

## B. AVIS ET CONCLUSIONS

**O B J E T** : Enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau (Loire-Atlantique).

**REFERENCES** : - Décision de désignation n° E23000085 / 44 en date du 30/05/2023 de Mme La Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES.  
- Arrêté communautaire n° 202306-21 en date du 20/06/2023 de Mme la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

- § -

L'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU de la commune du Loroux-Bottereau s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident à signaler, avec une participation moyenne du public.

Cette seconde partie du rapport d'enquête comprend les chapitres suivants :

1 - rappel du projet de modification présenté à l'enquête et synthèse de son déroulement,

2 - mon avis sur le projet de modification du PLU (hors prise en compte des observations du public),

3 - mon avis sur les remarques des personnes publiques associées (P.P.A),

4 - mon avis sur les observations enregistrées sur le registre d'enquête ou déposées par courriers ou courriels,

5 - mon avis sur les réponses apportées par la Communauté de communes Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses,

6 - mes conclusions, prenant en compte le dossier de modification du PLU, la visite du territoire communal et des principaux lieux concernés par l'enquête, les avis PPA, les observations du public, les renseignements et précisions complémentaires apportés par la C.C Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à un avis motivé sur le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau.

## **1 - RAPPEL DU PROJET PRESENTE PAR LA C.C SEVRE ET LOIRE ET SYNTHÈSE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

La commune du Loroux-Bottereau est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 décembre 2010. Celui-ci a fait, depuis cette date, l'objet de plusieurs procédures de modification. Le 14 août 2019, la Communauté de communes Sèvre et Loire est devenue compétente en matière d'urbanisme et conduit, en collaboration avec la commune du Loroux-Bottereau, la modification n° 4, objet de la présente enquête publique.

La procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Loroux-Bottereau vise notamment à :

- Apporter quelques modifications au règlement écrit (réduction de la hauteur maximale en zone UA, modification des règles relatives à l'implantation des constructions et aux obligations en matière de stationnement (en zone Nh et UC), possibilités de construire et obligations en matière de stationnement en zone 1AUec,
- Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles et constructions dans le cœur de ville,
- Procéder à la suppression ou création de plusieurs emplacements réservés sur le règlement graphique,
- Supprimer, modifier ou créer plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et intégrer un

échancier d'ouverture à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté communautaire n°A202306-21 en date du 20 juin 2023, Mme la Présidente de la Communauté de communes Sèvre et Loire a défini les modalités de la présente enquête.

L'enquête publique diligentée s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du lundi 28 août 2023 à 09H00 au vendredi 29 septembre 2023 à 17H00, dans les conditions définies par l'arrêté précité de Mme la Présidente de la C.C Sèvre et Loire.

L'information légale, par insertion dans la presse, (Ouest-France et Presse-Océan, éditions des 07/07/2023 et 29/08/2023) et par affichage à la C.C Sèvre et Loire, en mairie du Loroux-Bottereau et en divers points du territoire communal a été réalisée dans les délais règlementaires et contrôlée par le rédacteur le 16 août 2023. De surcroît, afin de compléter l'information du public et conformément à la législation en vigueur, cette publicité a été complétée :

- Par une mise en ligne, à compter du **27/06/2023**, sur le site Internet de la C.C Sèvre et Loire (<https://www.c-c-sevreloire.fr/>) de l'avis d'ouverture d'enquête définissant les modalités de l'enquête publique et par une mise en ligne le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête, le **28/08/2023**, de l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête,
- Par une mise en ligne sur le site Internet du Loroux-Bottereau de l'avis d'enquête avec divers liens renvoyant sur le site de la C.C Sèvre et Loire permettant de consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête suivant l'adresse : <https://www.lorouxbottereau.fr>

Le dossier d'enquête et les différentes pièces le composant ont été tenus à la disposition du public, en mairie du Loroux-Bottereau durant les heures d'ouverture des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapporteur a tenu 5 permanences en mairie de la commune (2 en matinée et 3 l'après midi). L'une de ces permanences a eu lieu un samedi matin afin de pouvoir recevoir toute personne travaillant durant les autres jours de semaine. Durant l'enquête publique, **33 observations** (25 sur le registre papier - 6 Mails - 2 courriers) ont été déposés par le public.

Dans les huit jours après clôture de l'enquête, notification de son déroulement et des observations reçues a été faite à Mme HARDOUIN, en charge du dossier à la C.C Sèvre et Loire (06/10/2023). Le mémoire en réponses a été réceptionné dans les délais impartis soit avant le 20 octobre 2023.

## 2 - MON AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 4 DU PLU DU LOROUX - BOTTEREAU (HORS OBSERVATIONS DU PUBLIC)

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale". Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La commune du Loroux-Bottereau a approuvé son PLU le 7 décembre 2010 mais, après diverses modifications de ce document, souhaite, sous la conduite de la Communauté de communes Sèvre et Loire ayant depuis août 2019 pris la compétence "urbanisme", engager une nouvelle procédure de modification visant à apporter certaines évolutions à son document d'urbanisme. Les modifications sollicitées par la procédure engagée sont les suivantes :

### **21. - La modification du règlement écrit**

La commune souhaite apporter quelques modifications au règlement écrit consistant notamment :

- à la réduction de la hauteur maximale en zone UA,
- à la modification des règles relatives à l'implantation des constructions et aux obligations en matière de stationnement en zone Nh et UC,
- aux possibilités de construire et obligations en matière de stationnement en zone 1AUec)

*En application du règlement actuel, dans la zone UA, la hauteur maximale des façades ne doit pas excéder 12 m pour les constructions réalisées dans la bande de 20 m à compter de l'alignement. Il est proposé de réduire cette hauteur à 10 mètres.*

Cette modification est souhaitée par les élus car cette hauteur correspond mieux avec les hauteurs des immeubles de 2 ou 3 niveaux observés dans le cœur urbain du Loroux-Bottereau.

La réduction de la hauteur maximale à 10 m en zone UA proposé dans le cadre de la modification n° 4 n'appelle pas de commentaires particuliers du rédacteur, elle ne peut que faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine mais **peut être interprétée comme une diminution des capacités de densification en cœur de ville.**

*Afin de mieux gérer le stationnement et éviter la saturation de l'espace public, il est souhaité la modification des règles de création de places de stationnement des zones UC et Nh. Il est demandé pour ce faire, la création de 2 places de stationnement en extérieur et non couverte pour toute construction d'un nouveau logement y compris par changement de destination.*

**Cette proposition devrait pouvoir améliorer le stationnement au sein des hameaux, le nombre de véhicules ne cessant d'augmenter petit à petit avec le risque de saturation de l'espace public.**

*Toujours en zones UC et Nh, il est proposé de modifier les règles d'implantation des constructions. S'agissant des configurations pavillonnaires, il est souhaité modifier le recul actuel de 3 m de l'alignement par un recul d'au moins 5 m. De surcroît, les constructions nouvelles devront désormais être implantées en ordre discontinu en respectant un retrait sur au moins une des limites latérales de la parcelle, de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées à la construction principale qui peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites.*

