

Vallet, le 13/04/2021

PAGE : 1 / 1

SERVICE : Planification Territoriale

DOSSIER SUIVI PAR : Delphine BLOT
Espace Loire – ZA de la Sensive
84 rue Jean Monnet • 44450 Divatte-sur-Loire
Tél. 02 40 33 22 33 • d.blot@cc-sevreloire.fr

OBJET : Révision Générale du PLU de La Boissière du Doré –
Réponse au PV de synthèse

RÉFÉRENCE :

Christian DAVID
14 rue de la Fauvette
44100 Nantes

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez transmis le jeudi 8 avril dernier votre procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de La Boissière du Doré.

J'ai l'honneur de vous transmettre un mémoire exposant mes observations en réponse à votre procès-verbal.

Ainsi, je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces observations dans votre rapport d'enquête publique définitif.

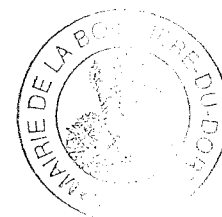
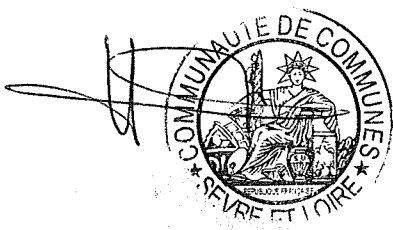
Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Christelle BRAUD

Présidente de la Communauté
de Communes Sèvre et Loire

Maurice BOUHIER

Maire de La Boissière du Doré



Pièce jointe :

- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Copie pour information :

- Commune de La Boissière du Doré

Mémoire en réponse au 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) ».

Réponse de la collectivité :

Le plan de zonage pourra être modifié afin d'intégrer les forêts dotées d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) dans le classement Nf

-*consommation d'espaces boisés* en vue d'être urbanisés sur le secteur « Le Pâtis 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 ».

Réponse de la collectivité :

La municipalité est soucieuse de la protection des boisements de qualité et de la continuité écologique des haies, sur le territoire communal. Le terrain dit « Le Pâtis Sec I » a été planté de pins en 2008, alors que la parcelle était classée en 2AUa dans le PLU de 2006 en vue de l'extension du lotissement des genêts et en 1AUJ en vue de la création d'une salle multisports mitoyenne au stade de foot. Les plantations de résineux de faible qualité sur cet espace ont été menées par le propriétaire sans aucune concertation avec la mairie, qui a été placée devant le fait accompli. Or, le projet d'urbanisation de ce secteur était connu antérieurement. De plus, les deux terrains du Pâtis Sec sont desservis par l'assainissement collectif. Ils sont enfin à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine.

Le PADD indique l'objectif de « protéger les espaces boisés **qualitatifs** ». Une étude naturaliste et un inventaire des enjeux faune-flore ont été réalisés sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP. Sur le secteur du Pâtis Sec I, les résultats de l'étude indiquent effectivement la présence de conifères sur le secteur. Ce secteur, déjà pointé pour le développement urbain à vocation habitat dans le PLU actuellement en vigueur, a fait l'objet d'une plantation récente de conifères (**modifiant la destination initiale du secteur**). Du point de vue de la préservation de la biodiversité, un jeune boisement de conifères peut entraîner la diminution du nombre et de la variété des espèces, d'autant plus que ces boisements sont coupés jeunes. En effet, les conifères vont acidifier les sols (par la décomposition des aiguilles), les plantations souvent très denses, ne permettent pas à d'autres espèces végétales de se développer (autre strate arborescente et strate arbustive) et parfois même, la strate herbacée peut disparaître et induire la disparition de nombreuses espèces de la faune vivant auparavant sur une parcelle non boisée ou sur une parcelle avec un boisement plus diversifié.

Cependant l'étude naturaliste a mis en avant les haies structurantes de véritable intérêt environnemental qui sont protégées dans l'OAP « Pâtis Sec I » du PLU arrêté.

La commune s'est positionnée sur le développement de ce secteur afin de permettre le développement urbain en continuité de l'enveloppe urbaine existante au regard des contraintes existantes aux abords du bourg (cours d'eau, parcelles AOC, zone d'activités...).

-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)

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit sera modifié afin d'intégrer ces éléments.

-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.

Réponse de la collectivité :

Les zones humides ont été identifiées dans le cadre d'un inventaire communal basé sur la méthode d'analyse proposée par le SAGE Estuaire de la Loire. Ces zones humides doivent être strictement protégées dans le plan de zonage du PLU. La traduction réglementaire associée à cet inventaire n'empêche pas la gestion et la valorisation des boisements.

Le zonage EBC et L151-23 n'ont pas la même vocation et portée juridique. Le double zonage sur les parcelles A248 et 253 semble donc pertinent.

-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.

Réponse de la collectivité :

Il est précisé page 172 du rapport de présentation, partie 10.1.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS : « Les données de l'observatoire des permis de construire du SCOT indiquent qu'entre 2015 (année d'approbation du SCOT) et 2019 (arrêt du PLU en février 2020), 37 permis ont été accordés. Ces 37 unités peuvent être ajoutées aux 125 futurs logements à créer, soit un total d'environ 160 logements entre 2015 (approbation du SCOT) et 2030, correspondant à environ 11 nouveaux logements par an ».

*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.

Réponse de la collectivité :

Le choix de priorisation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement urbain s'est défini au regard de la proximité des réseaux, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont précisés page 177 du Rapport de Présentation : « Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, le zonage et les OAP assurent un phasage de l'urbanisation :

- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine étant desservis par les réseaux seront ouverts à l'urbanisation (1AU), soit les secteurs « Le Pâtis Sec I » et « Le Pâtis Sec II ».
- Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine dont les réseaux ne sont actuellement pas en capacité d'accueillir les futurs logements, sont fermés à l'urbanisation (2AU), soit les secteurs : « Buisson » et « La Cour II ».

*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.

Réponse de la collectivité :

Eléments précisé page 189 du Rapport de Présentation : « Le SCOT et le PLH de la Communauté de communes Sèvre et Loire ne fixent pas d'objectif précis en termes de production de logements sociaux pour les pôles de proximité. La commune souhaite favoriser le renforcement de son parc de logements sociaux et a mis en avant cette volonté au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les OAP ne traduisent pas directement cette volonté de manière chiffrée puisque la commune rencontre des difficultés pour mettre en place des opérations à caractère social sur le territoire en lien avec une offre de transport collectif relativement limitée. En ce sens, la fixation d'objectif quantitatif sur les secteurs d'OAP pourrait contraindre la mise en œuvre des opérations d'aménagement ».

*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.

Réponse de la collectivité :

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais prescrit une densité moyenne minimale de l'ordre de 14 logements par hectare. Suite aux échanges avec les personnes publiques associées et dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, la commune a souhaité favoriser une densité moyenne de **16 logements/hectare** à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension sur les 10 prochaines années, soit **au-delà des objectifs fixés par le SCOT**. De plus, les densités prescrites au sein des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine atteignent parfois 18 logements par hectare. Il s'agit de densité minimale.

