

# MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU LOROUX-BOTTEREAU (LOIRE-ATLANTIQUE)



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 28 août 2023 au 29 septembre 2023

# SOMMAIRE

## A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

### I. Préambule

### II. Modalités de l'enquête publique

21. Organisation

22. Permanences

### III. Travaux préparatoires avant l'ouverture de l'enquête

31. Etude du dossier d'enquête

32. Entretiens avec la C.C Sèvre et Loire

33. Visite du territoire communal

34. Contrôles divers avant l'enquête

341. les locaux réservés à l'enquête

342. le dossier d'enquête

343. les avis dans la Presse

344. l'affichage en mairie et en C.C

345. l'affichage sur le territoire communal

346. la publicité par voie électronique

### IV. Déroulement de l'enquête

41. Les permanences

42. Synthèse des observations, courriers et courriels recueillis

43. Bilan de l'enquête et des observations, courriers et courriels recueillis
44. Notification à la Communauté de Communes Sèvre et Loire du bilan de l'enquête et des observations recueillies
45. Mémoire en réponses de la C.C Sèvre et Loire

#### V. Clôture

### **B - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U**

1. Rappel du projet présenté par la C.C Sèvre et Loire
2. Mon avis sur le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau (hors observations, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
4. Mon avis sur les observations, courriers et courriels recueillis durant l'enquête,
5. Mon avis sur les réponses apportées par la C.C Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses,
6. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 4 avis ci-dessus

### **- ANNEXES**

1. Articles de presse
2. Certificat d'affichage de la C.C Sèvre et Loire attestant l'affichage en C.C, en mairie, sur le site Internet de la C.C et sur le territoire communal du Loroux-Bottereau
3. Publicité par voie électronique (site Internet de la C.C Sèvre et Loire et relayée sur le site de la mairie du Loroux-Bottereau)

# A. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

-----§-----

Commune du LOROUX - BOTTEREAU

-----§-----

Le 23 mai 2023, nous sommes contacté par mail par Monsieur PARIS, du Tribunal Administratif de NANTES, aux fins de :

- s'assurer de notre disponibilité pour conduire une enquête publique sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme (P.L.U) concernant la commune du LOROUX - BOTTEREAU (Loire-Atlantique),
- recevoir notre accord éventuel,
- nous communiquer les coordonnées de la personne en charge du dossier à la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

Par décision n° E23000085 / 44 en date du 30 mai 2023, Mme la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES désigne Monsieur **HEMERY Jean-Pierre**, demeurant 7 allée des Camélias à PLESSE (44630) aux fins de conduire la présente enquête publique.

Après réception de la décision de désignation précitée et contact téléphonique avec Mme Lucie HARDOUIN, en charge de ce dossier à la Communauté de Communes Sèvre et Loire, une date est arrêtée pour un premier entretien en vue de recueillir les premiers renseignements sur le projet de modification n° 4 du P.L.U de la commune du Loroux-Bottereau. L'entretien est fixé au 1<sup>er</sup> juin 2023, à la C.C Sèvre et Loire.

Le 1<sup>er</sup> juin 2023 à 11H00, nous nous transportons à la Communauté de Communes Sèvre et Loire afin d'y rencontrer Mme HARDOUIN, du service Planification, en charge du dossier. A cet entretien assiste également Monsieur Julien DEPUYDT, chargé de mission Développement urbain et durable à la mairie du Loroux-Bottereau. Une présentation complète du dossier de modification du P.L.U communal est réalisée par les intéressés et de nombreuses informations complémentaires nous sont apportées concernant ce projet. De surcroît, nos interlocuteurs répondent avec clarté à toutes les interrogations du rapporteur. A l'issue de cette présentation, un exemplaire du dossier de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau nous est remis et les modalités de l'enquête sont arrêtées d'un commun accord. Il nous est précisé par Mme HARDOUIN que l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête et les divers avis P.P.A à venir nous seront transmis dans les meilleurs délais.

**Par arrêté communautaire n° A202306-21 en date du 20 juin 2023**, Mme la Présidente de la C.C Sèvre et Loire précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique, relative au projet de modification n° 4 du PLU de la commune du Loroux-Bottereau.

A cet effet, et pour faire suite aux textes précités, nous soussigné, **HEMERY Jean-Pierre**, commissaire-enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude **2023**, rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, conformément aux textes ci-après :

- ✓ Art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- ✓ Art. L.151-1 à L.153-60 et R.153-1 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme,

## **I) PREAMBULE**

La commune du Loroux-Bottereau est située dans le département de Loire-Atlantique et dans le vignoble nantais à environ 20 km au sud-est de Nantes. Le Loroux-Bottereau est une commune urbaine, car elle fait partie des

communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. La commune recense 8517 habitants en 2020 et le territoire communal couvre 4531 ha.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Loroux-Bottereau a été approuvé le 7 décembre 2010 et a fait depuis l'objet de diverses procédures de modification. Pour autant, par arrêté de la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire en date du 26 mai 2023, il est décidé d'engager une nouvelle procédure de modification n° 4 afin de faire évoluer ce document d'urbanisme.

La procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Loroux-Bottereau vise notamment à :

- Apporter quelques modifications au règlement écrit (réduction de la hauteur maximale en zone UA, modification des règles relatives à l'implantation des constructions et aux obligations en matière de stationnement en zone Nh et UC, possibilités de construire et obligations en matière de stationnement en zone 1AUec),
- Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles et constructions dans le cœur de ville,
- Procéder à la suppression ou création de plusieurs emplacements réservés sur le règlement graphique,
- Supprimer, modifier ou créer plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme.

