

Monsieur Christian DAVID  
Commissaire enquêteur  
44100 Nantes

Madame la Présidente  
Communauté de Communes Sèvre et Loire  
44330 Vallet

Objet : Enquête Publique La Boissière du Doré  
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme  
PJ : 1 Procès-verbal de synthèse (14 pages)

Nantes, le 8 avril 2021

Madame la Présidente,

L'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Boissière du Doré a été ouverte le lundi 1<sup>er</sup> mars 2021 à 8 heures 30 et s'est terminée le vendredi 2 avril à 11 heures 30.

Sur l'ensemble des quatre permanences, j'ai rencontré plus de 40 personnes, dans un bon climat relationnel.

Les personnes ne pouvant se déplacer avaient la possibilité de me joindre par téléphone pendant les permanences mais ce moyen n'a pas été utilisé.

8 particuliers ont pris l'option de contacter la commune pour une prise de rendez-vous en dehors des permanences. C'est dans ce contexte que je les ai rencontrés (le jeudi 11 mars et le mardi 30 mars)

2 personnes ont sollicité un échange téléphonique en dehors du dispositif (un particulier et un représentant de l'Association Française de Droit Rural).

J'ai également effectué deux visites sur le terrain, le samedi 20 mars, à la demande de particuliers.

J'ai pris l'initiative d'organiser une réunion d'échanges le mardi 30 mars, avec les principaux acteurs concernés par le projet d'extension du zoo afin de faciliter la concertation entre les parties. (14 personnes présentes).

Les observations du public se sont concrétisées par :

\*4 remarques sur le registre d'enquête (3 propriétaires, l'un d'eux est venu 2 fois)

\*16 lettres adressées ou remis au commissaire enquêteur

\*3 courriels sont parvenus à l'adresse mail dédiée du PLU définie par la Communauté de Communes Sèvre et Loire (dont 2 en parallèle des courriers remis).

Les principaux sujets abordés sont les suivants :

-Méthode et concertation pour l'élaboration du projet de révision générale du PLU

- Rôle de L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Buisson »
- Urbanisme sur les secteurs Bel Air, Les Croix, Les Effraies
- Zonage
- Agrandissement du parc zoologique

Pour rédiger mon rapport final, je souhaite connaître votre position sur les observations formulées à la fois par le public, le commissaire enquêteur et les Personnes Publiques Associées qui se sont fortement impliquées dans le projet de révision en amont de l'enquête. L'ensemble de ces éléments est formalisé dans le procès-verbal de synthèse joint en annexe du présent courrier.

Je vous demande donc de m'adresser, sous 15 jours au plus tard, conformément aux stipulations de l'article R 123-9 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse, soit le 23 avril 2021.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

Christian DAVID

Commissaire enquêteur



Remis et commenté à la Mairie de La Boissière du Doré - 8 Place de la Mairie- 44430

En deux exemplaires (PV de synthèse de 14 pages + courrier d'accompagnement 2 pages)

Pour la Communauté de Communes Sèvre et Loire

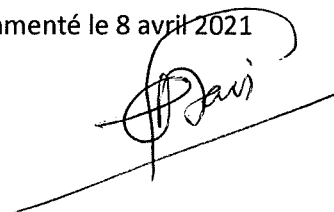
Madame Delphine BLOT

Pris connaissance le 8 avril 2021

Le commissaire enquêteur

Christian DAVID

Remis et commenté le 8 avril 2021

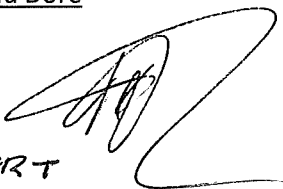


Pour la commune de La Boissière du Doré

Monsieur Maurice BOUHIER Maire

Pris connaissance le 8 avril 2021

Pour J. Denis ROBERT



Madame Evelyne LESAGE

Directrice Générale des Services

Pris connaissance le 8/04/2021



Madame Valérie JOUSSEAUME

Adjointe à l'Urbanisme

Pris connaissance le 8/04/2021



## Procès-verbal de synthèse

---

### 1 Remarques et suggestions des Personnes Publiques Associées

#### 1.1 Urbanisme

Quelle est votre position par rapport aux remarques et suggestions suivantes :

##### **-Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) :**

-*zonage Nf* : « il aurait été pertinent d'inclure aussi la forêt dotée d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) ».

-*consommation d'espaces boisés* en vue d'être urbanisés sur le secteur « Le Patis sec I » :

Ce changement d'affectation nous semble en contradiction avec l'objectif fixé dans le rapport de présentation indiquant « la mise en valeur et la protection des forêts constitue un enjeu essentiel du PLU ».

