

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Loroux-Bottereau**

**MODIFICATION N°4**

**Mémoire en réponse au procès-verbal  
de synthèse du commissaire enquêteur**

Octobre 2023

Dans son PV de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la Communauté de Communes sur certains points soulevés dans le cadre de l'enquête par la population ou par les Personnes Publiques Associées.

Le présent mémoire en réponse répond à ces questionnements point par point.

### 1. Remarques ou observations de la MRAe

La préconisation de préserver tout ou partie de la haie bocagère existante sera précisée dans l'OAP, en indiquant que cette conservation sera à réaliser en fonction de l'état sanitaire des sujets et des contraintes d'aménagement du projet.



## 2. Les remarques ou observations des PPA

### **Le SCOT du Pays du Vignoble nantais**

Concernant la réduction des hauteurs en centre-ville, il est rappelé que l'objectif de cette modification est de définir une règle de hauteur plus compatible avec les hauteurs traditionnellement observées dans le cœur urbain marqué par des immeubles de 2 à 3 niveaux (R+1+combles ou R+2+combles) et faciliter ainsi l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine. L'encadrement de la hauteur des bâtiments n'est pas un frein à la densité, qui peut être réalisée en définissant des formes urbaines plus compactes. Aussi, certaines OAP modifiées dans le cadre de la modification intègrent des densités cohérentes avec les objectifs de la révision du SCoT en cours (40 lgts/ha). La collectivité souhaite donc conserver la règle telle que proposée dans la présente modification.

Concernant les règles de stationnement en zone 1AUec, l'objectif est de réduire les emprises des espaces de stationnement (dont la proportion est aujourd'hui disproportionnée) et d'ainsi limiter l'imperméabilisation des sols. Aussi, plutôt que développer des places de stationnement, la collectivité souhaite développer les mobilités actives (règles stationnement vélo modifiée) et la mutualisation des stationnements.

Concernant l'OAP de « La Carterie », la collectivité précise qu'il s'agit d'un projet de longue date, autorisé avant la promulgation de la loi climat et résilience. La modération de la densité sur ce secteur est due à la réorganisation du projet afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux du site et d'avoir une intégration paysagère plus qualitative. En effet, le projet a été retravaillé dans le cadre d'une concertation menée depuis 3 ans avec le porteur de projet et les riverains de l'opération. Aussi, d'autres projets sur la commune déjà réalisés ou à venir présentent une densité plus importante, en cohérence avec les objectifs de la révision du SCoT en cours, et permettront de répondre aux objectifs de production de logements (ex au sein de la présente modification : OAP de l'îlot « Rue de la Loire », OAP « Balcon du Breil », OAP « Rue des Murailles »). Il est précisé qu'une petite partie du secteur était déjà urbanisé avant aout 2021 (ancienne déchetterie, sur environ 7 000m<sup>2</sup>). Les consommations foncières induites par l'urbanisation de projets depuis aout 2021 seront comptabilisées dans le cadre du projet d'élaboration de PLUi actuellement en cours. C'est pourquoi, la collectivité souhaite conserver la densité telle que proposée dans le cadre de la présente modification.

### **Le Conseil départemental**

La collectivité prend note de cette alerte et sollicitera, en phase opérationnelle, l'avis du service aménagement de la délégation vignoble sur les potentiels accès routier sur la RD 7.

### **L'Agence régionale de santé (ARS)**

La collectivité prend note de remarques qui seront à prendre en compte en phase opérationnelle. Il est précisé que l'OAP de l'îlot « Rue de la Loire » rappelle que le porteur de projet devra veiller à la prise en compte du risque pollution en réalisant les études adéquates et en mettant en œuvre les mesures de dépollution nécessaires le cas échéant.

### **La DDTM**

La commune du Loroux-Bottereau a produit du logement social ces dernières années, en cohérence avec les objectifs du PLH (89 logements sociaux réalisés entre 2018 et 2021 – source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). Même si les OAP de la présente modification n'intègrent pas d'objectifs chiffrés, plusieurs projets en cours de développement sur la commune prévoient une production de logement social dans les années à venir :

- Réalisation d'une résidence autonomie en cours sur le site de l'ancien hôpital
- Projet Pierreval, sur l'ancienne jardinerie derrière la mairie : il est prévu de construire 21 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession aidée (au total 48 logements)
- Projet de la carterie : il est envisagé une production de 20% de logements sociaux

De plus, la production de logement social sera gérée à chaque Permis d'Aménager, afin de proposer une offre s'adaptant aux différents parcours de vie, en s'appuyant sur la charte de l'aménagement lorousain qui comporte des dispositions sur la nécessité de réaliser du logement social :

« Le programme devra répondre aux besoins des lorousains et tendre vers une mixité sociale. Pour cela, les porteurs de projets devront proposer une diversité de statuts d'occupation (ex : accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social, bail réel solidaire, etc.) et dans des proportions qui resteront à définir avec la commune.