**Les modifications proposées doivent permettre d'assurer une maîtrise de la densification dans des secteurs éloignés du cœur de ville ainsi qu'une gestion plus cohérente pour faciliter la création de places de stationnement privatives sur l'avant des constructions.**

*Dans le cadre de la modification n°4, il est proposé de supprimer la possibilité de création de constructions à destination de restauration au sein de la zone 1AUec. Il est à noter que cette zone correspond aux activités commerciales d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Les constructions de restauration y sont actuellement autorisées. La collectivité souhaite supprimer cette possibilité*

**Cette modification vise à préserver les restaurants situés en cœur de ville afin d'y encourager la dynamique.**

*Il est également proposé d'ajuster les obligations en matière de stationnement au sein de la zone 1AUec pour les constructions à destination de bureaux et de services. Le règlement actuel prévoit une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements à destination de bureaux ou de services.*

**Afin de mettre un terme à la création disproportionnée de places de stationnement et de limiter également l'imperméabilisation des sols au regard des besoins réels de ces constructions, il est proposé de porter les obligations à une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui réduit de moitié les places attribuées aujourd'hui et permet de répondre aux souhaits de la collectivité.**

*Il est également proposé de compléter le règlement de la zone 1AUe pour imposer certaines obligations en matière de création de places de stationnement vélos. Les constructions à destinations de bureaux et services, de commerce, des autres commerces, des bâtiments industriels, artisanaux, ateliers ou entrepôts sont concernées par les créations sollicitées.*

**Ces propositions ont pour but de favoriser la prise en compte de l'utilisation du vélo dans les déplacements.**

**Les diverses propositions de modifications au règlement proposées dans le cadre de la présente procédure paraissent légitimes et ne peuvent qu'apporter une réponse aux diverses problématiques rencontrées actuellement par la municipalité du Loroux-Bottereau dans la mise en œuvre du règlement du document d'urbanisme en vigueur actuellement.**

**De l'avis du rédacteur, les modifications sollicitées n'appellent pas de remarques particulières et doivent permettre de répondre aux souhaits de la municipalité et améliorer les problèmes rencontrés sur les quelques points soulevés.**

## **22. - Les adaptations apportées aux O.A.P**

La commune du Loroux-Bottereau, en collaboration avec les habitants, les élus et techniciens, a travaillé à l'élaboration de scénarios pour l'avenir de la commune. Ces travaux divers ont donné lieu à un " Plan - Guide " cosigné par divers partenaires : communes voisines, communauté de communes, département, région, état ...Ce document fixe certaines orientations pour le futur de la commune du Loroux-Bottereau à l'horizon 2040.

Dans le cadre de la réalisation de son plan guide, et afin d'intégrer ces nouvelles réflexions au sein du PLU, il est proposé de modifier plusieurs OAP:

✓ L'OAP " Rue de la Loire "

Les orientations définies dans cette OAP ne sont plus en phase avec les réflexions conduites par la commune dans le cadre de son plan-guide. Le périmètre de la nouvelle OAP est beaucoup plus précis qu'au PLU actuel. Il couvre un secteur de 2,85 ha avec un gisement foncier situé à 300 m du centre-ville, avec un principe de programmation mêlant habitat et équipements et comprenant l'aménagement d'une place ouverte face à l'école. Pour le secteur habitat, il est prévu une densité de 40 logements/ha avec le principe de mixité urbaine et une typologie de logements variées. La mise en place de cette OAP entraîne à un changement de zonage existant pour le secteur considéré.

Les principes d'aménagement de cette OAP sont décrits en pages 35/44 de la notice de présentation.

Il est à noter que l'activité existante (Sté de transport) est considérée comme pouvant être à l'origine d'une pollution des sols. La vigilance devra être la règle et toutes les études devront être réalisées concernant le risque identifié pour une absence totale d'impact sanitaire pour la population.

Comportant des principes de programmation d'habitat et d'équipements, des principes de desserte et d'accès et de gestion des eaux pluviales au sein de l'opération, la mise en place de cette OAP conduit à modifier le zonage du secteur considéré classifié actuellement en zones UA, UB et UL. Les principes d'aménagement et de programmation de cette OAP n'appellent pas de commentaires particuliers du rédacteur.

✓ L'OAP " Rue des Murailles "

Cette OAP comprend l'aménagement de plusieurs secteurs dont l'un situé en bordure de la rue de la Loire et la commune souhaite rattacher celui-ci à l'OAP " Rue de la Loire " où il est programmé d'y réaliser une place ouverte face à l'école (voir OAP décrite ci-dessus). Dans le cadre de la procédure engagée, il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP pour le mettre en cohérence avec les îlots restant à aménager et de modifier les principes d'aménagement et de programmation de l'OAP pour les mettre en cohérence avec les aspirations de la commune.

De l'avis du rédacteur, la modification proposée est cohérente, plusieurs secteurs étant concernés dans cette OAP. Le rattachement de l'aménagement de l'ilot situé en bordure de la rue de la Loire à l'OAP " Rue de la Loire " (voir paragraphe ci-dessus) est logique, n'appelle aucune remarque particulière et reçoit l'approbation du rédacteur.

Le secteur redéfini de cette OAP représente une superficie d'environ 4300 m<sup>2</sup> et comprend deux ilots distincts séparés par la rue du Bois Ferry. Conformément aux principes actuels de densité observée dans le cœur de bourg, il est prévu pour cette OAP une densité équivalente à 40 logements/ha (ilot A typologie d'habitat logements individuels groupés avec hauteur limitée à R + 1 et ilot B avec logements collectifs, intermédiaires ou maisons de ville R+1)

Les principes d'aménagement de cette OAP sont décrits en pages 45/49 de la notice de présentation.

La modification des principes d'aménagement et de programmation de cette OAP répond ainsi aux souhaits de la collectivité et est en cohérence avec ses nouvelles aspirations. Les modifications sollicitées reçoivent l'approbation du rédacteur.

✓ L'OAP " Balcons du Breil "

Le secteur " Balcons du Breil " est un site construit, occupé par l'école privée dont le déplacement est programmé à court terme. Il s'inscrit dans le cadre du tissu urbain dense du centre-ville. Il est entouré d'un tissu ancien et résidentiel. La surface du site représente environ 9767 m<sup>2</sup>. Son aménagement doit permettre de conforter l'habitat à proximité immédiate du centre-ville avec une densité de 40 logements/ha.

Les principes d'aménagement de cette OAP sont décrits en pages 50/52 de la notice de présentation.

L'OAP mise en place permet de créer de nouveaux logements en cœur de ville, la préservation des continuités existantes et le développement de nouvelles liaisons douces transversales. Elle n'appelle pas de remarques particulières du rédacteur.

✓ L'OAP " Chemin du temps perdu "

Le secteur du " chemin du temps perdu " constitue un secteur enclavé au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire. Classé en zone 1AUb au PLU

actuel, il est souhaité de créer une OAP sur ce secteur permettant d'optimiser le potentiel constructible de celui-ci. Sa superficie est d'environ 6050m<sup>2</sup>. Son principe d'aménagement est prévu par la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat avec une densité minimale de 20 logements/ha et présentant une diversité de taille de parcelles et une typologie de logements comprenant logements individuels libres et individuels groupés. L'OAP prévoit également un principe de liaison douce traversant l'opération.

