulier. La commune répond :

- que le busage du fossé élargira la voie et permettra un cheminement piéton un peu plus sûr. Il faudra, cependant, que les visiteurs et le personnel de l'établissement soient prudents dans leurs manœuvres.

Le secteur de la Durandière s'est beaucoup développé depuis quelques années, l'étude d'un aménagement de sécurité, incluant les riverains, serait la bienvenue pour tous.

M-1 – **MILLIANCOURT Tony**

1 – signale une incohérence entre les 2 notices : l'une parle du classement en zone UL et l'autre de la zone 1AUL

Question du commissaire enquêteur

Quel zonage est-il à retenir ?

2 – commente le choix de la procédure : considère qu'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU évite d'avoir des justifications à apporter.

- trouve surprenant de supprimer une zone naturelle pour en faire une zone à vocation d'équipements collectifs autre que les aménagements légers liés au tourisme ou aux loisirs,

- rappelle la vocation des zones naturelles,

- la parcelle assurerait une transition entre la zac très urbanisée, le « village » et les espaces boisés situés au Nord.

3 - la suppression d'une zone naturelle devrait être justifiée par l'impossibilité de faire ailleurs (ERC). Toute zone naturelle supprimée doit être compensée : le projet est muet sur ce point.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il du concept « éviter, réduire, compenser » dans ce projet. Le dossier ne fait pas état d'étude sur un autre site.

4 – la gestion des eaux pluviales est à prendre en considération : 90 % d'imperméabilisation, eaux sales induites par l'aire de lavage des véhicules... L'infiltration des eaux se gère plus facilement par les fossés que par des buses. Considère que l'ensemble de ces éléments remet en cause la capacité des réseaux à retenir, stocker et infiltrer les eaux pluviales générées par le projet.

Question du commissaire enquêteur

L'imperméabilisation importante sur la parcelle et les activités proposées par l'ESAT laissent, effectivement, supposer un changement important de gestion des eaux pluviales sur le site. Est-il prévu des travaux particuliers sur la parcelle ou dans ses environs immédiats ?

5 – considère que les espaces verts et les haies plantés en périphérie sont insuffisants pour préserver le cadre naturel de la zone N voisine.

Question du commissaire enquêteur

Combien d'espaces verts le règlement de la zone UL prévoit-il en pourcentage d'imperméabilisation ?

6 – pastillage du secteur : un zonage plus cohérent sur l'ensemble du secteur serait à privilégier.

Question du commissaire enquêteur

Pourquoi cette parcelle, incluse entre une zone UBdc et une zone UC, bien que proche de zones N et Nep est-elle zonée N ?

7 – nuisances pour les propriétés voisines : bruit, stockage des matériaux, flux de circulation.

8 – la rue de la Durandière est largement sous dimensionnée pour le trafic induit, 25 stationnements et deux accès (en sortie de virage) depuis une voie étroite de « village ». Les écluses et la zone 30 ont été installées au début de l'enquête publique. Leur efficacité reste à démontrer.

Question du commissaire enquêteur

La voie ne semble effectivement pas très dimensionnée pour un établissement travaillant avec des engins agricoles, souvent véhiculés avec des remorques.

Conclut que le projet est louable, mais que le site choisi n'est pas judicieux. Le projet s'intégrerait davantage en limite de zone économique proche des grands axes, le départ vers les chantiers en serait facilité, les terrains seraient plus adaptés à l'usage projeté.

Question du commissaire enquêteur

D'autres emplacements ont-ils été étudiés pour localiser cet établissement.

Réponse du porteur de projet :

1 - « Il s'agit d'une erreur matérielle et la notice sera corrigée en modifiant « 1AUL » par « UL » (page 5 de la notice explicative).

2 et 3 - La condition d'évitement de la transformation d'une zone N en zone UL est considérée comme ayant été respectée : en effet, le choix de l'implantation de l'E.S.A.T. est conditionné par une proximité de la vie locale et des transports collectifs, ce qui n'est pas le cas de l'implantation actuelle dans une zone d'activités économiques éloignée des services.

Pour satisfaire cette condition primordiale, un premier site leur a été proposé à proximité du nouvel hôpital rue de la Loire sur un terrain que la Commune a fait équiper à leur intention. Au terme des études techniques, il s'est avéré que la topographie impliquait des surcoûts de structures avec du béton banché rendant l'opération économiquement infaisable sur ce site.

Un second terrain offrant une planimétrie régulière a été envisagée rue de la Pléiade dans une zone pavillonnaire ; cette seconde alternative a été écartée car il y avait une promiscuité d'usages incompatibles en raison du caractère strictement pavillonnaire.

Le terrain actuel situé à la Durandière répondait aux critères cumulatifs de planimétrie, de proximité relative par rapport à la vie de l'agglomération et des transports collectifs, d'une desserte routière adaptée du fait de sa connexion avec la déviation via la rue P. et Marie Curie. Le voisinage de l'exploitation viticole n'est pas non plus totalement incohérent au regard de l'activité de l'Esat tournée vers les travaux agricoles tels que la taille de la vigne et le maraîchage.

4 - L'ensemble des places de stationnements visiteurs et usagers seront sur dalles perméables (de type « green block ») facilitant l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol sur une superficie totale de 478 m² auxquels il faut ajouter les haies en limite séparative (120 m²) soit 598 m² de surfaces filtrantes sur les 2812 m² de la parcelle du projet soit 21 % de la surface du projet. Cela représente 28 places pour les véhicules personnels/visiteurs et 9 places pour les 2 roues.

La noue sur l'impasse Frédéric Chopin n'a pas fait l'objet de travaux de comblement et reste donc en fonctionnement.

L'aire de lavage de 24 m² sera sur dalle béton avec récupérateur d'eaux sales dans lequel sera intégré un séparateur d'hydrocarbures.

Le projet d'implantation de l'ESAT sera pris en charge au niveau de la gestion des eaux pluviales par un bassin de rétention/décantation existant localisé en bordure de la rue du Fief Heulin, dimensionné pour gérer une pluie décennale avec un débit de fuite basé sur ce ratio de 3 l/s/ha permettant de recevoir les eaux pluviales du projet de l'ESAT.