La présente enquête publique, relative au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Loroux-Bottereau, vise à informer la population sur les différentes modifications envisagées par la municipalité et la C.C Sèvre et Loire et à recevoir, dans le cadre de l'enquête publique diligentée, les observations et contre-propositions éventuelles de la part des habitants de la commune. Le public intéressé par ce projet, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, pourra formuler ses observations et contre-propositions éventuelles sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie du Loroux-Bottereau ainsi que par courrier adressé au commissaire-

enquêteur à la mairie du Loroux-Bottereau et par voie électronique à l'adresse courriel suivant "plu@cc-sevreloire.fr (objet : EP LOROUX BOTTEREAU) " dans les conditions définies par l'arrêté précisant les modalités de l'enquête publique.

## **II) MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Elles sont définies par l'arrêté communautaire n° A202306-21 en date du 20 juin 2023, de Mme la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire, à savoir :

### **21 - organisation de l'enquête**

Elle se déroulera du **lundi 28 août 2023 au vendredi 29 septembre 2023 à 17H00 inclus**, soit sur une durée totale de **33 jours consécutifs**.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête, dès l'ouverture de l'enquête :

- ✓ En mairie du Loroux-Bottereau, pendant les heures d'ouverture des bureaux,
- ✓ Sur le site de la C.C Sèvre et Loire et accessible depuis l'adresse suivante : <https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/procedures-en-cours/>

Il pourra présenter ses observations pendant la durée de l'enquête:

- ✓ sur le registre papier, ouvert à cet effet à la mairie du Loroux-Bottereau, pendant les heures d'ouverture des bureaux,
- ✓ par voie électronique, à l'adresse courriel suivante : [plu@cc-sevreloire.fr](mailto:plu@cc-sevreloire.fr) (objet : EP LOROUX BOTTEREAU)

Le public pourra également adresser ses observations par correspondance à l'adresse du commissaire-enquêteur, en mairie du Loroux-Bottereau :

- ✓ Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 14 Place Rosmadec - 44430 Le Loroux-Bottereau

## **22 - Permanences du commissaire-enquêteur**

Celles-ci se dérouleront en mairie du Loroux-Bottereau selon les modalités définies à l'article 8 de l'arrêté d'organisation, à savoir :

- ❖ lundi 28 août 2023, de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête)
- ❖ jeudi 7 septembre 2023, de 13H30 à 17H00,
- ❖ samedi 16 septembre 2023, de 09H30 à 12H00,
- ❖ mercredi 20 septembre 2023, de 13H30 à 17H00,
- ❖ vendredi 29 septembre 2023 de 13H30 à 17H00 (fermeture de l'enquête)

## **III) TRAVAUX PREPARATOIRES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE**

### **31 - L'étude du dossier de modification du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune du Loroux-Bottereau (Loire-Atlantique) a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 7 décembre 2010 et a fait depuis cette date, l'objet de plusieurs modifications.

Depuis le 14 août 2019, la Communauté de communes Sèvre et Loire a pris la compétence " urbanisme " et par voie de conséquence a décidé, en accord avec la municipalité concernée, de faire évoluer une nouvelle fois le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Loroux-Bottereau. La procédure engagée (modification n° 4) vise plus particulièrement à :

- Apporter quelques modifications au règlement écrit (réduction de la hauteur maximale en zone UA, modification des règles relatives à l'implantation des constructions et aux obligations en matière de stationnement (en zone Nh et UC, possibilités de construire et obligations en matière de stationnement en zone 1AUec),



- Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles et constructions dans le cœur de ville,
- Procéder à la suppression ou création de plusieurs emplacements réservés sur le règlement graphique,
- Supprimer, modifier ou créer plusieurs orientations d'aménagement et de programmation et intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **1. la modification du règlement écrit**

La municipalité souhaite l'évolution des dispositions réglementaires du PLU relatives aux occupations et utilisations du sol :

- **hauteur maximale des constructions en zone UA:**  
art. UA 10.1 - *La hauteur maximale de la façade ne peut excéder 10 mètres*

- **Modification des obligations en matière de création de places de stationnement en zone Nh et UC :** art UC 12 et Nh 12-  
*stationnement des véhicules - art. 12.1 constructions à destination d'habitation : 2 places en extérieur et non couvertes par nouveau logement que ce soit en construction neuve ou en changement de destination*

- **Modification des règles d'implantation des constructions en zone UC et Nh :**

*Art. UC 6 : implantation en recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies (6.3)*

*Art. UC 7 : les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu en respectant un retrait sur au moins une des limites latérales de la parcelle de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative latérale soit au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées à la construction principale (dépendances, garages, ateliers...) qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites (7.2).*

*Art. Nh6 : les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies (6.2)*

*Art. Nh 7 : Dans les configurations pavillonnaires, les constructions les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre discontinu en respectant un retrait sur au moins une des limites latérales de la parcelle de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative latérale soit au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées à la construction principale (dépendances, garages, ateliers...) qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites (7.2)*

- **Modification des possibilités de construire au sein de la zone 1AUec**

*Dans le sous-secteur 1AUec sont interdites les constructions à destination de restauration*

