

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**VALLET**

**MODIFICATION N°8**

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

Novembre 2023

**Dans son PV de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la Communauté de Communes sur certains points soulevés dans le cadre de l'enquête publique par la population. Le présent mémoire répond aux questions soulevées par les habitants et par le commissaire enquêteur.**

Concernant la publicité, les avis d'enquête publique ont été affichés au moins 15 jours avant le début de l'enquête en mairie, à l'espace Loire et au siège de la CCSL, ainsi que dans les 11 villages de la commune. D'autres modalités de publicités (parution presse, mise en ligne sur les sites internet des deux collectivités, parution dans le magazine communal et publication sur facebook) ont également été mises en place, afin de diffuser largement l'information. Suite à une remarque, des avis d'enquête publique ont été ajoutés sur les secteurs de Vitiloire et de Don Quichotte pendant l'enquête publique. Il est précisé que les riverains de Vitiloire sont venus consulter le dossier d'enquête avant même l'ajout de ces nouveaux avis d'enquête publique, montrant ainsi une bonne diffusion de l'information auprès du public.

## 1. Le projet de mutation urbaine

### Réponses aux questionnements du public :

Concernant la gestion du stationnement sur le secteur de Vitiloire, il est précisé qu'une grande partie du stationnement sur le secteur sera conservée. En effet, le projet visera à réaménager la place André Barré, pour intégrer notamment plus de végétal et limiter son caractère imperméabilisé, tout en conservant une fonction de stationnement. Des places de stationnements seront également aménagées pour les futures habitations créées. Aussi, l'OAP indique la nécessité de « satisfaire les besoins en stationnement liés aux différents usages à l'intérieur de l'opération mais également dans sa périphérie (équipements publics) ». Concernant la remarque formulée par le groupe Duret sur le stationnement, il est en effet demandé une « place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 10 logements (tout logement ou hébergement confondus) » dans le cadre du nouveau règlement proposé.

Concernant les conséquences sur les droits des habitants des résidences actuelles au sein de l'OAP, il est précisé que les évolutions de zonage et d'OAP sur le secteur ont pour objet d'encadrer les évolutions de ce secteur à court, moyen et long terme du site, au regard de la position stratégique du secteur. Il n'est pas envisagé à ce jour d'exproprier les propriétaires présents sur le secteur, néanmoins la commune pourrait se porter acquéreur de certains fonciers. La présente modification engendre une évolution des règles applicables sur le secteur, la zone pavillonnaire sera incluse dans une zone UBr et concernée par les orientations de l'OAP. Ainsi, des évolutions des constructions existantes pourront être permises sur la zone (exemple : extension d'une habitation ou création d'une

annexe), dès lors que ces projets ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement de l'OAP (analyse à avoir au cas par cas selon les projets).

Concernant la pollution du site, celle-ci sera prise en compte au stade opérationnel. Il est rappelé que l'absence d'évaluation environnementale a été décidée par la MRAe. Les autres autorisations au titre du code de l'environnement nécessaires dans le cadre du permis d'aménager et des permis de construire seront prises en compte dans ce cadre. Aussi, l'OAP indique que « l'aménageur devra mettre en œuvre tous les moyens jugés nécessaires pour s'assurer de l'absence de pollution des sols ou mettre en œuvre les mesures adéquates de mise en sécurité. ». Un diagnostic de pollution des sols « missions élémentaires A 100, A 110, A120, A 130, A A200, 270 selon normes NF 31-620 » SOCOTEC a été réalisé en 2022 à la demande du propriétaire. Il a permis de mettre en évidence des pollutions très ponctuelles (hydrocarbures, cuivre, chrome). L'amiante fera l'objet d'un traitement particulier réglementaire lors de la démolition des bâtiments.