La commune souhaite conserver une qualité de vie dans les secteurs urbanisés en adéquation avec le niveau de services existants.

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.

Réponse de la collectivité :

Il ne s'agit pas d'une incohérence. Le PADD précise : « La commune **souhaite** pouvoir anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, la commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert. Ce **développement pourrait se faire** dans la continuité de la zone d'activité existante le long de la RD763 au Nord du centre-ville. Cette zone, située le long d'un axe structurant, dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ».

En effet, il s'agit d'une volonté communale affichée dans le projet de territoire de la commune comme précisé dans le Rapport de Présentation page 219 : « La commune a choisi de ne pas identifier un secteur précis dans le projet de PLU mais plutôt d'afficher une volonté qui pourra se concrétiser à plus long terme lorsque le besoin pourra être plus précisément quantifié en termes de foncier ». Notamment dans le cadre de la démarche actuellement lancée pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'avoir une **réflexion du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité**.

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.

Réponse de la collectivité :

Page 235 du Rapport de présentation :

« La commune dispose de deux stations d'épuration de système de type lagunage :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants, située à l'ouest du bourg, le long de la RD31. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mai 2005. La somme des charges entrantes est de 431 équivalent-habitants en 2017.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 300 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg, route de Vallet. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juin 1986. La somme des charges entrantes est de 169 équivalent-habitants en 2017.

La communauté de communes Sèvre et Loire dans laquelle s'inscrit la commune de La Boissière du Doré, a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes dont le démarrage s'est réalisé en 2020.

La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées. En effet, tendre vers 1370 habitants d'ici 2030 implique une augmentation de l'ordre de 280 habitants entre 2020 et 2030 ; or, en 2017, le cumul des deux STEP présente une charge entrante de 600 équivalent-habitants (sur une capacité de 850 équivalent-habitants). Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur ».

Ces éléments seront complétés au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur.

Enfin, il est rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux sera vérifié.

*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.

Réponse de la collectivité :

Les annexes sanitaires intègrent les plans du réseau d'eaux pluviales. Ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation.

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.

Réponse de la collectivité :

La collectivité apportera des précisions sur les éléments demandés, nous pouvons notamment indiquer que :

- La réponse de la MRAe sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation.
- L'avis de la CDPENAF suite au passage en commission de la commune sera ajoutée dans les pièces administratives du dossier d'approbation.
- Ajout sur le plan de zonage des noms des hameaux, noms des lieux-dits, rivières, nom des communes voisines et l'amorce de leurs contours administratifs, noms des OAP...
- Précision que le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été mis à jour en septembre 2017.
- Aborder la compatibilité du PLU avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Estuaire de la Loire.
- Modifier le plan du réseau de distribution d'eau potable intégré dans les annexes sanitaires en raison de son manque de lisibilité.
- Intégration des cheminements doux dans le plan de zonage.
- ...

-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.

Réponse de la collectivité :

Le PADD n'indique pas une consommation foncière en extension de 6 hectares. Le PADD précise : « L'ensemble des secteurs de développement à vocation habitat en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg seront réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble et représenteront une **superficie maximale de 6 hectares** ». Il s'agit d'un objectif défini au regard des prescriptions fixées par le SCOT

du Pays du Vignoble Nantais. Effectivement suite aux efforts de la commune pour renforcer la densité dans ces secteurs de développement, la consommation d'hectares en extension a été réduite.

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

Réponse de la collectivité :

Il ne s'agit pas d'une incohérence. Le PADD précise : « La commune **souhaite** pouvoir anticiper le développement économique du territoire sur le long terme. Dans cette logique, la commune souhaite disposer d'un espace permettant le développement de l'activité à vocation principale artisanale sur le territoire afin de venir compléter l'offre de la zone d'activités du Sapin Vert. Ce **développement pourrait se faire** dans la continuité de la zone d'activité existante le long de la RD763 au Nord du centre-ville. Cette zone, située le long d'un axe structurant, dispose d'une situation géographique stratégique pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ».

En effet, il s'agit d'une volonté communale affichée dans le projet de territoire de la commune comme précisé dans le Rapport de Présentation page 219 : « La commune a choisi de ne pas identifier un secteur précis dans le projet de PLU mais plutôt d'afficher une volonté qui pourra se concrétiser à plus long terme lorsque le besoin pourra être plus précisément quantifié en termes de foncier ». Notamment dans le cadre de la démarche actuellement lancée pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'avoir une **réflexion du développement économique à l'échelle de l'intercommunalité**.

-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.

Réponse de la collectivité :

Ces éléments de suivi seront complétés et modifiés dans le rapport de présentation.

-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.

Réponse de la collectivité :

Suite aux retours de la consultation des Personnes Publiques Associées, la commune a bien pris en compte les remarques et a missionné le bureau d'études afin de réaliser des investigations naturalistes (inventaire zones humides et analyse faune-flore) sur l'emplacement réservé n°4 (assainissement) ainsi que sur le secteur d'extension du zoo. Ces résultats seront intégrés dans le rapport de présentation.

-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.

Réponse de la collectivité :

Un effort de synthèse sera fait afin d'alléger le résumé non technique.

-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.

Réponse de la collectivité :

De nombreux avis indiquent le souhait des PPA de disposer de données plus précises sur le projet d'agrandissement du zoo, notamment sur les 3 sujets suivants :

- Les motivations quant au dimensionnement du projet d'agrandissement,
- Les demandes d'investigations naturalistes permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site,
- Les demandes de précisions quant aux dispositions d'aménagement du secteur d'extension.

En ce sens, une étude naturaliste (inventaire des zones humides et analyse de la faune et de la flore) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin de définir très précisément le projet d'extension du zoo notamment au regard des enjeux environnementaux (protection des haies d'intérêt inventoriées, prise en compte des zones humides identifiées...). Ce travail de renforcement du projet intègre notamment une diminution significative de la surface d'extension envisagée (environ 14 hectares au lieu des 21 hectares initialement prévus).

De plus, le projet a été revu afin de calibrer précisément les besoins en termes de constructibilité. En ce sens :

- Sur le court terme (approbation du PLU – 2022) aucune construction ne sera réalisée, il s'agira seulement de créer des espaces de stationnement entièrement végétalisés (surfaces herbacées et plantation d'arbres en allée) et donc réversibles. La municipalité se soucie de la question du stationnement. En cas de désaccord persistant avec les exploitants agricoles, les collectivités locales (commune et communauté de communes) sauront prendre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes pour l'accès au zoo.
- A moyen terme (2023-2026), il s'agira d'aménager des espaces d'enclos naturels pour les animaux (plantations de végétaux, couvert forestier, jardins tropicaux...) créant un espace de biodiversité favorable au développement des animaux. Ces espaces naturels intégreront des aménagements légers de matériaux naturels (huttes, passerelles en bois...). Les seules constructions autorisées seront les bâtiments de nuit des loups et des tigres représentant une surface de plancher de l'ordre d'une centaine de m².
- Sur le long terme (2027-2030), le projet d'extension du zoo prévoit l'aménagement d'un vaste espace naturel dédié aux espèces tropicales. C'est au cœur de cet espace que le projet prévoit la construction d'une serre d'une emprise au sol d'environ 5000m². Enfin, la possibilité future d'une serre subtropicale à l'horizon 2028, permettrait l'ouverture du parc en hiver, de façon à assurer la **pérennité économique et touristique** de l'entreprise tout en annualisant les emplois saisonniers.