- **Modification des obligations en matière de stationnement au sein de la zone 1AUec**

Constructions à destination de bureaux et de services (12.1)

*Pour les véhicules individuels : une place de stationnement par fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

*Pour les vélos : une place par fraction de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les stationnements vélo doivent être équipés d'attache s'ils sont en extérieur.*

Constructions à destination de commerces (12.2)

**Commerces comportant des surfaces de vente alimentaire :**

*Pour les véhicules individuels : le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente (entre 0 et 150m<sup>2</sup> : 1,5 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> - au dessus de 150m<sup>2</sup> : 5 places pour 100 m<sup>2</sup>)*

*Pour les vélos, au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente : 5 places minimum. Les stationnements vélo doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.*

**Autres commerces :**

*Pour les véhicules individuels : 1,5 place par fraction de 50m<sup>2</sup> de surface de vente*

*Pour les vélos : une place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les stationnements vélo doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.*

Etablissements industriels, artisanaux, ateliers, dépôts et entrepôts (12.3)

*Pour les véhicules individuels : une place de stationnement par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

*Pour les vélos il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés, clients et usagers. Les stationnements vélo doivent être équipés de systèmes d'attache s'ils sont en extérieur.*

## **2. la création d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**

Il est envisagé la mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles localisées en bordure de la Liotterie, sur une surface d'environ 5050 m<sup>2</sup> au sein de la zone UA du PLU couvrant le cœur de ville. Le site concerné s'inscrit dans le cadre d'une zone de réflexion plus large, réflexion conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan guide de la ville du Loroux-Bottereau.

Corrélativement, le règlement de la zone UA est complété pour :

- Préciser l'existence du PAPAG mis en place,
- Définir une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au delà de laquelle les constructions ou installations sont interdites

*Zone UA - art. 2.2 - Au sein du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global figuré au plan de zonage, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ce pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n° 4 du PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Au sein du périmètre restent autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*Les extensions sont limitées à 15 m<sup>2</sup> pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> et limitées à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.*

### 3. Suppression ou création de plusieurs emplacements réservés (E.R)

#### E.R supprimés :

La collectivité souhaite procéder à la suppression de plusieurs E.R soit en raison de leur acquisition par la collectivité (commune ou CCSL) ou de la réalisation du projet pour lequel ils avaient été créés. Un E.R est également supprimé en raison de la modification du projet initialement envisagé.

N°	Objet	Motif de la suppression
9	Elargissement de la rue du Bois Ferry	Projet réalisé
20	Création d'une voie nouvelle de liaison	Modification du projet (voir OAP)
22	Création d'une déchetterie et d'un bassin hydraulique	Projet réalisé
24	Création d'une voie nouvelle	Projet réalisé
25	Elargissement de la rue des Murailles	Propriété communale
33	Aménagement de bassins paysagers de gestion des eaux pluviales	Propriété communale et intercommunale
35	Elargissement de la rue de la Liotterie	Projet réalisé
36	Aménagements paysagers des abords du ruisseau du Breil	Propriété intercommunale

Il est à noter que dans le cœur de ville, un E.R n° 6 pour mixité sociale avait été mis en place en vue de permettre, en cohérence avec les orientations du PADD, la création d'une centaine de logements incluant la création de logements sociaux. Sur ce secteur ou dans sa proximité immédiate, les objectifs définis initialement en matière de mixité sociale (2000 m<sup>2</sup> de SHON affectés à des logements sociaux) ont été atteints et la commune souhaite en conséquence supprimer l'E.R n° 6 réservé pour mixité sociale.

6	Centre-ville	UA	1,5 ha	2000 m <sup>2</sup> affectés à des logements sociaux	100 logements environ
---	--------------	----	--------	--	-----------------------

**E.R nouvellement créé :**

En parallèle de la suppression de l'E.R n° 6 cité ci-dessus et en cohérence avec le Plan guide validé par la commune, il est envisagé la création d'un nouvel E.R pour l'extension du jardin public existant, sur une portion de l'emprise de l'ancien emplacement réservé n° 6 pour mixité sociale. Un emplacement réservé n° 38 pour espaces verts est donc créé sur une surface d'environ 3015 m<sup>2</sup>.

38	Espaces verts	Sud-ouest du centre-ville	3015 m <sup>2</sup>	Commune
----	---------------	---------------------------	---------------------	---------

**4. Suppression, modification ou créations de plusieurs OAP**

Dans le cadre de la réalisation de son Plan guide, la commune souhaite intégrer à son PLU certains aménagements sur quelques secteurs de son territoire.

**Modification de l'OAP de l'ilot " Rue de la Loire "**

Ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP au sein du PLU actuel. Cela étant, il est souhaité la modification de cette OAP car :

- L'OAP définie est peu précise sur son périmètre d'application
- Les orientations retenues ne sont plus en phase avec les réflexions conduites par la commune dans le cadre de son Plan-guide

Le périmètre de la nouvelle OAP est délimité avec précision. L'ensemble du secteur couvre une superficie de 2,85 ha à moins de 300 mètres du centre-ville du Loroux-Botttereau. Ce projet mêle habitat et équipements. La portion habitat devra permettre de garantir une optimisation du gisement foncier avec une création d'une densité minimale de 40 logements/ha et par la création d'une variété de typologie de logements susceptibles de répondre à une demande la plus large possible. Les principes de desserte et d'accessibilité envisagés font état de la création d'une desserte routière, de la création d'une voie permettant de desservir certains fonds de parcelles habitées au nord ainsi que la création de liaisons douces. La mise en place de l'OAP induit également un changement de l'affectation des différents espaces existant. La description de cette OAP figure en pages 35/44 de la notice de présentation.