Les principes d'aménagement de cette OAP sont décrits en pages 53/55 de la notice de présentation.

**L'OAP sollicitée ne peut que recevoir l'approbation du rédacteur car elle permet le développement de l'habitat sur un secteur enclavé au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire, constitué actuellement d'un espace cultivé et de friche.**

✓ L'OAP " La Carterie "

Le secteur de la Carterie est classé en zone 1AUb et la zone couvre une superficie d'environ 5,4 ha. Elle fait l'objet d'une OAP au sein du PLU actuel. Suite à une concertation avec les riverains de l'opération, les modifications des principes d'aménagement de cette OAP sont souhaitées.

Il est prévu une typologie d'habitat mêlant logements collectifs, intermédiaires et logements individuels groupés ou non avec une densité minimale de 25 logements/ha (27 dans l'OAP actuelle). L'organisation paysagère est particulièrement prise en compte par la commune et fait suite à une évaluation environnementale et à l'avis de la MRAe en date du 2 octobre 2018. Elle prend en compte les différents enjeux du secteur concerné.

L'avis de la MRAe dans le cadre du présent dossier recommande que cette OAP précise les portions de la haie située en partie Sud qui devront être protégées. Cette indication ne figure pas sur les divers plans concernant l'OAP dans la notice de présentation et pourrait compléter utilement les renseignements d'aménagement y figurant.

Les principes d'aménagement de cette OAP sont décrits en pages 56/63 de la notice de présentation.

**Cela étant, cette OAP pourrait s'identifier comme une extension de l'urbanisation car elle s'inscrit en dehors de l'enveloppe urbaine. Cependant elle permet le développement de l'habitat sur un secteur classé**

en zone 1AUb et faisant déjà l'objet d'une OAP au PLU actuellement en vigueur. La réduction du niveau de densité de 27 à 25 logements/ha ne semble pas correspondre aux diverses prescriptions recommandant une réduction de la consommation d'espace et d'optimisation du foncier destiné au développement de l'urbanisation. A contrario, cette densité peut s'expliquer par le fait d'une densité beaucoup plus importante sur plusieurs autres OAP (40 logements/ha).

Il est rappelé que les modifications proposées dans le cadre de cette OAP font suite à une concertation avec les riverains de l'opération.

✓ Suppression de plusieurs OAP

Dans le cadre de la procédure engagée, il est sollicité la suppression de trois OAP : définies sur :

- le secteur " La Cour "
- le secteur " Landelle "
- le secteur " La Haute Landelle "

Les suppressions demandées sont logiques, ces trois secteurs ayant été entièrement aménagés et construits. Elles ne peuvent que recevoir l'approbation du rédacteur.

✓ Mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

L'échéancier indiqué en page 64 de la notice de présentation n'appelle pas de commentaires particuliers du rédacteur. L'ensemble des secteurs à vocation d'habitat est indiqué à " Court terme " et n'appelle pas de remarques particulières. Cela étant, il est à noter que dans l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Sèvre et Loire, cet échéancier pourra être redéfini.

- § -

En résumé, s'agissant des OAP, les projets présentés sont cohérents et se situent, sauf l'OAP de "La Carterie ", dans l'enveloppe urbaine. Les différentes programmations intègrent logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés ou non avec une densité minimale variée de 40 logements/ha, La densité plus modérée de 20 logements/ha (chemin du temps perdu) et de 25 logements/ha (La Carterie) est compensée par les

densités plus importantes mises en place sur les autres secteurs urbanisables (Balcons du Breil, rue de la Loire et rue des Murailles). Des liaisons douces sont prévues et la préservation des espaces verts est privilégiée.

Le dispositif de traitement des eaux est en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires découlant de la présente modification.

**Cela étant, il est à noter qu'aucune production de logements sociaux n'est enregistrée dans l'ensemble des OAP proposées.**

### **23. - Les adaptations apportées aux plans de zonage**

#### **✓ Suppression d'E.R pour voies ou ouvrages publics**

Les E.R n° 9, 20, 22, 24, 25, 33, 35 et 36 inscrits au PLU actuellement en vigueur sont supprimés soit en raison de leur acquisition par la collectivité ou par la réalisation du projet pour lequel ils avaient été créés.

Les suppressions d'E.R sollicitées dans le cadre de la modification n° 4 du PLU sont logiques et n'appellent pas de commentaires particuliers du rédacteur.

#### **✓ Suppression de l'E.R n° 6 pour mixité sociale et création d'un E.R n° 38 pour une création d'espaces verts**

Sur le secteur concerné du centre-ville, les objectifs définis en matière de mixité sociale ont été atteints et la commune sollicite en conséquence la suppression de l'E.R n° 6 puisque les 2000 m<sup>2</sup> de SHON affectés à la construction de logements sociaux sont désormais atteints.

En contrepartie et conformément aux orientations définies dans le Plan-guide validé par la commune, il est sollicité la création d'un espace vert (extension du jardin public) sur une portion de l'emprise de l'ancien E.R n° 6.

**Ces deux propositions reçoivent l'approbation du rédacteur. Les objectifs de 2000 m<sup>2</sup> de SHOM affectés à des logements sociaux ayant été atteints et l'extension d'un espace vert en cœur de ville ne pouvant qu'apporter une source de fraîcheur pour les habitants du quartier concerné.**

✓ Mise en place d'un PAPAG (périmètre d'attente)

La collectivité souhaite la mise en place un projet d'aménagement global (PAPAG) dont le but est, pour une durée maximale de 5 ans, d'interdire dans un périmètre strictement délimité les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU. Il est précisé qu'au sein du périmètre concerné sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> et limitées à 20 m<sup>2</sup> pour les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

La justification de la mise en place du PAPAG décrite en page 17 de la notice explicative semble cohérente et répond aux réflexions conduites par la commune dans le cadre de l'élaboration de son plan guide mais également dans le cadre de l'élaboration du PLUi par la Communauté de communes Sèvre et Loire. Il n'appelle pas de remarque particulière du rédacteur.

-§-

En conclusion, de l'avis du rédacteur, le projet de modification n° 4 du PLU de la commune du Loroux-Bottereau ne remet pas en cause les orientations définies dans le PADD ou l'économie générale du document. La C.C Sèvre et Loire, en proposant les modifications ci-dessus :

- Favorise la densification du bâti au sein de la zone urbaine en densifiant son centre-bourg (OAP),
- N'est pas source de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Respecte les orientations définies dans le Plan guide de la commune du Loroux-Bottereau et reste en accord avec les principes du PLUi de la C.C Sèvre et Loire, en cours d'élaboration,

**Cela étant, de l'avis du rédacteur, l'absence de logements sociaux dans la programmation des OAP mérite une attention particulière de la part de la collectivité.** Ce point particulier sera repris dans le cadre de notre P.V de synthèse pour éléments de réponse de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

### 3. - SYNTHÈSE DES REMARQUES DE LA MRAe ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

- La MRAe :

Conformément aux dispositions de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Botttereau a été transmis à l'Autorité Environnementale (MRAe). La conclusion de l'avis indique que le projet de modification du PLU du Loroux-Botttereau n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Par voie de conséquence, ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale mais recommande toutefois que l'OAP de " La Carterie " précise les portions de la haie située en partie sud qui devront être protégées.

