

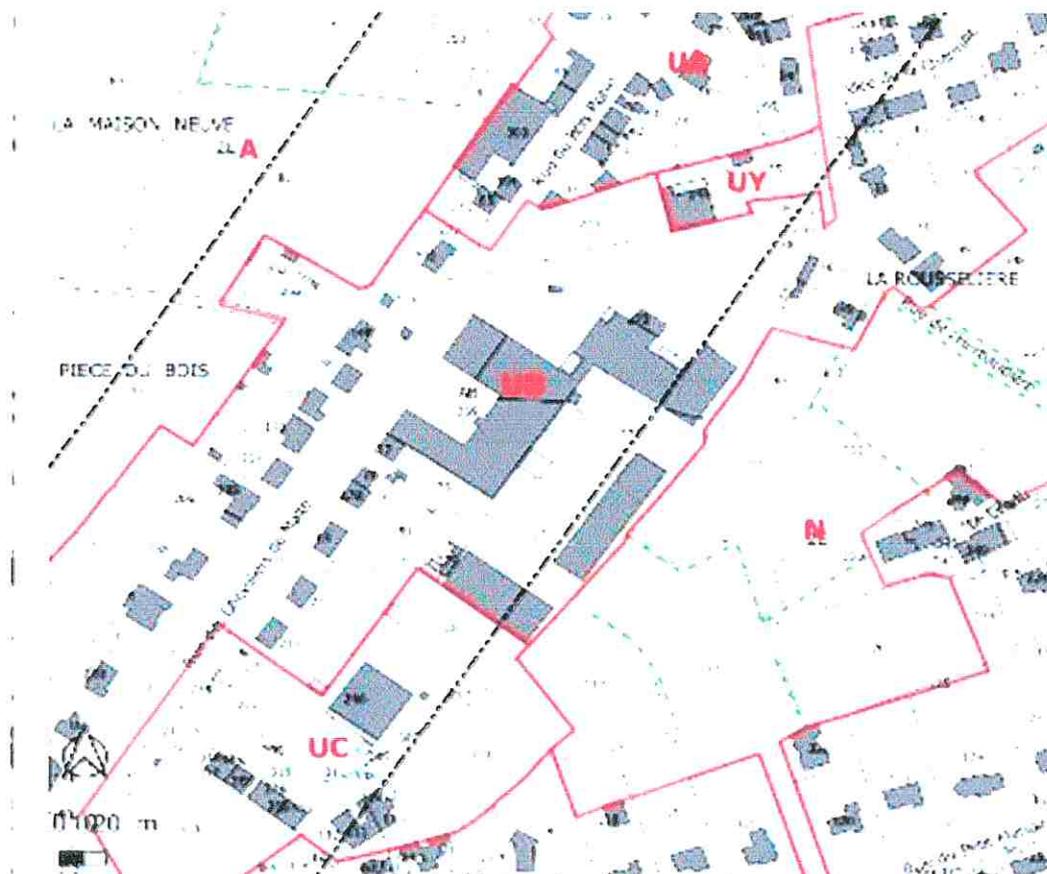
COMMUNE DE BEAUPREAU EN MAUGES

Commune déléguée de Villedieu la Blouère

Opération d'Aménagement
du site du Bois -Château

CONCLUSIONS ET AVIS

Déclaration de Projet numéro 2, emportant Mise en
Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Beaupréau en Mauges
Commune déléguée de Villedieu la Blouère



