

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

relative à la déclaration de projet n° 1
La Haute Landelle
valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (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 5
B/ PRÉSENTATION DU PROJET	
1 - Préambule	page 6
2 – Localisation du projet	page 6
3 - Contexte du projet	page 6
Modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable	page 7
Evolution du Plan Local d'Urbanisme	page 7
4 - Justification du projet	page 8
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 10
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 17

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1 - Situation	page 20
2 - Définition et rappel du projet	page 20
3 - Contexte du projet	page 20
<i>Modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable</i>	page 21
Evolution du Plan local d'Urbanisme	page 21
4 - Justification du projet	page 21
5 - Orientation d'aménagement et de programmation	page 22
6 - Evaluation environnementale	page 22
1 - Caractéristiques environnementales du site	page 22
2 - Incidences de la procédure sur l'environnement	page 22
3 - Mesures de suivi	page 22
7 - Compatibilité du projet avec les documents opposables	page 23
8 - Information du public	page 23
9 - Composition du dossier d'enquête	page 23
10 - Déroulement de l'enquête	page 24
11 - Synthèse des observations	page 25
Conclusion du commissaire enquêteur	page 29
Avis du commissaire enquêteur	page 31

Annexes	page 34
----------------------	---------

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° 1 consiste à autoriser le passage de la partie Nord de la zone 1AUec en zone 1AUB à destination d'habitat à la Haute Landelle.

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 Haute Landelle » : modification du zonage de la partie Nord de la zone 1AUec en zone AUB ;

b - délibération du conseil communautaire Sèvre et Loire n° D-20191002-41 en date du 02 octobre 2019 annonçant le lancement de la procédure de déclaration de projet pour le site de « La Haute Landelle » ;

c - arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sèvre et Loire n° A-20200106-001 en date du 06 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 ou A3 sur fond jaune :

- à la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet
- en mairie de Le Loroux-Bottereau
- 7 panneaux d'affichage sur site :
 - route de Nantes (face à la maison funéraire)
 - route de Nantes (entrée du village de la Haute Landelle)
 - village de la Haute Landelle (au fond de l'impasse desservant le village)
 - à l'intersection rue de la Gaudine / rue du Pré Paris
 - rue du Pré Paris (chemin piéton vers la Haute Landelle)
 - à l'intersection rue de la Gaudine / Rue de Richebourg
 - à l'entrée du village de Richebourg.

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

La commune de Le Loroux-Bottereau dispose d'une zone d'activité commerciale (1AUec) à l'entrée Ouest de la ville (entre la route de Nantes et le village de Richebourg) à la Haute Landelle.

Un Drive Leclerc est actuellement en construction sur le secteur, cependant l'ensemble de la zone ne sera pas aménagé (partie Nord).

3 - Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est régie par les textes 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 les articles L.104-8 à L.104-14 qui impose une évaluation environnementale
- 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 Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL).

2 – Localisation du projet

La déclaration de projet N° 1 concerne la partie Nord de la zone 1AUec à la Haute Landelle. Cette zone à orientation commerciale est localisée à l'Ouest du bourg de Le Loroux-Bottereau, dans un espace compris entre la RD 115, route de Nantes et la rue de la Gaudine, en zone urbaine.

3 – Contexte du projet

Un Drive Leclerc est actuellement en construction dans cette zone commerciale mais l'ensemble de la partie Nord ne sera pas aménagé. La commune a en projet la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), toutefois elle souhaite garantir au plus vite les objectifs de constructions nouvelles de l'ordre de 80 logements/an en permettant l'accueil d'une zone d'habitat dans cette partie Nord.

Le projet d'aménagement prévoit :

- 28 lots de 306 à 548 m² environ
- 1 bassin de rétention des eaux pluviales
- 2 placettes de retournement paysagées (10 places de parking)
- 2 cheminements piétons reliant les villages de Richebourg et de la Landelle
- 1 marge de recul de 25 m avec talus arboré depuis l'axe de la RD 115 (avec un aménagement paysagé de 14 m de large entre les lots et la limite du projet)
- des marges de recul végétalisées vis-à-vis du village de Richebourg (8.80 m de large) et de la zone du Drive Leclerc (6.00m de large).

Le nouveau quartier profitera de l'aménagement de la zone commerciale limitrophe pour sa desserte routière depuis la route de Nantes.

Le projet n'est pas compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) donc ni avec le PLU.

La procédure retenue de déclaration de projet permet d'affirmer l'intérêt général du projet et de procéder aux évolutions du PLU nécessaires à sa mise en œuvre.

Modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Il est proposé de modifier dans le PADD :

- la partie graphique sur la zone d'agglomération
- la notice (page 10) en intégrant La Haute Landelle dans les secteurs d'habitats futurs sur l'Ouest du centre-ville.

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 la totalité de la zone devant recevoir le projet en zone 1AUec destinée à permettre la création de projets en lien avec les activités commerciales de moins de 300 m², bureaux et services. Ce zonage ne permet pas d'autoriser la création de logements.

La modification apportée au zonage vise à :

- **classer en zone 1AUb les parcelles cadastrées ZC 10, 12, 13, 73, 74, 119 et 122 en totalité et les parcelles ZC 8 et 9 en partie pour une superficie totale d'environ 1.95 ha.**
- **réduire la trame « plantation à créer et à préserver » en limite du village de Richebourg sur sa partie Sud.**

La vocation de la zone AUb s'apparente au zonage de la zone UB de la zone urbaine avec le recours à une opération d'aménagement afin d'avoir une cohérence d'ensemble.