**Avis du commissaire-enquêteur** : *Pas de commentaires particuliers sur cet avis*

**Réponse de la C.C Sèvre et Loire** : 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

Dans le cadre du présent dossier et conformément aux prescriptions des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 4 du P.L.U du Loroux-Botttereau a été transmis, pour avis, aux Personnes Publiques Associées (PPA).

S'agissant des P.P.A, un **Avis favorable**, sans remarques particulières, a été donné par le **Centre national de la propriété forestière (CNPf)**, la **Chambre d'agriculture**, la **CCI Nantes-St Nazaire**.

S'agissant des autres PPA ayant donné un avis :

- Le SCOT du Pays du Vignoble nantais indique :

- ✓ Sur la réduction de la règle de hauteur maximale en zone UA : émet une réserve sur la modification des règles de hauteur de 12 m à 10 m ayant pour effet de diminuer les capacités de densification en cœur de ville
- ✓ Sur la modification des obligations en matière de création de places de stationnement en zone 1AUec : émet un point de vigilance sur l'évolution de cette disposition qui

pourrait entraîner des problèmes en matière de stationnement

- ✓ Sur la modification de l'OAP de " La Carterie " : émet une réserve sur l'évolution de l'OAP telle qu'elle est proposée. Bien que conscient des enjeux qui concernent la desserte de la zone et l'intégration paysagère du projet, le SCOT souligne que l'application des principes de la Loi Climat et Résilience et la révision du SCOT 3 inscrivent le territoire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace et d'optimisation du foncier voué au développement de l'urbanisation. Les pôles structurants tels que Le Loroux-Botttereau seront invités à inscrire des niveaux de densité des opérations en extension de l'ordre de 50 logements/ha en moyenne sur 20 ans. La modification de l'OAP de La Carterie en réduisant le niveau de densité de 27 à 25 logements/ha ne s'inscrit pas dans cette trajectoire.

- **Le Conseil départemental indique :**

- ✓ s'agissant de la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur plusieurs parcelles et des constructions dans le cœur de ville et notamment sur l'îlot " Balcons du Breil " qui longent la RD 7, il conviendra de faire valider par le service aménagement de la délégation vignoble tout projet d'accès routier sur la RD 7

- **L'Agence régionale de santé (ARS) indique :**

- ✓ S'agissant de l'OAP " Rue de la Loire ", l'activité existante est recensée dans la base des activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Ainsi il apparaît impératif de mener des études et de rester très vigilant sur la potentielle pollution des sols, l'urbanisation et les constructions sur les sites pollués devant être limitées. Il faudra donc veiller à démontrer l'absence totale d'impact sanitaire pour la population concernant ce risque de pollution des sols.

- **La DDTM indique :**

- ✓ Les OAP ne comportent pas ainsi que le règlement des zones urbaines et à urbaniser, aucun objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS)
- ✓ Le PLH de Sèvre et Loire milite pour que les OAP prescrivent des LLS. Il est indiqué que la commune du Loroux-Bottereau doit produire 20% de LLS, soit entre 14 et 16 par an, pour répondre à l'orientation n° 3 du PLH
- ✓ L'inscription d'une part de l'ordre de 25% de LLS constituerait une réponse adaptée aux besoins de la commune

**Avis du commissaire-enquêteur** : De l'avis du rédacteur, ces quelques remarques des PPA ne remettent pas en cause le projet de modification présenté par la C.C Sèvre et Loire. Elles ont pour but de rappeler certains points à compléter du dossier en attirant l'attention de la collectivité sur ce qui pourrait être amélioré dans le cadre des diverses modifications proposées. Les points soulevés par les PPA n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur mais cependant doivent être examinés avec attention par la C.C Sèvre et Loire.

En conclusions, les P.P.A consultées émettent quelques observations légitimes ayant pour seul objectif d'apporter une clarté et les précisions nécessaires sur le projet de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottereau. Il est souhaitable que la C.C Sèvre et Loire les prenne en compte et les examine avec attention. L'absence de logements sociaux dans les OAP a également retenue l'attention du rédacteur. Certains de ces avis ont été repris dans le cadre du P.V de synthèse des observations et les réponses de la Collectivité concernée reportées dans le présent document afin que le public, disposant des avis PPA dans le dossier d'enquête, puisse également avoir connaissance de la position et du sentiment de la C.C Sèvre et Loire à travers les réponses qu'elle apportera dans son mémoire en réponses et qui seront commentées par le rédacteur dans le paragraphe 5 ci-après.

**Réponses de la C.C Sèvre et Loire sur les avis 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-Botttereau 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.

#### 4. - MON AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au total, durant l'enquête publique, **33 observations** ont été déposées par le public (25 sur le registre papier et 6 par voie électronique). Corrélativement **2 courriers** ont été annexés au registre d'enquête papier.

##### Les observations inscrites sur le registre d'enquête papier

Plusieurs observations du public ne concernent pas la présente enquête et peuvent être considérées comme " **hors enquête publique** ". Elles ne feront pas l'objet de commentaires particuliers de la part du rédacteur. Les signataires de ces différentes problématiques ont été invités à renouveler leurs demandes dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours de préparation par la Communauté de communes Sèvre et Loire.

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
1	Mr. PINEAU Paul	Sollicite un changement de destination d'un bâtiment agricole	Hors enquête publique
<b>Avis du C.E</b> : Demande qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la C.C Sèvre et Loire.			
2	Mr. LIBEAU Michel	Présente une demande qui ne concerne pas la présente enquête.	Hors enquête publique
<b>Avis du C.E</b> : Demande qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la C.C Sèvre et Loire.			
3	Mr. GEBERT (Intermarché)	Consulte le dossier et principalement ce qui concerne les ER n° 6 (suppression) et n° 38 (création d'espaces verts) - Prend connaissance des changements proposés - Pas de remarques particulières formulées. .	E.R
<b>Avis du C.E</b> : Simple consultation du dossier pour s'assurer du devenir du site - Pas de remarque complémentaire du rédacteur.			