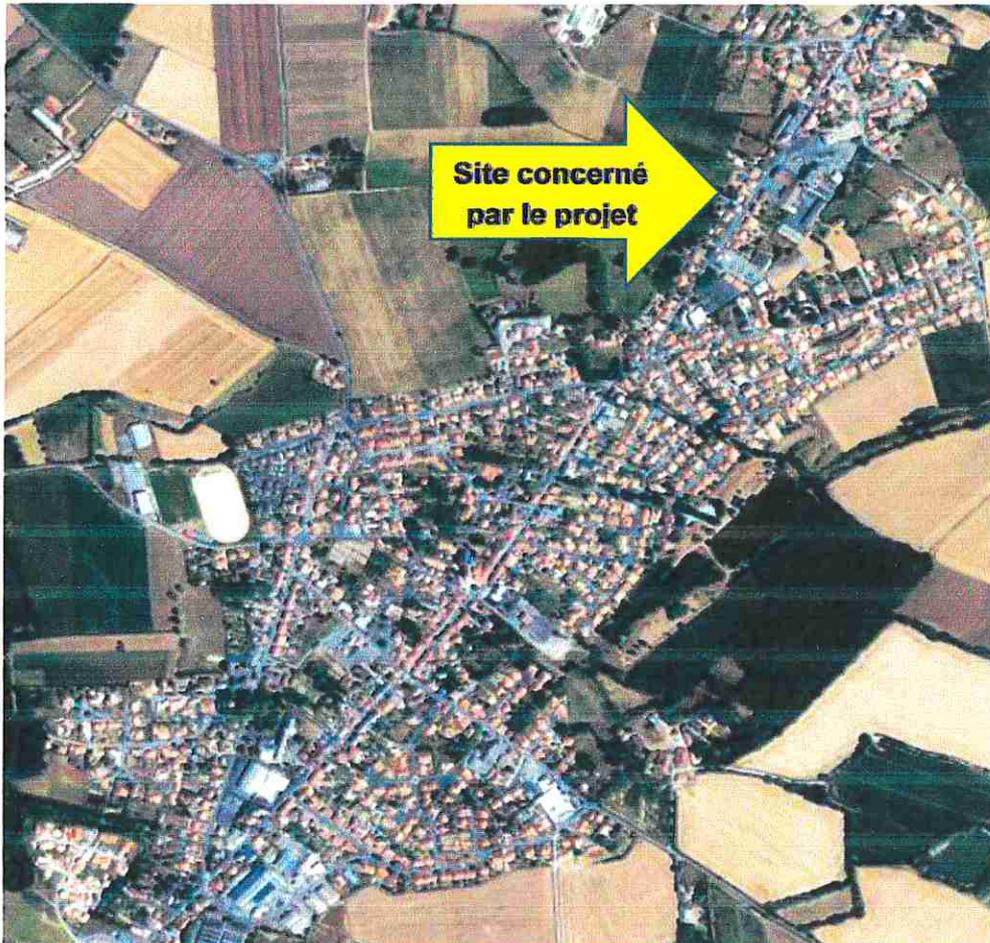
22 mai au 24 juin 2024

1. Rappels de l'objet de l'enquête :

Cette enquête publique concerne la commune de Beaupréau en Mauges, située dans le Département de Maine et Loire, en Région Pays de Loire.

Le projet serait implanté sur la commune déléguée de Villedieu la Blouère

L'EPCI de la ville de Villedieu-la-Blouère est la Communauté de Communes du Centre Mauges.



Par rapport au SCoT de Mauges Communauté, dont la révision a été approuvée le 8 juillet 2013, nouvellement révisé, en attente d'approbation, cette commune déléguée constitue un des pôles secondaires de la commune de Beaupréau en Mauges.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, y définit les règles relatives à la diversification de l'offre de logements et l'utilisation prioritaire des capacités dans l'enveloppe urbaine.

Les objectifs de densité brute qui sont recommandés, devraient être au minimum pour les pôles secondaires, de 17 logements/ha et de 20 logements/ha, suivant l'importance de leur population.

La commune de Beaupréau en Mauges dispose de la compétence relative à son aménagement. Ainsi elle a manifesté son intention de créer un nouveau quartier d'habitat sur un ancien site industriel de production

d'aliments pour les animaux, situé au Nord du bourg de la commune déléguée de Villedieu la Blouère.

Ce site est propriété de la commune depuis octobre 2021.

L'objectif principal de cette opération est de requalifier cette friche industrielle, dans le bourg, afin de proposer une offre diversifiée de logements sur le territoire de la commune, assurer une cohérence de ce futur quartier avec le bâti existant et rendre ainsi plus homogène l'aménagement urbain du bourg.

Pour mener à bien ce projet, la commune a fait appel à Alter Public.