Pour les opérations de plus de 25 logements, il pourra être exigé une proportion de logements aidés (prêts conventionnés avec l'État) en location, en PSLA ou en accession. »

Enfin, les objectifs de logements sociaux seront revus dans le cadre de l'élaboration du PLUi, permettant ainsi de gérer l'équilibre de la production entre les différentes communes du territoire en fonction des besoins de chacune, de l'offre existante et de la demande.

### **3. Les remarques ou observations du commissaire-enquêteur**

Voir réponse aux questionnements de la DDTM.

### **4. Remarques ou observations du public**

### **Remarque registre n° 12 - Mr. BUJEAU Gérard pour l'association BVAC**

Il est précisé qu'une petite partie du secteur était déjà urbanisé avant aout 2021 (ancienne déchetterie, sur environ 7 000m<sup>2</sup>). Les consommations foncières induites par l'urbanisation de projets depuis aout 2021 seront comptabilisées dans le cadre du projet d'élaboration de PLUi actuellement en cours.

Concernant la répartition des surfaces entre logements, coulée verte et espaces de régulation des eaux pluviales : le dessin de l'OAP de la présente modification précise l'organisation du futur projet.

### **Remarques registre n°24 (Mr. GRANDJEAN Guy) et n°25 (Mr. MOREAU François)**

L'OAP de l'îlot « Rue de la Loire » vise à encadrer qualitativement le développement futur du secteur. Elle permet la mise en œuvre du plan guide du développement futur du centre du Loroux-Bottereau.

La création d'une place et de stationnements sur le secteur vise à répondre aux problématiques de stationnements sur la rue de la Loire, en lien avec la proximité des équipements publics présents et futurs (comme le déplacement de l'école privée rue de la Loire). Cette place participera également à créer un îlot de fraîcheur.

Il est précisé que le projet ne se réalisera que si un autre emplacement est mis en place avec la commune pour trouver une relocalisation de ces activités.

### **Mail M2 – BROVELLI Gérard**

La modification des règles d'implantation en village vise à limiter une urbanisation trop importante sur ces secteurs afin de limiter l'apport de population loin des bourgs (enjeux de limiter les déplacements en voiture) et de gérer les problématiques de vis-à-vis et de stationnement. Cette règle permettra en outre de préserver des espaces non bâtis et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.

Concernant l'OAP Ilot « rue de la Loire », il est précisé qu'une partie équipement sera bien conservée sur cet espace (voir dessin de l'OAP). Les équipements sportifs seront uniquement reconfigurés / adaptés avec les nouvelles pratiques sportives. Il est précisé que l'OAP sera revue et modifiée si besoin dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

La production de logements sur le secteur permettra de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience qui vise limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, et donc à produire plus de logements dans les espaces déjà urbanisés/consommés.

### **Mail M3 – LAMBERT Philippe et CARDI Cécile**

Le projet de la carterie sera desservi par deux accès uniquement depuis la rue de la Coraudière, comme indiqué dans l'OAP. Il n'est pas envisagé de voie traversante et d'accès au secteur par le Sud afin de préserver la coulée verte et ainsi limiter les impacts sur l'environnement. Néanmoins, la voie en prolongement de la rue Ronsard sera complètement reconfigurée dans le cadre du projet.

Concernant la sécurité et l'évacuation, le SDIS n'avait pas émis d'objection à un accès unique dans son avis sur le précédant permis d'aménager (qui comportait également un accès uniquement depuis la rue de la Coraudière).

Concernant les nuisances liées aux travaux, le promoteur prendra en compte ce risque pour en limiter les impacts.

Enfin, concernant le risque de pollution sur l'ancienne déchetterie, des études ont été menées afin de vérifier l'absence de risque pour la population. Les travaux de dépollution ont déjà été effectués en amont du projet, suite à cette étude de dépollution. Il est précisé que les futurs lots ne seront pas sur l'emplacement de l'ancienne déchetterie.

### **Mail M4 – FLEURANCE Anne-Laure**

La présente modification vise à mettre en œuvre le plan guide de développement du centre du Loroux et à encadrer des projets susceptibles d'être réalisés d'ici l'approbation du PLUi.

Les éléments relatifs à la consommation d'espace passée et à venir seront traités dans le cadre du PLUi. Les consommations foncières induites par l'urbanisation de projets depuis aout 2021 seront comptabilisées dans le cadre de ce projet.

Concernant l'OAP de « La Carterie », la collectivité précise qu'il s'agit d'un projet de longue date, autorisé avant la promulgation de loi climat et résilience. La zone 1AU était déjà inscrite dans le PLU en vigueur avant le lancement de la modification du PLU. Il est précisé qu'une petite partie du secteur était déjà urbanisé avant aout 2021 (ancienne déchetterie, sur environ 7 000m<sup>2</sup>). De plus, la préservation de la coulée verte sur le secteur participe à préserver des espaces verts sur le secteur.