Le règlement écrit

Le règlement de la zone 1AUb précise dans son article 2 les occupations et les utilisations du sol qui sont admis :

« 2.1 – Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité ainsi que l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur, et dans le respect des articles 1AUb 3 à 1AUb 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

- les aménagements, la réfection et l'extension des constructions existantes (annexes accolées ou non) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

2.2 – Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUb dans le respect des articles AUb 3 à 1AUb 14, et dans le respect des 4 conditions cumulatives suivantes :

⇒ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et sociale ;

⇒ L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement ;

⇒ La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle projetée et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels destinés à résider ou à perdurer dans le secteur ;

⇒ De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte. »

Selon l'évaluation environnementale de NOEME Environnement, la zone 1AUb permet de prendre en compte le projet envisagé par sa vocation spécifiquement dédiée à l'habitat, aux activités compatibles et sa réglementation.

4 – Justification du projet retenu

Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale 2 (SCoT) du Pays du Vignoble indique, pour la commune, un nombre de 972 logements - dont 60% hors enveloppe urbaine – jusqu'à l'horizon 2025/2030, soit 583 logements. Le nombre de logements autorisés depuis le SCoT 2 est d'une moyenne de 65 logements/an.

La commune poursuit ses efforts dans la production de logements tout en limitant la pression foncière sur les zones agricoles. Le site du projet se situant dans l'enveloppe urbaine, il permet ainsi de réduire l'urbanisation future sur les zones agricole et naturelle.

Les projets de constructions de mi-2019 à 2023 s'évaluent à environ 243 logements, soit une moyenne de seulement 54 logements/an.

Le PLU en cours de révision ne sera approuvé probablement qu'en 2021. La modification du secteur Nord de la zone 1AUec en zone d'habitat est d'intérêt général : elle va permettre de diminuer le retard prévisible sur la production de logements et répondra à la demande constante de terrains constructibles.

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 Haute Landelle, l'application de la zone 1AUb du PLU :

- assurer le traitement des lisières :
 - préserver les haies existantes en limite Nord-Est et Sud-Est
 - créer un tampon le long de la limite Nord-Ouest avec la RD 115 : talus et végétation de façon à faire une barrière visuelle et phonique
- créer des cheminements permettant une porosité du site, le raccrocher à l'existant, le raccrocher au centre bourg :
 - liaison douce avec le village de Richebourg
 - liaison douce avec le village de la Landelle puis le centre-bourg
- minimiser les surfaces étanchées :
 - création de placettes végétales
 - stationnements communs infiltrants.

6 – Evaluation environnementale

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

Le projet de la Haute Landelle porte sur la réalisation d'un quartier accueillant des logements individuels.

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 RD 115/ rue Louis Lumière,

- la présence de zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire communal,
- le rôle du secteur dans l'alimentation de certaines espèces animales (oiseaux, chauves-souris) avec des enjeux écologiques essentiellement localisés en périphérie du site,
- un cadre paysager très ouvert s'inscrivant dans un contexte péri-urbain, avec des covisibilités partiellement masquées par des merlons,
- la localisation dans le périmètre de protection du monument historique « manoir de la Dixmerie »,
- l'absence de desserte routière interne au site,
- un contexte sonore marqué par l'influence du trafic sur la RD 115 qui borde le site,
- 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 :

- les rejets d'eaux pluviales, pris en charge par la création d'un bassin de rétention,
- les impacts sur les zones humides, qui feront l'objet de mesures de compensations validées dans le cadre de la procédure loi sur l'eau relative à l'aménagement global du secteur de la Landelle,
- les impacts sur la faune qui fréquente le site pour son alimentation se reportera sur des milieux analogues voisins. Des mesures de préservation et de gestion différenciée de certains espaces : haies, fossés... permettront de conserver une attractivité sur le site et ses abords,
- l'impact visuel du projet, notamment vis-à-vis des secteurs d'habitat riverains fera l'objet de mesures d'insertion paysagère,
- la prise en compte du risque d'exposition au radon dans la conception des constructions.

3 – Mesures de suivi

Des mesures de suivi des effets du projet et des mesures d'insertion environnementales seront mises en œuvre sur les points suivants : préservation et gestion d'espaces naturels, suivi et gestion des zones humides restaurées.

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
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays 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° 1 valant mise en compatibilité du PLU
Notice explicative du projet (10 pages)
- Dossier de déclaration de projet N° 1 valant mise en compatibilité du PLU
Notice de mise en compatibilité (8 pages)

2 – Avis de l'autorité environnementale

- Evaluation environnementale (70 pages)
- Avis de l'autorité environnementale

3 – Avis des Personnes Publiques Associées

- Compte-rendu d'examen conjoint du 16 décembre 2019
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 02 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 la Communauté de communes Montaigu-Rocheservière, Terres de Montaigu du 13 décembre 2019
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 13 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 06 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-Bottereau – 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-Bottereau
- 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-Bottereau, salle des Commissions

Reçu neuf (9) personnes, deux (2) observations sur le registre d'enquête, aucune observation sur l'adresse mail dédiée

4 - jeudi 06 février 2020

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

Reçu trois (3) personnes, aucune observation, un (1) courrier annexé sur le registre d'enquête, aucune observation sur l'adresse mail dédiée

5 – mardi 18 février 2020

- de 15h00 à 15h15 - vérification du registre 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, aucune observation sur le registre d'enquête ni sur l'adresse mail dédiée

6 – 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, quatre (4) observations sur le registre d'enquête et aucune observation sur l'adresse mail dédiée

- de 17h30 à 18h30, remise du procès-verbal de synthèse des observations 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

7 – mercredi 11 mars 2020

Réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public le 11 mars 2020 par courrier postal.

