

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION
N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DU LOROUX - BOTTEREAU
(LOIRE-ATLANTIQUE)

PROCES - VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS

- REFERENCES** :
- Décision de désignation n° E23000085 / 44 en date du 30/05/2023 de Mme la 1^{ère} Vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes,
 - Arrêté communautaire n° A202306-21 en date du 20 juin 2023 de Mme la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire,
 - Art. R.123-18 du Code de l'Environnement.

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les conditions du déroulement de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Loroux-Bottreau (Loire-Atlantique). Celle-ci s'est déroulée sur le territoire communal pendant 33 jours consécutifs, du lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 à 17H00 inclus.

Au cours de l'enquête publique, un nombre restreint d'habitants de la commune s'est déplacé en mairie pour nous rencontrer lors de nos permanences et prendre ainsi connaissance du dossier d'enquête. Au total, **25 observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête papier et **6 courriels** ont été enregistrés par voie dématérialisée. Corrélativement, **2 courriers** ou

notes écrites ont été adressés en mairie pendant l'enquête pour être annexés au registre papier.

Après étude approfondie par mes soins du dossier d'enquête et prise en compte des observations, Mails et courriers déposés par le public, certains points particuliers appellent un complément d'information ou quelques renseignements complémentaires de votre part. Ceux-ci font l'objet de l'annexe jointe.

Il vous appartient de m'adresser dès que possible et au plus tard dans un délai de 15 jours, soit pour **le 20 octobre 2023**, un mémoire en réponses apportant vos points de vue, justifications ou engagements suite aux observations reçues et figurant dans l'annexe jointe.

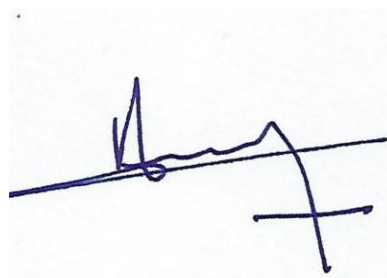
A Plessé, le 5 Octobre 2023

Reçu notification le 06.10.2023

Pour la C.C Sèvre et Loire
Mme Lucie HARDOUIN

Le commissaire-enquêteur

J.P HEMERY

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.P. Hemery', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a vertical stroke that extends downwards from the line.

Remarques et observations appelant à des précisions, justifications de point de vue ou engagements de la Communauté de communes Sèvre et Loire :

1. Les remarques ou observations de la MRAe

La MRAe n'a pas de remarque particulière mais recommande toutefois que l'OAP de " La Carterie " précise les portions de la haie située en partie sud qui devront être protégées.

2. Les remarques ou observations des PPA

21 - Le SCOT du Pays du Vignoble nantais

- Sur les adaptations au règlement écrit :
 - ✓ Sur la réduction de la règle de hauteur maximale en zone UA : émet une réserve sur la modification des règles de hauteur de 12 m à 10 m ayant pour effet de diminuer les capacités de densification en cœur de ville
 - ✓ Sur la modification des obligations en matière de création de places de stationnement en zone 1AUec : émet un point de vigilance sur l'évolution de cette disposition qui pourrait entraîner des problèmes en matière de stationnement

- Sur les adaptations apportées aux OAP :
 - ✓ Sur la modification de l'OAP de " La Carterie " : émet une réserve sur l'évolution de l'OAP telle qu'elle est proposée. Bien que conscient des enjeux qui concernent la desserte de la zone et l'intégration paysagère du projet, le SCOT souligne que l'application des principes de la Loi Climat et Résilience et la révision du SCOT 3 inscrivent le territoire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace et d'optimisation du foncier voué au développement de l'urbanisation. Les pôles structurants tels que Le Loroux-Bottereau seront invités à inscrire des niveaux de densité des opérations en extension de l'ordre de 50 logements/ha en moyenne sur 20 ans. La modification de l'OAP de La Carterie en réduisant le niveau de densité de 27 à 25 logements/ha ne s'inscrit pas dans cette trajectoire.

22 - Le Conseil départemental

Par courrier en date du 17 juillet 2023, le Conseil départemental indique que, s'agissant de la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles et des constructions dans le cœur de ville et notamment sur l'îlot " Balcons du Breil " qui longent la RD 7, il conviendra de faire valider par le service aménagement de la délégation vignoble tout projet d'accès routier sur la RD 7

23 - L'Agence régionale de santé (ARS)

Par courrier en date du 25 juillet 2023, l'ARS ne soulève pas de points particuliers et semble même favorable au projet présenté. Cela étant, elle insiste plus particulièrement sur l'OAP rue de la Loire en indiquant que l'activité existante est recensée dans la base des activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Ainsi il apparaît impératif de mener des études et de rester très vigilant sur la potentielle pollution des sols, l'urbanisation et les constructions sur les sites pollués devant être limitées. Il faudra donc veiller à démontrer l'absence totale d'impact sanitaire pour la population concernant ce risque de pollution des sols.

