

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT JULIEN DE CONCELLES MODIFICATION N°1

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice

Novembre 2021

1. Réponses aux observations reçues pendant l'enquête

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
R1	M. RIBARD	La Robinière/La Croix des Buttes	<p>-Des dispositions spécifiques seront-elles mises en place pour pallier aux nuisances en cours d'aménagement (poussières, trafic...) ? Des mesures seront prises afin de limiter autant que possible les nuisances pendant la période de travaux. Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail et de présenter les mesures mises en place pour limiter les potentielles nuisances.</p> <p>-La densification de la zone ne sera-t-elle pas le principal élément au projet ? (Cf. pas trop de logements). La densité ne constitue pas l'élément principal du projet. En effet, l'objectif de la modification est justement de définir une OAP et un règlement qui permettent d'encadrer qualitativement la réalisation du futur projet d'habitat. Pour cela des dispositions sont notamment définies concernant la végétalisation et la conservation d'espaces perméables (exemples : disposition du règlement « au moins 20% de la superficie de chaque lot ou îlot bâti devra être conservée en surface perméable » ou de l'OAP « l'opération sera structurée autour d'un corridor vert aménagé »). Des dispositions sont également présentes concernant la limitation des hauteurs dans le règlement « gabarit maximal équivalent à R+2 ou R+1+combles », afin de favoriser une insertion paysagère qualitative.</p>
R2	Mme BONAMI	La Robinière Mitoyen côté plantation d'arbres de haute tige	<p>-Y a-t-il une limite de densité prévue ? Une limite de densité n'est pas inscrite au sein de l'OAP. Néanmoins, plusieurs dispositions permettent de limiter celle-ci et de l'encadrer qualitativement (hauteur maximale, espaces végétalisés à conserver, limitation des vis-à-vis...). De plus, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la création de 56 logements, restant ainsi dans la densité préconisée.</p> <p>-Y a-t-il une rue susceptible de longer notre terrain ? L'OAP définit les principes d'accès à l'opération. Il n'est pas envisagé de réaliser une voirie longeant la parcelle YM128. Néanmoins, le réseau routier devra permettre un accès à cette</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>parcelle afin de permettre une desserte dans le cadre d'une urbanisation ultérieure éventuelle.</p> <p>-si des logements sont construits le long de notre terrain, leurs jardins longeront-ils notre clôture/piscine ? Les jardins de certaines futures habitations longeront en effet la clôture de la parcelle YM128. Néanmoins, les clôtures et l'implantation des futures habitations pourront permettre de limiter les potentielles nuisances de riveraineté.</p> <p>-le projet prévoit-il des plantations séparatives des limites de propriétés latérales ? ou des constructions de murs ? Le choix des clôtures n'est pas défini à ce jour. Néanmoins, celles-ci pourront être végétalisées et devront respecter les dispositions du règlement écrit du PLU (2 mètres maximum, contribuer et participer à l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain). Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail. De plus, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage de rencontrer chaque propriétaire riverain de l'opération afin d'échanger sur ces éléments.</p>
R3	M. & Mme BAZERQUE	Le Bois Chef	<p>-Sera-t-il envisagé de mettre la rue de la Clairière en sens unique pour sécuriser la zone au regard de l'augmentation du trafic routier que va occasionner l'urbanisation de La Robinière ? Il n'est à ce jour pas acté de mettre la rue de la Clairière en sens unique, néanmoins, toutes les possibilités sont étudiées. L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager cette rue afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière. Cet aménagement rentre dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg.</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>-Dans le centre bourg, les linéaires commerciaux protégés incluent des maisons d'habitations sans commerce !</p> <p>La protection des linéaires commerciaux vise à protéger un secteur dans son ensemble afin de préserver la dynamique commerciale en place. Les maisons identifiées au sein de ce linéaire pourront rester des habitations. Seuls les commerces existants ou les nouveaux commerces créés ne pourront pas être transformés en habitation.</p>