5 - Une haie de laurier à développement rapide et à feuillage persistant sera plantée en limite avec les parcelles voisines sur l'arrière du projet et face à la zone naturelle créant ainsi un écran suffisant.

Le règlement de la zone UL ne prévoit pas de pourcentage minimal en termes d'imperméabilisation.

6 - le terrain a été classé en zone N comme une solution d'attente ; en effet, il ne répond pas franchement à la définition des zones N au regard de « la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages » On peut admettre qu'il présente « un simple caractère d'espace naturel afin de conserver un équilibre entre les zones urbanisées et non urbanisées » selon la définition des zones N.

7 - Les nuisances sont réduites dès lors qu'il n'y a aucune activité le Week end ni la nuit, que l'activité se déroule à l'extérieur induisant des mouvements de 5 ou 6 véhicules légers 4 fois par jour.

8 - Le busage du fossé va permettre un élargissement de la voie facilitant le croisement des véhicules.

L'aménagement des écluses sur la voie permet de réduire la vitesse : la réduction de la vitesse des véhicules est de fait moins accidentogène. Celles-ci sont en test actuellement.

La voie actuellement fait environ 4.30 m de large. Après le busage du fossé, la voie sera à 5.50 m de largeur environ et donc tout à fait adaptée aux croisements des véhicules.

Les véhicules utilisés sont des fourgonnettes de moins de 3.5 T (avec remorques éventuellement) et sont donc tout à fait adaptées pour emprunter les voies sans créer de nuisances supplémentaires dans le quartier.

Un premier site leur a été proposé à proximité du nouvel hôpital rue de la Loire sur un terrain que la Commune a fait équiper à leur intention. Au terme des études techniques, il s'est avéré que la topographie impliquait des surcoûts de structures avec du béton banché rendant l'opération économiquement infaisable sur ce site.

Un second terrain offrant une planimétrie régulière a été envisagée rue de la Pléiade dans une zone pavillonnaire ; cette seconde alternative a été écartée car il y avait une promiscuité d'usages incompatibles en raison du caractère strictement pavillonnaire.

Le terrain actuel situé à la Durandière répondait aux critères cumulatifs de planimétrie, de proximité relative par rapport à la vie de l'agglomération et des transports collectifs, d'une desserte routière adaptée du fait de sa connexion avec la déviation via la rue P. et Marie Curie. Le voisinage de l'exploitation viticole n'est pas non plus totalement incohérent au regard de l'activité de l'Esat tournée vers les travaux agricoles tels que la taille de la vigne et le maraîchage. »

Avis du Commissaire enquêteur

1 - Il s'agit bien d'un zonage UL et non AUL, la commune reconnaît une erreur matérielle qui sera rectifiée sur la notice explicative.

2 et 3 - L'ESAT s'est déplacé quand le nouvel hôpital a été construit sur le terrain qu'il occupait. Deux propositions de sites ont été faites par la commune qui ne convenaient pas. Le terrain de la Durandière cumule plusieurs critères positifs à l'implantation d'un local professionnel dans le site.

4 - la gestion des eaux pluviales pouvait poser question. Les informations transmises par la collectivité répondent aux inquiétudes de M. Milliancourt, notamment le récupérateur d'eaux sales avec un séparateur d'hydrocarbures.

5 - le bâtiment et les aires de stationnement occupant une surface non négligeable de la parcelle, les espaces verts ne sont pas très présents sur le projet. Toutefois, une haie est prévue sur la partie arrière et face à la zone naturelle créant un écran suffisant. Le projet d'OAP présentée au dossier démontre l'implantation précise de cette haie.

6 - la commune répond que le zonage N retenu au PLU était une solution d'attente qui ne répondait pas vraiment à la définition d'une zone naturelle. Je partage la définition retenue par la commune, à savoir que le terrain présente un simple caractère d'espace naturel. En effet, cette parcelle est actuellement une friche enherbée.

7 - M. Milliancourt attire l'attention sur les nuisances diverses pour les propriétés voisines du futur établissement. Les amplitudes horaires de l'ESAT sont réduites, du lundi au vendredi, et les activités ont lieu en extérieur. Il sera, en effet, constaté quelques mouvements de véhicules matin et soir mais peu de déplacements dans la journée.

8 - déjà soulevé par une précédente observation, la rue de la Durandière semble trop étroite pour une activité professionnelle. La commune donne des renseignements techniques qui devraient tranquilliser les intervenants à l'enquête

*
* *

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier d'enquête publique a été déposé auprès des personnes publiques associées suivantes :

- la Préfecture de Loire-Atlantique
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- la Région des Pays de la Loire
- le Département
- la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité INAO
- Clisson Sèvre et Maire Agglo
- la Communauté de communes Terres de Montaigu
- Mauges Communauté
- le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble du Pays Nantais
- le Centre régional de la Propriété Forestière CNPF

Une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 16 décembre 2019 dont le compte rendu était présent au dossier d'enquête publique.

1 - Avis favorables sans observation

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis du 03 décembre 2019
- Région des Pays de la Loire : avis du 04 décembre 2019
- Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire : avis du 12 décembre 2019
- Communauté de communes Terres de Montaigu : avis du 13 décembre 2019
- INAO : avis du 13 décembre 2019
- Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais : avis du 28 janvier 2020

2 – Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

Courrier du 10 janvier 2020

Le Centre Régional de la Propriété Forestière n'émet pas d'avis mais transmet la carte établie par le CRPF situant les éventuels documents de gestion forestière durable s'appliquant aux espaces boisés sur la commune.

3 – Avis du Département de la Loire Atlantique

Direction générale territoires

Avis favorable du 14 janvier 2020, sous réserve de la prise en compte que tout espace naturel et agricole consommé soit compensé par une renaturalisation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés.

Avis du Commissaire enquêteur

Je recommande à la commune de Le Loroux-Bottereau de se rapprocher de la délégation du vignoble pour échanger sur une compensation possible.

4 - Avis favorables tacites

Pour non réponse dans les délais :

- la Préfecture de Loire-Atlantique
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- le Département
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Clisson Sèvre et Maire Agglo
- Mauges Communauté

5- Avis de la MRAe

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai réglementaire échu le 22 octobre 2019.