-*règlement écrit* :

\*plantations :

-privilégier le terme « espèces adaptées à la station » plutôt que « espèces locales »

-annexe 1 : ne pas préconiser le Frêne commun (vecteur de propagation de la Chalarose)

-annexe 2 : ne pas interdire le Robinier faux-acacia (compte-tenu du contexte de changement climatique)

-*zones humides* sur le règlement graphique par la mise en place systématique d'un zonage L151-23 du Code de l'Urbanisme : CRPF y est défavorable et cette approche va à l'encontre de l'axe 3 du PADD « Protéger les espaces boisés qualitatifs tout en permettant leur gestion et leur valorisation dans un objectif de développement durable ».

Le double zonage EBC et L151-23 sur les parcelles boisées A 248 et 253 semble inutile.

##### **-Préfecture de Loire Atlantique- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**

-*création de logements*

\*il n'est pas précisé comment les nouvelles habitations construites sur la commune entre 2018 et l'arrêt du PLU sont comptabilisées dans le projet.

\*les secteurs « Le Patis sec I » et le « Patis sec II » sont ouverts à l'urbanisation tandis que les secteurs « Le Buisson » et « La Cour II » sont en zones 2AU fermées à l'urbanisation. Etant donné la proximité et la continuité des zones « Le Buisson » et « La Cour II » avec le bourg, il aurait été préférable de prioriser leur urbanisation et d'ouvrir dans un second temps « Le Patis sec I » et « Le Patis sec II » qui sont plus éloignés du centre bourg. A défaut, le PLU devra apporter les éléments de justification.

\*production de logements locatifs sociaux (LLS)

L'OAP « La Cour II » (secteur 2AU) ne précise pas le nombre de logements. Par ailleurs, aucun objectif concernant la réalisation de logements sociaux locatifs n'est inscrit dans les autres OAP. La commune est invitée à compléter ce point.

\*densités :

Une optimisation du tissu urbain existant est attendue : en effet le projet pourrait s'attacher à une recherche de densité plus ambitieuse au sein des OAP situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les densités actuellement observées autour de la Place de l'église (20 logements par hectare).

L'OAP « La Cour II » ne dépasse pas 16 logements par hectare.

*Consommation d'espaces pour les activités économiques*

Sur la zone du « Sapin Vert » aucun secteur d'extension n'est prévu au plan du zonage. Cette incohérence qui résulte d'une erreur matérielle devra être corrigée.

*Assainissement et gestion de la ressource eau*

\*le rapport de présentation devra justifier de la capacité des 2 stations d'épuration à permettre le raccordement des nouvelles populations prévues par le projet de PLU.

\*le rapport de présentation ne fournit pas d'information sur les réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales. Or l'article 5.3 du règlement impose pour la gestion des eaux de pluie des bâtiments en zones U, AU, A, N un raccordement au réseau de collecte ou l'infiltration à la parcelle.

*Observations dans l'Annexe technique (3 pages) :*

*Votre avis sur les suggestions concernant les différents thèmes : pièces administratives/plan de zonage/OAP/prise en compte des risques/prise en compte de l'assainissement/prise en compte des cours d'eau et des zones humides/prise en compte du patrimoine bâti (proposition d'une OAP thématique sur la préservation du patrimoine bâti) / prise en compte des mobilités et déplacements/annexes sanitaires.*

#### **-Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais**

Corrections et compléments attendus :

\*les dispositions du PADD qui prévoit 6 hectares d'extension sont en décalage avec les dispositions réglementaires qui prévoient 4,3 hectares.

\*le développement économique souhaité ne trouve pas de prolongement réglementaire dans le règlement graphique.

#### **-Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

**-Dispositif de suivi du Plan Local d'Urbanisme :**

\*préciser pour chaque indicateur, l'objectif fixé à l'échéance du plan.

\*retenir comme valeurs d'objectif à l'échéance du PLU, quand elles diffèrent, celles retenues pour établir le règlement et non celles inscrites au PADD ;

\*ajuster, le cas échéant, le choix des indicateurs pour mesurer la pérennité de l'espace agricole.

-élargir la méthodologie des investigations naturalistes sur les zones à enjeux d'aménagement aux principaux emplacements réservés et STECAL et exploiter les résultats de ces investigations complémentaires dans les chapitres 3 et 4 de l'étude d'impact.

-Résumé non technique : en réduire la taille en synthétisant notamment les chapitres 3 et 4 portant sur l'explication des choix retenus et sur l'analyse des incidences sur l'environnement.

-Prise en compte de l'environnement par rapport au projet de PLU

Le projet de développement du zoo (STECAL Az2) n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace projetée. Or ce secteur de 20,7 hectares perdra totalement sa vocation agricole productive à terme. Il pourra de plus être construit sur une emprise de 5% ce qui représente plus de 10000 mètres carrés autorisables, sans compter les surfaces anthropisées pour les cheminements des visiteurs et pour le stationnement ce qui représente une artificialisation partielle mais durable sur la globalité du secteur.

Il doit en être tenu compte - au moins partiellement- dans le bilan présenté en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) permise par le projet de PLU.