### **Modification de l'OAP " Rue des Murailles "**

Dans le cadre de la modification envisagée, il a été décidé de procéder à la modification :

1. du périmètre de l'OAP existante sur ce secteur pour le mettre en cohérence avec la réalité des ilots restants à aménager,
2. des principes d'aménagement et de programmation pour les mettre en cohérence avec les nouvelles aspirations de la commune

La commune souhaite que les nouvelles opérations à réaliser puissent mettre en œuvre une densité de constructions conformes à celle observée dans le cœur du bourg et permettant d'optimiser le potentiel de ce gisement foncier (40 logements/ha). L'OAP comportera 2 ilots distincts avec des principes d'organisation urbaine différents.

La description de cette OAP figure en pages 45/49 de la notice de présentation.

### **Création de l'OAP sur le secteur " Balcons du Breil "**

Le secteur concerné est un site entièrement artificialisé et construit, proche des commerces et occupé par l'école privée dont le déplacement est programmé à court terme. Son aménagement doit permettre le confortement de l'habitat à proximité du cœur de ville, avec une densité minimale de 40 logements/ha.

Les principes d'aménagement de cette OAP figurent en pages 50/52

### **Création de l'OAP sur le secteur " Chemin du temps perdu "**

Le secteur concerné est considéré comme " enclavé " au cœur du tissu urbain pavillonnaire. Dans le cadre de la modification envisagée, il est souhaité la création d'une OAP pouvant permettre d'optimiser le potentiel constructible du secteur et d'assurer son intégration au sein d'espaces urbanisés.

L'ilot d'une superficie d'environ 6050 m<sup>2</sup> est actuellement cultivé et en friches.

Il est envisagé la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat d'une densité minimale de 20 logements/ha avec une diversité de taille des parcelles et une typologie mêlant logements individuels libres et individuels groupés.

Les principes d'aménagement de cette OAP figurent en pages 53/55

### **Modification de l'OAP de " La Carterie "**

Dans le cadre d'une concertation avec la C.C Sèvre et Loire et les riverains, la commune du Loroux-Botttereau souhaite modifier cette OAP mise en place sur le secteur de " La Carterie " couvrant une superficie d'environ 5,4 ha. La modification souhaitée doit permettre de répondre :

- Aux enjeux identifiés sur le secteur
- Aux souhaits et attentes de la collectivité, des riverains et de la C.C Sèvre et Loire.

Une densité de 25 logements/ha est souhaitée avec une typologie d'habitats collectifs, intermédiaires et logements individuels groupés ou non.

Les principes d'aménagement de cette OAP figurent en pages 56/63

### **Suppression de plusieurs OAP**

Dans le cadre de la modification engagée, la collectivité souhaite également procéder à la suppression de diverses OAP dont la programmation est terminée. Les OAP concernées sont les suivantes :

- Le secteur de " La Cour "
- Le secteur de " Landelle "
- Le secteur de " La Haute Landelle "

### **32 - L'avis de la MRAe et des Services de l'Etat (PPA)**

Dans le cadre de la procédure engagée, conformément à la législation en vigueur, le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Botttereau

a été transmis " pour avis " à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux diverses personnes publiques associées (PPA).

- La MRAe

Par avis en date du 22 mai 2023, la MRAe des Pays de la Loire, considérant que le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée, décide que le projet présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Elle recommande toutefois que l'OAP de " La Carterie " précise les portions de la haie située en partie sud qui devront être protégées.

- Les Personnes Publiques Associées

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 4 du P.L.U du Loroux-Bottereau a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA).

A la date de l'ouverture de l'enquête le 28 août 2023, il avait été reçu les avis suivants joints au dossier d'enquête :

- **Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Par courrier en date du 5 juin 2023, Le Centre National der la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire indique que le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées. En conséquence, un **Avis Favorable** est donné au projet présenté.

- **La Chambre d'Agriculture**

Par courrier en date du 8 juin 2023, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique indique qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler sur le dossier présenté.



- **La CCI Nantes - St Nazaire**

Par courrier en date du 19 juin 2023, la CCI Nantes-St Nazaire indique qu'elle n'as pas de remarque particulière à formuler sur le projet de modification du PLU du Loroux-Bottereau.

- **Le SCOT du Pays du Vignoble nantais**

Par courrier en date du 11 juillet 2023, le Vice-président en charge du SCOT indique :

- Sur les adaptations apportées aux plans de zonage : pas de remarque
- 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.

- **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.

- **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.