ANNEXE N° 3

8 – lundi 16 mars 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° 1
La Haute Landelle
valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de LE LOROUX BOTTEREAU

ANALYSE DES OBSERVATIONS

I - Préambule

L'enquête publique concerne **la déclaration de projet n° 1 (La Haute Landelle) 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. Six (6) observations et un (1) courrier 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 11 mars 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 CCSL,
- 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 – **GÉRARD Jean-Pierre** M. et Mme – 46 La Haute Landelle

Considèrent que le projet tel que proposé, leur convient.
Ne souhaitent aucun accès automobile sur l'impasse de la Haute Landelle.

LLB/R-2 – **GUILLEMOT** - 99 la Haute Landelle

Ne souhaite aucun accès automobile.

LLB/R-6 – **RAPITEAU-BELAY**

1 - Habite derrière le Leclerc Drive. Il lui semble plus logique que la zone reste commerciale pour une continuité dans le projet et plus de tranquillité, (fermeture le week-end).

2 - considère indispensable qu'il n'y ait pas d'accès par l'impasse de la Haute Landelle : cet accès doit rester à l'usage exclusif des habitants du « village ».

Question du commissaire enquêteur

La préoccupation du public est focalisée sur le passage éventuel des automobiles par l'impasse de la Haute Landelle. Y a-t-il un risque à plus ou moins long terme, lié directement à l'orientation d'aménagement et de programmation ?

Réponse du porteur de projet :

« L'OAP répond à cette demande en créant un accès routier unique via la zone commerciale du Leclerc Drive. »

Cette OAP s'impose au permis de construire dans un rapport de compatibilité. Seule une voie piétonne viendra rejoindre le village de la Haute-Landelle, afin de favoriser les déplacements doux. »

Avis du Commissaire enquêteur

Le public s'inquiète d'une éventuelle desserte automobile par l'impasse de la Haute Landelle. La réponse de la commune est très précise en l'espèce. Dans l'optique de créer des cheminements doux, le seul projet est une voie piétonne qui rejoindra le village de la Haute Landelle. Tous les déplacements automobiles se feront en interne à la zone, l'entrée et la sortie sont prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à partir de l'accès créé pour le Leclerc Drive.

LLB/C-1 – **Ville de LE LOROUX-BOTTEREAU**

A constaté une erreur matérielle dans la légende de l'OAP du futur lotissement de la Haute Landelle.

Apporte la correction au dossier « modification de la couleur « vert clair » pour l'espace tampon végétal avec talus, côté village de Richebourg.

Ajoute une précision dans le texte des Orientations : « Créer un tampon végétal avec le village de Richebourg, **sur la limite Est** (8.80 m de largeur sur talus arboré. »

Avis du Commissaire enquêteur

La commune s'est rendue compte d'une erreur matérielle sur l'OAP concernant le repérage couleur de la zone tampon végétale avec talus du côté du village de Richebourg. Elle a également ajouté une précision dans le texte de l'OAP précisant la largeur de ce talus arboré à 8.80 m.

Dont acte.

LLB/R-3 – **MACE Pierre** – 4 rue Saint-Laurent

Constate : quel beau cadeau fait au Leclerc.

Rappelle la perte financière de la commune lors de l'installation de Leclerc à la place d'Intermarché en réaménageant le bâtiment et le lancement d'une navette vers les commerces extérieurs, avant et après l'installation de Leclerc.

Avis du Commissaire enquêteur

Cette observation est considérée hors sujet.

LLB/R-4 – **LE VERGER Sophie** - 94 rue du Pré Louis

Demande la plantation d'une haie derrière chez elle en maintenant les arbres prévus pour éviter les vis-à-vis.

Réponse du porteur de projet :

« La commune se rapprochera auprès de Leclerc pour s'assurer que des plantations suffisamment denses soient bien localisées sur la partie en contact avec les fonds de jardins des propriétés au sud du site dont le 94 de la rue du Pré Louis. Pour rappel, l'OAP de la Haute Landelle y impose une barrière végétale (voir la planche graphique de celle-ci). »

LLB/R-5 – **LE VERGER Sophie** - 94 rue du Pré Louis

Souhaite être informée et participer au projet en tant que riveraine.

Réponse du porteur de projet :

« Le Permis d'aménager pourra être consulté au service urbanisme de la CCSL une fois l'arrêté du Maire pris. »

Avis du Commissaire enquêteur

1 – Riveraine du futur projet, Mme Le Verger souhaite qu'une haie complémentaire soit implantée en plus des arbres qui semblent prévus à l'OAP. La commune déclare qu'elle s'assurera que les plantations soient suffisamment denses et bien localisées notamment au Sud du site.