-Préservation du patrimoine naturel et bâti

\*zones humides

Pour garantir l'absence d'incidences du projet de PLU sur les milieux naturels et la biodiversité en général : compléter les investigations naturalistes sur les secteurs à enjeux d'aménagement (en termes notamment de délimitation des zones humides mais aussi de milieux et d'espèces patrimoniales), au niveau de l'emplacement réservé n°4 et du STECAL Az2.

\*biodiversité

Compléter la justification du projet et l'évaluation de ses impacts potentiels concernant l'extension urbaine au sud du bourg (OAP « Le Patis sec I » notamment) au regard des incidences potentielles indirectes sur le réservoir de biodiversité limitrophe.

\*sites, paysages et patrimoine

Analyser l'impact paysager potentiel résultant de la construction d'une serre tropicale qui pourrait mesurer jusqu'à 18 mètres de haut afin, le cas échéant, d'encadrer le projet.

\*ressource en eau, aspects quantitatifs et qualitatifs

Compléter la justification de la capacité des sols du secteur Az2 à l'assainissement non collectif, la motivation de l'emplacement réservé n°4 à vocation d'assainissement et la justification de la capacité des stations d'épuration à accueillir la croissance démographique attendue.

Compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

-Prises en compte des risques et limitation des nuisances :

Approfondir l'analyse de l'évolution du trafic sur la RD 763 en rapport avec les évolutions démographiques et au développement du zoo et d'en évaluer les incidences environnementales.

**-Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

« Au titre de la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une Appellation d'Origine Protégée « Muscadet Côteaux de la Loire » et « Gros Plant du Pays Nantais », la CDPENAF émet un avis conforme défavorable pour le secteur de la « La Cour II » (parcelle D 933) compte-tenu que cette parcelle plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important ».

## **1.2 Projet d'agrandissement du parc zoologique de La Boissière du Doré**

Sont ici regroupées les remarques et suggestions des PPA et personnes consultées pour lesquelles je souhaite connaître votre position :

**-Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

« Le STECAL Az2 de 21 hectares constituant l'extension projetée du zoo, représente une surface importante et empiète sur des espaces agricoles appelle de fortes réserves.

En effet, le dossier ne justifie pas la fonction d'une telle superficie au regard d'un projet précis (nature et composition du projet, répartition entre parcours pour animaux, constructions à venir et localisation, programmation dans le temps et phasage).

Les dispositions du règlement limitant l'emprise à 5% ne sauraient justifier à elles seules, le caractère limité du projet.

En l'absence de justification, il est demandé de revoir le périmètre et ce, à l'aune d'une gestion plus économe de l'espace ».

**-SCOT et Pays du Vignoble Nantais**

« Il serait utile de justifier davantage ce projet d'extension du zoo dans le cadre du rapport de présentation du PLU (en qualifiant et en quantifiant les besoins retenus pour l'extension) ».

**-MRAE**

« Au regard des dimensions de l'extension du zoo (20 hectares, soit un doublement de la surface actuelle, 10000 mètres carrés constructibles, hauteur de 18 mètres maximum pour la serre tropicale), la MRAE recommande de compléter le document :

\*en resituant l'évolution du zoo à une échelle plus large que l'échelle communale (en motivant de manière précise l'ampleur du besoin et en tenant compte dans l'évaluation des incidences en matière de consommation d'espace et de nuisances.

\*en effectuant une analyse comparée d'alternatives au niveau développement du zoo, avec la recherche d'hypothèses d'évitement et de réduction de cette consommation d'espace et permettre une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une réduction des incidences de ce changement d'usage des sols.

\*en approfondissant les investigations naturalistes sur le secteur.

\*en justifiant la capacité des sols à l'assainissement non-collectif.

\*en appréciant plus finement l'impact paysager de la serre tropicale afin d'encadrer, le cas échéant, le projet.

#### **-CDPENAF**

Avis défavorable pour le STECAL Az2 correspondant à l'extension du parc zoologique d'une surface de 20,70 hectares compte-tenu de l'absence de justification quant à la nature et la composition du projet.

Le projet doit faire l'objet d'une OAP traduisant un projet structuré en plusieurs tranches avec une programmation dans le temps et indication des aménagements envisagés, voire une réduction du périmètre retenu. L'emprise au sol des constructions devra être revue pour être inférieure à 5% de la superficie totale du terrain.

#### **-Conseil Départemental de Loire Atlantique**

« La consommation foncière envisagée pour permettre l'extension du zoo sans visibilité du futur projet amène à émettre un avis réservé sur le projet arrêté ».

#### **-Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique**

« Les extensions prévues pour le zoo concernent des espaces agricoles exploités. Ces terres, d'une bonne qualité agronomique, drainées pour la majorité des surfaces sont situées à proximité des sièges d'exploitation dont elles dépendent. La perte de ces 20 hectares de terres serait préjudiciable pour les exploitations agricoles directement concernées mais également pour l'économie agricole du territoire.

Compte-tenu de ces éléments relatifs aux incidences négatives fortes pour l'activité agricole mais également du fait que ces extensions de plus de 100% de la surface actuelle du zoo ne sont ni justifiées ni clairement argumentées dans les documents du PLU, nous y sommes défavorables.