Ces éléments témoignent du véritable effort fourni pour proposer un projet plus complet, plus précis, intégrant une réduction de sa surface globale et des superficies de constructions envisagées. Ces éléments seront détaillés dans une Orientation d'Aménagement dédiée et seront présentés dans le bilan de la consommation d'espace.

Enfin, il est important de souligner que le zoo est un acteur économique majeur de la commune de La Boissière-du-Doré, tant en termes d'image, que d'emplois (35 emplois en hiver et 45 en saison d'ouverture). Le zoo est une activité agricole de loisirs et de sauvegarde des espèces menacées ; Monsieur Laurent est affilié à la MSA. Le zoo est un espace d'intense biodiversité. Le projet de M. Laurent n'est pas l'augmentation du nombre des animaux, mais uniquement d'étendre l'espace qui leur est dédié, dans un souci de bien-être : espaces des ours en 2023, espaces des fauves en 2025.

-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.

Réponse de la collectivité :

Suite aux retours de la consultation des Personnes Publiques Associées, la commune a bien pris en compte les remarques et a missionné le bureau d'études afin de réaliser des investigations naturalistes (inventaire zones humides et analyse faune-flore) sur l'emplacement réservé n°4 (assainissement) ainsi que sur le secteur d'extension du zoo. Ces résultats seront intégrés dans le rapport de présentation.

*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.

Réponse de la collectivité :

Ces éléments seront complétés dans le rapport de présentation.

*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.

Réponse de la collectivité :

Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant l'ensemble du projet précis d'extension du zoo. Cette OAP ainsi que les impacts paysagers du projet seront complétés dans le rapport de présentation.

*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.

Réponse de la collectivité :

❖ Page 235 du Rapport de présentation :

« La commune dispose de deux stations d'épuration de système de type lagunage :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 550 équivalent-habitants, située à l'ouest du bourg, le long de la RD31. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mai 2005. La somme des charges entrantes est de 431 équivalents habitants en 2017.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 300 équivalent-habitants, située au sud-ouest du bourg, route de Vallet. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en juin 1986. La somme des charges entrantes est de 169 équivalents habitants en 2017.

La communauté de communes Sèvre et Loire dans laquelle s'inscrit la commune de La Boissière du Doré, a lancé une étude schéma directeur qui est en cours de réalisation et un bilan des lagunes dont le démarrage s'est réalisé en 2020.

La capacité du système d'assainissement des eaux usées est suffisante au regard des évolutions démographiques envisagées. En effet, tendre vers 1370 habitants d'ici 2030 implique une augmentation de l'ordre de 280 habitants entre 2020 et 2030 ; or, en 2017, le cumul des deux STEP présentent une charge entrante de 600 équivalents-habitants (sur une capacité de 850 équivalents-habitants). Toutefois, il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU, et d'anticiper sur le futur ».

Ces éléments seront complétés au regard de l'avancement de l'étude schéma directeur.

Enfin, il est rappelé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, la possibilité de se raccorder sera étudié et la capacité des réseaux sera vérifié.

- ❖ Les annexes sanitaires intègrent les plans du réseau d'eaux pluviales. Ces éléments seront ajoutés dans le rapport de présentation, notamment au regard des incidences du projet.

-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.

Réponse de la collectivité :

- L'évolution démographique projetée prévoit une augmentation de la population de l'ordre de 280 nouveaux habitants d'ici 10 ans. A considérer que la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes/ménages, cela représente l'accueil d'environ 108 nouveaux ménages dont 94% (données INSEE) utilisent la voiture pour leurs déplacements pendulaires. Ces proportions restent relativement faibles au regard des 10 prochaines années. La validation du projet de voie structurante entre Vallet et Ancenis serait une réponse favorable pour permettre d'alléger le trafic de la RD763. De plus, les évolutions de la société (augmentation covoiturage...) et le développement du numérique (augmentation télétravail...) vont limiter les déplacements domicile/travail dans les années à venir.

- Les évolutions envisagées dans le projet d'extension du zoo visent en premier lieu à améliorer le bien-être des animaux (agrandissement de leurs espaces de vie au nord). L'objectif est également de répondre à l'augmentation de la durée de visite à l'intérieur du zoo (moins de turn over qu'avant) plus que d'augmenter le nombre de visiteurs. Les aménagements devront permettre au zoo de disposer d'une capacité de stationnement adaptée à la fréquentation actuelle afin de sécuriser les déplacements (aménagement d'aires de stationnement au sud et à l'ouest) et dans un second temps, à long terme (2027-2030) de disposer d'un espace de découverte supplémentaire pour les visiteurs.

-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 Côteaoux 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 ».

Réponse de la collectivité :

Le dimensionnement des zones AU représentent 4,3 hectares, soit une surface inférieure à la consommation d'espace réalisée à vocation habitat sur les 10 dernières années (7,5ha) et bien en-dessous des objectifs fixés par le SCOT à l'échelle communale (6ha de consommation maximale en extension). Ainsi le projet de développement de la commune de La Boissière du Doré apparaît clairement raisonné : 0,43 hectare en moyenne par an sur les 10 prochaines années.

Page 176 du rapport de présentation : *« Au regard des contraintes aux abords du bourg (AOC, agriculture, boisement, zone d'activités...) et malgré la présence d'un classement AOC sur le secteur « La Cour II », la commune souhaite maintenir ce secteur en zone de développement future dans un premier temps fermé à l'urbanisation afin de permettre l'implantation de l'ensemble des logements accueillant les futurs ménages sur le territoire. En effet, la commune a souhaité conserver ce secteur pour le développement urbain pour sa localisation au plus près du cœur historique, à moins de 200mètres de la place de l'église et donc des commerces, services et activités. De plus, ce secteur, d'une surface faible (0,6ha) et encadré de zones urbanisées, est soumis depuis le 1er janvier 2020 à l'obligation de respecter un espace de 10 mètres entre l'utilisation de produits phytosanitaires et les habitations. En ce sens, le périmètre restant pour la culture de la vigne est particulièrement réduit et son exploitation est donc peu intéressante ».*

M. Lechat, viticulteur à Vallet et propriétaire de ce terrain, émet un avis divergent de celui de l'INAO sur la qualité agronomique de ce terrain, qui n'a fait l'objet d'aucune expertise des sols. De plus, ce terrain totalement imbriqué dans le bâti du bourg est devenu inexploitable par la viticulture, compte tenu des distances de traitement. Enfin, la municipalité souhaite souligner la divergence des avis des Personnes Publiques Associées dans leur appréciation de la situation de ce secteur. En effet, la DDTM nous demande d'urbaniser en priorité Le Buisson et la Cour, lesquels secteurs sont bloqués par l'INAO. Enfin, le veto de l'INAO sur La Cour II maintient l'enclavement de La Cour I, projet majeur de rénovation du bourg de La Boissière-du-Doré.