- **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

### **33 - Entretiens avec la C.C Sèvre et Loire**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons rencontré à diverses reprises, Mme Lucie HARDOUIN, service Planification à la Communauté de Communes Sèvre et Loire, en charge du dossier d'enquête. A ces divers entretiens, assistait également Monsieur Julien DUPUYDT, chargé de mission Développement urbain et durable à la mairie du Loroux-Bottereau. Ces divers entretiens ont eu lieu :

- ✓ **le 1<sup>er</sup> juin 2023**, pour une première prise de contact, une présentation du projet de modification du PLU, la remise d'un exemplaire papier du dossier de modification du PLU non finalisé et élaborer les modalités de l'enquête publique,
- ✓ **le 16 août 2023**, lors du contrôle et visa du dossier d'enquête, du contrôle de l'affichage à la C.C Sèvre et Loire et en mairie du Loroux-Bottereau, de la visite du territoire communal du Loroux-Bottereau, du contrôle de l'affichage et visite des principaux points faisant l'objet des modifications sollicitées dans le dossier d'enquête,
- ✓ **les 28/08, 07/09, 16/09, 20/09 et 29/09/2023**, lors de nos permanences en mairie du Loroux-Bottereau,
- ✓ **le 6 octobre 2023**, lors de la remise de notre P.V de synthèse des observations à Mme HARDOUIN à la C.C Sèvre et Loire,
- ✓ **le 27 octobre 2023**, lors de la remise de notre procédure d'enquête publique à Mme HARDOUIN, en charge du dossier à la C.C Sèvre et Loire.

### **34 - Visite des lieux**

**Le 16 août 2023**, accompagné de Monsieur DEPUYDT, de la mairie du Loroux-Bottereau, nous avons procédé à une visite du territoire communal et plus particulièrement des divers secteurs faisant l'objet de modifications dans le cadre du projet présenté ou pouvant faire l'objet de remarques particulières de la part de la population.

Lors de la visite du territoire communal, de nombreuses explications complémentaires nous ont été fournies par notre accompagnateur, qui a répondu avec précisions aux diverses questions posées par le rapporteur.

Ce déplacement nous a été très utile et nous a permis de visualiser plus particulièrement :

- Le périmètre du PAPAG,
- Les divers secteurs concernés par les OAP,
- Les secteurs où l'affichage a été réalisé,

### **35 - Contrôles divers avant l'enquête**

#### **351. Les locaux réservés à la consultation du dossier**

La salle des mariages a été mise à notre disposition par la mairie du Loroux-Bottereau dans le cadre de l'enquête diligentée. Elle permet de recevoir le public dans d'excellentes conditions et n'appelle pas à des remarques particulières du rédacteur.

#### **352. Le dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête du projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau qui sera mis à la disposition du public est contrôlé, pièce par pièce, le 16 août 2023, lors de notre transport en mairie du Loroux-Bottereau. Les différentes pièces le composant sont visées par le rapporteur et le registre d'enquête est coté et paraphé.

S'agissant du dossier de modification n° 4 du PLU, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- Décision du T.A de Nantes portant désignation du commissaire-enquêteur,
- Arrêté communautaire n° A202306-21 en date du 20 juin 2023 de Mme la Présidente de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, indiquant les modalités de l'enquête publique,
- Dossier d'enquête comprenant :
  - Notice de présentation
  - Règlement écrit modifié
  - Plan de zonage modifié et liste des E.R

- OAP modifiées
- Avis de la MRAe
- Avis des PPA
- Pièces administratives

➤ un registre d'enquête publique

En conclusion, après contrôle du dossier d'enquête publique présenté par la C.C Sèvre et Loire, celui-ci n'appelle aucune remarque particulière de la part du rédacteur sur sa composition et répond parfaitement aux diverses prescriptions des législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme).

### **353. Les avis dans la presse**

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête a été inséré, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, à savoir :

- ✓ **1<sup>ère</sup> parution** : - Ouest France, édition du 07.08.2023  
- Presse-Océan, édition du 07.08.2023
- ✓ **2<sup>ème</sup> parution** : - Ouest France, édition du 29.09.2022  
- Presse-Océan, édition du 29.09.2022

Copies de ces articles de presse sont jointes en annexe 1 du présent rapport.

### **354. La publicité par affichage à la mairie du Loroux-Bottereau et à la C.C Sèvre et Loire**

Le 16 août 2023, nous nous sommes transporté à la C.C Sèvre et Loire et en mairie du Loroux-Bottereau afin de constater si l'affichage de l'avis d'enquête avait été correctement réalisé, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous avons constaté lors de ces contrôles, l'apposition sur les panneaux d'affichage de ces établissements, d'une affiche règlementaire (taille et couleur) indiquant les modalités de la présente enquête publique.

### 355. L'affichage sur le territoire communal

A l'issue de notre contrôle de l'affichage à la Communauté de communes Sèvre et Loire, accompagné de Monsieur DEPUYDT, nous nous sommes transportés en divers points de la commune du Loroux-Bottereau et avons effectivement constaté que l'affichage avait été correctement réalisé dans la commune et plus particulièrement sur les lieux suivants :

- ✓ Rue de la Loire
- ✓ Rue Louis Lumière
- ✓ Rue Ronsard
- ✓ Rue du Martray
- ✓ Chemin du Temps Perdu
- ✓ Rue Anne de Goulaine
- ✓ Rue de la Liotterie
- ✓ Rue Pierre Sécher / rue des Murailles
- ✓ Place St Jean
- ✓ Rue de la Loire
- ✓ Rue de la Chapelle Basse Mer
- ✓ Village de La Malonnière
- ✓ Village de la Pouivetière
- ✓ Village du Pé Bardou

Il est à noter que ces affiches répondent parfaitement aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille et couleur) applicable à l'affichage " sur place ", c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où doit être réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise.