Françoise BELIN
Commissaire enquêteur,

Le 27 février 2020

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE*Communauté de communes Sèvre et Loire***ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative à la

**DÉCLARATION DE PROJET N° 2 (La Durandière)
valant mise en compatibilité du PLU
de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU*****CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les conclusions de l'enquête portent sur : **la déclaration de projet N° 2 valant mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU** pour autoriser le passage des terrains concernés de la zone N à la zone UL permettant d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif, sur le site de la Durandière.

1 – Situation

La commune de Le Loroux-Bottreau est une commune située à 20 km de Nantes et à 7 km de la rive gauche de la Loire. Le Loroux-Bottreau est l'une des 12 communes de la CCSL (Communauté de Communes Sèvre et Loire).

La déclaration de projet N° 2 concerne la parcelle DP 700, 2 812 m², propriété de la commune de Le Loroux-Bottreau, zonée N. Cette parcelle est située à l'entrée Ouest de la ville, au niveau du quartier de la Durandière (accès par la rue de la Durandière et du Fief Heulin).

Le site est au contact immédiat avec la ZAC de la Durandière (170 logements) et proche du hameau de la Durandière, plus au Nord.

2 – Définition et rappel du projet

L'ESAT (Etablissement et service d'aide par le travail) de l'association Psy'active était présent sur la commune dans d'anciens ateliers basés sur le site actuel du nouvel hôpital intercommunal Sèvre et Loire.

L'établissement s'est provisoirement déplacé dans une zone d'activités sur Saint-Julien-de-Concelles dans l'optique de pouvoir se localiser à nouveau à Le Loroux-Bottreau.

3 – Contexte du projet

Pendant plus de 10 ans sur la commune, l'ESAT Sud-Loire était basé sur le terrain où a été construit le nouvel hôpital de Le Loroux-Bottreau. En location dans une zone d'activités à Saint-Julien-de-Concelles, l'établissement a exprimé son désir de s'installer à nouveau sur l'agglomération, en dehors d'une zone d'activités. La commune souhaite répondre favorablement à cette demande.

L'ESAT Sud-Loire est un établissement encadré par l'association Psy'active de Carquefou. Il accueille 48 usagers en situation de troubles psychiques ou psychiatriques. Une équipe de 10 professionnels et des bénévoles issus du territoire accompagnent les activités éducatives des usagers dont près de la moitié réside à Le Loroux-Bottreau.

L'établissement offre plusieurs services plutôt orientés sur la viticulture et le maraîchage.

Le temps d'accueil sur site est entre 8h30 et 16h15 du lundi au jeudi et de 8h30 à 12h30 le vendredi. L'établissement est fermé le week-end.

Le projet concerne l'implantation du bâtiment d'activités de l'ESAT, sur l'ensemble de la parcelle et comprendrait :

- un unique bâtiment principal : ateliers et services administratifs
- un espace de stationnement pour les ouvriers et le personnel
- un espace de stationnement pour les véhicules professionnels
- une aire de stationnement pour les 2 roues
- une aire de lavage et de manœuvre.

L'ensemble serait clôturé à l'exception des parkings visiteurs.

Evolution du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement graphique

Le plan de zonage du règlement graphique est au PLU approuvé le 07 décembre 2010.

Il classe le terrain à la Durandière en zone N, zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ce zonage ne permet pas les constructions.

La modification apportée au zonage vise à : **classer en zone UL la parcelle cadastrée DP 700 (2 812 m²) et une partie de la parcelle DP 70.3 (53 m² correspondant au fossé longeant la route).**

La zone UL autorise dans son article 2 :

- les constructions à destination d'équipements collectifs socio-éducatifs, hospitaliers, culturels, de sports, de loisirs et de tourisme.

Selon l'évaluation environnementale de NOEME Environnement, la zone UL permet de prendre en compte le projet envisagé sans qu'il soit nécessaire d'apporter de modifications au règlement écrit et au PADD.

4 – Justification du projet

Le projet répond à trois critères importants :

1 : une activité agricole en lien avec l'activité de l'ESAT

2 : un site favorisant la mixité des fonctions entre l'activité et l'habitat

3 : favoriser l'implantation d'un établissement médico-social d'intérêt général

La modification du zonage du PLU pour accueillir ce projet va permettre à la commune de renforcer la présence de cet établissement devenu une référence dans le département dans l'accompagnement de travailleurs en situation de handicap psychique.

20 usagers de l'ESAT habitent sur Le Loroux-Bottereau où leurs déplacements domicile/travail seraient favorisés : piétons, à vélo, covoiturage ou utilisation des transports en commun. Cela leur permettrait de renforcer l'insertion des usagers dans la vie locale et associative, de les rendre indépendants dans leurs déplacements.

5 – Orientation d'aménagement et de programmation

Chaque OAP au PLU précise les principes d'aménagement en termes d'enjeux et d'objectifs, avec, pour l'OAP de la Durandière la réalisation d'une clôture végétale (plus-value paysagère et temporisation visuelle sur les jardins privatifs et la zone naturelle).

6 – Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été effectuée par le bureau d'études NOEME Environnement en juillet 2019.

1 – Caractéristiques environnementales du site

Les principales caractéristiques environnementales du site sont :

- une qualité de l'air satisfaisante en l'absence de sources de pollution atmosphérique notable,
- une topographie peu marquée,
- un contexte géologique peu perméable et des eaux de ruissellement s'orientant vers le réseau pluvial de la rue de la Durandière,
- l'absence de zones humides,
- l'absence d'enjeux écologiques sur la parcelle, mais la présence d'espaces intéressants pour la biodiversité au Nord (boisements, bassin de rétention),
- un cadre paysager très ouvert s'inscrivant dans un contexte urbain,
- l'absence d'enjeux concernant le patrimoine architectural, historique et culturel,
- la présence d'un siège d'exploitation agricole imposant une distance de 50 m pour l'implantation d'habitat,
- une desserte par la rue de la Durandière connectée à la route de Nantes au Nord et à la rue du Fief Heulin au Sud,
- un contexte sonore de bonne qualité, sans source de bruit notable sur le secteur,
- des risques naturels uniquement liés à un niveau potentiel élevé d'exposition au radon.