Le commissaire enquêteur préconise que cet aménagement soit précisé par écrit auprès du propriétaire du site pour qu'il soit inclus dans l'étude d'aménagement final.

2 – Mme Le Verger souhaite, non seulement consulter le permis d'aménager, mais se concerter avec l'aménageur avant l'arrêt du projet. Je pense que, comme c'est d'ailleurs souvent le cas avant qu'une OAP entre en phase opérationnelle, les riverains directs d'un projet pourraient participer aux réunions préparatoires pour donner leur avis.

LLB/R-6 – **RAPITEAU-BELAY**

- Habite derrière le Leclerc Drive. Il lui semble plus logique que la zone reste commerciale pour une continuité dans le projet et plus de tranquillité, (fermeture le week-end).
- considère indispensable qu'il n'y ait pas d'accès par l'impasse de la Haute Landelle : cet accès doit rester à l'usage exclusif des habitants du « village ».

Réponse du porteur de projet :

« Remarque 1 : Pas d'observation »

Avis du Commissaire enquêteur

Cet intervenant considère qu'il serait logique de maintenir une zone commerciale sur le site dans la continuité des constructions actuelles. Il pense également avoir plus de tranquillité en raison de la fermeture des commerces le week-end.

Le commissaire enquêteur est plutôt d'accord pour la continuité du projet sur ce site notamment en raison de sa position stratégique en entrée de ville. Par contre, il doute d'une réelle tranquillité en présence d'un site commercial, rarement fermé le samedi.

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
- Communauté de communes Terres de Montaigu : avis du 13 décembre 2019
- INAO : avis du 13 décembre 2019

2 – Avis de la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire

Avis favorable du 12 décembre 2019

Préconise, dans le cas d'une prochaine évolution du PLU, que les transferts des parcelles AU activités, soient reportées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de ne pas générer de nouvelles consommations de terres agricoles.

3 – 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.

4 – Avis du Département de la Loire Atlantique

Direction générale territoires

Avis favorable du 14 janvier 2020, sous réserve de la prise en compte :

- de la marge de recul minimale applicable par rapport à l'axe de la RD 115, à intégrer tant dans l'OAP que dans le règlement écrit (article 6 de la zone 1AUb) ;
- d'une réflexion générale concernant non seulement la desserte du secteur par des liaisons douces mais également la réalisation d'aménagements adéquats et sécurisés vers le centre-ville et les principaux commerces et équipements. Signale un accompagnement financier possible au titre du dispositif de soutien aux territoires ;
- d'une recherche de densité plus importante dans ce secteur.

Avis du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère nécessaire d'intégrer la marge de recul minimale applicable à l'axe de la RD 115 tant dans l'OAP que dans le règlement écrit, de préférence à l'article 6-1, règles générales de la zone 1Aub.

En ce qui concerne la préconisation du Département pour des aménagements modes doux et sécurisés vers le centre-ville, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à cette démarche. Vraisemblablement que la commune n'a pas attendu ce projet pour s'interroger sur la question.

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

Le Département demande qu'une densité plus importante soit recherchée dans le secteur. Quand il sera tenu compte des diverses marges de recul imposées, d'une part, et des accès routiers à l'intérieur du projet, d'autre part, la densité sera légèrement augmentée. Dans la notice explicative du projet, pages 11 et 12, la commune compare la densité des différents secteurs d'habitats réalisés ou en projet qui, cumulés, représentent une densité moyenne de 33 logements/ha.

5 - Avis favorables tacites

Pour non réponse dans les délais :

- la Préfecture de Loire-Atlantique
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Clisson Sèvre et Maire Agglo
- Mauges Communauté
- Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

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 15 mars 2020

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

relative à la déclaration de projet n° 1
La Haute Landelle
valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (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° 1 valant mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de LE LOROUX-BOTTEREAU**. Le projet n° 1 consiste à autoriser le passage de la partie Nord de la zone 1AUec à orientation commerciale en zone 1AUb à destination d'habitat.

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° 1 concerne la zone 1AUec à la Haute Landelle. Cette zone à orientation commerciale est localisée à l'Ouest du bourg de Le Loroux-Bottreau, dans un espace compris entre la RD 115, route de Nantes et la rue de la Gaudine, en zone urbaine. La construction d'un Drive Leclerc est en cours.

2 – Définition et rappel du projet

La partie Nord de la zone 1AUec ne sera pas entièrement aménagée telle qu'envisagée. En attendant la révision du PLU à l'étude, la commune de Le Loroux-Bottreau souhaite :

- **classer en zone 1AUb les parcelles cadastrées ZC 10, 12, 13, 73, 74, 119 et 122 en totalité et les parcelles ZC 8 et 9 en partie pour une superficie totale d'environ 1.95 ha,**
- **réduire la trame « plantation à créer et à préserver » en limite du village de Richebourg sur sa partie Sud.**

Ce nouveau zonage permettrait de garantir au plus vite les objectifs de constructions nouvelles de l'ordre de 80 logements/an en retenant un projet d'aménagement de 28 lots.

3 – Contexte du projet

La commune envisage de modifier le zonage de la partie Nord de la zone 1AUec en 1AUb afin d'avancer au plus vite sur les objectifs de constructions nouvelles d'habitat (80 logements/an).