4	Mr. JOUIS Gaëtan	Présente une demande qui ne concerne pas la présente enquête.	Hors enquête publique
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la C.C Sèvre et Loire.			
5	Mme DOUCET	Propriétaire d'une parcelle incluse dans l'OAP " Chemin du Temps Perdu " - Consulte le dossier - sollicite divers renseignements complémentaires - Pas de remarques particulières de l'intéressée	OAP " Chemin du temps Perdu "
<b>Avis du C.E :</b> Simple consultation du dossier pour prendre connaissance du projet d'aménagement de ce secteur - Pas de remarque complémentaire du rédacteur.			
6	M. VIVANT Philippe	Prend connaissance du dossier. Concerné par une parcelle en zone UC et dont le règlement est modifié (marge de recul passe à 5 m au lieu de 3 m). - Pas de remarques particulières du signataire.	Règlement zone UC
<b>Avis du C.E :</b> Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications apportées au PLU actuel. - Pas de remarque complémentaire du rédacteur.			
7	Indivision PERRON - LAMY Clos aux Moines	Pris connaissance du dossier - Sera concerné dans le cadre du PLUi	Hors enquête publique
<b>Avis du C.E :</b> Simple consultation du dossier pour prendre connaissance du projet - Pas de remarque complémentaire du signataire. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
8	M. et Mme MANDIN	Prendent connaissance du dossier - posent plusieurs questions sur les modifications proposées - Remarques à renouveler dans le cadre du PLUi	Hors enquête publique
<b>Avis du C.E :</b> Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière des intéressés. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			

9	<b>Mr. GOMGUET Pascal</b>	consultation du dossier - non concerné par les diverses modifications proposées - demandes seront à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi	<b>Hors enquête publique</b>
<b>Avis du C.E</b> : Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière des intéressés. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
10	<b>Mr. et Mme BRUHAIS</b>	Propriétaires d'une des parcelles incluses dans l'OAP " Rue de la Loire ". Pris connaissance que cette parcelle est destinée à recevoir de l'habitat dans le cadre des aménagements prévus. Pas d'observations particulières à formuler sur ce projet. Ils attendent d'être contactés pour la suite du dossier.	<b>OAP Rue de la Loire</b>
<b>Avis du C.E</b> : Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière des intéressés ni du rédacteur.			
11	<b>EARL SAUVETRE</b>	Demande qui concerne une autorisation pour l'agrandissement d'un bâtiment agricole au " Château de la Malonnière " et qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Cette demande sera renouvelée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours à la Communauté de Communes	<b>Hors enquête publique</b>
<b>Avis du C.E</b> : Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière des intéressés. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
12	<b>Mr. BUJEAU Gérard pour l'association BVAC</b>	Après consultation du dossier, souhaite connaître: - l'état de la ZAN suite aux modifications énoncées dans le dossier - la répartition des surfaces entre logements, coulée et espaces de régulation des eaux pluviales - les avis des PPA sur le dossier	<b>OAP " La Carterie "</b>
<b>Avis du C.E</b> : Les principes d'aménagement de l'OAP de " La Carterie " font l'objet d'un descriptif figurant en pages 56 / 63 de la notice de présentation figurant au dossier d'enquête. Les principes d'aménagement et les justifications de ceux-ci sont			

explicités et le rédacteur ne possède pas d'éléments supplémentaires. Cela étant, à ce stade du projet, les indications sur cette OAP me paraissent suffisantes pour une bonne compréhension des aménagements proposés. Cette OAP a fait l'objet d'une concertation avec le porteur de projet mais également avec les riverains de l'opération.

Une étude plus en profondeur du dossier aurait peut être permis au signataire de l'observation d'apporter une réponse à certaines de ses interrogations, plus particulièrement sur " les eaux pluviales " et les " avis PPA " qui, pour ces derniers, sont obligatoirement joints au dossier d'enquête et consultables sur le site Internet de la commune du Loroux-Bottereau et sur celui de la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Il est à souligner que ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP au document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Cela étant, cette observations sera transmise à la C.C Sèvre et Loire dans le cadre de notre P.V de synthèse.

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : Il est précisé qu'une petite partie du secteur était déjà urbanisée 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.

13	<b>Mr. FRANCOIS</b> (succession)	Demande de constructibilité d'une parcelle qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Devra être représentée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours de réalisation par la Communauté de communes.	Hors enquête
----	-------------------------------------	--	--------------

**Avis du C.E** : Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière des intéressés. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

14	<b>Mme. FORTIN</b> Claire	Demande qui ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Sera représentée lors de l'élaboration du PLUi. .	Hors enquête
----	------------------------------	--	--------------

**Avis du C.E** : Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière. Demande à représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

15	Mr. et Mme VIVANT Christian	Demande consistant à un changement de zone pour 2 parcelles situées au village de l'Armeil afin qu'elles passent d'une zone N à une zone NH1. Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre de l'enquête d'aujourd'hui et sera représentée lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours à la Communauté de communes.	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
16	Mr. et Mme JOUBERT Yves	Pris connaissance du dossier. Notre demande ne concerne pas l'enquête en cours et sera représentée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
17	Mme RENAUDINEAU Suzanne	Pris connaissance du dossier d'enquête. Non concernée par les diverses modifications proposées.	Simple consultation du dossier
<b>Avis du C.E :</b> Simple consultation du dossier pour prendre connaissance des modifications proposées - Pas de remarque particulière.			
18	Mr. COREAU Jean-Paul	Pris connaissance du dossier. Ma demande concerne les possibilités de construire sur un terrain situé à " Barbechat " sur la commune de Divatte sur Loire et ne peut être prise en compte dans le cadre de la présente enquête. Elle sera représentée lors du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la Communauté de communes.	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
19	Mr. JEANNIN Bernard	Pris connaissance du dossier et du projet de l'OAP " Rue de la Loire ". Se réserve la possibilité de faire quelques remarques sur ce projet avant la fin de l'enquête.	OAP " Rue de la Loire "
<b>Avis du C.E :</b> Pas de commentaires particuliers du rédacteur			
20	Mr. EDARD Eric (Sté FONCIM)	Prend connaissance du dossier et des différentes OAP envisagées. Pas de remarques particulières à formuler.	Simple consultation du dossier
<b>Avis du C.E :</b> Pas de commentaires particuliers du rédacteur			

21	<b>Mr. JANNIN</b>	Demande qui concerne un changement de zonage pour pouvoir y réaliser une construction. Observation ne rentrant pas dans le cadre de l'enquête qui devra être représentée lors de la concertation du PLUi actuellement en cours d'élaboration par la C.C Sèvre et Loire.	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
22	<b>Mr. LECHAT Gabriel</b>	Demande qui concerne le devenir d'une parcelle située dans le village de la Haie-Botttereau, non concernée par la présente enquête. Devra être renouvelée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours de préparation à la C.C Sèvre et Loire.	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.			
23	<b>Mr. D'AUBIGNY Matthieu (Groupe ARC)</b>	Prend connaissance du dossier. Pas de remarques particulières sur le dossier d'enquête.	Simple consultation du dossier
<b>Avis du C.E :</b> Pas de commentaires particuliers du rédacteur			
24	<b>Mr. GRANDJEAN Guy</b>	Propriétaire des 7 et 7 bis rue de la Loire, indique que le bâtiment est occupé par l'association Pluriel qui lui paraît être d'une plus grande utilité publique qu'un éventuel parking, même avec une " coulée verte ".	OAP " Rue de la Loire "
<b>Avis du C.E :</b> Le secteur de la " Rue de la Loire " fait déjà l'objet d'une OAP et de programmation au sein du PLU actuel. Les orientations définies à l'époque ne sont plus en phase avec les réflexions conduites par la commune dans le cadre de son plan-guide. Les principes d'aménagement de l'OAP modifiée figurent en pages 35 à 44 de la notice explicative. Les deux parcelles citées par le signataire de l'observation sont déjà intégrées dans une OAP dans le PLU actuel. A cet endroit, il est envisagé l'aménagement d'une place ouverte face à l'école qui pourra accueillir du stationnement. Le rattachement de cet îlot initialement rattaché à l'OAP " Rue des Murailles " semble cohérent et les raisons invoquées par la C.C Sèvre et Loire n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur.			
<b>Avis de la C.C Sèvre et Loire :</b> 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-Botttereau.			