2 – Incidences de la procédure sur l'environnement

Les incidences de la procédure et du projet ainsi que les mesures environnementales associées portent principalement sur les points suivants :

- rejets d'eaux pluviales, pris en charge par un bassin de rétention existant,
- perturbations potentielles de l'espace naturel au Nord du site évitées par la mise en œuvre de diverses mesures : espace tampon, plantations, conception de l'éclairage,
- impact visuel du projet, notamment vis-à-vis des secteurs d'habitation riverains feront l'objet de mesures d'insertion paysagère,
- augmentation du trafic sur la rue de la Durandière et impact sur le contexte sonore, resteront très limités,
- prise en compte du risque d'exposition au radon dans la conception du bâtiment.

3 – Mesures de suivi

Des mesures de suivi des effets du projet et des mesures d'insertion environnementales seront mises en œuvre sur la préservation de l'espace naturel au Nord, l'évolution du trafic et le contexte sonore.

7 – Compatibilité du projet avec les documents opposables

Le projet N° 1 de Le Loroux-Bottereau est élaboré en compatibilité avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot) du Pays du Vignoble Nantais
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la Région des Pays de la Loire
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des EAUX (SAGE) Estuaire de la Loire.

8 – Information du public

Conformément à l'article L.123-12 du Code de l'environnement, il est signalé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation préalable.

9 – Composition du dossier d'enquête

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

1 – Notices explicatives

- Notice explicative du projet (11 pages)
- Notice de mise en compatibilité (6 pages)

2 – Avis de l'autorité environnementale

- Evaluation environnementale (62 pages)
- Avis de l'autorité environnementale

3 – Avis des Personnes Publiques Associées

- Compte-rendu d'examen conjoint du 16 décembre 2019
- Avis de la Région des Pays de la Loire du 04 décembre 2019
- Avis de la Chambre d'Agriculture Pays de la Loire du 12 décembre 2019
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 16 décembre 2019
- Avis de la Communauté de communes Montaigu-Rocheservière, Terres de Montaigu du 16 décembre 2019
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire du 10 janvier 2020
- Avis du Département de Loire-Atlantique, direction générale territoire du 14 janvier 2020
- Avis du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais du 28 janvier 2020

4 – Annonces légales

- Ouest France – extrait du 10 janvier 2020
- Presse Océan - extrait du 10 janvier 2020
- Ouest France - extrait des 25-26 janvier 2020
- Presse Océan - extrait des 25-26 janvier 2020

5 – Pièces administratives

- délibération du conseil municipal de Le Loroux-Bottereau du 17 septembre 2019
- délibération du conseil communautaire Sèvre et Loire du 02 octobre 2019
- arrêté du président de la communauté de communes Sèvre et Loire du 07 janvier 2020.

10 – Déroulement de l'enquête

✚ Actes générateurs de l'enquête :

a - Par **délibération** de la commune de Le Loroux-Bottereau n° DB170919-04 en date du 17 septembre 2019 émettant un avis favorable concernant la déclaration de projet de « La Durandière » : modification du zonage de la parcelle communale DP 700 de la zone N à la zone UL ;

b - Par **délibération** du conseil communautaire Sèvre et Loire n° D-20191002-40 en date du 02 octobre 2019 annonçant le lancement de la procédure de déclaration de projet pour le site dit de « La Durandière » ;

c - Par **arrêté** de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sèvre et Loire n° A-20200106-002 en date du janvier 2020 prescrivant l'enquête publique ;

d - Par **décision** de Monsieur le Président du Tribunal Administratif n° E19000289/44, en date du 22 octobre 2019, désignant Mme Françoise BELIN, en qualité de commissaire enquêteur

✚ La **publicité** de l'enquête a été faite régulièrement :

a – Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
 - OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
 - PRESSE OCÉAN

du vendredi 10 janvier 2020 et des samedi-dimanche 25-26 janvier 2020.

b – Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune :

- A la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet
- en mairie de Le Loroux-Bottereau
- 5 panneaux d'affichage :
 - rue du Fief Heulin (vers la Caraudière)
 - à l'intersection rue du Fief Heulin / rue de la Durandière
 - rue de la Durandière : au Sud et au Nord du site du projet
 - rue de la Durandière (en arrivant par la route de Nantes)

ANNEXE N° 1

c – Par voie électronique

- Sur le site internet de la Communauté de communes Sèvre et Loire

Conclusions du Commissaire enquêteur

Je considère que les mesures mises en place pour l'information du public sur le déroulement de l'enquête ont été très importantes et ont permis aux habitants de prendre connaissance des orientations prises par la commune pour le développement de son territoire.

Je considère, également, que les dispositions réglementaires ont bien été respectées.

✚ A la demande de la Communauté de communes Sèvre et Loire, j'ai tenu 4 permanences du samedi 25 janvier 2020 au lundi 24 février 2020, soit pendant 31 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues soit dans la salle des Commissions soit dans la salle des mariages, au rez-de-chaussée de la mairie de Le Loroux-Bottereau.

Ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : un dossier, un registre à la Communauté de communes Sèvre et Loire, à Vallet et à la mairie de Le Loroux-Bottereau.

Conclusions du Commissaire enquêteur

Je considère que les conditions d'accueil du public pendant l'enquête ont été bien organisées et accessibles à tous.

Le climat a été excellent, le public a été agréable et conciliant avec le commissaire enquêteur.

✚ Le 24 février 2020 à 17h30, le commissaire enquêteur a délivré un procès-verbal de synthèse des observations du public à Mme Lucie Hardouin chargée de mission à la Communauté de communes Sèvre et Loire et à M. Julien Depuydt, chargé de mission Urbanisme et Aménagement à la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU.

ANNEXE N° 2

✚ Par courriel du 25 février 2020, la commune de Joué sur Erdre demandait un délai pour remettre son mémoire en réponse pour indisponibilité de la personne responsable du dossier au bureau d'études A+B.

✚ La réponse au procès-verbal de synthèse m'est parvenue par courriel le 25 février 2020 et le 26 février 2020 par courrier postal.

ANNEXE N° 3

✚ Le 27 février 2020, le commissaire enquêteur a restitué le dossier, le registre clos, a déposé son rapport, ses conclusions et son avis motivé à la mairie de Joué sur Erdre, à la Préfecture de Loire-Atlantique et au Tribunal administratif de NANTES.