Nous demandons :

Le retrait de l'ensemble de la zone AZ2 et son maintien en zone Agricole stricte.

Une réduction forte de l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone AZ1 (la règle envisagée de 5% permettrait en l'état du projet 6000 mètres carrés de constructions) et un plus fort encadrement des possibilités de constructions dans cette zone sur le modèle de règlement adopté par le PLU de la commune d'Orée d'Anjou pour le développement du zoo sur le territoire du Maine et Loire. »

#### **-Direction Départementale de la Protection des Populations-Services vétérinaires environnement**

« Le zoo de La Boissière du Doré étant une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'attention est attirée sur les points suivants :

\*Ces établissements zoologiques peuvent être bruyants par la présence d'animaux eux-mêmes bruyants, de matériels de sonorisation ou autres, ou bien par les déplacements des véhicules de l'installation ou du public. Les constructions des tiers pourraient être impactées par les bruits du parc zoologique si elles étaient construites à proximité ou bien en l'absence de barrières ou d'écrans.

\*La présence de public en quantité importante certaines journées d'affluence doit être réfléchié quant aux infrastructures routières (parkings, entrées et sorties des véhicules...) aux accès de secours, aux accès techniques afin que la sécurité des visiteurs, du personnel du parc et des animaux soit toujours optimisée ».

## 2 Observations du public

Les remarques et suggestions ont été regroupées par thématiques.

Quelle est votre position sur les différents sujets formulés :

### 1 Le pilotage du projet de révision du PLU

-Courriel du 02 avril 2021 de Monsieur et Madame GARCIA Frédéric -7 rue d'Ancenis - 44430 La Boissière du Doré

\* « la concertation a été faite à minima... et le projet ne semble pas correspondre à l'intérêt général ...pas de réunion publique depuis celle de décembre 2019 ».

\* « il aurait été intéressant de construire le PADD dans une logique partagée...et de prévoir un groupe de travail citoyen qui aurait permis à chacun de s'exprimer »

\* « Avant de penser à ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, il aurait été intéressant de tirer un bilan de ce qui existe et de se poser les questions suivantes :

-quelle image voulons nous avoir de notre commune rurale ? ...comment est intégré son identité dans le projet de PLU ?

-rien dans le règlement ne permet de préserver le patrimoine bâti...quid des éléments du bâti à préserver ?

Quid des entrées de bourg ?

Comment le cadre de vie qualitatif est-il pris en compte ?

Comment redonner vie à des rues dont les façades ont perdu leurs caractéristiques ?

Quid des services et de leur évolution certaine si l'on envisage une augmentation de la population dans les années qui viennent ?

Comment le dynamisme local va être renforcé, par quel outil ? comment est-il envisagé de faire un travail sur le maintien des commerces de proximité ?

\* « Le PADD vise à protéger l'espace rural et, pourtant, les projets d'extension des zones constructibles semblent amputer énormément sur l'espace agricole et les zones à préserver d'un point de vue paysager. »

« Le développement durable doit apparaître clairement dans le PLU »

\* « Penser mixité économique, générationnelle, sociale (un habitat pour personnes âgées est-il envisagé ? que fait-on pour nos jeunes, quel lieu de rencontre ? »

\* « Quid des chemins piétonniers, des circuits vélo sécurisés... ? »

\* « Comment est-il envisagé de développer les modes de transports ? la commune est mal desservie et la plupart d'entre nous travaillons en dehors de notre territoire (un travail collaboratif avec la Communauté de Communes serait indispensable) ? »

« Pour éviter les déplacements, pourquoi ne pas prévoir des espaces de co-working ? »

\*Notre commune manque de lieux communs de vie, cafés, espaces jeux, lieux culturels : comment est-il envisagé de travailler sur leur maintien ou leur création ? »



-Courrier du 25 mars 2021 de Monsieur POILANE Maurice -33 rue des Mauges - La Boissière du Doré

Ses considérations sont les suivantes :

- « Le PLU est trop technocratique et manque de réflexion économique... qui pourrait aboutir à des surcoûts... »

- « Le projet de règles du PLU ne correspond pas aux attentes de nombreux habitants du bourg et de la campagne :

\*densification urbaine : nous ne bénéficions pas des mêmes services que les 90% du SCOT (ex : les transports urbains ne desservent pas la commune.

\* « le déclassement de terrains viabilisés Route de Saint- Christophe- la- Couperie est incompréhensible alors qu'ils sont desservis par tous les réseaux et sont situés dans l'enveloppe urbaine y compris le giratoire du sapin Vert et permettrait d'augmenter la densité de l'habitat. »

-Circulation dans le Bourg : la densité de circulation mentionnée sur l'axe Vallet/Ancenis est la densité moyenne/jour alors que c'est la référence de densité maximum/jour qui doit faire état des infrastructures à réaliser

-SCOT : « ses règles doivent tenir compte de nos capacités et moyens à les mettre en place.