Il est rappelé que l'INAO a été convié à la première réunion PPA qui s'est tenue le 20 mai 2019. Personne n'était présent pour représenter l'INAO à cette réunion. Aucune remarque écrite n'a également été transmise à la commune.

Le PADD a été donc élaboré par la commune en prenant en compte les avis des PPA qui se sont manifestés dans le cadre de la réunion PPA. Le Débat sur le PADD a ensuite eu lieu le 25 juin 2019 lors d'une séance du Conseil Municipal.

Une deuxième réunion PPA a été organisée le 6 décembre 2019. C'est lors de cette réunion que l'INAO a informé qu'une Consultation publique de projets d'aire géographique ou parcellaires délimitées des AOC et IGP était en cours sur la commune. Quelques semaines après cette réunion, l'INAO a fourni les cartes précises identifiant les parcelles en cours de classement AOC, soit bien après le débat du PADD permettant de prendre en compte ce classement dans le projet d'arrêt du PLU. L'arrêt de projet de PLU a finalement eu lieu le 28 janvier 2020 en conseil municipal. Le projet de PLU arrêté

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 ».

Réponse de la collectivité :

De nombreux avis indiquent le souhait des PPA de disposer de données plus précises sur le projet d'agrandissement du zoo, notamment sur les 3 sujets suivants :

- Les motivations quant au dimensionnement du projet d'agrandissement,
- Les demandes d'investigations naturalistes permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site,
- Les demandes de précisions quant aux dispositions d'aménagement du secteur d'extension.

En ce sens, une étude naturaliste (inventaire des zones humides et analyse de la faune et de la flore) et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées afin de définir très précisément le projet d'extension du zoo notamment au regard des enjeux environnementaux (protection des haies d'intérêt inventoriées, prise en compte des zones humides identifiées...). Ce travail de renforcement du projet intègre notamment une diminution significative de la surface d'extension envisagée (environ 14 hectares au lieu des 21 hectares initialement prévus).

De plus, le projet a été revu afin de calibrer précisément les besoins en termes de constructibilité. En ce sens :

- Sur le court terme (approbation du PLU – 2022) aucune construction ne sera réalisée, il s'agira seulement de créer des espaces de stationnement entièrement végétalisés (surface herbacées et plantation d'arbres en allée) et donc réversibles.
- A moyen terme (2023-2026), il s'agira d'aménager des espaces d'enclos naturels pour les animaux (plantations de végétaux, couvert forestier, jardins tropicaux...) créant un espace de biodiversité favorable au développement des animaux. Ces espaces naturels intégreront des aménagements légers de matériaux naturels (huttes, passerelles en bois...). Les seules constructions autorisées seront les bâtiments de nuit des loups et des tigres représentant une surface de plancher de l'ordre d'une centaine de m².
- Sur le long terme (2027-2030), le projet d'extension du zoo prévoit l'aménagement d'un vaste espace naturel dédié aux espèces tropicales. C'est au cœur de cet espace que le projet prévoit la construction d'une serre d'une emprise au sol d'environ 5000m².

Ces éléments témoignent du véritable effort fourni pour proposer un projet plus complet, plus précis, intégrant une réduction d'un tiers de la surface du projet initial et des superficies de constructions envisagées. Ces éléments seront détaillés dans une Orientation d'Aménagement dédiée et seront présentés dans le bilan de la consommation d'espace.

Pour répondre à la MRAE, en termes d'assainissement, le projet de règlement écrit du PLU indique bien qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit

Les évolutions envisagées dans le projet d'extension du zoo visent en premier lieu à améliorer le bien-être des animaux (agrandissement de leurs espaces de vie au nord), à permettre au zoo de disposer d'une capacité de stationnement adaptée à la fréquentation actuelle afin de sécuriser les déplacements (aménagement d'aires de stationnement au sud et à l'ouest) et dans un second temps, à long terme (2027-2030) de disposer d'un espace de découverte supplémentaire pour les visiteurs.

Le zoo est un acteur économique majeur de la commune de La Boissière-du-Doré, tant en termes d'image, que d'emplois (35 emplois en hiver et 45 en saison d'ouverture). Le zoo est une activité agricole de loisirs et de sauvegarde des espèces menacées ; Monsieur Laurent est affilié à la MSA. Le zoo est un espace d'intense biodiversité. Le projet de M. Laurent n'est pas l'augmentation du nombre des animaux, mais uniquement d'étendre l'espace qui leur est dédié, dans un souci de bien-être : espaces des ours en 2023, espaces des fauves en 2025. Enfin, la possibilité future d'une serre subtropicale à l'horizon 2028, permettrait l'ouverture du parc en hiver, de façon à assurer la pérennité économique et touristique de l'entreprise tout en annualisant les emplois saisonniers.

Concernant l'extension, M. Laurent a toujours procédé par des échanges de terres, avantageux en termes de surfaces, pour les agriculteurs voisins. Sur les 14 ha d'extension programmés, environ 11,5 ha concernent M. Burot (exploitation de 75 ha), un principe d'échange est en cours de négociation avec M. Laurent. L'aire de stationnement de 2.8 ha concerne le GAEC de la Divatte (exploitation de 490 ha). L'aire de stationnement prévue ne sera pas artificialisée et sera arborée. La commune souhaitant l'organisation d'un stationnement sécurisé pérenne, œuvre pour soutenir un compromis entre les parties.

En effet, pour la municipalité, le principal souci demeure la sécurité.

D'une part, l'actuel parking sature et les jours de grande influence des véhicules peuvent stationner de façon désordonnée aux alentours du zoo.

D'autre-part, la route départementale qui relie La Boissière-du-Doré à Saint-Christophe-la-Couperie sépare le zoo de son parking. Les visiteurs doivent la traverser pour accéder au zoo. Les jours de grande affluence, le zoo accueille jusqu'à 2 800 personnes par jour, dont de nombreux enfants.

La municipalité souhaite lever ces insécurités en préconisant un stationnement mieux calibré et plus proche du zoo ne nécessitant pas la traversée de cette route départementale. C'est pourquoi en cas d'insécurités persistantes, les collectivités locales (commune et communauté de communes) étudieront les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes pour l'accès au zoo.

Concernant l'aménagement de la voie Départementale, une réunion avec le Conseil Départemental aura prochainement lieu.

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 ».