La possibilité de réaliser ce projet nécessite une évolution du document d'urbanisme :

- Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ne permet pas en l'état, la réalisation du projet. Il convient donc de le modifier, ainsi que le règlement graphique (zonage), une partie du périmètre du site du projet étant en zonage UY du PLU et n'autorise donc pas la réalisation de logements.
- Enfin un périmètre de gel de la constructibilité sur 5 ans, est également présent sur le périmètre du site.

2/ La déclaration de projet :

L'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, prescrit que les Collectivités Territoriales peuvent après enquête publique se prononcer, par déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de construction.

En tant qu'autorité compétente, la commune de Beaupréau-en-Mauges a engagé, par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2022, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation.

Dès lors que l'intérêt général d'un projet est reconnu, la procédure de Déclaration de Projet peut emporter Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, telle que codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153- 59 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure conditionne la réalisation du projet.

La saisine de l'Autorité environnementale, au titre de l'évaluation environnementale, a été réalisée : Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale

3/ L'enquête publique vise à informer et recueillir les observations et les propositions du public. Le rapport d'enquête publique en a relaté le déroulement et examiné l'observation recueillie. Les conclusions motivées sont consignées dans le présent document, précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Beaupréau en Mauges pourra évaluer et approuver ou pas la procédure, le dossier étant adapté si besoin, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, de la remarque du public et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur.

Le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées seront tenus à disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête, sur le site internet et au siège de la commune.

4/ Appréciations sur le dossier présenté à l'enquête publique :

Il me paraissait complet et répondre aux exigences réglementaires.

Sa composition était rigoureusement identique dans sa version papier et dans sa version dématérialisée sur le site internet de la commune.

Il était facilement accessible et compréhensible, même à un public non averti.

La notice de présentation présentait et détaillait clairement l'objet de la déclaration de projet, l'intérêt général de ce projet et les pièces du PLU à modifier dans le cadre de la mise en compatibilité.

Il était complété par de nombreuses illustrations et photographies aériennes et par des extraits de plans de zonage, dont certains auraient gagné à être présentés à une échelle plus adaptée, pour les rendre plus lisibles. Cependant l'ensemble de ces documents permettait de se situer facilement et expliquait les différences du règlement graphique actuel et du règlement graphique modifié.

5/ Caractéristiques de la déclaration de projet n°2 du PLU de la commune de Beaupréau en Mauges :

- La réhabilitation d'une friche agro-industrielle (ancien site Terrena), entièrement artificialisée, située à proximité immédiate du centre bourg de Villedieu-la-Blouère et notamment de son supermarché, permettant la création de nouveaux logements.

- Une logique de renouvellement urbain qui viendrait renforcer la centralité de Villedieu-la-Blouère, avec une nouvelle offre de logements, concourant à l'accueil de nouveaux habitants, tout en évitant l'étalement urbain.

- Un cours d'eau sur ce site, qui avait été canalisé au fur et à mesure du développement de l'ancienne coopérative agricole et qui va être renaturé.

- Un ensemble bâti se situant en façade, sur l'axe majeur de circulation du bourg de Villedieu-la-Blouère, la Rue des Chevaliers de Malte, ou RD 762, qui relie Clisson à Beaupréau en Mauges.

- Un site auparavant occupé par une entreprise et aujourd'hui déconstruit et dépollué, propriété du porteur de projet.

- un secteur qui ne présente aucun enjeu agricole, ni potentialité faunistique et floristique.

- Aucune présence de zone humide identifiée.

- La continuité écologique d'un petit cours d'eau, affluent de l'Avresne perturbée, constituant un léger impact en termes de qualité et de débit induits par le ruissellement des eaux pluviales, ce ruisseau busé sera renaturalisé.

- Quelques haies protégées, présentes en lisière urbaine.
- Aucun enjeu identifié par rapport à NATURA 2000 dont la zone la plus proche est à environ 20 kms au Nord.
- Aucun enjeu lié à la ZNIEFF la plus proche, à 2 kilomètres du site.

Sur les deux hectares en zonage U, 18 logements intermédiaires en immeuble R+2, 4 logements intermédiaires en R+1, 8 maisons groupées R+1 et 17 lots libres, soit un total de 47 logements, seraient prévus. Ce mode d'habitat intermédiaire collectif permettra de réaliser 4 à 6 logements de t2 à t4 selon la typologie, assurant la mixité intergénérationnelle, personnes âgées, familles, jeunes locataires.