Lors de ce contrôle, il a été constaté que 3 affiches ne se trouvaient plus à leur emplacement initial, ayant été soit vandalisées soit arrachées par les intempéries récentes. Monsieur DEPUYDT, de la mairie du Loroux-Bottereau, nous accompagnant pour ce contrôle, s'est engagé à faire remplacer les affiches manquantes très rapidement par les services techniques de la ville. Dès le lendemain, 17 août 2023, nous étions informés par Monsieur DEPUYDT que les affiches manquantes avaient été remplacées par la municipalité.

Le certificat d'affichage de la Présidente de la C.C Sèvre et Loire nous a été remis en fin d'enquête et figure en annexe 2 du présent rapport.

### **356. La publicité par Internet**

Conformément aux prescriptions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement, la C.C Sèvre et Loire disposant d'un site Internet, l'avis d'enquête définissant les modalités de l'enquête a été mis en ligne sur le site Internet <https://www.c.c-sevreloire.fr/> à compter du **27/06/2023**. De surcroît, il est à noter que sur le site Internet de la commune du Loroux-Bottereau un lien renvoyant sur la publicité réalisée sur le site de la C.C Sèvre et Loire permet de prendre connaissance de l'ensemble des publications concernant la présente enquête publique <https://www.lorouxbottereau.fr.>

L'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête a été également mis en ligne sur le site de la C.C Sèvre et Loire et contrôlé par nos soins à compter du **28/08/2023 à 09H00**, premier jour et début de l'enquête publique. Copies des pages Internet concernées sont jointes en annexe 3 du présent rapport.

### **357. La publicité complémentaire**

Il est à souligner également que pour encore renforcer l'information du public sur le projet présenté, la municipalité du Loroux-Bottereau a fait insérer une information sur la présente enquête :

- ✓ sur la page Facebook de la mairie du Loroux-Bottereau,
- ✓ sur le bulletin municipal (FIL) sorti le 01/09/2023 avec un rappel sur le FIL à paraître 15 jours après,
- ✓ par une publicité lumineuse sur le panneau de la commune.
- ✓ par des panneaux d'information disposés à l'intérieur du hall d'entrée de la mairie du Loroux-Bottereau.

En conclusion, l'attention du public a été parfaitement attirée sur les conditions de déroulement de cette enquête, de telle sorte que chaque habitant résidant sur la commune du Loroux-Bottereau ne puisse l'ignorer et que toute personne intéressée puisse prendre connaissance du dossier déposé en mairie de la commune ou sur le site de la C.C Sèvre et Loire afin de consigner ses propres observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ainsi que par courrier ou voie électronique dans les conditions définies à l'article 7 de l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête

L'enquête publique peut désormais commencer.

## IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de **33** jours consécutifs, du lundi 28 août 2023 à 09H00 au vendredi 29 septembre 2023 à 17H00 inclus.

Le dossier complet et le registre d'enquête du projet de modification n° 4 du P.L.U du Loroux-Bottereau sont mis à la disposition du public en mairie du Loroux-Bottereau (44430) pendant toute la durée de l'enquête. Ouvert le premier jour d'enquête par nos soins, le registre est clos le 29 septembre 2023 à 17H00, dernier jour de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête publique.

Les observations peuvent être également adressées :

- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante [plu@cc-sevreloire.fr](mailto:plu@cc-sevreloire.fr) (objet : EP LOROUX BOTTEREAU)
- Par voie postale, par courrier adressé à [Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 14 Place Rosmadec 44430 Le Loroux-Bottereau](#)

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie du Loroux-Bottereau pendant toute la durée de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête, le rapporteur a rencontré auprès du personnel de la C.C Sèvre et Loire et de la mairie du Loroux-Bottereau et plus particulièrement auprès de Mme HARDOUIN et de Monsieur DEPUYDT, un excellent accueil. Nous avons obtenu tous les renseignements, précisions et aide matérielle qui nous ont été nécessaires à la bonne exécution de la présente enquête publique.

### 41 - Permanences du Commissaire-Enquêteur

S'agissant de nos permanences, telles que définies à l'art. 8 de l'arrêté communautaire précisant les modalités de l'enquête, il ressort que :

#### **1 - Permanence du lundi 28 août 2023 de 09H00 à 12H00,**

Lors de cette permanence, **cinq** personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (**PINEAU Paul**



- **LEBEAU Michel - GEBERT (Intermarché) - JOUIS Gaëtan - DOUCET Monique**

**2 - Permanence du jeudi 7 septembre 2023 de 13H30 à 17H00**

Lors de cette permanence, **3** personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (**VIVANT Philippe - Indivision PERRON LAMY - MANDIN**)

**3 - Permanence du samedi 16 septembre 2023 de 09H30 à 12H00**

Lors de cette permanence, **5** personnes se sont présentées en mairie (**GONGUET Pascal - BRUHAIS - EARL SAUVETRE - BUJEAU Gérard** pour l'association **BVAC - FRANCOIS**).

**4 - Permanence du mercredi 20 septembre 2023 de 13H30 à 17H00**

Lors de cette permanence, **6** personnes se sont présentées en mairie (**FORTIN Claire - VIVANT Christian - JOUBERT Yves - RENAUDINEAU Suzanne - COREAU Jean-Paul et JANNIN Bernard**).