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.

25	Mr. MOREAU François	Propriétaire du 9 rue de la Loire, indique que le bâtiment est à usage de bureau. L'emplacement est / doit être agréé par ma compagnie mandatée, à savoir MMA. Compte tenu de ces éléments, il n'est pas envisageable de m'installer ailleurs.	OAP " Rue de la Loire "
----	------------------------	--	----------------------------

**Avis du C.E :** *Même commentaires que pour l'observation précédente*

**Avis de la C.C Sèvre et Loire :** voir réponse ci-dessus

### Les observations déposées par voie électronique

Les contributions par Mail se répartissent comme suit et appellent les commentaires suivants :

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
M.1	Déposée le 14/09/2023 à 16:57  Nom : VIVANT Christian	Courriel adressé à la C.C Sèvre et Loire dans le cadre de l'enquête en vue d'une demande de changement de zonage d'une parcelle située au village de l'Armeil	Hors enquête
<b>Avis du C.E :</b> <i>Demande qui ne concerne pas l'enquête en cours - A représenter dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</i>			
M.2	Déposée le 20/09/2023  Nom : BROVELLI Gérard	Observations portant sur 2 points particuliers : - Adresse électronique de l'enquête - Dispositions réglementaires art. 7-2 - OAP Rue de la Loire	Règlement et OAP " Rue de la Loire "

**Avis du C.E** : Les modalités d'organisation de l'enquête mises en place par l'autorité organisatrice (C.C Sèvre et Loire) n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur. Une adresse électronique dédiée, spécifique à l'enquête a été utilisée et pour des raisons tenant aux principes d'indépendance régissant les enquêtes publiques, il ne peut être utilisé l'adresse électronique personnelle du commissaire enquêteur. Seule doit apparaître une adresse électronique dépendant de l'autorité organisatrice de l'enquête. Cela étant, les courriels qui sont envoyés à l'adresse courriel dédiée à l'enquête sont automatiquement ré-adressés en temps réel à l'adresse courriel du commissaire enquêteur, sous la responsabilité de l'autorité organisatrice de l'enquête.

S'agissant des dispositions réglementaires - art.7-2, la collectivité souhaite modifier quelques articles du règlement concernant les zones UC et Nh et plus particulièrement l'article 7.2 cité dans la présente observation. Alors qu'auparavant, il était possible d'implanter toutes constructions nouvelles soit en ordre continu, en ordre semi-continu ou discontinu, désormais ces nouvelles constructions devront être implantées en ordre discontinu, en respectant un retrait sur ou moins une des limites latérales de la parcelle d'au moins 3 mètres. La collectivité souhaite ainsi assurer une maîtrise de la densification et imposer le respect d'un retrait de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives. Cette règle du ressort de la collectivité n'appelle pas de commentaires particuliers du rédacteur.

S'agissant de l'OAP " Rue de la Loire ", il est à noter que ce secteur fait déjà l'objet d'une OAP au sein du PLU actuel. Dans le cadre de l'élaboration de son " Plan Guide ", la commune a mené de nouvelles réflexions concernant l'aménagement de certains secteurs dont l'îlot " Rue de la Loire ". Les orientations retenues à l'époque ne sont plus en phase avec les réflexions conduites par la commune dans le cadre de son Plan guide.

Le nouveau périmètre de cette OAP et plus précisément les principes d'aménagement retenus paraissent cohérents et n'appellent pas de remarques particulières du rédacteur. Il est vrai que la portion à vocation d'équipements sera réduite et adaptée aux besoins de la collectivité (mutation des espaces sportifs, stationnements) avec la salle du Beugnon. De nouveaux stationnements seront possibles avec la création d'une place ouverte, face à l'école, au sein de cette OAP.

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

M.3	Déposée le 20/09/2023  Nom : LAMBERT Philippe et CARDI Cécile	Remarques négatives sur l'OAP " La Carterie " - Voie d'accès insuffisante - nuisances de circulation et sonores importantes pendant les travaux - Terrains nocifs à la santé des futurs habitants	OAP " La Carterie "
-----	---	--	------------------------

**Avis du C.E :** La mise en place de cette OAP a fait l'objet d'une concertation menée avec le porteur de projet et les riverains de l'opération. La desserte du futur quartier a pris en compte le gabarit et l'emprise des voies longeant la zone à aménager. La desserte routière ne pourra se faire exclusivement que depuis la rue Ronsard via le chemin de la Coraudière. Considérant l'emprise réduite du chemin de la Carterie, il sera interdit d'y créer un accès automobile sur et depuis le chemin de la Carterie.

S'agissant de la nocivité des terrains soulevée dans l'observation, il est rappelé que le site de l'ancienne déchetterie a fait l'objet d'une étude de sol qui a permis d'établir que le site est compatible avec un usage d'habitat sous certaines conditions à respecter. Le dossier indique précisément que la dépollution des sols a été entièrement réalisée. De surcroît, ce dossier a été examiné par l'ARS des Pays de la Loire et aucune remarque particulière sur l'OAP de " La Carterie " n'a été formulée sur le point " Santé "

**Avis de la C.C Sèvre et Loire :** 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 précédent 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.

<b>M.4</b>	Déposée le <b>24/09/2023</b>  Nom : <b>FLEURANCE Anne-Laure</b>	Diverses remarques sur le dossier : - Absence de synthèse sur l'artificialisation des sols - Consommation d'espace par rapport à l'objectif ZAN - Transparence sur les conséquences de la modification n° 4 par rapport à l'artificialisation des sols - Prise en compte de la réserve émise par le Vignoble Nantais concernant la trop faible densité prévue sur le secteur de La Carterie	<b>OAP et artificialisation des sols</b>
------------	---	---	--

**Avis du C.E** : *Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.*

*L'objectif Zéro artificialisation nette des sols a été mis en place pour plusieurs raisons : préserver nos ressources alimentaires, améliorer notre gestion de l'eau et de la biodiversité et limiter les effets du réchauffement climatique. D'ici 2030, les collectivités devront réduire de moitié leur consommation des sols par rapport aux dix années précédentes. Par exemple, si un territoire a consommé 100 hectares entre 2010 et 2020, il devra réduire à 50 hectares sa consommation entre 2020 et 2030 puis atteindre une Zéro artificialisation nette en 2050.*

*Les élus locaux ont pu relever des problèmes dans la méthode de mesure de l'artificialisation, mais également sur les périodes prises en compte pour la renaturation, ou encore sur le fait que les délais pour modifier les documents d'urbanisme soient trop courts à leurs yeux et, enfin, sur le fait que l'objectif ZAN tel que défini dans la loi Climat et Résilience puisse être inadapté aux besoins des politiques locales (eu égard notamment aux besoins en infrastructure, au recul du trait de côte...). La loi ZAN est venue y remédier*

notamment en donnant plus de pouvoir aux collectivités territoriales dans le dialogue et dans l'application des objectifs de réduction de l'artificialisation nette. la loi ZAN a rallongé les délais laissés aux collectivités pour la modification des documents d'urbanisme. Désormais, les régions auront jusqu'au 22 octobre 2024 pour mettre le SRADDET en conformité avec la loi; les communes et EPCI auront jusqu'au 22 janvier 2027 pour modifier les SCoT et jusqu'au 22 janvier 2028 pour les PLU(i).