Le projet d'aménagement prévoit :

- 28 lots de 306 à 548 m² environ
- 1 bassin de rétention des eaux pluviales
- 2 placettes de retournement paysagées (10 places de parking)
- 2 cheminements piétons reliant les villages de Richebourg et de la Landelle
- 1 marge de recul de 25 m avec talus arboré depuis l'axe de la RD 115 (avec un aménagement paysagé de 14 m de large entre les lots et la limite du projet
- des marges de recul végétalisées vis-à-vis du village de Richebourg (8.80 m de large) et de la zone du Drive Leclerc (6.00m de large).

Le projet n'étant pas compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la procédure retenue de déclaration de projet permet d'affirmer l'intérêt général du projet et de procéder aux évolutions du PLU nécessaires à sa mise en œuvre.

Modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Il est proposé de modifier dans le PADD :

- la partie graphique sur la zone d'agglomération
- la notice (page 10) en intégrant La Haute Landelle dans les secteurs d'habitats futurs sur l'Ouest du centre-ville.

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 la totalité de la zone devant recevoir le projet en zone 1AUec destinée à permettre la création de projets en lien avec les activités commerciales de moins de 300 m², bureaux et services. Ce zonage ne permet pas d'autoriser la création de logements.

La modification apportée au zonage vise à :

- **classer en zone 1AUb les parcelles cadastrées ZC 10, 12, 13, 73, 74, 119 et 122 en totalité et les parcelles ZC 8 et 9 en partie pour une superficie totale d'environ 1.95 ha.**
- **réduire la frame « plantation à créer et à préserver » en limite du village de Richebourg sur sa partie Sud.**

La vocation de la zone AUb s'apparente au zonage de la zone UB de la zone urbaine avec le recours à une opération d'aménagement afin d'avoir une cohérence d'ensemble.

Le règlement écrit

Le règlement de la zone 1AUb précise dans son article 2 les occupations et les utilisations du sol qui sont admis, notamment :

« 2.2 – Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1AUb dans le respect des articles AUb 3 à 1AUb 14, et dans le respect des 4 conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ *Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, n'excluant pas une réalisation en plusieurs tranches ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et sociale ;*
- ⇒ *L'opération projetée s'intègre dans un schéma d'aménagement cohérent, compatible avec les principes d'organisation indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement ;*
- ⇒ *La nature, l'importance et l'aspect des constructions et installations projetées doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle projetée et n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels destinés à résider ou à perdurer dans le secteur ;*
- ⇒ *De réaliser ou de programmer les équipements publics nécessaires à leur desserte. »*

Selon l'évaluation environnementale de NOEME Environnement, la zone 1AUb permet de prendre en compte le projet envisagé par sa vocation spécifiquement dédiée à l'habitat, aux activités compatibles et sa réglementation.

4 – Justification du projet

Le projet est justifié de la manière suivante :

1 : 1.95 ha de la zone 1AUec ne sera pas aménagé en zone commerciale,

2 : la commune a pour projet d'avancer dans les objectifs d'habitat prévus au SCoT sans attendre la révision en cours de son PLU.

5 – Orientation d'aménagement et de programmation

Chaque OAP précise les principes d'aménagement en termes d'enjeux et d'objectifs, avec, pour l'OAP de la Haute Landelle l'application de la zone 1AUb du PLU :

- assurer le traitement des lisières
- créer des cheminements permettant une porosité du site, le raccrocher à l'existant, le raccrocher au centre bourg.

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 RD 115/ rue Louis Lumière,
- la présence de zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire communal,
- le rôle du secteur dans l'alimentation de certaines espèces animales (oiseaux, chauves-souris) avec des enjeux écologiques essentiellement localisés en périphérie du site,
- un cadre paysager très ouvert s'inscrivant dans un contexte péri-urbain, avec des covisibilités partiellement masquées par des merlons,
- la localisation dans le périmètre de protection du monument historique « manoir de la Dixmerie »,
- l'absence de desserte routière interne au site,
- un contexte sonore marqué par l'influence du trafic sur la RD 115 qui borde le site,
- 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 :

- les rejets d'eaux pluviales, pris en charge par la création d'un bassin de rétention,
- les impacts sur les zones humides, qui feront l'objet de mesures de compensations validées dans le cadre de la procédure loi sur l'eau relative à l'aménagement global du secteur de la Landelle,
- les impacts sur la faune qui fréquente le site pour son alimentation se reportera sur des milieux analogues voisins. Des mesures de préservation et de gestion différenciée de certains espaces : haies, fossés...) permettront de conserver une attractivité sur le site et ses abords,
- l'impact visuel du projet, notamment vis-à-vis des secteurs d'habitat riverains fera l'objet de mesures d'insertion paysagère,
- la prise en compte du risque d'exposition au radon dans la conception des constructions.

3 – Mesures de suivi

Des mesures de suivi des effets du projet et des mesures d'insertion environnementales seront mises en œuvre sur les points suivants : préservation et gestion d'espaces naturels, suivi et gestion des zones humides restaurées.