**5 - Permanence du vendredi 29 septembre 2023 de 13H30 à 17H00**

**Six** personnes se sont présentées devant nous lors de cette dernière permanence (**EDARD Eric - Monsieur JANNIN - LECHAT Gabriel - D'AUBIGNY Matthieu - GRANDJEAN Guy - MOREAU François**).  
Corrélativement une note écrite non signée non a été remise lors de cette permanence.

L'enquête publique étant terminée, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, et de l'art. 9 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons clos le registre d'enquête le 29 septembre 2023 à 17H00.

A l'issue de cette permanence, un entretien a eu lieu avec Monsieur **DEPUYDT** de la mairie du Loroux-Bottereau.

-§-

**42 - Synthèse globale des observations, courriers et courriels enregistrés durant l'enquête :**

**Observations enregistrées au registre d'enquête papier**

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	Mr. PINEAU Paul	Après avoir pris connaissance des modifications du PLU proposées à l'enquête, il constate que sa demande pour un changement de destination concernant un bâtiment agricole dont il est propriétaire ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Refera une demande dans le cadre du futur PLUi.	Hors enquête
2	Mr. LEBEAU Michel	Consultation du dossier puis demande de l'intéressé hors de la présente enquête. Sera renouvelée dans le cadre du futur PLUi.	Hors enquête
3	Mr. GEBERT (Intermarché)	Consulte le dossier et principalement ce qui concerne les ER n° 6 (suppression) et n° 38 (création d'espaces verts) - Prend acte des modifications proposées - Pas de remarques particulières.	E.R
4	Mr. JOUIS Gaëtan	Consultation du dossier puis demande de l'intéressé hors de la présente enquête. Sera renouvelée dans le cadre du futur PLUi.	Hors enquête
5	Mme DOUCET Monique	Propriétaire d'une parcelle incluse dans l'OAP " Chemin du Temps Perdu " - Consulte le dossier - sollicite divers renseignements complémentaires - Prend acte des aménagements proposés - Pas de remarques particulières.	OAP " Chemin du Temps Perdu "
6	Mr. VIVANT Philippe	observation qui concerne le changement de règlement en zone UC - marge de recul - Prend acte de la modification proposée - Pas de remarque particulière sur ce changement	Règlement
7	Indivision PERRON - LAMY	consultation du dossier - non concerné par les diverses modifications proposées - demandes seront à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi	Hors enquête
8	M. et Mme MANDIN	consultation du dossier - non concerné par les diverses modifications proposées - demandes seront à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi	Hors enquête
9	Mr. GOMGUET Pascal	consultation du dossier - non concerné par les diverses modifications proposées - demandes seront à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi	Hors enquête

10	<b>M. et Mme BRUHAIS</b>	Propriétaires d'une des parcelles incluses dans l'OAP " Rue de la Loire ". Pris connaissance que cette parcelle est destinée à recevoir de l'habitat dans le cadre des aménagements prévus. Pas d'observations particulières à formuler sur ce projet. Ils attendent d'être contactés pour la suite du dossier.	<b>OAP " Rue de la Loire "</b>
11	<b>EARL SAUVETRE</b>	Demande qui concerne une autorisation pour l'agrandissement d'un bâtiment agricole au " Château de la Malonnière " et qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Cette demande sera renouvelée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours à la Communauté de Communes.	Hors enquête
12	<b>Mr. BUJEAU Gérard pour l'association BVAC</b>	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	<b>OAP " La Carterie "</b>
13	<b>Mr. FRANCOIS (succession)</b>	Demande de constructibilité d'une parcelle qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Devra être représentée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours de réalisation par la Communauté de communes.	Hors enquête
14	<b>Mme FORTIN Claire</b>	Demande qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Sera représentée lors de l'élaboration du PLUi.	Hors enquête
15	<b>Mr. et Mme VIVANT Christian</b>	Demande consistant à un changement de zone pour 2 parcelles situées au village de l'Armeil afin qu'elles passent d'une zone N à une zone NH1. Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de l'enquête d'aujourd'hui et sera représentée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours à la Communauté de communes.	Hors enquête
16	<b>Mr. et Mme JOUBERT Yves</b>	Pris connaissance du dossier. Notre demande ne concerne pas l'enquête en cours et sera représentée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	Hors enquête
17	<b>Mme RENAUDINEAU Suzanne</b>	Pris connaissance du dossier d'enquête. Non concernée par les diverses modifications proposées.	<b>Simple consultation du dossier</b>

18	<b>Mr. COREAU Jean-Paul</b>	Pris connaissance du dossier. Ma demande concerne les possibilités de construire sur un terrain situé à " Barbechat " sur la commune de Divatte sur Loire et ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Elle sera représentée lors du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la Communauté de communes.	Hors enquête
19	<b>Mr. JANNIN Bernard</b>	Pris connaissance du dossier et du projet de l'OAP " Rue de la Loire ". Se réserve la possibilité de faire quelques remarques sur ce projet avant la fin de l'enquête.	OAP " Rue de la Loire "
20	<b>Mr. EDARD Eric (Sté FONCIM)</b>	Prend connaissance du dossier et des différentes OAP envisagées. Pas de remarques particulières à formuler.	Simple consultation du dossier
21	<b>Mr. JANNIN</b>	Demande qui concerne un changement de zonage pour pouvoir y réaliser une construction. Observation ne rentrant pas dans le cadre de l'enquête qui devra être représentée lors de la concertation du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la C.C Sèvre et Loire.	Hors enquête
22	<b>Mr. LECHAT Gabriel</b>	Demande qui concerne le devenir d'une parcelle située dans le village de la Haie-Botttereau, non concernée par la présente enquête. Devra être renouvelée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours de préparation à la C.C Sèvre et Loire.	Hors enquête
23	<b>Mr. D'AUBIGNY Matthieu (Groupe ARC)</b>	Prend connaissance du dossier. Pas de remarques particulières sur le dossier d'enquête.	Simple consultation du dossier
24	<b>Mr. GRANDJEAN Guy</b>	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	<b>Mr. MOREAU François</b>	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 "