R4	M. et Mme LERAY	La Courbe	<p>-Des aménagements (clôtures) avec les voisins sont-ils prévus ?</p> <p>Le choix des clôtures n'est pas défini à ce jour. Néanmoins, celles-ci pourront être végétalisées et devront respecter les dispositions du règlement écrit du PLU (2 mètres maximum, contribuer et participer à l'ambiance générale de la zone et de l'environnement urbain). Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail. De plus, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage de rencontrer chaque propriétaire riverain de l'opération afin d'échanger sur ces éléments.</p> <p>-Attention à préserver l'alimentation de l'eau des maraîchers qui traverse en diagonale toute la parcelle de la Robinière et alimente des voisins du secteur.</p> <p>La présence de cette alimentation sera prise en compte. Néanmoins, la CCSL et la commune ne peuvent s'engager sur le maintien des alimentations en eau pour les riverains (dispositif privé).</p>
R7	M. et Mme JAMIN	Rue du Vignoble	<p>-Combien de logements seront réellement construits ?</p> <p>Le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la réalisation de 56 logements</p> <p>-Quelle sera la hauteur des différentes habitations et leurs localisations ?</p> <p>Il est envisagé de réaliser les constructions les plus denses (petit collectif ou habitat intermédiaire) sur la partie Nord de l'opération. Il est envisagé la réalisation de maisons individuelles sur le reste de l'opération. Le règlement prévoit la limitation des hauteurs suivante « gabarit maximal équivalent à R+2 ou R+1+combles », afin de favoriser une insertion paysagère qualitative.</p> <p>-La sécurisation de la rue de la Clairière est-elle envisagée ?</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager cette rue afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière. Cet aménagement rentre dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg.</p>
R8	Mme PRAUD	Rue de Bretagne	<p>-La requérante est défavorable au projet d'urbanisation de la Robinière aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Existence de sites constructibles présentant plus d'avantages pour les futurs résidents (situation plus proche du bourg, transports en commun), . Site de la Robinière présentant différents inconvénients : moins proche du bourg que d'autres sites possibles, bordé d'une route à grande circulation, pas de transport en commun à proximité, proximité de la zone artisanale déjà dénoncée pour ses nuisances par les résidents actuels. <p>-Elle recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> . D'élaborer des projets communaux pour attirer de nouvelles entreprises afin d'offrir plus d'emplois sur place et éviter de transformer la commune en « cité dortoir », . De mieux organiser les transports en commun pour limiter les nuisances liées au trafic, notamment par une navette vers la gare de Thouaré permettant une liaison rapide avec Nantes. <p>L'urbanisation du site de la Robinière est nécessaire pour répondre aux besoins en logements croissants sur le territoire et éviter que les ménages travaillant sur la métropole ou en Sèvre et Loire ne doivent s'éloigner davantage en allant par exemple sur le territoire des Mauges.</p> <p>Dans le cadre de la modification, l'urbanisation d'autres secteurs de la commune a été étudiée. Néanmoins, ces sites ne peuvent être urbanisés pour le moment et ce pour différentes raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur de la Meslerie de la ZAC multisites : réalisation est actuellement bloquée dans l'attente d'un jugement destiné à résoudre un conflit entre aménageurs