« Les besoins en déplacements vers les services ou lieux de travail, doivent considérer le besoin d'un véhicule par adulte entre 20 et 60 ans et que ce véhicule doit stationner près de l'habitat ou sur la propriété et non pas sur l'espace public. »

## **2 Le rôle de l'INAO**

-Courrier du 28 mars 2021 de Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis - La Boissière du Doré

« La Boissière du Doré n'a pas la spécificité d'être une commune viticole et nous voyons dans d'autres communes voisines, vouées à la vigne, de nombreux arrachages...pourquoi l'INAO a refusé de rendre constructible des parcelles dites viticoles, actuellement et depuis un certain temps, sans vignes... sur quels critères ?

Les habitants de La Boissière du Doré doivent en connaître les raisons »

-Courrier du 24 mars 2021 de Monsieur et Madame MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis à La Boissière du Doré

« Quelles sont les raisons invoquées par l'INAO pour conserver la qualification de terres viticoles actuellement ou autrefois plantées en vignes mais aujourd'hui souffrant d'un désintérêt des professionnels de la viticulture :

Soit pour des raisons d'incompatibilité avec l'activité (gel : secteur des Croix),

Soit dû à l'arrachage : maladie, clos trop petits, proximité de l'habitat freinant les traitements,

Soit cessation d'activité sans reprise sur place...qu'il s'agisse des secteurs appelés « château » puis « buisson »

D'ailleurs, sur les 23 hectares recensés, combien sont aujourd'hui exploités par un professionnel de la viticulture ? »

« L'intransigeance de l'INAO... génère un déficit de surfaces à urbaniser ...et contraint les élus à rechercher éperdument des terrains, en créant un « mitage » d'hypothétiques possibilités de surfaces à construire en piochant dans le jardin des particuliers. »

### **3 OAP Le Buisson**

#### **31 Position des propriétaires**

-Monsieur et Mme MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis (courrier du 24 mars) - parcelle D n°714

« Qui a décidé cette délimitation sur notre propriété sans nous consulter ?

Quelles règles ont été appliquées (différences de traitement importantes selon les parcelles (distance par rapport à l'habitat existant) ?

Nous ne sommes pas demandeurs de partager notre parcelle 714 et le chemin qui borde la maison est réservé à l'accès à la parcelle 1219 dont il est partie prenante ».

-Monsieur et Madame GODEFROY Rémi et Marie-France - 3 Le Buisson (courrier du 25 mars) - parcelle 878

« La commune veut acquérir un passage qui est actuellement privé et l'utiliser comme route à sens unique pour desservir 15 logements futurs. Cette décision a été prise sans même nous concerter.

Ce passage donne accès à notre habitation principale, aucune façon d'accéder à notre maison. Ce chemin est aussi utilisé par un agriculteur qui cultive 7,5 hectares de terre, il n'a aucun autre accès pour se rendre à ses cultures ».

Nous sommes contre ce projet qui générerait des nuisances sonores et rendrait la sécurité impossible. »

« Vous proposez un écran végétal, mais pour plus de sécurité, nous voulons un grillage sur la longueur mitoyenne au futur lotissement ».

« Une parcelle de vigne nous appartient aussi : à quel prix achèteriez-vous le mètre carré ?

-Monsieur et Madame COQUENLORGE Pascal - 21 rue d'Ancenis (courrier du 25 mars) - parcelle n°946

« Au vu des conséquences psychologiques et économiques du projet... nous demandons que l'arrière de notre terrain (c'est-à-dire la totalité de notre potager/verger) ne soit pas intégré dans l'OAP ».

-Monsieur ORVOËN Didier et Madame CUENNET-PAYRAUDEAU Jeannine - 27 rue d'Ancenis (courrier du 29 mars) – parcelle 718

« Nous demandons que l'arrière de notre terrain ne soit pas intégré dans l'OAP »

« Nous n'aurions plus de jardin ni de potager, ni de hangar, ni de piscine hors-sol, ni la possibilité de construire un garage ».

-Mesdames BERGOT BIENVENU Marie et Véronique -11/13 rue d'Ancenis (courrier du 23 mars) - parcelles 366 et 367

Pourquoi n'avons-nous pas été associées en amont à la perspective de ce projet ? Nous aurions dû par respect être invitées à partager ce projet.

Nous constatons que dans le projet une route doit être construite sur notre parcelle de vigne pour desservir des logements...mais pourquoi une entrée et une sortie de véhicules avant et après un virage qui donne sur la départementale 763 ? alors que ce point d'accès est dangereux et sans visibilité ! »

Nous demandons que notre parcelle 367 ne soit pas intégrée dans l'OAP.

-Monsieur et Madame CESBRON Paul - 15 rue d'Ancenis (courrier du 1<sup>er</sup> avril) – parcelles 685 A et B

Nous sommes opposés au projet et vous demandons que la parcelle 685 B ne soit pas incluse dans l'OAP. (Nuisances sonores, pollution par particules, arrachage de notre verger et arrachage des vignes qui jouxtent notre parcelle).