11 – Synthèse des observations

Le public pouvait déposer ses observations :

- soit directement sur les registres d'enquête soit à la Communauté de communes à Vallet, soit à la mairie de Le Loroux-Bottereau
- soit auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences,
- soit par courrier adressé à Mme le Commissaire enquêteur, à la Communauté de communes Sèvre et Loire, 1 place Charles de Gaulle – 44330 Vallet
- soit par courriel sur l'adresse mail dédiée plu@cc-sevreloire.fr

Observations du public

Pendant l'enquête, j'ai accueilli vingt-deux (22) personnes et ai constaté trois (3) observations sur le registre d'enquête de la mairie de Le Loroux-Bottereau, aucune sur celui de la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet et une (1) observation sur l'adresse courrier dédiée.

Le tableau récapitulatif et exhaustif des observations du public est avec le procès-verbal de synthèse en **ANNEXE N° 2**.

Référence des observations : LLB/R-1, R-2, R-3, R-4, M-1

LLB/R-1 – **MARTENS Evelyne** - 5 impasse Frédéric Chopin

*Souhaite avoir un regard sur le permis de construire ; plan masse et plans.
Demande l'emprise exacte de la marge des 50 m autour de l'exploitation.*

Question du commissaire enquêteur

**Le plan masse au dossier ne situe pas le bâtiment sur la parcelle.
Comment est évalué le périmètre de réciprocité de 50 m autour d'une exploitation ?**

Réponse du porteur de projet :

1 - « Le périmètre de réciprocité de 50 m se positionne à partir du bâti abritant le chai viticole. Le bâtiment est positionné, suivant le diagnostic agricole de la chambre d'agriculture de 2018, sur la parcelle DO 365.

Un plan est joint en annexe de ce dossier pour représenter ce périmètre de 50 m vis-à-vis du projet et qui, nous le rappelons, ne concerne que l'implantation d'habitations.

Dès lors, l'atelier de l'ESAT peut se retrouver à l'intérieur de ce périmètre : il n'est, de plus, implanté que de façon marginale à l'intérieur de ce dernier.

La distance de 50 mètres n'est pas une norme réglementaire, mais une indication qui doit être appréciée au regard de la réalité des nuisances de la nouvelle activité afin de ne pas occasionner de gêne à l'exploitation. »

2 – « Concernant la consultation du permis de construire : il sera consultable auprès du service Urbanisme de la Communauté de Communes Sèvre et Loire dès que l'arrêté du Maire, autorisant éventuellement ce dernier, sera pris. L'arrêté du PC sera consultable dès lors en mairie. »

Conclusions du Commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse très précise de la commune dont le plan joint (**cf ANNEXE N° 3**) représente l'emprise des 50 m autour du chai viticole voisin.

Le permis de construire du projet n'est pas déposé. L'arrêté éventuel autorisant cette construction sera affiché en mairie de Le Loroux-Bottereau dès sa signature. Un affichage sur site est également obligatoire.

LLB/R-2 – Anonyme

Précise que la parcelle DP 700 de la Durandière doit rester en espace vert et non constructible (en PJ extrait de procédure de la Cour administrative d'appel du 15 septembre 2014).

Question du commissaire enquêteur

L'extrait de procédure de la Cour Administrative d'appel fourni est insuffisant pour cerner le problème, où en est la procédure ?

Réponse du porteur de projet :

« L'observation référencée fait état de l'arrêt de la cour administrative d'appel du 15/09/2014 confirmant le rejet du recours dirigé contre l'arrêté du Préfet déclarant l'utilité publique de la ZAC de la Durandière.

La cour écarte le moyen tiré d'une gêne que pourrait subir l'exploitation viticole voisine en raison de la proximité entre le chai et les premières constructions à usage d'habitation aux motifs que, d'une part, il n'est pas démontré « que le projet litigieux compromettrait la structure de l'exploitation viticole de l'EARL VIVANT » et que d'autre part, la parcelle est destinée à la création d'un espace vert et qu'une distance de 50 mètres s'appuyant sur la charte viticole sera respectée par rapport aux futures constructions.

En réponse, il est fait observer par la Commune les éléments suivants :

*-le futur bâtiment n'empiète que de façon très marginale sur le rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation viticole.
-La protection édictée par la charte viticole vise principalement à éviter les conflits potentiels d'usage par rapport à la proximité d'habitations ; en l'espèce, il s'agit d'un usage pour des activités de nature agricole qui s'exerceront dans des amplitudes horaires comprises entre environ 9 heures et 18 heures au maximum, en dehors des weekends.*

Par conséquent, pour reprendre l'arrêt de la C.A.A. il n'est pas démontré que cette proximité serait de nature à « compromettre la structure de l'exploitation viticole » quand bien même la distance de 50 mètres, qui constitue une simple recommandation de bon voisinage, ne serait pas tout à fait respectée et créerait véritablement une gêne.

La distance de 50 mètres n'est pas une norme réglementaire, mais une indication qui doit être appréciée au regard de la réalité des nuisances de la nouvelle activité afin de ne pas occasionner de gêne à l'exploitation.

Nous rappelons que la chambre d'agriculture, dans ses observations, indique que le projet de l'ESAT ne semble pas porter d'incompatibilité avec l'activité viticole et ne formule aucune remarque sur le projet. »

Conclusions du Commissaire enquêteur

La démarche judiciaire de la famille Vivant est éteinte.

Le projet n° 2 de la commune est de modifier le zonage N en zonage UL pour permettre l'implantation d'un ESAT dont l'activité principale est orientée vers l'agriculture et plus spécifiquement sur les travaux des vignes.

Le règlement du zonage UL permet, sous conditions particulières, entre autres :

- les constructions à destination d'équipements collectifs socio-éducatifs, hospitaliers, culturels, de sport, de loisirs et de tourisme
- les constructions à destination de stationnement....

Même s'il est possible de considérer qu'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail ESAT entre dans la première catégorie des constructions permises par le règlement écrit du PLU, il conviendra de compléter ce dernier en conséquence pour que ce type d'établissement médico-social soit autorisé.