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>potentiels. Même dans l'hypothèse d'une résolution rapide, la livraison des logements ne devrait pas intervenir avant 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur de Port Egaud de la ZAC multisites : aménagement est suspendu en raison de sa localisation en grande partie en zone inondable et dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI Loire Amont actuellement en cours. • Secteur OAP des 3 Moulins : une partie reste à aménager mais la réalisation est compromise à court terme au regard de la complexité foncière de l'opération. • Secteur OAP de la Gare (site de Lidl) : le déplacement potentiel ne devrait pas intervenir avant quelques années. • Secteur OAP du Gué au Voyer : aménagement est remis en cause à court terme en raison d'une problématique de rétention foncière. <p>Ainsi, au regard des projets en cours ou à venir, le potentiel de construction est évalué à 146 logements entre 2022 et 2024, soit inférieur au besoin en logements (cf. notice justifiant l'ouverture à l'urbanisation).</p> <p>Concernant l'emploi, la CCSL travaille actuellement dans le cadre du PLUi sur la définition d'une stratégie de développement économique permettant de développer l'emploi sur le territoire et de limiter ainsi les navettes domiciles/travail.</p> <p>Concernant les mobilités, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions dont les grandes orientations sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les pratiques en structurant le maillage cyclable du territoire • Relier les territoires en renforçant le covoiturage et en accentuant l'attractivité des transports collectifs. • Provoquer les changements et la transition vers de nouveaux modes <p>A l'échelle du projet de la Robinière, il est également prévu de favoriser les mobilités douces et de sécuriser et faciliter les continuités vers le centre bourg, en lien avec les aménagements existants récents le long de la route du Soleil Levant.</p>
R9	M. SAVIN	Impasse du Bois Nouveau	<p>Des mesures de sécurisation sont-elles envisagées pour contrer la vitesse excessive constatée sur la rue de la Clairière ainsi que des aménagements prévus pour limiter les nuisances liées à l'augmentation du trafic qu'engendrera l'urbanisation de la Robinière.</p> <p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager cette rue afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière. Cet aménagement rentre dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg.
O1	M. et Mme CALVEZ	Le Village Joli	<p>Quels aménagements seront effectués autour de la Robinière ?</p> <p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière ainsi que le long de la route du Fleuve. Ces aménagements rentrent dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg.</p>
O2	Anonyme	La Robinière	<p>-Quel est le détail des aménagements prévus ?</p> <p>Il est envisagé de réaliser 56 logements ainsi que des espaces publics (espaces verts, jeux pour enfants...). Ce projet s'accompagnera d'aménagements routiers sur le secteur afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Tous ces éléments sont détaillés dans l'OAP. Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail.</p> <p>-La conduite d'eau des maraîchers sera-t-elle bien prise en compte pour les travaux afin de veiller à la préserver puisqu'elle alimente les riverains ?</p> <p>La présence de cette alimentation sera prise en compte. Néanmoins, la CCSL et la commune ne peuvent s'engager sur le maintien des alimentations en eau pour les riverains (dispositif privé).</p>
E3	Valérie ROMAIN et Nicolas WLODARCZYK	Embreil	<p>-Des dispositions seront-elles prévues quant au bruit et trafic supplémentaires générés sur la D115 par l'ouverture à l'urbanisation de La Robinière ?</p> <p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager le quartier afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Il est ainsi prévu d'aménager à</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg, ce qui permettra de limiter l'usage de la voiture sur la commune. Concernant les déplacements vers la métropole via la RD 115, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions dont les grandes orientations sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les pratiques en structurant le maillage cyclable du territoire • Relier les territoires en renforçant le covoiturage et en accentuant l'attractivité des transports collectifs. • Provoquer les changements et la transition vers de nouveaux modes <p>Dans ce cadre, de nouveaux transports pourront être développés afin de limiter le trafic routier.</p> <p>-Préconise de dérouter le trafic sur la D215 qui n'a pas d'habitations en bordure de route. La CCSL et la commune prennent acte de cette recommandation. Cet élément ne peut pas être réglementé par le PLU.</p>
E5	Mathieu BOUYER	Route du Fleuve	<p>-Des aménagements de sécurisation route du Fleuve seront-ils prévus pour limiter l'augmentation des nuisances dues au trafic résultant de l'urbanisation de la Robinière ?</p> <p>-Demande des aménagements piétonniers et cyclables.</p> <p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière ainsi que le long de la route du Fleuve. Ces aménagements rentrent dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg.</p>
E6/R5	Brigitte BARBIER	Association TERRES ET RIVIERES	<p>La requérante est défavorable à la modification du règlement sur l'aménagement paysager des serres et grands abris plastiques (GAP) et demande, au nom de l'association :</p> <p>-Une concertation publique sur le sujet de l'aménagement paysager des exploitations maraîchères, suivie d'une enquête publique, la proposition de modification sur ce point n'indiquant aucun cadre juridique réglementaire précis,</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>-Une végétalisation des exploitations maraîchères avec conservation des haies et boisements existants, -L'arrêt d'installation de GAP et serres.</p> <p>La CCSL et la commune prennent actent de ces remarques. La présente enquête publique permet de présenter la règle envisagée et de concerter la population sur celle-ci. La règle proposée dans le cadre de la modification du PLU a pour objectif d'améliorer l'insertion paysagère et environnementale des GAP. Il s'agit donc d'une amélioration par rapport au PLU actuellement en vigueur. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle de la CCSL. Dans le cadre de ce projet, une réflexion globale sur le développement du maraichage et la création de GAP est menée, permettant ainsi une cohérence à l'échelle du territoire de la CCSL et un travail avec la profession agricole. Concernant la végétalisation et la conservation des haies et boisements existants, la proposition de modification du règlement intègre bien des dispositions en ce sens : « La création et l'implantation de structures maraîchères de type serres ou grands abris plastiques doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude globale destinée à définir et à choisir les dispositifs les plus adaptés pour assurer une intégration qualitative de ces constructions dans le paysage communal (préservation de haies existantes, plantation de nouvelles haies ou arbres, végétalisation des bassins de rétention des eaux lorsqu'ils sont requis, etc.) et dont la mise en œuvre doit être strictement respectée ».</p>
E7/C1	M. LUCAS	La Clairière	<p>Le requérant s'interroge sur les aménagements concrets pour pallier aux nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Liées aux travaux pendant l'aménagement de la zone de la Robinière, -Induites par l'augmentation de la circulation générée par l'aménagement d'un nouveau quartier, particulièrement pour la rue de la Clairière, <p>et regrette le manque d'information des riverains sur ce sujet.</p> <p>Des mesures seront prises afin de limiter autant que possible les nuisances pendant la période de travaux. Une réunion publique d'information sur le projet, envisagée premier</p>