-Marie-Line et Dominique BLANDIN - 19 rue d'Ancenis (courrier du 2 avril) -parcelles OD 936 et OD 378

« Si nous ne nous opposons pas au projet global de densification de l'enveloppe urbaine, nous ne comprenons pas que le projet de lotissement...s'approche aussi prêt de notre maison (15 mètres).

Nous serions d'accord pour céder une partie de notre terrain, mais le plan proposé comporte une excroissance Sud-est vers notre maison qui détruirait complètement notre environnement par la promiscuité probable d'une autre habitation à venir.

De plus, il serait logique d'aligner la limite constructible sur celle existante (cf plan), plutôt que de faire des découpes irrationnelles, telles que présentées.

Notre proposition est donc de ne pas prolonger l'emprise future du projet en direction de notre maison au-delà d'une ligne qui se situerait à quelques mètres du pignon Nord-ouest du garage de la parcelle OD 946.

Sans ce point de révision, nous refusons de céder la totalité de notre terrain qui est prévue dans le projet. »

### **32 Autres habitants de la commune intervenant pour formuler des remarques sur ce secteur « Le Buisson » :**

-Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline (courrier du 28 mars)

« Quelles sont les raisons pour une délimitation en bordures des maisons existantes ?

Des mouvements de circulation seront engendrés sur une voie passagère et avec une visibilité très limitée ».

-Monsieur et Madame GARCIA Frédéric (courrier du 2 avril)

« L'OAP Le Buisson apparaît sur une zone actuellement fortement agricole que rien ne prédestine à accueillir une urbanisation non raisonnée.

Cette zone, en hauteur offre actuellement un cône de vue qu'il serait dommage de dénaturer.

Qu'envisage-t-on d'y construire ? quel habitat ? Avec quels matériaux ? quelle forme ? A-t-on réfléchi à des formes d'écoquartiers ? La zone est-elle promise à un futur aménageur ou toute liberté sera-t-elle laissée pour envisager des aménagements utiles aux citoyens et décidés en concertation ?

Comment envisager une sortie sur la rue d'Ancenis de véhicules alors qu'aujourd'hui, déjà il semble dangereux de sortir (sur cette route, les véhicules roulent très vite et sont déjà très nombreux.

Multiplier le nombre de constructions va multiplier le nombre de véhicules, déjà important sur cette voie. Quid de la sécurité de nos enfants et des futurs habitants ? Des chemins piétons sécurisés sont-ils envisagés ? ».

#### **4 Secteur Bel Air**

##### **41 Position des propriétaires**

-Monsieur et Madame GODEFROY -parcelles 161-1193

« Les terrains sont viabilisés. Vous avez autorisé la vente de maison et de terrain constructible sur ce secteur : pourquoi les projets seraient maintenant supprimés ?

Le conseil municipal avance aujourd'hui comme argument que « la zone est trop éloignée du bourg »

Or, vous avez autorisé des constructions au Sapin Vert alors qu'elles ne sont même pas raccordées au tout à l'égout ... nous avons du mal à comprendre. »

-Indivision GAUTIER -courrier remis le 2 avril 2021

« Au décès de notre mère en novembre 2018, nous avons envisagé un projet de division en parcelles des terrains n° D 1301 et 157.

Nous nous sommes retrouvés dans l'incompréhension du rejet formulé par la commune de ces terrains classés en zone UB depuis 2006, encore constructibles au moment de la demande en juin 2019. Quelles sont les raisons qui ont motivé cette radiation ? alors que :

\*ces terrains sont limitrophes de parcelles toutes bâties à l'ouest, sont accolées aux parcelles toutes bâties à l'est et jouxtent des parcelles toutes bâties au sud,

\*elles sont desservies par un accès à la RD 154,

\*l'assainissement collectif est en place ; eau, électricité, téléphone sont amenés à proximité (frais engagés par le Conseil Général),

\*cette zone est desservie par les transports scolaires et est sécurisée ; on peut accéder au centre-bourg par des chemins piétonniers et des voies cyclables, l'éclairage public est installé.

Par ailleurs, récemment deux permis de construire ont été accordés l'un pour une rénovation et l'autre pour une construction neuve à Bel Air, route des Coins, qui est plus éloignée du centre- bourg.

Le projet de division de la parcelle 1301 et du partiel 157 de 5 lots pourrait être révisé en s'adaptant à la densification aujourd'hui en vigueur.

En ce qui concerne la zone UB1 des Basses Faux, il serait impératif de prévoir l'évacuation des eaux pluviales vers la gravité D 763 ».

##### **42 Autres habitants de la commune intervenant pour s'exprimer sur le secteur Bel A**

-Monsieur et Madame MOREAU Joseph - 25 rue d'Ancenis – La Boissière du Doré

« L'assainissement entre le rond-point du Sapin Vert et Bel Ai a été réalisé grâce à une dotation de l'Etat pour répondre aux besoins d'extension de l'urbanisation marquée par des panneaux d'agglomération sur la D 154 et D 763.