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
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays 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 (10 pages)
- Notice de mise en compatibilité (8 pages)

2 – Avis de l'autorité environnementale

- Evaluation environnementale (70 pages)
- Avis de l'autorité environnementale

3 – Avis des Personnes Publiques Associées

- Compte-rendu d'examen conjoint du 16 décembre 2019
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 02 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 la Communauté de communes Montaigu-Rocheservière, Terres de Montaigu du 13 décembre 2019
- Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) du 13 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 06 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 Haute Landelle » : modification du zonage de la partie Nord de la zone 1AUec en zone AUb ;

b - Par **délibération** du conseil communautaire Sèvre et Loire n° D-20191002-41 en date du 02 octobre 2019 annonçant le lancement de la procédure de déclaration de projet pour le site de « La Haute Landelle » ;

c - Par **arrêté** de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sèvre et Loire n° A-20200106-001 en date du 06 janvier 2020 prescrivant l'enquête publique ;

d - Par **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

✚ 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 ou A3 sur fond jaune :

- A la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet
- en mairie de Le Loroux-Bottereau
- 7 panneaux d'affichage sur site :
 - route de Nantes (face à la maison funéraire)
 - route de Nantes (entrée du village de la Haute Landelle)
 - village de la Haute Landelle (au fond de l'impasse desservant le village)
 - à l'intersection rue de la Gaudine / rue du Pré Paris
 - rue du Pré Paris (chemin piéton vers la Haute Landelle)
 - à l'intersection rue de la Gaudine / rue de Richebourg
 - à l'entrée du village de Richebourg.

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 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 25 février 2020 à 10h00, 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

✚ La réponse au procès-verbal de synthèse m'est parvenue le 11 mars 2020 par courrier postal.

ANNEXE N° 3

✚ Le 13 mars 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 Le Loroux-Bottereau 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 six (6) observations et un (1) courrier sur le registre d'enquête de la mairie de Le Loroux-Bottereau, aucune observation sur celui de la Communauté de Communes Sèvre et Loire à Vallet et aucune observation sur l'adresse courriel 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, C-1, R-3, R-4, R-5, R-6

LLB/R-1 – **GÉRARD Jean-Pierre** M. et Mme – 46 La Haute Landelle

Considèrent que le projet tel que proposé, leur convient.
Ne souhaitent aucun accès automobile sur l'impasse de la Haute Landelle.

LLB/R-2 – **GUILLEMOT** - 99 la Haute Landelle

Ne souhaite aucun accès automobile.

LLB/R-6 – **RAPITEAU-BELAY**

1 - Habite derrière le Leclerc Drive. Il lui semble plus logique que la zone reste commerciale pour une continuité dans le projet et plus de tranquillité, (fermeture le week-end).

2 - considère indispensable qu'il n'y ait pas d'accès par l'impasse de la Haute Landelle : cet accès doit rester à l'usage exclusif des habitants du « village ».

Question du commissaire enquêteur

La préoccupation du public est focalisée sur le passage éventuel des automobiles par l'impasse de la Haute Landelle. Y a-t-il un risque à plus ou moins long terme, lié directement à l'orientation d'aménagement et de programmation ?

Réponse du porteur de projet :

« L'OAP répond à cette demande en créant un accès routier unique via la zone commerciale du Leclerc Drive. »

Cette OAP s'impose au permis de construire dans un rapport de compatibilité. Seule une voie piétonne viendra rejoindre le village de la Haute-Landelle, afin de favoriser les déplacements doux. »

Conclusions du Commissaire enquêteur

Les habitants de la Haute Landelle pensent, qu'à terme, un accès routier passera par le village. Le projet ne prévoit qu'une liaison douce depuis le nouvel aménagement, vers la Haute Landelle puis vers le centre-ville.

La commune devra être vigilante afin que cette orientation soit bien respectée.

Les voies automobiles du nouveau lotissement sont prévues exclusivement par l'accès de l'ensemble commercial. Pour se rendre au centre-ville les véhicules utiliseront les voies existantes.

LLB/C-1 – **Ville de LE LOROUX-BOTTEREAU**

A constaté une erreur matérielle dans la légende de l'OAP du futur lotissement de la Haute Landelle.

Apporte la correction au dossier : « modification de la couleur « vert clair » pour l'espace tampon végétal avec talus, côté village de Richebourg ».

Ajoute une précision dans le texte des Orientations : « Créer un tampon végétal avec le village de Richebourg, **sur la limite Est** (8.80 m de largeur sur talus arboré). »

Conclusions du Commissaire enquêteur

La commune a réparé une erreur matérielle sur l'OAP concernant la zone tampon végétale avec talus du côté du village de Richebourg et a précisé la largeur du talus arboré (8.80 m).

Il convient que ces informations soient reprises dans l'OAP au PLU, elles sont importantes pour leur bonne prise en compte dans l'aménagement final.

Je pense important, également, que la marge de recul de constructibilité de 25m le long de la RD 115 soulignée par le Département de Loire-Atlantique soit aussi intégrée au règlement écrit du PLU, de préférence à l'article 6-1 du zonage 1Aub.

LLB/R-3 – **MACE Pierre** – 4 rue Saint-Laurent

Constate : quel beau cadeau fait au Leclerc.

Rappelle la perte financière de la commune lors de l'installation de Leclerc à la place d'Intermarché en réaménageant le bâtiment et le lancement d'une navette vers les commerces extérieurs, avant et après l'installation de Leclerc.

Conclusions du Commissaire enquêteur

Hors sujet.