LLB/R-3 – **Anonyme** – une habitante de Frédéric Chopin

Observe :

1 – un étonnement de voir l'implantation sur un si petit terrain

2 – qu'il existe une ZA (La Lande) non entièrement bâtie ; pourquoi l'emplacement n'y a pas été prévu ? Manque d'anticipation ?

3- qu'il va être nécessaire voire impératif de revoir le plan de circulation. Les viticulteurs (MM Vivant et Sauvêtre empiètent régulièrement sur la route pour leurs activités (vendanges...)). Les tracteurs ou des camions de livraison restent sur la route, sans signalisation, le virage devient **très dangereux** et accidentogène

4 – que des pistes cyclables et piétonnes vont devenir obligatoires, les enfants vont au collège.

Remercie de tenir compte de ces observations.

LLB/R-4 – **MACE Pierre** –

Considère le choix de l'emplacement pas très judicieux.

Les transports sont à plus d'1 km sur une route **étroite** et sans **trottoir**.

Question du commissaire enquêteur

Des aménagements communaux sont-ils prévus avec le projet dans le secteur ?

Réponse du porteur de projet :

1 et 2 – « Seul un busage du fossé est prévu tout le long de la parcelle permettant ainsi un stationnement des véhicules visiteurs et du personnel pour l'ESAT. Le piéton profitera ainsi d'un élargissement de la voie et pourra longer la partie stationnement pour être en sécurité.

Se référer au plan de masse à la page 11 de la notice de présentation de la Déclaration de projet n°2

L'élargissement de la voie profitera également au passage des véhicules agricoles et autres constatés avec une largeur de 5.50 m environ.

Nous prenons note de l'observation sur les pistes cyclables : celle-ci sera transmise aux services techniques et étudiée pour une étude plus générale avec l'ensemble du centre-ville. »

2 – « Les usagers de l'ESAT emprunteront la rue du Fief-Heulin pour rejoindre le centre-ville et les arrêts de bus Aléop des lignes 30 et 33. Cette voie est parfaitement adaptée pour les déplacements piétons (trottoirs sécurisés et éclairage public). »

Conclusions du Commissaire enquêteur

Les observations LLB/R-3 et LLB/R-4 considèrent que de la localisation sur la Durandière, sur une petite parcelle zonée Naturelle, n'est pas très judicieuse. Il est proposé d'envisager la construction de l'ESAT sur une zone d'activités. La demande de l'association Psy'active était, justement de ne pas faire ce choix.

La surface de la parcelle en effet de 2 812 m² laisse peu de possibilités de distribution du bâtiment et des stationnements sur le site.

La rue de la Durandière qui dessert le secteur est une route de « campagne » ne présentant aucun aménagement particulier. La commune répond :

- que le busage du fossé élargira la voie et permettra un cheminement piéton un peu plus sûr. Il faudra, cependant, que les visiteurs et le personnel de l'établissement soient prudents dans leurs manœuvres.

Le secteur de la Durandière s'est beaucoup développé depuis quelques années, l'étude d'un aménagement de sécurité avec les riverains - outre le test en cours avec la pose d'écluses - serait la bienvenue pour tous. Je prends acte de l'intention de la commune d'étudier l'éventualité de pistes cyclables dans ce secteur.

M-1 – MILLIANCOURT Tony

1 – signale une incohérence entre les 2 notices : l'une parle du classement en zone UL et l'autre de la zone 1AUL

Question du commissaire enquêteur

Quel zonage est-il à retenir ?

2 – commente le choix de la procédure : considère qu'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU évite d'avoir des justifications à apporter.

- trouve surprenant de supprimer une zone naturelle pour en faire une zone à vocation d'équipements collectifs autre que les aménagements légers liés au tourisme ou aux loisirs.
- rappelle la vocation des zones naturelles.
- la parcelle assurait une transition entre la zac très urbanisée, le « village » et les espaces boisés situés au Nord.

3 - la suppression d'une zone naturelle devrait être justifiée par l'impossibilité de faire ailleurs (ERC). Toute zone naturelle supprimée doit être compensée : le projet est muet sur ce point.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il du concept « éviter, réduire, compenser » dans ce projet. Le dossier ne fait pas état d'étude sur un autre site.

4 – la gestion des eaux pluviales est à prendre en considération : 90 % d'imperméabilisation, eaux sales induites par l'aire de lavage des véhicules... L'infiltration des eaux se gère plus facilement par les fossés que par des buses. Considère que l'ensemble de ces éléments remet en cause la capacité des réseaux à retenir, stocker et infiltrer les eaux pluviales générées par le projet.

Question du commissaire enquêteur

L'imperméabilisation importante sur la parcelle et les activités proposées par l'ESAT laissent, effectivement, supposer un changement important de gestion des eaux pluviales sur le site. Est-il prévu des travaux particuliers sur la parcelle ou dans ses environs immédiats ?

5 – considère que les espaces verts et les haies plantés en périphérie sont insuffisants pour préserver le cadre naturel de la zone N voisine.

Question du commissaire enquêteur

Combien d'espaces verts le règlement de la zone UL prévoit-il en pourcentage d'imperméabilisation ?

6 – pastillage du secteur : un zonage plus cohérent sur l'ensemble du secteur serait à privilégier.

Question du commissaire enquêteur

Pourquoi cette parcelle, incluse entre une zone UBdc et une zone UC, bien que proche de zones N et Nep est-elle zonée N ?

7 – nuisances pour les propriétés voisines : bruit, stockage des matériaux, flux de circulation.

8 – la rue de la Durandière est largement sous dimensionnée pour le trafic induit, 25 stationnements et deux accès (en sortie de virage) depuis une voie étroite de « village ». Les écluses et la zone 30 ont été installées au début de l'enquête publique. Leur efficacité reste à démontrer.

Question du commissaire enquêteur

La voie ne semble effectivement pas très dimensionnée pour un établissement travaillant avec des engins agricoles, souvent véhiculés avec des remorques.

Conclut que le projet est louable, mais que le site choisi n'est pas judicieux. Le projet s'intégrerait davantage en limite de zone économique proche des grands axes, le départ vers les chantiers en serait facilité, les terrains seraient plus adaptés à l'usage projeté.