Des constructions sur des terrains en bordure de route sont actuellement bloquées.

Pour la commune, renoncer à ces demandes de certificat d'urbanisme c'est gaspiller des financements attribués et renoncer à des possibilités de construction dont nous avons besoin. »

-Monsieur ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis

« Des autorisations de construire ont été bloquées alors que des aménagements ont été réalisés lors de la mise en place du Rond-Point de Sapin Vert (raccordement à la lagune).

Nous doutons de la pertinence de la décision et souhaitons connaître les raisons de ces choix. »

## **5 Secteur Les Croix**

-Monsieur et Madame MOREAU Joseph -25, rue d'Ancenis

« Secteur non retenu à l'urbanisation (route D31 en sortie de Bourg) suite à la position de l'INAO, alors que ce secteur offre des opportunités rejoignant les prescriptions du PLU :

\*Continuité du bâti existant : le Bourg, le lotissement des Tilleuls,

\*Sur la D31, espace à gauche faisant le complément du lotissement du Saule Blanc situé lui sur le côté opposé de la route,

\*Proximité de la voie facilitant l'organisation des accès et sortie d'un lotissement,

\*Proximité des lagunes pour l'assainissement »

-Monsieur et Madame ROBINEAU Jean et Jacqueline - 29 rue d'Ancenis

« Ce secteur se situe à proximité de la D31 à proximité de la lagune et complète les lotissements déjà existants du Saule Blanc et des Tilleuls.

Pour quelles raisons la commune n'a-t-elle pas imposé sa volonté face à l'INAO ? »

## **6 Secteur Chemin des Effraies**

Monsieur et Madame GARCIA Frédéric

« L'aménagement prévu Chemin des Effraies, qui jusqu'à maintenant s'appelait projet « Ilot Centre » ne prévoit absolument rien quant aux constructions futures qui y figureront : pas de choix d'aménagement, rien sur la préservation du bâti, la préservation des murs de pierre ou encore la mise en place d'espaces verts. Etonnant lorsqu'on sait que des études très riches avaient déjà été réalisées sur le secteur (entre autres par la CAUE) et envisageaient des aménagements respectueux de l'environnement. »

## **7 Zonage**

Les demandes de modification sont formulées par les propriétaires suivants :

-Monsieur Xavier JARDON - 1 rue d'Ancenis - (courrier du 20 mars -document de 7 pages - et deux commentaires sur le registre d'enquête : le 20 mars et le 2 avril 2021).

Dans son propos figurant sur le registre d'enquête du 20 mars, il formule les points suivants :

-demande de construction d'une piscine avec changement d'affectation de la parcelle n°338 actuellement répertoriée en zone agricole.

-que la parcelle 694 soit aussi classée en zone urbaine pour des projets de loisirs futurs ((tennis, écurie).

-accepterait que des restrictions de constructions encadrent la nouvelle classification de ces parcelles.

Est joint à cette demande, un document de 7 pages qui est composé :

\*d'une note de la société ARCHI TRAV (49100 Angers) -1 page

\*d'une vue aérienne globale de la zone concernée par le projet de construction de la piscine (Etat actuel et Etat projeté) - 1 page

\*de deux plans cadastraux- 2 pages

\*d'un document intitulé « Axes de composition » accompagné de photos pour visualiser les différentes orientations par rapport au projet -1 page

\*d'une demande de construction de piscine -2 pages

La note de la société exprime la demande de modification de zonage, en mettant en exergue les éléments ci- après :

-la composition actuelle du jardin (4 parterres engazonnés de type « jardins à la française ») serait dénaturée si la piscine était implantée dans cette zone.

-l'emplacement logique de la piscine serait d'être à l'écart de ces jardins et positionné sur la partie Nord-Est de la propriété, entre l'allée longeant le pavillon et le verger, devenant ainsi non visible. Le pavillon servant de local technique.

-deux options sont envisageables :

\*modifier le zonage à minima (une partie de la parcelle 338 en zone urbaine pour la construction de la piscine)

\*classer les parcelles 338 et 694 en zone urbaine pour anticiper les projets ultérieurs (tennis, garage ou écurie)

Son commentaire formulé le 2 avril 2021 précise :

« Dans l'hypothèse où ma demande initiale du 20 mars ne pourrait être satisfaite, une solution serait de réduire l'enveloppe urbaine du SCOT en enlevant les carrés du jardin et d'intégrer la piscine dans l'enveloppe urbaine ».