De l'avis du rédacteur, les nouvelles dispositions concernant la loi ZAN seront mises en application par la Communauté de communes Sèvre et Loire lors de l'élaboration du PLUi actuellement en cours d'élaboration.

S'agissant de l'OAP de " La Carterie ", il est précisé que les principes d'aménagement mis en place répondent aux souhaits et attentes de la collectivité mais également des riverains et du porteur de projet. Il est effectivement indiqué que la densité de logements soit limitée à 25 logements contre 27 actuellement dans l'OAP actuelle. Cette densité plus modérée sera compensée par des densités beaucoup plus importantes mises en place au sein d'autres secteurs urbanisables (40 logements/ha sur les secteurs " Balcon du Breil " - " Rue de la Loire " et " Rue des Murailles "

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

<p><b>M.5</b></p>	<p>Déposée le <b>26/09/2023</b></p> <p>Nom : <b>BUJEAU Gérard</b></p>	<p>Diverses remarques sur le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voie d'accès insuffisante concernant " La Carterie " qui doit avoir pour conséquence une réduction du nombre de logements</li> <li>- Absence de renseignements sur l'artificialisation des sols</li> <li>- Nécessité d'augmenter le nombre de logements sociaux comme le souligne la DDTM</li> <li>- Avis du SCOT surprenant en ce qui concerne la diminution du nombre de logements/ha (27 à 25) qui est contraire au futur ratio annoncé à l'horizon de 20 ans</li> <li>- S'étonne de l'avis de la MRAe excluant la nécessité d'une étude environnementale sur la modification proposée</li> <li>- Ne comprend pas que le dossier ne comporte pas les chiffres de la ZAN</li> </ul>	<p><b>OAP</b></p> <p><b>" La Carterie "</b></p> <p><b>et</b></p> <p><b>artificialisation</b></p> <p><b>des sols</b></p>
-------------------	---	---	---

**Avis du C.E** : La mise en place de cette OAP a fait l'objet d'une concertation menée avec le porteur de projet et les riverains de l'opération. La desserte du futur quartier a pris en compte le gabarit et l'emprise des voies longeant la zone à aménager. La desserte routière ne pourra se faire exclusivement que depuis la rue Ronsard via le chemin de la Coraudière. Considérant l'emprise réduite du chemin de la Carterie, il sera interdit d'y créer un accès automobile sur et depuis le chemin de la Carterie. Il est souligné que les principes de programmation de

*cette OAP indiquent une densité de logements limitée à 25 logements/ha contre 27 logements/ha dans l'OAP actuelle. Il y a donc bien une réduction du nombre de logements mais qui sera en partie compensée par un ratio beaucoup plus important dans certaines autres OAP (40 logements/ha)*

*S'agissant de la loi ZAN et de l'artificialisation des sols, les éléments de réponses figurent ci-dessus (observation M.4).*

*S'agissant de l'augmentation des logements sociaux, le rédacteur partage ce sentiment, aucune des OAP n'indique la réalisation de ce type de logements. La Communauté de communes Sèvre et Loire devra apporter des éléments de réponse sur ce point particulier.*

*S'agissant du SCoT et de la MRAe, le rédacteur prend acte des remarques du signataire de l'observation sans commentaires particuliers.*

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

M.6	Déposée le <b>26/09/2023</b>  Nom : LERAY Michel	Diverses remarques sur le dossier : - Plan de zonage insuffisant pour appréhender les impacts sur l'environnement et la gestion des milieux aquatiques - Prise en compte des effets cumulatifs de l'artificialisation des espaces naturels ? - Possibilité d'intégrer ces OAP dans le PLUi ?	Remarques d'ordre général
-----	--	---	---------------------------------

**Avis du C.E** : Le dossier de modification n° 4 du PLU du Loroux-Bottreau présenté par la Communauté de commune Sèvre et Loire n'appelle pas de remarques particulières du rédacteur. Les principes d'aménagement des OAP tiennent compte des nouvelles réflexions concernant l'aménagement de certains secteurs à aménager dans la zone agglomérée du Loroux-Bottreau. Les principes retenus font suite à la réalisation du plan-guide de la commune menée en concertation avec les riverains. Le dossier présenté par la C.C Sèvre et Loire a

*été présenté à la MRAe et examiné par les PPA. Il y a eu très peu de remarques sur les diverses modifications proposées et des réponses vont être apportées par la C.C Sèvre et Loire sur les quelques points soulevés.*

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

#### Les observations déposées par courrier ou note écrite

N°	IGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
L.1	18/09/23 Nom : DOUCET Monique	Signale que la parcelle DO 430 empêche la réalisation de l'OAP mentionnant l'accès principal par la rue Rameau. L'inscription d'un emplacement réservé (ER) semble indispensable.	OAP " Chemin du Temps Perdu"

**Avis du C.E** : *Plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires sont incluses dans le périmètre de l'OAP " Chemin du Temps Perdu ". Après consultation du cadastre, il est effectivement constaté que la parcelle DO 430 est intégrée dans le périmètre de cette OAP et devrait être utilisée pour l'accès automobile dans le secteur considéré.*

*De l'avis du rédacteur, ces éléments ont dû être pris en compte par la collectivité mais feront l'objet de négociation avec les différentes parties concernées le moment venu. Cela étant, ils seront portés à sa connaissance pour éléments de réponses.*

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

L.2	29/09/23 Nom : Note non signée	-Absence d'informations sur les surfaces et pas d'indication concernant les surfaces imperméabilisées et le nombre de logements prévus pour chaque projet -Quelques interrogations sur l'OAP de La Carterie et déplore la perte d'un patrimoine architectural pour le projet des " Balcons du Breil "	OAP La Carterie
-----	-----------------------------------	--	--------------------

**Avis du C.E** : *Le dossier présenté à l'enquête indique les différents secteurs du bourg devant faire l'objet d'un projet d'urbanisation. Plusieurs d'entre-eux figurent au PLU actuellement en vigueur mais suite à la réalisation du plan-guide, la municipalité du Loroux-Botttereau et la C.C Sèvre et Loire souhaitent y intégrer et prendre en compte les nouvelles réflexions étudiées dans le cadre de son Plan-guide et concernant l'aménagement de ces secteurs. Pour chacune des OAP proposées, il est indiqué, suivant les différents secteurs :*