Question du commissaire enquêteur

D'autres emplacements ont-ils été étudiés pour localiser cet établissement.

Réponse du porteur de projet :

1 - « Il s'agit d'une erreur matérielle et la notice sera corrigée en modifiant « 1AUL » par « UL » (page 5 de la notice explicative).

2 et 3 - La condition d'évitement de la transformation d'une zone N en zone UL est considérée comme ayant été respectée : en effet, le choix de l'implantation de l'E.S.A.T. est conditionné par une proximité de la vie locale et des transports collectifs, ce qui n'est pas le cas de l'implantation actuelle dans une zone d'activités économiques éloignée des services.

Pour satisfaire cette condition primordiale, un premier site leur a été proposé à proximité du nouvel hôpital rue de la Loire sur un terrain que la Commune a fait équiper à leur intention. Au terme des études techniques, il s'est avéré que la topographie impliquait des surcoûts de structures avec du béton banché rendant l'opération économiquement infaisable sur ce site.

Un second terrain offrant une planimétrie régulière a été envisagée rue de la Pléiade dans une zone pavillonnaire ; cette seconde alternative a été écartée car il y avait une promiscuité d'usages incompatibles en raison du caractère strictement pavillonnaire. Le terrain actuel situé à la Durandière répondait aux critères cumulatifs de planimétrie, de proximité relative par rapport à la vie de l'agglomération et des transports collectifs, d'une desserte routière adaptée du fait de sa connexion avec la déviation via la rue P. et Marie Curie. Le voisinage de l'exploitation viticole n'est pas non plus totalement incohérent au regard de l'activité de l'Esat tournée vers les travaux agricoles tels que la taille de la vigne et le maraîchage.

4 - L'ensemble des places de stationnements visiteurs et usagers seront sur dalles perméables (de type « green block ») facilitant l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol sur une superficie totale de 478 m² auxquels il faut ajouter les haies en limite séparative (120 m²) soit 598 m² de surfaces filtrantes sur les 2812 m² de la parcelle du projet soit 21 % de la surface du projet. Cela représente 28 places pour les véhicules personnels/visiteurs et 9 places pour les 2 roues.

La noue sur l'impasse Frédéric Chopin n'a pas fait l'objet de travaux de comblement et reste donc en fonctionnement.

L'aire de lavage de 24 m² sera sur dalle béton avec récupérateur d'eau sales dans lequel sera intégré un séparateur d'hydrocarbures.

Le projet d'implantation de l'ESAT sera pris en charge au niveau de la gestion des eaux pluviales par un bassin de rétention/décantation existant localisé en bordure de la rue du Fief Heulin, dimensionné pour gérer une pluie décennale avec un débit de fuite basé sur ce ratio de 3 l/s/ha permettant de recevoir les eaux pluviales du projet de l'ESAT.

5 - Une haie de laurier à développement rapide et à feuillage persistant sera plantée en limite avec les parcelles voisines sur l'arrière du projet et face à la zone naturelle créant ainsi un écran suffisant.

Le règlement de la zone UL ne prévoit pas de pourcentage minimal en termes d'imperméabilisation.

6 - le terrain a été classé en zone N comme une solution d'attente ; en effet, il ne répond pas franchement à la définition des zones N au regard de « la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages » On peut admettre qu'il présente « un simple caractère d'espace naturel afin de conserver un équilibre entre les zones urbanisées et non urbanisées » selon la définition des zones N.

7 - Les nuisances sont réduites dès lors qu'il n'y a aucune activité le Week end ni la nuit, que l'activité se déroule à l'extérieur induisant des mouvements de 5 ou 6 véhicules légers 4 fois par jours.

8 - Le busage du fossé va permettre un élargissement de la voie facilitant le croisement des véhicules.

L'aménagement des écluses sur la voie permet de réduire la vitesse : la réduction de la vitesse des véhicules est de fait moins accidentogène. Celles-ci sont en test actuellement.

La voie actuellement fait environ 4.30 m de large. Après le busage du fossé, la voie sera à 5.50 m de largeur environ et donc tout à fait adaptée aux croisements des véhicules.

Les véhicules utilisés sont des fourgonnettes de moins de 3.5 T (avec remorques éventuellement) et sont donc tout à fait adaptées pour emprunter les voies sans créer de nuisances supplémentaires dans le quartier.

Un premier site leur a été proposé à proximité du nouvel hôpital rue de la Loire sur un terrain que la Commune a fait équiper à leur intention. Au terme des études techniques, il s'est avéré que la topographie impliquait des surcoûts de structures avec du béton banché rendant l'opération économiquement infaisable sur ce site.

Un second terrain offrant une planimétrie régulière a été envisagée rue de la Pléiade dans une zone pavillonnaire ; cette seconde alternative a été écartée car il y avait une promiscuité d'usages incompatibles en raison du caractère strictement pavillonnaire.

Le terrain actuel situé à la Durandière répondait aux critères cumulatifs de planimétrie, de proximité relative par rapport à la vie de l'agglomération et des transports collectifs, d'une desserte routière adaptée du fait de sa connexion avec la déviation via la rue P. et Marie Curie. Le voisinage de l'exploitation viticole n'est pas non plus totalement incohérent au regard de l'activité de l'Esat tournée vers les travaux agricoles tels que la taille de la vigne et le maraîchage. »

Conclusions du Commissaire enquêteur

1 - la notice explicative sera corrigée, il s'agit bien d'un zonage UL.

2 et 3 – l'historique de l'implantation de l'ESAT Sud Loire prouve que le retour de cet établissement à Le Loroux-Bottereau n'est pas rejeté ni craint. C'est sa localisation sur le terrain objet de la présente enquête qui pose question.

Les locaux occupés actuellement par l'ESAT à Saint Julien-de-Concelles sont agencés de manière transitoire, le moins que je puisse dire c'est qu'ils sont loin d'être opérationnels, confortables et, c'est le comble pour un établissement médico-social, ils ne répondent pas aux obligations d'accessibilité. Les moyens de transports publics ne sont pas présents, l'établissement a mis en place des navettes pour les déplacements maison/travail de ses usagers.