Numéro	Nom	Localisation	Résumé des observations
			<p>semestre 2022, permettra de présenter le projet plus dans le détail et de présenter les mesures mises en place pour limiter les potentielles nuisances.</p> <p>L'urbanisation de la Robinière va permettre de réaménager les mobilités sur le secteur afin de limiter les vitesses et sécuriser les cheminements doux (marche, vélo). Pour ce faire, l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce le long de la rue de la Clairière ainsi que le long de la route du Fleuve. Ces aménagements rentrent dans le schéma communal global des déplacements doux. Il est ainsi prévu d'aménager à terme une continuité entre le secteur de la Robinière et le centre-bourg. Plus d'informations pourront être communiquées à ce sujet lors de la réunion publique d'information sur le projet envisagé premier semestre 2022.</p>
E8	Philippe RETIERE	Fédération des Maraîchers Nantais	<p>-Favorable à la modification du règlement du PLU de SJDC pour une meilleure insertion paysagère des serres et GAP.</p> <p>- Invite à inciter les porteurs de projets maraîchers du territoire à se rapprocher de la Fédération où une équipe dédiée pourra les conseillers et organiser une réunion de présentation du préprojet aux collectivités, associations et services instructeurs.</p> <p>-Demande l'introduction d'une obligation de réaliser une étude d'intégration paysagère des GAP sans toutefois figer le contenu de ces aménagements, qui doivent rester adaptable à chaque situation.</p> <p>La CCSL et la commune prennent actent de ces remarques, et saluent l'initiative permettant d'accompagner les porteurs de projet à une meilleure intégration des projets.</p> <p>La règle proposée dans le cadre de la modification répond à la demande de ne pas figer le contenu des aménagements : « La création et l'implantation de structures maraichères de type serres ou grands abris plastiques doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude globale destinée à définir et à choisir les dispositifs les plus adaptés pour assurer une intégration qualitative de ces constructions dans le paysage communal (préservation de haies existantes, plantation de nouvelles haies ou arbres, végétalisation des bassins de rétention des eaux lorsqu'ils sont requis, etc.) et dont la mise en œuvre doit être strictement respectée ».</p>