**Observations enregistrées par courrier électronique**

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
M.1	Déposée le <b>14/09/2023</b> à 16:57  Nom : <b>VIVANT Christian</b>	Courriel adressé à la C.C Sèvre et Loire dans le cadre de l'enquête en vue d'une demande de changement de zonage d'une parcelle située au village de l'Armeil	<b>Hors enquête</b>
M.2	Déposée le <b>20/09/2023</b>  Nom : <b>BROVELLI Gérard</b>	Observations portant sur 2 points particuliers : - Dispositions réglementaires art. 7-2 - OAP Rue de la Loire	<b>Règlement et OAP " Rue de la Loire "</b>
M.3	Déposée le <b>20/09/2023</b>  Nom : <b>LAMBERT Philippe et CARDI Cécile</b>	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	<b>OAP " La Carterie "</b>
M.4	Déposée le <b>24/09/2023</b>  Nom : <b>FLEURANCE Anne-Laure</b>	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 Vignoble Nantais concernant la trop faible densité prévue sur le secteur de La Carterie	<b>OAP et artificialisation des sols</b>
M.5	Déposée le <b>26/09/2023</b>  Nom : <b>BUJEAU Gérard</b>	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	<b>OAP " La Carterie " et artificialisation des sols</b>

M.6	Déposée le <b>26/09/2023</b>  Nom : <b>LERAY Michel</b>	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
-----	---	---	---------------------------

**Courriers ou notes écrites reçus par voie postale ou remis directement durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête**

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
L.1	18/09/23 Nom : <b>DOUCET Monique</b>	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 : <b>Note non signée</b>	-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

**43 - Bilan de l'enquête et des observations recueillies**

Durant l'enquête publique les habitants du Loroux-Bottereau se sont peu intéressés au projet de modification n° 4 du document d'urbanisme de leur commune et un nombre restreint d'observations a été enregistré sur le registre d'enquête.

Au cours de cette enquête, **33 observations** au total ont été déposées par le public (25 sur le registre papier et 6 par voie électronique). Corrélativement **2 courriers** ont été annexés au registre d'enquête papier.

Sur les **33 observations** enregistrées, trois consultations du dossier à titre d'information ont été réalisées par le public et corrélativement 15 observations peuvent être considérées " hors enquête " car elles ne se

rappellent pas à l'objet des modifications proposées et concernent principalement des demandes pour des changements de zonage en terrains constructibles.

Les observations **recevables** concernent :

- Les **E.R 6 et 38** (observations n° 3)
- Les **OAP** :
  - " Chemin du Temps Perdu " (observation n° 5 et L.1)
  - " Rue de la Loire " (observations n° 10-19-24-25-M2)
  - " La Carterie " (observations n° 12 - M3 - M5 - L.2)
- **Le règlement** (observations n° 6 et M2)
- **L'artificialisation des sols** (observations M4- M5-L2)
- **Le dossier en général** (M6-L.2)

Les observations déposées par le public durant l'enquête seront examinées une par une par le rédacteur et feront l'objet de commentaires particuliers dans la seconde partie du rapport.

#### **44 - Notification des observations recueillies à Mme HARDOUIN, en charge du dossier à la C.C Sèvre et Loire**

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes transporté le **6 octobre 2023** à 11 heures, à la Communauté de communes Sèvre et Loire afin de notifier à Mme HARDOUIN, en charge du dossier, les observations, courriers et courriels déposés par le public dans le cadre de la présente enquête. A cet entretien, étaient également présents, Mme MILLIANCOURT, Adjointe à l'urbanisme et Monsieur DEPUYDT, tous les deux de la mairie du Loroux-Bottereau.

Un compte rendu verbal du déroulement de l'enquête a été réalisé et la notification des observations, courriers et courriels ainsi que des divers points particuliers nécessitant un complément d'information, a été effectuée par nos soins.

Un mémoire en réponses, en vue de recueillir les points de vue, justifications ou engagements de la Communauté de communes Sèvre et Loire, suite aux observations recueillies, a été sollicité dans les 15 jours suivant la notification initiale, soit pour le **20 octobre 2023**.

Le mémoire en réponses de la municipalité de C.C Sèvre et Loire nous a été adressé dans les délais impartis (19/10/2023). Ce document est aussitôt joint à notre procédure d'enquête publique.

Les réponses apportées par la C.C Sèvre et Loire seront commentées dans la seconde partie de notre rapport.

## V. - CLOTURE

Nos avis sur le dossier de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau, sur les avis PPA, sur les observations recueillies sur le registre papier, par voie dématérialisée et par courrier, ainsi que sur les réponses apportées par la C.C Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à nos conclusions motivées, font l'objet de la seconde partie de notre rapport.

Fait et clos à PLESSE, le 23 octobre 2023

Le Commissaire-Enquêteur  
**JP HEMERY**