Réponse de la collectivité :

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU et mises à la connaissance du public dès le lancement de la procédure. Ces modalités sont décrites précisément dans le bilan de la concertation du document arrêté. La concertation au près du public s'est faite au travers de nombreux moyens et de manière constante tout au long de la procédure : articles dans le bulletin municipal, panneaux d'exposition, réunions publiques... La dernière réunion publique a effectivement eu lieu en décembre 2019 afin de présenter aux habitants le dossier de PLU finalisé avant l'arrêt. Le PLU a ensuite été arrêté en conseil communautaire le 12 février 2020, soit 2 mois après la dernière réunion publique. A suivi une phase de consultation des Personnes Publiques Associées, initialement prévue sur 3 mois, ralentie en lien avec le premier confinement et la crise sanitaire. A la suite de cette consultation, la commune a engagé l'enquête publique auprès de la population. La commune de La Boissière du Doré a donc respecté ses engagements en termes de concertation et a suivi toutes les étapes de la procédure de révision d'un PLU.

* « 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 »

Réponse de la collectivité :

Plusieurs réunions de travail avec les membres du comité de pilotage ont été organisées afin de construire le PADD. La première réunion publique où tous les habitants ont été conviés portait sur la synthèse du diagnostic territorial et la présentation détaillée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les citoyens présents au cours de cette réunion publique ont pu réagir librement sur cette présentation afin de donner leurs avis et remarques sur le projet avant le débat en conseil municipal.

* « 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 ?

Réponse de la collectivité :

- Le PADD rappelle les grandes orientations du territoire sur les 10 prochaines années et notamment la volonté de maintenir le caractère rural de la commune en limitant l'étalement urbain, en maintenant les parcelles agricoles et viticoles, en pérennisant les exploitations existantes...

- Le plan de zonage identifie précisément les bâtiments agricoles au sein de l'espace rural présentant un intérêt patrimonial pour le changement de destination dont les modalités de préservation sont précisées dans le règlement écrit du PLU.
- Le plan de zonage identifie aussi précisément les éléments patrimoniaux à préserver dont les modalités de protection sont précisées dans le règlement écrit du PLU

Quid des entrées de bourg ?

Réponse de la collectivité :

Les entrées de bourgs du sud-est de la commune seront requalifiées par la mise en œuvre d'opérations urbaines en entrée de bourg (les OAP de ces secteurs intègrent des dispositions pour un traitement qualitatif et sécurisé des franges).

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

Réponse de la collectivité :

- Préservation des grands éléments constituant la trame verte et bleue (zones humides, boisements, cours d'eau...),
- Protection des éléments patrimoniaux (petit patrimoine, changements de destination, édifices remarquables...)
- Accueil de nouvelles populations dans et en continuité du cœur historique, favorisant la fréquentation des commerces, équipements, services et assurant la vitalité du bourg,
- Mise en place de projet de développement urbain qualitatif à travers les dispositions des OAP,
- ...

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

Réponse de la collectivité :

Les règles de construction inscrites dans le règlement écrit du PLU visent une protection des caractéristiques locales (toiture, implantation, clôture...) et une continuité avec les futures constructions afin de tendre vers une entité urbaine harmonieuse et cohérente en termes de façade.

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 ?

Réponse de la collectivité :

Privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien et ainsi renforcer la vitalité du bourg.

La municipalité est très intéressée par le propos de Madame Garcia. Celui-ci se rapproche de l'étude du CAUE de 2014 et de l'étude ASP de 2016, auxquelles Madame Garcia a contribué, dans le cadre de la concertation publique avec les habitants. Ces études serviront de fil directeur à la nouvelle équipe municipale dans le courant du mandat. Des réunions publiques seront menées en ce sens dès que l'équipe municipale sera prête et que le contexte sanitaire y sera favorable.

* « 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. »

Réponse de la collectivité :

Une analyse particulièrement fine des possibilités de densification du tissu actuellement urbanisé a été réalisée et a permis de définir les besoins en foncier en extension pour l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire sur les 10 prochaines années. Le prélèvement des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine s'est donc fait à hauteur stricte des besoins estimés. S'agissant de la localisation des futurs secteurs de développement urbain, de nombreuses hypothèses ont été envisagées. L'ensemble des secteurs de réflexion ont été étudiés dans le cadre d'une analyse multicritères permettant de comparer tous les secteurs potentiels en fonction de leurs impacts agricoles, viticoles, environnementaux, paysagers, leur proximité des services, équipements, commerces, réseau, la desserte... La comparaison des différents secteurs d'extension possibles à l'appui d'une grille de critères, a permis de procéder à un classement de ces secteurs.

« Le développement durable doit apparaître clairement dans le PLU »

Réponse de la collectivité :

Le développement durable est intégré de manière constante dans la construction du projet de PLU (thématique mobilités – cheminements doux, thématique énergie, thématique consommation d'espace, thématique déchet...).

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

Réponse de la collectivité :

En ce qui concerne le secteur « Chemin des effraies », l'OAP incite à privilégier sur le secteur, des logements adaptés aux séniors, c'est-à-dire des logements de petites surfaces et en cœur de bourg. De plus, l'OAP « îlot commerce » précise que dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

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

Réponse de la collectivité :

Le renforcement des continuités douces, en lien avec le projet communal : Au niveau des secteurs de développement à vocation d'habitat, afin de viser une mobilité inter-quartiers ainsi qu'avec le tissu déjà urbanisé du bourg (renforcement des connexions piétonnes existantes, création de nouvelles continuités douces...) à travers les dispositions définies dans l'ensemble des OAP.

* « 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) ? »

Réponse de la collectivité :

Un travail collaboratif avec l'intercommunalité est bien actuellement en cours sur ces thématiques. La Communauté de communes Sèvre et Loire a voté favorablement pour la prise de compétence mobilité le 17 mars dernier.

« 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 ? »

Réponse de la collectivité :

Privilégier la densification du tissu urbanisé du bourg ainsi que l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat à proximité des commerces, équipements, services, permettra de favoriser leur fréquentation et leur maintien et renforcera la vitalité du bourg et les liens sociaux.

L'objectif de l'OAP « îlot commerce » est de maintenir la dynamique locale en visant un renforcement du cœur de bourg par un retraitement de l'îlot commerces. L'OAP précise que dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, le secteur accueillera une mixité de fonctions (commerces et/ou services et/ou équipements et/ou espace public et/ou stationnement et possibilité de logements).

-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. »

Réponse de la collectivité :

Le secteur de Bel Air, situé au nord du tissu urbanisé de la commune, est localisé à plus d'1 kilomètre de l'îlot commerces. Il représente un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs étudiés pour le développement urbain, notamment le secteur du Buisson ou ceux du Pâtis Sec, situés à moins de 400 mètres de l'îlot commerces. Le choix de la commune s'est donc porté sur des secteurs plus proches du bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du bourg, notamment de l'îlot commerce sur lequel un projet de réaménagement pourra être réalisé suite à l'approbation du PLU. De plus, la commune a souhaité privilégier le développement de l'habitat sur les secteurs du Pâtis Sec pour permettre d'améliorer la continuité du bourg avec les terrains de sport (L'OAP du Pâtis Sec prévoit la réalisation de cheminements piétons permettant de connecter de manière directe et sécurisée les terrains de sport avec le bourg historique et notamment les équipements scolaires).