- Un enjeu de densité qui serait limité à 23.5 logements par hectare, ce qui répond à l'ensemble des objectifs du DOO du SCoT, en termes de programmation en logements.



- Ce projet offrira également de nouveaux îlots de fraîcheur, par la renaturation du cours d'eau, le maintien de la prairie et des haies existantes, recréant de la biodiversité.

- Le règlement graphique évoluera de la manière suivante, le périmètre d'attente en vue d'un projet d'aménagement global (hachures violettes) sur la partie en zone UB (2 ha), sera supprimé et la zone Uy de 0,3 ha, sera réduite.

6/ Appréciations sur le déroulement de l'enquête publique :

- Le 1^{er} mars 2024, Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges sollicite Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur.
- Le 23 avril 2024, à 9h30, j'ai participé à une réunion organisée à l'hôtel de ville de Beaupréau en Mauges, en présence de Madame Annick Braud, adjointe à l'urbanisme, Monsieur Florian Perier, Monsieur Yannick Michel et Madame Magalie Prevost, porteurs de projet chez Alter, pour une présentation du projet et l'organisation de l'enquête publique.
- A l'issue de cette réunion, a eu lieu la visite du site concerné, puis j'ai paraphé et signé les 2 registres et 2 dossiers qui ont été mis à la disposition du public. Cette visite m'a permis d'appréhender l'aspect des lieux, sa situation dans le tissu urbain et mesurer les incidences que le projet pourrait avoir au niveau du règlement de PLU et des riverains.
- L'arrêté organisant l'enquête publique, PAD-2024 – 277 est signé le 26 avril 2024 par Monsieur Franck Aubin, Maire de la commune de Beaupréau en Mauges.
- L'affichage règlementaire de l'avis d'enquête publique a été effectué dès le 6 mai 2024.
- Une information relative à l'enquête publique était également visible sur le site internet de la commune :
- Un dossier et un registre, étaient disponibles en mairie de la commune de Beaupréau en Mauges et en mairie déléguée de Villedieu la Blouère.
- Un exemplaire dématérialisé de l'ensemble des pièces du dossier était accessible au public, ainsi qu'une adresse Email dédiée au dépôt d'observations éventuelles.
- Les annonces légales correspondant à l'enquête sont parues dans les journaux Ouest France et le Courrier de l'Ouest, la première fois le 6 mai 2024 et pour la seconde parution, le 28 mai 2024.

Je considère que l'information relative à cette enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur, suffisamment diffusée, accessible, lisible et compréhensible par le public.

L'enquête s'est déroulée dans les formes, conditions et délais, prévus par l'arrêté en prescrivant l'ouverture.

J'estime que la durée et le nombre de mes permanences était adapté à l'objet de cette enquête publique. Elle a duré 34 jours consécutifs, du mercredi 22 mai à 9h, au lundi 24 juin 2024 à 17h30 et j'ai tenu trois permanences.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à signaler.

Dans chaque mairie où j'ai tenu une permanence, j'ai pu disposer d'une salle bien adaptée à la réception du public, de manière confidentielle et confortable. Les interlocuteurs avec lesquels j'ai eu à travailler durant cette enquête, m'ont toujours apporté un concours efficace et rapide. J'ai toujours été très bien reçu par le personnel des mairies et les différents élus avec lesquels j'ai eu à m'entretenir.

7/ Appréciation des avis des PPA et MRAe :

Je considère que les avis des PPA sont plutôt favorables au projet.

- Avis de Mauges Communauté – Responsable service ADS : Avis Favorable ;
- La Chambre d'Agriculture 49, Avis favorable ;
- La DDT 49 pour l'Etat. Avis favorable.

Je note que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, le 25 septembre 2024, a considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Je constate que la concertation préalable du public a été organisée du 15 octobre, au 2 décembre 2022 par divers moyens d'information, notification aux PPA, publications dans les journaux, affichage en Maire de Beaupréau en Mauges, mise à disposition d'un dossier de concertation présentant les objectifs du projet à l'Hôtel de ville de Beaupréau en Mauges et en mairie déléguée de Villedieu la Blouère, ainsi qu'un lien sur le site Internet de la commune. Un article spécifique a été inséré dans le bulletin communal. Une réunion publique a été organisée en mairie déléguée de Villedieu la Blouère, le 2 mai 2023.