Concernant la circulation, le projet a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, dont les principes sont inscrits au sein de l'OAP. Une place importante est donnée aux circulations pour les mobilités douces (piétons, vélo...). Une connexion avec une liaison douce existante route des Dorices est prévue. Concernant les remarques formulées par le groupe Duret sur le schéma de circulation :

- La collectivité ne souhaite pas multiplier les accès sur le boulevard Evarist Dejoie, pour des raisons de sécurité routière, afin de modérer les surfaces imperméabilisées, sécuriser les déplacements doux et renforcer leur usage ainsi que pour limiter l'impact visuel des automobiles dans le paysage urbain. La collectivité souhaite donc conserver l'interdiction de nouveaux accès dans l'OAP, mais il pourra être autorisé si besoin d'utiliser l'accès existant. Une précision sera apportée sur ce point dans l'OAP.
- Une voie structurante de desserte est prévue pour relier les 2 axes routiers majeurs traversant ou longeant le secteur (rue du Chêne Verdet et rue des Dorices). Cette voie doit permettre de desservir le secteur, la collectivité souhaite donc conserver l'OAP telle qu'elle est proposée. La voie structurante est un principe de circulation souhaité pour l'ensemble de l'OAP.
- Comme indiqué dans l'OAP, depuis les voies existantes ou à créer, des accès automobiles pourront être créés pour desservir les constructions (accès aux parcelles AR 263 et 115). Etant précisé que la rue du chêne verdet sera à requalifier.

Concernant le schéma d'organisation et les hauteurs envisagées, le gabarit des constructions est limité à R+3+attiques (y compris locaux et équipements techniques) soit 16 mètres sur l'ensemble de l'opération. En bordure du boulevard Evariste Dejoie, le gabarit des constructions est limité à R+2+attique, limitant ainsi l'impact visuel des constructions sur cette voie. Aussi, la collectivité a défini des règles et orientations permettant de limiter l'impact du projet sur les constructions existantes. Le règlement et l'OAP contiennent des dispositions indiquant que l'implantation des constructions doit être pensée pour favoriser l'ensoleillement et limiter les ombres portées sur les constructions voisines au sein et en périphérie de l'unité foncière. Une attention particulièrement avait été portée au sein de l'OAP sur les parcelles pavillonnaires ayant une surface limitée et à proximité desquelles il était susceptible d'y avoir de nouvelles

constructions (zone de protection et transition volumétriques). Afin de répondre à la remarque il sera ajouté dans le schéma de l'OAP un point violet de transition avec la parcelle AY1345, permettant ainsi d'assurer une transition qualitative avec l'habitation existante.

Concernant les impacts du projet sur le cabinet médical existant, l'OAP indique la nécessité sur ce secteur d'assurer une transition avec les constructions existantes. Il est précisé que le stationnement privé lié à des activités commerciales ou de service doit être géré par son propriétaire à l'échelle de sa parcelle, la place André Barré n'a pas vocation à accueillir les patients du cabinet médical. Il est précisé que le parking André barré sera maintenu, permettant ainsi de conserver des places de stationnement sur le secteur. Il est également précisé que le cabinet médical n'a pas de sortie de secours sur le côté (cette construction est en limite séparative). Le site viticole a déjà un portail et un accès existant sur le Boulevard Evariste Dejoie.

#### Réponses aux questionnements du commissaire enquêteur :

Concernant la recommandation de réaliser un état initial des enjeux environnementaux et notamment faune et flore sur le site Viticole, le volet environnemental est déjà pris en compte par le porteur de projet. Suivant le projet et sa surface, il devra réaliser une étude au titre de la loi sur l'eau et également une évaluation environnementale soit systématique soit au cas par cas.

Concernant les modalités d'informations au riverain prévues, la commune s'engage, en lien avec le propriétaire du site, à réaliser une réunion publique lorsque le projet/programme sera plus abouti avant dépôt du Permis d'Aménager et des PC.

## **2. La protection du patrimoine architectural et végétal**

#### Réponses aux questionnements du commissaire enquêteur et du public :

Concernant les arbres remarquables identifiés, il n'y a pas eu d'étude globale menée à l'échelle de la commune de Vallet. Néanmoins d'autres arbres remarquables sont déjà identifiés au plan de zonage du PLU en vigueur (exemple route d'Ancenis).