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé du bourg de la commune, qui a été précisément délimité par le SCOT du Pays du Vignoble nantais. Cette enveloppe urbaine est définie en fonction de la morphologie urbaine du tissu bâti et ne correspond pas à la délimitation de l'agglomération au sens des panneaux d'agglomération en entrée de ville. Cette enveloppe urbaine est plus réduite que la limite définie autour des panneaux d'agglomération et elle correspond au centre bourg. Les nouveaux secteurs de construction doivent être localisés au sein de cette enveloppe urbaine, c'est-à-dire en centre bourg, ou jouxter cette enveloppe urbaine, conformément aux objectifs fixés par le SCOT.

Plusieurs terrains de Bel Air classés en Ub ont été classés en A dans le présent projet de PLU. Ces terrains classés en Ub depuis 25 ans n'avaient jamais faits l'objet d'aucun projet de construction. Ils ne

sont pas à proximité de l'enveloppe urbaine. C'est pourquoi, afin de rester dans les 6ha de consommation foncière en extension de l'enveloppe, autorisée par le Scot, la municipalité du précédent mandat a décidé de classer Bel Air en A.

Il n'est pas possible d'approuver le PLU avec le secteur de Bel Air car le PADD ne fait pas mention de ce secteur d'extension. Il faudrait redébattre du PADD et faire un nouvel arrêt du PLU et enfin une nouvelle enquête publique. Cet allongement de procédure sera étudié par la collectivité en regard également de l'élaboration du PLUi en cours actuellement.

-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

Réponse de la collectivité :

Cet élément sera modifié.

-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. »

Réponse de la collectivité :

Le règlement écrit indique précisément le nombre de place de stationnement requise pour chaque nouvelle construction en fonction de sa destination (logement, équipement, activité...) et de son secteur (zone urbaine, zone d'équipement, activité économique). De plus, des règles qualitatives et quantitatives sont mises en place (*Toute place de stationnement supprimée doit être recréée, Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble...*)

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. »

Réponse de la collectivité :

La commune a reçu le retour de l'INAO qui formule de cette manière son avis : « Avis conforme défavorable pour le secteur de La Cour II (parcelle D933) compte tenu que cette parcelle plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important ». L'avis reçu ne présente pas de justifications supplémentaires.

Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC), l'avis de l'INAO, à travers la CDPENAF, est un avis conforme, c'est-à-dire qu'il doit être respecté pour pouvoir approuver le PLU.

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^{er} 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 ? ».

Réponse de la collectivité :

Au regard des remarques des habitants lors de l'enquête publiques, il semble opportun de rappeler ce qu'est une OAP et quels en sont ses enjeux. Comme précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU arrêté, il peut être rappelé à tous les propriétaires concernés par une OAP :

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle. A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : **tout dépend de la volonté des propriétaires.** Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait **décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre.** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés **en cas de projet.**

La délimitation du projet s'est définie progressivement au cours de plusieurs réunions de travail avec le comité de pilotage. Une partie du secteur initialement envisagé a finalement dû être supprimée pour redécouper le secteur au regard du retour de l'INAO sur les parcelles AOC.

Les dispositions d'aménagement fixées dans l'OAP du secteur du Buisson ont été mises en place afin d'assurer la sécurité des circulations routières et piétonnes aux abords et dans le secteur. En ce sens, l'OAP prévoit une desserte du secteur selon **un sens unique et non à double sens (entrée au sud et sortie au nord)** afin de limiter les flux sur la rue d'Ancenis. 3 accès piétons sont aussi prévus et un **traitement général de la rue d'Ancenis devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur afin d'assurer des entrées et des sorties (piétonnes et routières) sécurisées sur l'axe de la RD763.**

Les OAP du PLU ont vocation à mettre en place les dispositions d'aménagement nécessaires à assurer une cohérence d'aménagement dans le cas de la réalisation du projet. Les propriétaires fonciers qui ont leurs fonds de jardins intégrés dans une OAP peuvent envisager la réalisation d'une extension ou annexe dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'organisation générale du projet (blocage d'un accès à l'OAP par exemple). Cependant, si le projet est véritablement lancé, sa mise en œuvre sera assurée par un aménageur (privé ou public) qui définira plus précisément le projet (esquisses, plan masse...).

La surface urbanisable initiale du secteur du Buisson a été réduite de moitié à la demande de l'INAO. De ce fait, le projet d'urbanisation se rapproche des habitations existantes. La municipalité entend les remarques remontées de la part des habitants lors de l'enquête publique, soulignant le manque de concertation concernant le projet municipal sur ce secteur. Il est rappelé que la procédure de modification qui permet d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation nécessite une enquête publique. Une concertation préalable pourra également être réalisée.

Ce projet sera revu et rediscuté de façon concertée, dans le projet futur de PLUI de la communauté de communes Sèvre-et-Loire.

Les remarques faites sur le secteur seront examinées par le comité de pilotage qui pourra réfléchir à d'éventuels ajustements du secteur avant l'approbation du PLU.

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 Air 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. »

Réponse de la collectivité :

Une première réunion publique a eu lieu le 23 avril 2019 pour présenter aux habitants le diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour recueillir leurs remarques avant de débattre le PADD en conseil municipal. Au stade de cette première réunion publique, le PADD n'était pas encore finalisé. Le bureau d'études a expliqué que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en 2015) fixait une consommation d'espace maximale de l'ordre de 6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune. En ce sens, le bureau d'études a présenté 5 secteurs sur lesquels le comité de pilotage était en réflexion pour accueillir le développement communal futur en expliquant bien que l'ensemble de ces secteurs représentait une surface supérieure à 6 hectares et qu'en ce sens, la commune devrait faire des choix à travers une analyse multicritère afin de déterminer parmi ces 5 secteurs, ceux à privilégier, notamment pour assurer la proximité avec les équipements, services et commerces communaux. Aucune remarque concernant le secteur de Bel Air n'a été formulée lors de cette réunion.

Le secteur de Bel Air, situé au nord du tissu urbanisé de la commune, est localisé à plus d'1 kilomètre de l'îlot commerces. Il représente un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs étudiés pour le développement urbain, notamment le secteur du Buisson ou celui du Pâtis Sec, situés à moins de 400 mètres de l'îlot commerces. Le choix de la commune s'est donc porté sur des secteurs plus proches du bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du bourg, notamment de l'îlot commerce sur lequel un projet de réaménagement pourra être réalisé suite à l'approbation du PLU. De plus, la commune a souhaité privilégier le développement de l'habitat sur les secteurs du Pâtis Sec pour permettre d'améliorer la continuité du bourg avec les terrains de sport (L'OAP du Pâtis Sec prévoit la réalisation de cheminements piétons permettant de connecter de manière directe et sécurisée les terrains de sport avec le bourg historique et notamment les équipements scolaires).