2. Réponses aux questions de la commissaire enquêtrice

➤ Concernant les nuisances liées au trafic :

L'évaluation des incidences sur la qualité de l'air estime à 100-110 véhicules supplémentaires potentiels l'augmentation du trafic, sur la base de deux véhicules par logement créé. Il est à noter que cette évaluation correspond à la densité minimale exigée de 50-55 logements créés. Elle n'est donc indicatrice que de la fourchette minimale du nombre de nouveaux véhicules. Or, il est probable que le porteur de projet optimise au mieux l'espace et applique une densité supérieure, aucune limite de densité maximale n'étant fixée. La réalité sera donc un nombre de véhicules supérieur.

Q1: Une étude d'adaptation des transports en commun existants ou de création de nouveaux transports a-t-elle été envisagée en parallèle pour tenter de limiter les effets liés à l'augmentation du trafic qu'engendrera l'urbanisation de La Robinière ?

Le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la réalisation de 56 logements. Ainsi, le nombre de véhicules estimés restera le même.

Concernant les transports en commun, la CCSL a pris la compétence mobilité et travaille actuellement sur la réalisation d'un programme d'actions dont les grandes orientations sont de :

- Sécuriser les pratiques en structurant le maillage cyclable du territoire
- Relier les territoires en renforçant le covoiturage et **en accentuant l'attractivité des transports collectifs.**
- Provoquer les changements et la transition vers de nouveaux modes

Dans ce cadre, de nouveaux transports pourront être développés afin de limiter le trafic routier.

Aussi, les aménagements de cheminements doux en cours d'aménagement sur la commune ou à venir avec le projet de la Robinière permettront également de limiter le trafic routier.

➤ **Concernant le stationnement**

L'article 1 AUh12 sur le stationnement stipule quant à lui qu'il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (20% des logements).

Q2 : Au regard de l'éloignement de la zone des principaux pôles d'attractivité, impliquant la nécessité de deux véhicules par logement, et de l'absence d'une offre de transports en commun performante, l'exigence de l'article 1 AUh12 ne risque-t-elle pas d'engendrer un manque de stationnement au sein de l'OAP et d'induire un délestage sur la chaussée extérieure susceptible d'augmenter les nuisances pour les riverains ?

L'article L151-35 du code de l'urbanisme stipule qu'un PLU ne peut pas légalement exiger un nombre de place de stationnement pour les logements locatifs sociaux supérieur à une place par logement social. Ainsi, le règlement ne peut intégrer une norme supérieure. Néanmoins, le promoteur travaillant actuellement sur le projet envisage la réalisation de places visiteurs permettant de pallier à ce manque de place le cas échéant.

Pour les autres logements, la norme de stationnement permettra de répondre aux besoins (en moyenne 2 places par logements, sans compter le garage) : « *il est exigé **1 place de stationnement par tranche de 65 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme. Les places à créer devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et **n'intègreront pas les garages éventuels.***** ».

➤ **Concernant les nuisances visuelles**

L'OAP préconise que l'aménagement favorise l'implantation des formes d'habitation les plus denses sur la partie nord de l'opération.

Q3 : N'est-ce pas en contradiction avec le périmètre de protection de la gentilhommière de la Meslerie qui longe la RD104 au nord du secteur à aménager ?

En bordure de la route du Fleuve, le traitement architectural doit permettre de constituer un premier plan visuel qualitatif et homogène, perçu depuis la route du Fleuve mais également depuis la route des Meuniers plus au nord.

Cette orientation de l'OAP vise à la réalisation des logements sur ce secteur par un même maître d'ouvrage, permettant ainsi de maîtriser la qualité architecturale. En effet, la maîtrise de la qualité architecturale est moins aisée pour les logements individuels en lots libres.