LLB/R-4 – **LE VERGER Sophie** - 94 rue du Pré Louis

Demande la plantation d'une haie derrière chez elle en maintenant les arbres prévus pour éviter les vis-à-vis.

Réponse du porteur de projet :

« La commune se rapprochera auprès de Leclerc pour s'assurer que des plantations suffisamment denses soient bien localisées sur la partie en contact avec les fonds de jardins des propriétés au sud du site dont le 94 de la rue du Pré Louis. Pour rappel, l'OAP de la Haute Landelle y impose une barrière végétale (voir la planche graphique de celle-ci). »

Souhaite être informée et participer au projet en tant que riveraine.

Réponse du porteur de projet :

« Le Permis d'aménager pourra être consulté au service urbanisme de la CCSL une fois l'arrêté du Maire pris. »

Conclusions du Commissaire enquêteur

Mme Le Verger demeure à l'Est du nouveau projet, son fonds de parcelle est en limite du futur lotissement. Une haie d'arbres est présente sur l'esquisse du projet. L'OAP, quant à elle (nouveau document fourni par la commune au début de l'enquête publique) indique une « barrière végétale et talus ».

L'observation LLB/R-4 demande que les arbres et la haie soient plantés pour éviter les vis-à-vis. De plus, elle a signalé, la présence d'un couloir venteux important le long de sa clôture.

Elle souhaite, également, être consultée avant l'arrêt du projet et non pas, seulement, de pouvoir consulter le permis d'aménager.

Il n'y a pas eu de concertation avec le public, notamment avec les riverains, sur la modification de zonage envisagée. Cette modification aura un impact complètement différent sur le secteur. Je pense qu'une réunion d'information et d'échange serait utile avant de finaliser le projet d'aménagement ou, a minima, une ou deux rencontres avec les habitants du site.

LLB/R-6 – **RAPITEAU-BELAY**

- Habite derrière le Leclerc Drive. Il lui semble plus logique que la zone reste commerciale pour une continuité dans le projet et plus de tranquillité, (fermeture le week-end).

- considère indispensable qu'il n'y ait pas d'accès par l'impasse de la Haute Landelle : cet accès doit rester à l'usage exclusif des habitants du « village ».

Réponse du porteur de projet :

« Remarque 1 : Pas d'observation »

Conclusions du Commissaire enquêteur

M. Rapiteau-Belay indique qu'il lui semble logique que la zone reste commerciale comme le projet le prévoyait. Il pense qu'il aurait plus de tranquillité, les commerces n'étant pas ouverts le week-end.

Je m'interroge, en effet, sur ce changement de zonage, le site est idéalement situé à une des entrées de la commune, sur une route départementale très fréquentée, sur des parcelles qui ont donné lieu à des compensations de zones humides. Même si le centre-ville est particulièrement bien doté en commerces, services et équipements, l'abandon du zonage 1AUec pose question.

Quant à la tranquillité espérée par l'intervenant, je doute qu'un commerçant ferme le samedi. Le voisinage d'habitats est souvent mieux vécu que celui de professionnels.

*
* *

Avis des personnes publiques associées

Conclusions du Commissaire enquêteur

Peu de réserves ont été formulées par les PPA.

- La Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas au nouveau projet mais alerte sur la nécessité de reporter d'éventuels transferts de parcelles AU activités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour éviter de nouvelles consommations de terres agricoles.
- le Département demande que la marge minimale de 25 m applicable par rapport à l'axe de la RD 115 soit intégrée dans le règlement écrit de la zone 1 AUb.
- le Département demande également qu'une réflexion globale soit faite sur les déplacements doux et sécurisés sur l'ensemble de la commune.

*
* *

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 19 juin 2018.

- **Le dossier** est très clair, précis, bien structuré et concis avec les informations qui permettent au public de comprendre les enjeux de la déclaration de projet n° 1, objet de la présente enquête publique. L'OAP est à modifier au dossier.
- **Le zonage** 1AUec du secteur de la Haute Landelle correspond à un projet à orientation commerciale, limité toutefois à des cellules de 300 m² maximum, ce qui ne permet pas l'installation ni de grande ni de moyenne surface.

La définition de ce zonage au PADD est d'« élargir l'offre commerciale et constituer en entrée de ville un évènement urbain fort autour d'un nouveau pôle d'activités commerciales ».

La SAS MAPHI centre commercial pôle Sud, propriétaire du secteur, a déposé un permis de construire sur une superficie de 2.38 ha laissant, ainsi, disponible environ 1.9 ha. Les travaux sont en cours pour un Leclerc Drive et des services axés sur l'univers automobile : station essence, aire de lavage, centre technique auto ...

Le choix de la collectivité s'est porté sur un changement de zonage en 1AUb permettant de développer des typologies d'habitat variées en zones urbaine et périurbaine. Le projet envisage 28 maisons individuelles sur des terrains entre 306 et 548 m².

Plusieurs questions se posent :

- 1 - pourquoi supprimer un développement possible d'offres commerciales en entrée de commune à la jonction d'axes routiers très fréquentés : la RD 115 et la route de Nantes, tout en étant relativement proche du centre-ville ?
- 2 - si une nouvelle demande d'implantation commerciale sur la commune parvenait ultérieurement, serait-il possible de donner satisfaction au demandeur sans supprimer des zones agricoles ou naturelles ?
- 3 - d'autres secteurs sont d'ores et déjà zonés dans la perspective de construction de logements, Ne seraient-ils pas suffisants pour répondre aux orientations du SCoT ?