Le bureau d'étude rappelle que l'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé du bourg de la commune, qui a été précisément délimité par le SCOT du Pays du Vignoble nantais. Cette enveloppe urbaine est définie en fonction de la morphologie urbaine du tissu bâti et ne correspond pas à la délimitation de l'agglomération au sens des panneaux d'agglomération en entrée de ville. Cette enveloppe urbaine est plus réduite que la limite définie autour des panneaux d'agglomération et elle correspond au centre bourg sans inclure la zone d'activités du Sapin Vert. Les nouveaux secteurs de construction doivent être localisés au sein de cette enveloppe urbaine, c'est-à-dire en centre bourg,

ou jouxter cette enveloppe urbaine, conformément aux objectifs fixés par le SCOT. Le secteur de Bel Air, constructible depuis 13 ans, n'est pas situé dans l'enveloppe urbaine où en proximité immédiate.

La révision d'un PLU correspond à l'élaboration d'un projet d'intérêt général pour le futur développement communal. C'est dans ce sens que la commune a travaillé de manière objective sur les secteurs les plus appropriés pour accueillir de nouveaux habitants. Le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis, constitue une base de travail pour réfléchir au développement territorial sur les 10 prochaines années. Ce PLU en vigueur a créé du droit à construire depuis 2006. Le droit à construire ne constituant pas un droit immuable, la révision du PLU représente l'opportunité de revoir les choix de développement du territoire et de remettre en question l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

Le PADD présenté en réunion publique a ensuite été finalisé et débattu en conseil municipal du 25 juin 2019. Lorsque le PADD est débattu, cela signifie que la commune a procédé à certains choix stratégiques pour le devenir de la commune, notamment en termes de constructibilité, c'est en ce sens qu'elle dispose alors de la possibilité de mettre en place le sursis à statuer dans l'attente de la finalisation du projet de PLU sur les permis qui sont déposés après le débat du PADD et qui vont à l'encontre de la stratégie définie dans le projet de territoire. C'est en ce sens que la commune a donné un sursis à statuer sur les demandes de constructions sur le secteur de Bel Air. En effet, la construction du secteur de Bel Air après le débat du PADD entraine en contradiction avec les propos du projet débattu en conseil municipal à savoir :

« Afin de poursuivre la formation d'un bourg plus aggloméré, d'assurer la proximité entre les nouveaux quartiers d'habitations et les équipements, les services et les commerces et de permettre une insertion paysagère harmonieuse de ces nouveaux quartiers dans leur environnement immédiat, les secteurs destinés au développement de l'habitat ont été localisés en continuité immédiate du bourg ».

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 ? »

Réponse de la collectivité :

La commune a reçu le retour de l'INAO qui formule de cette manière son avis : « Avis conforme défavorable pour le secteur de La Cour II (parcelle D933) compte tenu que cette parcelle plantée en vigne présente d'excellentes aptitudes (qualité exceptionnelle des terrains) et du dimensionnement des zones AU trop important ». L'avis reçu ne présente pas de justifications supplémentaires.

Lorsqu'un projet ou un document d'aménagement ou d'urbanisme a pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC), l'avis de l'INAO, à travers la CDPENAF, est un avis conforme, c'est-à-dire qu'il doit être respecté pour pouvoir approuver le PLU.

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. »

Réponse de la collectivité :

Effectivement, plusieurs esquisses et réflexions ont été menées sur le secteur du chemin des Effraies. Cependant lors du travail d'inventaire des disponibilités de gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, le comité de pilotage s'est rendu compte que le secteur pouvait être élargi pour permettre la réalisation d'un projet plus conséquent. La multitude de propriétaires, la complexité du tissu urbanisé et la morphologie du secteur ne permettent pas de mettre en place une OAP avec des dispositions d'aménagement optimales. En ce sens, la collectivité a préféré mettre en place une OAP basique, n'obligeant que la réalisation d'une opération d'ensemble. Ce qui signifie que le secteur est ciblé pour un projet permettant d'assurer qu'aucune construction ne soit réalisée de manière spontanée, sans cohérence avec le reste du secteur, laissant un temps supplémentaire à la commune pour déterminer de quelle manière aménager au mieux ce secteur.

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 ».

Réponse de la collectivité :

Le projet de Monsieur Jardon est privé et ne sera pas ouvert au public.

Monsieur Jardon dispose d'un vaste parc dont la surface constructible s'est trouvée étendue lors de la définition de l'enveloppe urbaine. Cela lui permet de réaliser son projet de piscine sans nécessité de modification complémentaire du zonage. Il doit adapter son projet en conséquence.

-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 m² 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). »

Réponse de la collectivité :

Le projet est en zone A dans le projet de PLU. La réalisation d'une extension ou annexe est autorisée dans cette zone sous conditions :

« Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- L'emprise au sol n'excède pas 40 m², extensions comprises (hormis pour les piscines non couvertes);
- La hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. »

Aucune modification n'est nécessaire.

Si l'erreur vient du cadastre, il faut se rapprocher des services concernés.

-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 ».

Réponse de la collectivité :

Cette erreur sera prise en compte et rectifiée, les parcelles situées au nord de la zone d'activités du Sapin Vert (n°1080, 1127, 172 et 692) sur lesquelles sont implantées des habitations, seront reclassées en zone Ub.

-Monsieur MACE Jacky - 314 les Laures -VALLET - parcelle n°341 – Les Tuileries (350 m2)

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.

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas d'erreur de zonage, le zonage indique que la parcelle n°341 est située en zone Agricole. L'ensemble de l'espace rural est aujourd'hui inconstructible pour de nouvelles habitations dans le but de préserver et de pérenniser l'activité agricole et de limiter la consommation d'espace agricole. Ce classement en zone A simplifie les règles de constructibilité pour l'ensemble des constructions existantes au sein de l'espace rural.

Il est cependant bien-sûr possible de rénover une construction existante, de réaliser des annexes, extensions... de manière encadrée et précisée dans le règlement écrit – Zone A.

Si le bâtiment répond aux critères de changement de destination, il pourra être envisagé de rajouter cette bâtisse à la liste des bâtiments agricole pouvant changer de destination.