24 - La DDTM

Par courrier en date du 31 juillet 2023, la DDTM indique, s'agissant des OAP :

- ✓ Elles ne comportent pas ainsi que le règlement des zones urbaines et à urbaniser, aucun objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS)
- ✓ Le PLH de Sèvre et Loire milite pour que les OAP prescrivent des LLS. Il est indiqué que la commune du Loroux-Bottereau doit produire 20% de LLS, soit entre 14 et 16 par an, pour répondre à l'orientation n° 3 du PLH
- ✓ L'inscription d'une part de l'ordre de 25% de LLS constituerait une réponse adaptée aux besoins de la commune

3. Les remarques ou observations du commissaire-enquêteur

L'étude du dossier n'appelle pas d'autres remarques du rédacteur si ce n'est une interrogation qui rejoint les remarques de la DDTM **s'agissant de l'absence de logements sociaux dans l'ensemble des OAP.**

4. Remarques ou observations du public

41. Registre papier

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
12	Mr. BUJEAU Gérard pour l'association BVAC	Après consultation du dossier, souhaite connaître: - l'état de la ZAN suite aux modifications énoncées dans le dossier - la répartition des surfaces entre logements, coulée et espaces de régulation des eaux pluviales - les avis des PPA sur le dossier	OAP " La Carterie "
24	Mr. GRANDJEAN Guy	Propriétaire des 7 et 7 bis rue de la Loire, indique que le bâtiment est occupé par l'association Pluriel qui lui paraît être d'une plus grande utilité publique qu'un éventuel parking, même avec une " coulée verte ".	OAP " Rue de la Loire "
25	Mr. MOREAU François	Propriétaire du 9 rue de la Loire, indique que le bâtiment est à usage de bureau. L'emplacement est / doit être agréé par ma compagnie mandatée, à savoir MMA. Compte tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable de m'installer ailleurs.	OAP " Rue de la Loire "

42. Observations enregistrées par courrier électronique

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
M.2	Déposée le 20/09/2023 Nom : BROVELLI Gérard	Observations portant sur 2 points particuliers : - Dispositions réglementaires art. 7-2 - OAP Rue de la Loire	Règlement et OAP " Rue de la Loire "
M.3	Déposée le 20/09/2023 Nom : LAMBERT Philippe et CARDI Cécile	Remarques négatives sur l'OAP " La Carterie " - Voie d'accès insuffisante - nuisances de circulation et sonores importantes pendant les travaux - Terrains nocifs à la santé des futurs habitants	OAP " La Carterie "
M.4	Déposée le 24/09/2023 Nom : FLEURANCE Anne-Laure	Diverses remarques sur le dossier : - Absence de synthèse sur l'artificialisation des sols - Consommation d'espace par rapport à l'objectif ZAN - Transparence sur les conséquences de la modification n° 4 par rapport à l'artificialisation des sols - Prise en compte de la réserve émise par le	OAP et artificialisation des sols

		Vignoble Nantais concernant la trop faible densité prévue sur le secteur de La Carterie	
M.5	Déposée le 26/09/2023 Nom : BUJEAU Gérard	Diverses remarques sur le dossier : - Voie d'accès insuffisante concernant " La Carterie " qui doit avoir pour conséquence une réduction du nombre de logements - Absence de renseignements sur l'artificialisation des sols - Nécessité d'augmenter le nombre de logements sociaux comme le souligne la DDTM - Avis du SCOT surprenant en ce qui concerne la diminution du nombre de logements/ha (27 à 25) qui est contraire au futur ratio annoncé à l'horizon de 20 ans - S'étonne de l'avis de la MRAe excluant la nécessité d'une étude environnementale sur la modification proposée - Ne comprend pas que le dossier ne comporte pas les chiffres de la ZAN	OAP " La Carterie " et artificialisation des sols
M.6	Déposée le 26/09/2023 Nom : LERAY Michel	Diverses remarques sur le dossier : - Plan de zonage insuffisant pour appréhender les impacts sur l'environnement et la gestion des milieux aquatiques - Prise en compte des effets cumulatifs de l'artificialisation des espaces naturels ? - Possibilité d'intégrer ces OAP dans le PLUi ?	Remarques d'ordre général

43. Courriers ou notes écrites

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
L.1	18/09/23 Nom : DOUCET Monique	Signale que la parcelle DO 430 empêche la réalisation de l'OAP mentionnant l'accès principal par la rue Rameau. L'inscription d'un emplacement réservé (ER) semble indispensable.	OAP " Chemin du Temps Perdu "
L.2	29/09/23 Nom : Note non signée	-Absence d'informations sur les surfaces et pas d'indication concernant les surfaces imperméabilisées et le nombre de logements prévus pour chaque projet -Quelques interrogations sur l'OAP de La Carterie et déplore la perte d'un patrimoine architectural pour le projet des " Balcons du Breil "	OAP La Carterie

Les autres observations ne se rapportent qu'à une simple consultation du dossier sans remarque particulière du public ou sont considérées comme " hors enquête " et n'appellent alors pas de réponse particulière de la part de la C.C Sèvre et Loire.