- le périmètre et la superficie du secteur
- les principes définis et leurs justifications
- les principes de conception architecturale et paysagère
- les principes de desserte et d'accessibilité
- la prise en compte du risque

*Ce dossier a été examiné par la MRAe qui n'a pas exigé de nouvelle enquête environnementale et qui confirme que sur le secteur de La Carterie, une étude environnementale a déjà été réalisée et a fait l'objet d'un avis de la MRAe en octobre 2018.*

*Cela étant, les réflexions émises dans cette note écrite seront portées à la connaissance de la C.C Sèvre et Loire.*

**Avis de la C.C Sèvre et Loire** : 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.

**L'ensemble des 33 observations reçues durant l'enquête ont été examinées avec une grande attention par le rédacteur et celles qui demandent une réponse particulière font l'objet d'un avis individuel. Elles ont été portées également à la connaissance de la C.C Sèvre et Loire pour " avis " dans le cadre du P.V de synthèse des observations recueillies et les réponses de cette collectivité ont été intégrées au présent document pour l'information du public.**

## **5. - MON AVIS SUR LE MEMOIRE EN REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SEVRE ET LOIRE**

Les observations et remarques recueillies lors de l'enquête publique font ressortir non seulement la position du rédacteur mais également celle de la C.C Sèvre et Loire qui ne devrait apparaître que dans son mémoire en

réponses et non pas dans le présent document. Dans un souci de transparence vis-à-vis du public, le rédacteur a souhaité que les deux avis figurent dans le cadre du rapport, document qui devra être mis à la disposition du public pendant un an, à l'issue de l'enquête.

Les réponses apportées par la Communauté de communes Sèvre et Loire, suite à la remise du P.V de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête, nous ont été communiquées dans le délai imparti par la législation en vigueur, soit pour le 20 octobre 2023. Les précisions et compléments d'information sollicités auprès de la C.C Sèvre et Loire faisaient suite à l'analyse détaillée du dossier d'enquête par le rédacteur et aux diverses observations recueillies sur le registre d'enquête, par courriers ou par Mails durant l'enquête. Ces points particuliers sont les suivants :

#### **51. Les remarques de la MRAe et des P.P.A**

Ces éléments de réponses sont insérés dans le présent rapport, au paragraphe 3 ci- dessus.

Pour la majorité des remarques émises, la C.C Sèvre et Loire s'engage dans ses différentes réponses à prendre en compte les remarques émises par la MRAe et les PPA et apporte des réponses sur les divers points soulevés par ces derniers.

#### **52. Les remarques ou observations du public**

Ces éléments de réponses sont insérés dans le présent rapport et dans les différents tableaux du paragraphe 4 ci- dessus.

A la lecture du celui-ci, il est indéniable que les avis et points de vue du rédacteur et de la collectivité sont concordants et se rejoignent sur la grande majorité des observations émises par le public. Les avis émis par le signataire ont été complétés utilement par la C.C Sèvre et Loire et vont permettre ainsi au public d'obtenir une réponse la plus complète possible sur les interrogations exprimées durant l'enquête.

#### **53. Les questions diverses soulevées par le rédacteur**

L'absence de logements sociaux a été notée dans les principes de programmation de l'ensemble des OAP.

Ce point également soulevée par la DDTM a fait l'objet d'une réponse très complète dans le cadre des réponses aux divers points soulevés par les PPA

La Communauté de communes Sèvre et Loire a répondu aux interrogations du rédacteur et aux remarques de la MRAe, des PPA et du public. Les réponses apportées par la C.C Sèvre et Loire et les différents avis du rédacteur sont concordants. Le mémoire en réponses de la C.C Sèvre et Loire n'appelle pas d'autres remarques particulières du rédacteur.

En résumé, l'analyse du dossier d'enquête, la visite du territoire communal, la prise en compte des observations recueillies et du mémoire en réponses de la Communauté de communes Sèvre et Loire permettent d'aboutir aux conclusions du rédacteur, telles qu'indiquées dans le paragraphe ci-après.

## 6 - MES CONCLUSIONS

Durant l'enquête publique, **33 observations** dont 2 courriers ont été enregistrées. Outre le nombre limité de personnes s'étant déplacées en mairie durant l'enquête, celle-ci n'a pas posé de problème particulier. De nombreuses interrogations du public concernaient un changement de zonage pour obtenir la constructibilité de leurs parcelles, actuellement " non constructibles " au document d'urbanisme en vigueur. Par voie de conséquence, plusieurs observations déposées ont été classées " hors enquête " et les signataires redirigés vers l'élaboration du PLUi, actuellement en cours de préparation par la Communauté de communes Sèvre et Loire.

Certaines modifications du PLU sollicitées par la C.C Sèvre et Loire ont motivé les quelques observations déposées par le public et sont décrits dans les paragraphes précédents. Le rédacteur ainsi que la C.C Sèvre et Loire ont pris position sur ces points particuliers. Dans leur quasi-totalité, les réponses sont concordantes.

Aux termes de l'analyse du dossier d'enquête, des différents avis de la MRAe et des PPA, des observations, mails et courriers déposés au cours de l'enquête par le public, des réponses complémentaires de la C.C Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses et des différents avis détaillés du signataire, tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, le rédacteur tire les conclusions suivantes :

- le projet de modification n° 4 du PLU de la commune du Loroux-Bottereau a suscité un intérêt restreint pour la population qui ne s'est pas sentie vraiment concernée par les modifications proposées, sauf en ce qui concerne quelques riverains des secteurs concernés par les diverses OAP,
- les quelques interrogations du public s'étant manifesté trouvent une réponse dans chaque analyse du rédacteur ainsi que dans l'avis de la C.C Sèvre et Loire. Ces deux avis sont concordants et confortent les conclusions ci-dessous,
- la C.C Sèvre et Loire s'engage, au vu des réponses figurant dans son mémoire, à prendre en compte, les remarques des PPA et de la MRAe et de procéder à certaines adaptations dans les modifications du PLU, suite à l'enquête publique,

En conséquence :

- considérant le dossier de modification n° 4 du PLU de La commune du Loroux-Bottereau,
- considérant les observations, mails et courriers déposés par le public durant l'enquête,
- considérant l'absence d'avis défavorable du public sur la procédure de modification n° 4 proposée par la C.C Sèvre et Loire,
- considérant les réponses complémentaires et les engagements pris par la Communauté de communes Sèvre et Loire dans son mémoire en réponses,
- considérant mon analyse et mes avis sur le dossier d'enquête, sur les remarques de la MRAe et des PPA, sur les observations et courriers déposés par le public, tels que décrits aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 ci-dessus,
- considérant que l'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux différentes législations en vigueur et aux orientations des divers documents cadres,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification n° 4 du PLU de la commune du Loroux-Bottereau présenté par la C.C Sèvre et Loire.

Fait et clos à PLESSE, le 26 octobre 2023

Le Commissaire - Enquêteur  
**J.P HEMERY**