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

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

Réponse de la collectivité :

Le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis, constitue une base de travail pour réfléchir au développement territorial sur les 10 prochaines années. Ce PLU en vigueur a créé du droit à construire depuis 2006. Le droit à construire ne constituant pas un droit immobilier, la révision du PLU représente l'opportunité de revoir les choix de développement du territoire et de remettre en question l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

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

Réponse de la collectivité :

L'ensemble des secteurs urbanisés et à urbaniser du projet de PLU définissent le périmètre dans lequel s'applique le Droit de Préemption Urbain. Au moment de l'approbation du PLU, une nouvelle délibération sera prise par le conseil municipal afin de valider le nouveau périmètre du DPU au regard

de l'évolution finale des zones U et AU. Le DPU permet à la commune d'être informée de toute transaction relative à la vente de terrains et d'immeubles et par suite d'acquiescer lesdits terrains ou immeubles s'ils présentent un intérêt pour la collectivité. Cette démarche permet de poursuivre la politique foncière de la commune et de conduire des actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de favoriser le développement des loisirs ou du tourisme...

Le lieu-dit la Brégonnière, 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 ».

Réponse de la collectivité :

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination porte **uniquement sur le changement de destination vers du logement**. Il a été réalisé en plusieurs étapes :

Dans un premier temps, une réunion a été organisée avec la commission PLU afin de présenter le principe du changement de destination, la méthodologie d'inventaire à réaliser ainsi que la validation des **critères objectifs** de recensement. Les critères qui ont été retenus par la commission urbanisme sont les suivants :

- Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) ;
- L'état des constructions ;
- Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
- L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 40 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais
- Raccordement possible aux réseaux ;
- Accès sécurisé et stationnement possible ;
- Eloignement d'une exploitation agricole (plus de 100 mètres) ;

Les bâtiments pré-identifiés et situés à moins de 100 mètres de sites ou sièges d'exploitation agricole ne sont pas retenus (ces derniers ayant été identifiés de manière exhaustive dans le cadre du Diagnostic agricole) : il s'agit d'éviter l'implantation de tiers à proximité immédiate des activités agricoles, car celle-ci pourrait remettre en question leur pérennité ;

Les bâtiments pré-identifiés pour lesquels l'autorisation d'un changement de destination aurait un impact notable sur les pratiques agricoles ne sont pas retenus ;

- Validation du raccordement (ou de la possibilité de raccordement) des bâtiments pré-identifiés aux réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- Validation concernant la sécurité des accès sur les voies existantes.

Dans un second temps, les membres de la commission PLU ont pré-identifié l'ensemble des bâtiments répondant aux critères énumérés précédemment. A partir de ce premier inventaire, le bureau d'études a repris l'ensemble des bâtiments identifiés pour en extraire : Un dernier travail de vérification a été réalisé par la commission afin de valider définitivement les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les 10 prochaines années.

Le travail de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est donc réalisé de manière totalement objective, dans une logique d'intérêt général à travers à travers l'objectif de protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial du territoire communal, tout en préservant la pérennité des exploitations en place.

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...

Réponse de la collectivité :

Plusieurs panneaux de concertation ont été affichés en mairie tout au long de la procédure de révision du PLU afin d'informer les habitants sur l'avancement du projet. Le panneau de concertation concernant le PADD indiquait « *Ce projet d'extension se fera en concertation avec les agriculteurs du secteur* ». En dehors des 2 réunions publiques organisés au cours de l'année 2019, auxquelles l'ensemble des habitants, agriculteurs compris, étaient conviés pour s'informer et échanger sur l'avancement du projet de PLU, la concertation avec les agriculteurs peut être réalisée au-delà de l'échéance PLU, dans le cadre de la mise en route du projet concret d'extension du zoo.

Monsieur le Maire et l'adjointe en charge de l'urbanisme, Madame Jousseau ont reçu 2 fois Monsieur Dominique Bouchereau (12 novembre 2020 et 10 février 2021) et une réunion de médiation avec Monsieur Laurent, gérant du zoo lui a été proposée mais Monsieur Bouchereau a refusé cette offre.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur a proposé une réunion de toutes les parties concernées le 30 mars 2021 (agriculteurs, gérant du zoo, M. le Maire et M. ROBERT, 1^{er} adjoint).

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

Réponse de la collectivité :

Dans le cadre des retours des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), plusieurs PPA et notamment l'autorité environnementale ont souhaité une **étude naturaliste sur le secteur d'extension du zoo afin de mieux connaître les enjeux environnementaux** sur ces secteurs. En ce sens, la commune a missionné le bureau d'études pour la réalisation de cette étude qui nécessite la réalisation de sondages pédologiques sur le terrain. Comme la procédure le réclame, la collectivité a fait **une demande d'autorisation de pénétration sur parcelle au près de la préfecture**. Le préfet a répondu favorablement à cette demande : « *En réponse à votre demande du 8 juillet dernier, je vous transmets, sous ce pli, copie de mon arrêté n° 2020/BPEF/073 en date de ce jour, portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées situées sur la commune de La Boissière du Doré, pour les agents de la Communauté de communes Sèvre & Loire (CCSL), ainsi que les personnels des seules entreprises dûment mandatées par elle, à savoir le bureau d'études OUEST'AM – sis Le Sillon de Bretagne – 8 avenue des Thébaudières à Saint-Herblain (44800), afin de réaliser des études naturalistes et notamment la réalisation d'inventaires des zones humides et faune/flore, dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ladite commune. -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* ». **Cet arrêté a fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loire Atlantique.**

-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. »

Réponse de la collectivité :

Une réunion s'est tenue le 30 mars 2021 entre le propriétaire du zoo et les exploitants concernés par le projet. Etaient présents : Christian DAVID, commissaire enquêteur, Maurice BOUHIER, maire de la Boissière du Doré, Denis ROBERT, 1er adjoint, Jean-Pierre MARCHAIS, Vice-Président en charge de l'aménagement du Territoire, Evelyne LESAGE, DGS La Boissière du Doré, Delphine BLOT, chargée de planification CCCL, Sébastien LAURENT, directeur du zoo, Christophe BUROT, agriculteur exploitant, Jérémy COLOU, GAEC de la Divatte, Dominique BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Philippe BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Emmanuel MARY, GAEC de la Divatte, Alicia TERRIEN-LAMBERT, GAEC de la Divatte, Noël BOUCHEREAU, GAEC de la Divatte, Sonia Bernier, Avocate collaboratrice. Cette réunion a permis à chacun de s'exprimer notamment sur les contraintes de circulation des engins agricoles, l'enclavement de certaines parcelles, les indemnités et compensations envisagées, la sécurité des déplacements des visiteurs, des agriculteurs, des habitants... Au regard des échanges entre les acteurs du projet, certains ajustements pourront être intégrés dans le projet de PLU.

Le zoo est un acteur essentiel de l'économie locale et le projet impacte le GAEC à hauteur de 2.8 ha sur 490 ha soit 0.5%. Le zoo est une activité agricole, à vocation de loisir et est inscrite en tant que tel à la MSA. L'ensemble de l'utilisation des parcelles est réversible.

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.

Réponse de la collectivité :

Les réponses de la Municipalité ont été apportées au fil de la lecture des observations.

-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 ?

Réponse de la collectivité :

Suite au rapport du commissaire enquêteur, la collectivité réétudiera la programmation des futurs secteurs de projet d'habitat et notamment celui du secteur centre bourg.