L'identification d'arbres remarquables sur ce secteur fait suite à un premier projet qui devait voir le jour et qui prévoyait de porter atteinte à plusieurs arbres. L'objectif de la modification était d'obliger le prochain porteur de projet à protéger les arbres majeurs sur le secteur, permettant ainsi de conserver un îlot de fraîcheur sur le secteur et de préserver l'intérêt paysager du site. La commune a, dans le cadre de son PLU de 2013, répertoriée des arbres isolés ou des alignements pour leur rôle paysager et naturel sur la commune.

Les critères physiques (hauteur, circonférence) ou esthétiques ont notamment permis d'identifier ces arbres. Ces mêmes critères ont été repris pour identifier les arbres à ajouter dans le cadre de la présente modification.

Concernant la demande de protéger d'autres arbres sur la parcelle, il est précisé que les arbres situés à proximité du rond-point ne pourront être conservés, car ils sont sur l'emprise de l'emplacement réservé pour le futur rond-point. En effet, afin de fluidifier et sécuriser le trafic automobile d'entrée de ville, il est prévu d'élargir le rondpoint existant. Les arbres existants sont sur l'emprise nécessaire à cet élargissement du rond-point, il n'est donc pas envisageable de les répertorier.

L'identification des arbres remarquables pourra être revue dans le cadre de l'élaboration du PLUi, d'autres arbres pourront donc être ajoutés dans le cadre de cette procédure, en fonction de l'état des connaissances.

Concernant l'identification des moulins au titre du patrimoine, ces constructions constituent des éléments de repère dans le paysage urbain et témoignent de l'activité passée présente sur le territoire. La collectivité souhaite donc les protéger pour éviter leur destruction ou dénaturation dans le cadre d'éventuels projets.

### **3. L'identification de bâtiments pouvant changer de destination (et les problèmes de zonage)**

Réponses aux questionnements du commissaire enquêteur et du public :

Concernant la contribution 1 (Adam/Robin), il s'agit en effet d'une incohérence du règlement qui pourra être revue dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Les photos transmises à la collectivité lors d'un courrier de demande reçu fin 2022 (voir photos ci-dessous) ne permettent pas d'attester du caractère patrimonial du bâtiment. La collectivité invite le porteur de projet à se rapprocher du service urbanisme afin d'identifier les éventuelles solutions qui peuvent être trouvées pour réaliser le projet envisagé. L'identification pour permettre un changement de destination pourra être étudiée dans le cadre du PLUi.



Concernant la contribution 3 (Lefeuvre), ce bâtiment n'a pas été intégré à la présente modification car l'espace non bâti de la parcelle est situé en zone A (inconstructible hormis pour un usage agricole). Ainsi, le zonage en vigueur ne permettrait pas de pouvoir réaliser les 2 places de stationnement et l'assainissement indispensable à une rénovation du bâti existant (réduction d'une zone A impossible par procédure de modification d'un PLU). La demande sera étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.

Concernant les contributions 9 et 21 (Guérin et Goislot), la demande de pouvoir changer de destination d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui classés en zone A sera étudiée dans le cadre du PLUi (réduction d'une zone A impossible par procédure de modification d'un PLU), permettant ainsi de vérifier le caractère patrimonial des bâtiments ainsi que les autres critères tels que le stationnement.

Concernant la contribution 14 (Mayadoux, Chatellon, Mielle), cette demande n'a pas de lien direct avec les évolutions apportées par la présente modification du PLU. La demande de faire évoluer les règles d'implantation sera étudiée dans le cadre du PLUi, car il s'agit d'un point non compris dans la notice de présentation de la modification soumise à enquête publique qui a été envoyée à la MRAe et aux Personnes Publiques Associées.

Concernant les contributions Thomas/Guesdon, Guérin (demande terrain constructible), Blin, Combes/Rolland, Pineau, Goislot (demande terrain constructible), Gambier-société Terram, Subilleau, Limousin, Chauviré et Salmon, ces demandes ne relèvent pas d'une modification de PLU et n'ont pas de lien direct avec les évolutions apportées par la présente modification du PLU. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.