La modération de la densité sur ce secteur est due à la réorganisation du projet afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux du site et d'avoir une intégration paysagère plus qualitative. En effet, le projet a été retravaillé dans le cadre d'une concertation menée depuis 3 ans avec le porteur de projet et les riverains de l'opération. Aussi, d'autres projets sur la commune déjà réalisés ou à venir présentent une densité plus importante, en cohérence avec les objectifs de la révision du SCoT en cours, et permettront de répondre aux objectifs de production de logements (ex : l'OAP de l'îlot « Rue de la Loire » et OAP « Rue des Murailles »).

Concernant l'OAP « Balcon du Breil » et le déplacement de l'école privée, la collectivité précise que celle-ci est en cours de reconstruction rue de la Loire, au sein de l'enveloppe urbaine (espace déjà bâti).

Concernant le secteur de PAPAG et les questionnements sur l'îlot ARBA, l'objectif du PAPAG est que la collectivité puisse étudier l'aménagement futur du secteur. Le site d'implantation actuel de l'entreprise ARBA n'est pas concerné par la modification (reste en 3AU). L'aménagement futur du secteur sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours. Il est précisé que la CCSL est actuellement en train de définir sa stratégie de développement économique en accord avec les enjeux de la loi Climat et Résilience.

Concernant la remarque du Pays du Vignoble, la réponse est apportée plus haut dans le document.

#### **Mail M5 – BUJEAU Gérard**

Concernant les accès, la réponse est apportée plus haut dans le document (mail M3).

Concernant l'organisation de l'aménagement du secteur, l'OAP précise dans le schéma d'aménagement les espaces naturels à préserver et l'emprise de l'implantation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Les surfaces précises seront à définir au stade opérationnel.

Concernant l'avis de la DDTM, la réponse est apportée plus haut dans le document.

La collectivité prend acte de la remarque sur l'avis du SCoT.

Concernant l'avis de la MRAe, la réponse est apportée plus haut dans le document.

Les éléments relatifs à la consommation d'espace passée et à venir seront traités dans le cadre du PLUi. Les consommations foncières induites par l'urbanisation de projets depuis aout 2021 seront comptabilisées dans le cadre de ce projet.

### **Mail M6 - LERAY Michel**

Concernant la gestion des eaux pluviales et l'aménagement du secteur de la Carterie, l'OAP indique une emprise de localisation d'équipement de gestion des eaux pluviales, les modalités précises de gestion des eaux pluviales du projet seront définies en phase opérationnelle.

La collectivité précise que la commune et la CCSL travaillent actuellement sur l'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales, qui permettra d'apporter des réponses à certains questionnements soulevés.

Concernant les questionnements sur l'artificialisation des sols, les réponses sont apportées dans les autres éléments de réponse du document.

### **Courrier L1 - DOUCET Monique**

La collectivité précise qu'elle a connaissance de la problématique. La mise en place d'un emplacement réservé n'oblige pas le propriétaire à vendre son bien. La définition d'une OAP sur le secteur est suffisante pour pouvoir empêcher un projet en contradiction avec le souhait de la collectivité. C'est pourquoi, il n'est pas envisagé de mettre en place un emplacement réservé sur cette parcelle.

### **Courrier L2 - Note non signée**

Les consommations foncières induites par l'urbanisation de projets depuis aout 2021 seront comptabilisées dans le cadre du PLUi.

Il est précisé que chaque OAP indique une densité minimale, définissant ainsi un nombre de logements potentiels sur chaque secteur.

Sur l'OAP de « la Carterie » :

Concernant les accès, la réponse est apportée plus haut dans le document (mail M3).

Concernant le risque inondation, le PPRI est actuellement en cours de révision (une approbation est envisagée au 1er semestre 2025). Au regard des premières cartes présentées par la DDTM, le secteur de la Carterie ne serait pas inclus dans le périmètre du futur PPRI révisé. L'OAP indique une emprise de localisation d'équipement de gestion des eaux pluviales, les modalités précises de gestion des eaux pluviales du projet seront définies en phase opérationnelle. La prise en compte des zones de débordements sera faite dans le

cadre du Permis d'Aménager. Il est envisagé une gestion des eaux pluviales du projet à la parcelle et la création de noues. Aussi, une coulée verte sera préservée sur les bords du Breil.

Concernant la rédaction de l'OAP sur les espaces tampons naturels, l'objectif est de conserver une coulée verte naturelle, permettant un espace de transition paysagère et la préservation des continuités écologiques.

Sur l'OAP du « Balcon du Breil » :

Les orientations de l'OAP visent à protéger le patrimoine et à préserver certains éléments bâtis rue de la Liotterie. Une ancienne bâtisse le long de la rue de la Liotterie est conservée et réhabilitée dans le cadre du projet.