Aucune observation n'a été formulée.

8/ Appréciations de la participation du public :

8.1 Malgré les mesures de publicité réglementaires et complémentaires, la participation du public a été quasi inexistante. Une seule observation a été rédigée sur le registre en mairie de Villedieu la Blouère, le dernier jour d'enquête.

Je considère que cette contribution n'a pas de lien direct avec l'objet de cette enquête publique. Cette observation concerne plutôt des demandes destinées (travaux d'isolation) à résoudre des désordres provoqués par le démantèlement d'installations en limite de propriété avec une maison, ces travaux visant à préparer le site devant accueillir le projet.

J'estime que la personne que j'ai reçue, n'a formulé aucune remarque ou déposition négative en lien avec l'information du public, le déroulement de l'enquête publique, le contenu du dossier et des documents accessibles.

Concernant le Procès-Verbal de synthèse des observations reçues et des miennes, je trouve que les réponses apportées, sont satisfaisantes et

apportent des précisions utiles à une meilleure compréhension du projet et de sa prise en compte de l'environnement, notamment pour ce qui concerne la renaturation du ruisseau.

Je considère que malgré l'absence de participation, l'enquête publique a joué pleinement son rôle, en informant correctement le public, notamment par un accès aisé au dossier sur le site de la commune et en lui donnant la possibilité, s'il l'avait souhaité, d'exprimer ses observations et propositions.

Je relève la relation entre le peu d'intérêt pour le projet, lors de la phase de concertation du public et celle au cours de l'enquête publique.

Cependant, je crois aussi, que la teneur du projet et son intérêt pour la commune déléguée peut apparaître aux yeux du public, comme étant réaliste, adapté et donc utile à la collectivité. De fait, comme souvent, un public favorable à un projet ne se manifeste pas, ou peu.

8.2 De l'observation de Monsieur VIERU Vsevolod :

Je considère qu'elle est légitime, mais ne concerne pas directement l'objet de l'enquête publique. Elle relate cependant au travers de photos, une situation sérieuse du bien qu'il vient d'acquérir, avec la présence d'infiltrations importantes dues aux eaux de pluies sur la façade Nord de cette maison.

De la réponse de Alter Public à cette observation et aux désordres décrits, dont il ne se considère pas responsable, je prends acte que les travaux de démolition du bâti voisin auraient été réalisés dans les "règles de l'art" avec constat d'huissier et que l'acquéreur devait sans doute connaître l'état de la maison qu'il a acquis en mai 2024.

Bien que n'ayant à ma disposition que des photos, je relève l'état dégradé de sa façade mise à nu et du faitage du toit et de la gouttière à l'aspect brinquebalant, ainsi que les infiltrations d'eau à l'intérieur de cette maison.

Je considère qu'il appartient à l'intervenant de se rapprocher de Alter Public, pour obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux qu'il jugera adaptés à la rénovation de son habitation, dans le respect des lois qui régissent la propriété privée.

Je prends acte, que le porteur de projet ne répond pas à sa question orale, relative à la présence, ou pas, de vis-à-vis sur son jardin, depuis les bâtiments R+1 et R+2.

8.3 Des réponses apportées par le maître d'ouvrage à mes questions :

Je considère que ces réponses sont satisfaisantes, notamment celle relative au traitement du cours d'eau busé, qui sera en partie mis à l'air libre et donc renaturé et les explications décrivant comment seront traitées les incidences liées aux fluctuations de son débit, par la mise en place d'un déflecteur.