Conclusions du Commissaire enquêteur (suite)

Or, plusieurs travailleurs habitent à Le Loroux-Bottereau, des logements sociaux sont encore vacants dans la commune, un projet d'habitat est également en cours. Le centre-ville est agréable et présente plusieurs commerces et services accessibles à tous. Quelques travailleurs ont maintenu leurs soins, leurs activités de loisirs et autres sur la commune,

La liaison Aléop n'est peut-être pas idéale mais elle existe, une démarche auprès de la Région permettrait sans doute la création d'un arrêt supplémentaire plus proche de l'ESAT, arrêt qui serait aussi certainement apprécié par les habitants de la Durandière.

4 - la gestion des eaux pluviales pouvait poser question. Les informations transmises par la collectivité répondent aux inquiétudes de M. Milliancourt, notamment le récupérateur d'eaux sales avec un séparateur d'hydrocarbures.

A l'heure actuelle, avec les débordements et inondations constatés, la commune a tout intérêt à ce que les moyens mis en place et à mettre en place permettent une gestion maximale des eaux pluviales. Je suis certaine que cette option sera bien prise en compte et développée dans la demande de permis de construire.

5 - le bâtiment et les aires de stationnement occupant une surface non négligeable de la parcelle, les espaces verts ne sont pas très présents sur le projet.

L'OAP présentée au dossier délimite très précisément la haie prévue.

De plus, j'ai bien noté qu'une partie des places de stationnement seront aménagées en dalles perméables « green block », et qu'ainsi 598 m² (soit 21 % de la surface totale) seront filtrants. Dont acte.

6 - la commune répond que le zonage N retenu au PLU était une solution d'attente qui ne répondait pas vraiment à la définition d'une zone naturelle. Je partage la définition retenue par la commune, à savoir que le terrain présente un simple caractère d'espace naturel. En effet, cette parcelle est actuellement une simple friche enherbée.

7 – M. Milliancourt attire l'attention sur les nuisances diverses pour les propriétés voisines du futur établissement. Les amplitudes horaires de l'ESAT sont réduites, du lundi au vendredi, et les activités ont lieu en extérieur. Il sera, en effet, constaté quelques mouvements de véhicules matin et soir, et peu de déplacements dans la journée.

8 – déjà soulevé par une précédente observation, la rue de la Durandière semble trop étroite pour une activité professionnelle. La commune donne des renseignements techniques qui devraient tranquilliser les intervenants à l'enquête.

*

* *

Avis des personnes publiques associées

Conclusions du Commissaire enquêteur

La quasi-totalité des Personnes Publiques Associées qui a répondu donne un avis favorable sans observation.

Je confirme que la commune de Le Loroux-Bottereau devrait se rapprocher de la délégation du Vignoble pour une compensation par une renaturation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés après la consommation d'un espace naturel et agricole.

*
* *

Conclusions du Commissaire enquêteur

Le PLU de la Commune de Le Loroux-Bottereau a été approuvé le 11 décembre 2013, la dernière modification a, elle-même, été approuvée le 19 juin 2018.

Le dossier était très clair, précis, bien structuré et concis avec les informations qui permettaient au public de comprendre les enjeux de la déclaration de projet n° 2, objet de la présente enquête publique.

Le projet a comme points positifs :

- le contenu du dossier d'enquête dont l'étude environnementale effectuée par NOEME Environnement d'Angers avec des représentations graphiques qui parlent d'elles mêmes ;
- l'accueil d'un établissement médico-social de personnes en situation de troubles psychiques ou psychiatriques ;
- l'apport d'une soixantaine d'emplois sur la commune ;
- le rapprochement de travailleurs lorouxains de leur domicile ;
- le rapprochement d'une activité prioritairement agricole, voire viticole, de ses clients du secteur ;
- la suppression d'une parcelle enherbée demandant un entretien communal ;
- la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, tant pour l'établissement que pour les riverains ;
- la mutualisation d'une partie de la voirie (sécurité, cheminement piétons).

Il existe cependant quelques points négatifs :

- l'OAP proposée est placée en fin de livret « notice de mise en compatibilité », elle peut passer inaperçue ;
- même si le règlement écrit de la zone UL au PLU permet la construction d'un tel ensemble, je préférerais que le règlement soit complété de façon à ce que les dispositions du chapitre 7, notamment l'article UL 2, intègre également « les constructions à destination d'équipements collectifs médico-sociaux » ;
- la suppression d'une zone N sans proposition de compensation.

*
* *

La question peut se poser sur l'intérêt général d'un tel projet. A première vue il peut paraître plutôt d'intérêt collectif que d'intérêt général. Toutefois, la collectivité a tout intérêt à favoriser ce projet qui devient, ainsi, de facto d'intérêt général.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je considère, donc, que **la déclaration de projet N° 2 valant mise en compatibilité du PLU de Le Loroux-Bottereau** :

- a respecté toutes les procédures en vigueur,
- toutes les mesures nécessaires ont été prises pour l'information du public,
- toutes les pièces du dossier comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique,
- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues au cours des 4 permanences tenues pendant les 31 jours de l'enquête publique,
- toutes les observations déposées par le public ont été analysées
- tous les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été analysés
- l'ensemble des éléments ont bien été développés dans le rapport.
- les grands principes des articles L 153-36 et suivants et R 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme sont bien respectés,
- les grands principes des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-56 du Code de l'environnement, sont également bien respectés,
- le Plan Local d'Urbanisme est bien d'intérêt général,

En conséquence, je donne

UN AVIS FAVORABLE

à la déclaration de projet N° 2 (La Durandière) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Loroux-Bottereau.



Françoise BELIN
Commissaire enquêteur,

Le 27 février 2020

Déclaration de Projet n° 2 (La Durandière) valant mise en compatibilité du PLU
Commune de Le Loroux-Bottereau

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE*Communauté de communes Sèvre et Loire***ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative à la

DÉCLARATION DE PROJET N° 2 (La Durandière)

valant mise en compatibilité du PLU

de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU

ANNEXES

ANNEXES

- Annexe 1 - plan d'affichage
- Annexe 2 - procès-verbal de synthèse des observations du public
- Annexe 3 - mémoire en réponse de la Communauté de communes Sèvre et Loire au procès-verbal de synthèse des observations

*
* *