Conclusions du Commissaire enquêteur (suite 1)

La commune souhaite que le 1.9 ha restant puisse être construit en logements. Cela lui permettrait d'avancer dans les obligations qui sont les siennes vis-à-vis du SCoT d'autant plus qu'une révision en cours du PLU n'aboutira vraisemblablement qu'en 2021.

Le Département considère que la densité retenue de 14 logements à l'ha est faible et demande que cette densité soit revue à la hausse. C'est un fait, les parcelles sont d'une surface moyenne. Cela peut être un plus pour de nouveaux accédants. De plus, les marges de recul de 25m de la RD 115 et les barrières végétales envisagées, auxquelles il faut ajouter les divers cheminements, diminuent sensiblement la surface « constructible ».

Ce qui est également positif dans le projet proposé à l'enquête publique c'est la proximité des lotissements de la Landelle, de Richebourg et de la Haute Landelle.

Je ne m'opposerai pas à la déclaration de projet de la collectivité sur le site de la Haute Landelle. La continuité d'habitats dans le secteur est logique, les accès en seront simplifiés. Les explications de la commune sur la densité qui peut paraître juste sur le site sont tout à fait recevables à mon sens puisque la densité de certains secteurs urbains est, quant à elle, extrêmement importante.

Par contre, il y a effectivement un fonctionnement très différent entre des entreprises commerciales et des habitants. Chacun a des avantages et des inconvénients. Les commerces fonctionnent de jour, parfois très tôt le matin pour les livraisons, jusqu'à l'heure de la fermeture, y compris le samedi. Les commerces génèrent des nuisances : auditives, olfactives, émanations diverses (CO², gaz à effet de serre ...). Par contre, ils procurent des emplois ce que font rarement les particuliers.

➤ **Les aménagements** prévus tant sur l'OAP que sur l'esquisse présentée à l'enquête publique semblent très corrects. La commune devra s'assurer que la demande de permis d'aménager respecte bien les orientations annoncées, notamment en ce qui concerne les marges de recul, les accès, les plantations... Peut-être la commune pourrait-elle même y imposer un éco quartier ?

Au cas où ce ne serait pas déjà le cas, je donne un avis favorable à l'observation du Département sur une étude globale des cheminements en mode doux afin que les Lorousains puissent se déplacer dans la commune le plus en sécurité possible.

➤ **La concertation** n'a pas été faite pour ce site. Je pense qu'une réunion d'information et d'échange, notamment avec les riverains habitant déjà sur place, serait un plus pour tous.

*
* *

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 même ;
- la commune profite d'une opportunité de pouvoir répondre plus rapidement aux orientations du SCoT en matière de logements ;
- la déclaration de projet permet de ne pas attendre la révision en cours du PLU ;
- le choix de la commune de vouloir densifier majoritairement un secteur d'habitats : lotissements de la Landelle, de Richebourg ;
- le secteur est relativement proche du bourg ;
- les terrains non occupés en commerces ne resteront pas en friche ;

Conclusions du Commissaire enquêteur (suite 2)

- il y aura moins de nuisances : visuelles, auditives, olfactives, émanations de CO², de gaz à effet de serre ... ;
- l'aménagement envisagé n'amènera pas d'investissements importants pour la commune en matière de voirie, réseaux ;
- la commune confirme qu'il n'y aura pas d'accès automobile par le village de la Haute Landelle mais un cheminement piétons permettant de rejoindre le centre-ville ;
- les aménagements paysagers prévus à l'OAP sont importants, notamment en raison de l'application de la marge de recul de 25m de l'axe de la RD 115.

Il existe cependant quelques points négatifs :

- l'OAP rectifiée n'a pas été changée dans le dossier d'enquête publique, cette démarche est à accomplir rapidement ;
- la suppression d'une zone dédiée aux commerces qui peut manquer ultérieurement, alors que la Haute Landelle est sur un emplacement stratégique ;
- le risque de devoir déclasser des terrains en zones agricole ou naturelle pour permettre la création d'une nouvelle zone à orientation commerciale ;
- la densité à l'hectare semble faible pour le Département et pourrait être augmentée ;
- perte potentielle de nouveaux emplois ;
- il n'y a pas eu de concertation a minima avec les riverains.

*
* *

La question peut se poser sur l'intérêt général d'un tel projet puisque le site est privé. Mais un projet d'habitat qui répond aux critères légaux repris par le SCoT ne peut-être que d'intérêt général tel que le prouve le bilan général du projet de modification de la zone 1AUec en 1AUb à la Haute Landelle.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je considère, donc, que **la déclaration de projet N° 1 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° 1 (La Haute Landelle) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Loroux-Bottereau en autorisant le passage de la partie Nord de la zone 1AUec à orientation commerciale en zone 1Aub à destination d'habitat.



Françoise BELIN
Commissaire enquêteur

Le 15 mars 2020

Déclaration de Projet n° 1 (La Haute Landelle) 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° 1
La Haute Landelle
valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de LE LOROUX BOTTEREAU

ANNEXES

ANNEXES

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

*
* *