-Monsieur BANNIER Adrien et Madame BRANGEON Angélique - 2 La Grande Brunetière

« Dans le cadre du projet de construction d'un abri de jardin inférieur à 20 m<sup>2</sup> sur la parcelle 849 considérée pour partie comme terre agricole, une actualisation des documents cadastraux sont indispensables compte-tenu des différences d'appellation observées et des modifications de bornage (OB 851 et OB 853). (demande effectuée depuis 1 an auprès de la Mairie). »

-Monsieur Pierrick LECOINDRE - 24 Le Sapin Vert -courrier du 30 mars

« Suite à erreur de zonage, bien vouloir rectifier et remettre les parcelles : 1294,1130 et 656 en zone UB, comme précédemment, et non en Zone Economique ».

-Monsieur MACE Jacky - 314 les Laures -VALLET - parcelle n°341 – Les Tuileries (350 m<sup>2</sup>)

Lors d'un bornage pour vente, il a été découvert que le projet de PLU fait devenir « non constructible » un terrain sur lequel est construite une maison (photo à l'appui).

« Qu'en est-il de la constructibilité de mon terrain ? »

« Qu'en est-il de la possibilité de rénovation ou d'extension ? »

Rectifier l'erreur de zonage.

-Monsieur Joël HALLEREAU - 38 La Brégeoynière -Parcelles 686,216 ,217

« Pour quelles raisons les parcelles considérées comme constructibles lors de leur acquisition sont-elles devenues inconstructibles ?

Pourquoi sont-elles passées en zones d'application du droit de préemption urbain ?

Le lieu-dit la Brégeoynière, où sont mes parcelles, possède également deux bâtiments à usage agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. »

Les critères retenus pour ces parcelles agricoles s'apparentent à ceux d'une zone d'habitation, ce qui va à l'encontre des changements de PLU actuels et de l'égalité des droits ».

## **8 Agrandissement du parc zoologique**

- Monsieur Dominique BOUCHEREAU - 4 La Huberderie - La Boissière du Doré - membre du GAEC La Divatte

Dans sa lettre sont abordés les points suivants :

-projet d'agrandissement du zoo sur une partie de ses terres exploitées qui sont limitrophes du parc zoologique... sans concertation...contrairement à ce qui était prévu -comme indiqué sur l'un des panneaux muraux extérieurs de la mairie concernant le Plan Local d'Urbanisme- toujours présent...Quelle aberration...

-une société est intervenue à leur insu pour effectuer des analyses de terrain sur leur parcelle.

-un tel projet d'agrandissement créerait des problèmes d'accès aux engins agricoles qui passent par le chemin communal longeant le zoo pour atteindre les parcelles cultivées.

-Madame Sonia BERNIER -Avocate au barreau d'ANGERS (Cabinet Ilirio Legal)

Saisie d'une mission d'assistance par le GAEC de La Divatte, elle intervient en tant que conseil.

Dans son courrier du 29 mars 2021 les points suivants sont abordés :

Après avoir souligné le regret du GAEC de l'absence de transparence de la commune et de concertation des acteurs du secteur agricole sur les modalités pratique d'un tel projet elle fait part des interrogations du GAEC de la Divatte :

« -incidences environnementales du projet : les parcelles exploitées sont aujourd'hui à distance suffisante des habitations et des zones accueillant du public. A terme, le projet, tel que présenté, suppose que soit envisagée la problématique de la pratique d'épandage et plus globalement d'utilisation de produits phytosanitaires à proximité d'installations recevant du public ou abritant des animaux.

-incidence en termes de sécurité, en lien avec l'emplacement envisagé de nouveaux stationnements en bord de route communale. En effet, les usagers devraient, dans cette configuration, traverser cette route très fréquentée. Le choix de cet emplacement pose dès lors question, alors que d'autres parcelles, attenantes au parc zoologique, pourraient être exploitées à cette fin.

-compatibilité du projet avec la poursuite de l'exploitation actuelle dans des conditions normales : les exploitants s'interrogent sur l'accessibilité à la voirie, notamment de la parcelle cadastrée 570, concernée par le projet. En effet, l'extension du parc zoologique sur cette parcelle suppose de fait l'enclavement de la parcelle, ne permettant plus à l'exploitant d'accéder à la route.

-préservation de l'économie agricole du territoire : le projet impacte considérablement le GAEC participant activement à l'économie locale.

Le projet visant à doubler la surface actuelle du parc, via une expansion de sa surface sur des parcelles agricoles exploitées, ne répond ni à l'objectif de pérennisation des activités agricoles, ni à celui de la modération de la consommation d'espace agricole et naturel. »

### **3 Observations du commissaire enquêteur**

-Suite à la réunion d'échanges qui s'est tenue le 30 mars avec l'ensemble des parties concernées par le projet d'agrandissement du zoo, je souhaite connaître le plan d'action que vous envisagez, en termes de sécurité d'accès au parc zoologique.

-Objectifs de création de logements :

Compte-tenu de la position de l'INAO par rapport à certains projets d'urbanisme de la commune et à la réaction des riverains concernés par le projet d'une OAP sur le secteur « Le Buisson », comment comptez-vous maintenir vos objectifs de création de 125 nouveaux logements, tel que prévu dans le projet du Plan Local d'Urbanisme ?