9/ De l'analyse du déroulement de l'enquête publique et de l'étude du dossier :

J'en émets les conclusions suivantes :

- Le dossier présenté à l'enquête publique, les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire, contiennent les informations permettant d'apprécier tout l'intérêt du projet pour la collectivité, les habitants, la pérennité des équipements et des divers aménagements du bourg, ainsi que les impacts environnementaux éventuels.
- Le choix du site d'implantation m'apparaît pleinement justifié, au cœur du bourg, dans un environnement déjà urbanisé, sur un terrain dégradé, sans aucune vocation agricole.
- Ce secteur représente une opportunité judicieuse de requalification urbaine, propre à éviter un étalement urbain et l'artificialisation supplémentaire de terrains agricoles, naturels, ou forestiers.
- Les enjeux environnementaux sont très limités sur le secteur concerné, aucune espèce floristique ou faunistique protégée ou patrimoniale, n'y semble recensée, du fait notamment de l'urbanisation présente en périphérie et de la nature des sols essentiellement artificialisés.
- Le site est bien desservi par les réseaux et sa superficie en reste mesurée.
- Le dossier a été correctement étudié, il a pris en compte et démontré la compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes de niveau supérieur, notamment pour ce qui concerne la densité à l'hectare.
- Le projet envisagé ne m'apparaît pas susceptible de créer des nuisances supplémentaires pour le voisinage, étant donné la nature et le type de constructions qui y seront réalisées et les aménagements naturels qui en agrémenteront l'environnement et les déplacements.
- Je considère que cette déclaration de projet numéro 2, ne me semble pas comporter d'impact négatif sur l'environnement, ou sur la santé humaine.
- Je n'ai rencontré, ni eu connaissance d'aucune opposition majeure concernant cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- J'ai noté que les PPA et la MRAe, ont plutôt exprimé un avis favorable à ce projet
- Le PADD du PLU, le zonage du PLU, le périmètre de gel instauré pour 5 ans, devront être actualisés afin de permettre l'implantation d'habitat sur ces parcelles.

10/ Reconnaissance de l'intérêt général du projet :

Sur le bilan du projet d'intérêt général :

Les projets d'aménagements urbains transforment les territoires et génèrent des impacts, pouvant s'avérer positifs et négatifs, dans les aspects sociaux, économiques et environnementaux.

La notion d'intérêt général constitue donc une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Dans le but de me prononcer sur l'intérêt général de l'opération, j'ai étudié les éléments permettant d'argumenter un bilan global de ce projet, en confrontant l'intérêt général, par rapport aux atteintes éventuelles portées aux intérêts privés, ou aux autres intérêts publics :

Dans la catégorie " Inconvénients", je ne recense pour les riverains, que des désagréments temporaires, liés aux travaux d'aménagements et de construction, nuisances sonores, trafic de véhicules et engins durant la phase travaux, poussière, etc. ;

En positif, je remarque, l'accueil de nouveaux habitants, l'amélioration de la mixité sociale, l'offre de logements sociaux, le brassage des générations, la pérennisation des équipements sociaux et structurels de la commune, l'utilisation d'une emprise à proximité immédiate du centre bourg et déjà propriété du porteur de projet.

Mais aussi, je relève l'absence raisonnée d'extension du foncier sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, l'absence d'impact sur les milieux naturels et l'environnement, la renaturation réfléchie du cours d'eau traversant le projet, une densité de logements à l'hectare, au-delà des directives du SCoT,

Globalement, je ne recense aucune atteinte à la propriété privée, ni relève d'inconvénients d'ordre social, ou d'atteinte à l'environnement et à la santé humaine.

J'estime que les impacts sur la faune et la flore semblent inexistant, compte tenu de la nature de l'environnement sur ces parcelles déjà artificialisées, dépolluées, remaniées, avec la présence en périphérie, de nombreuses habitations ou infrastructures routières.

Je relève les avis plutôt favorables au projet, émis par les divers PPA.

J'estime donc, compte tenu de ma connaissance du dossier, et de mon évaluation du bilan telle que présentée ci-dessus, que le projet d'aménagement du programme d'habitations sur le secteur du Bois-Château, est d'intérêt général.

Dès lors, il devient possible de procéder à la mise en conformité du PLU de la commune de Beaupréau en Mauges.

Pour toutes les raisons évoquées précédemment, après avoir étudié le dossier, visité les lieux, pris en compte l'observation recueillie, ainsi que le contenu du mémoire en réponse de la commune de Beaupréau en Mauges, mené cette enquête publique en toute impartialité et tiré un bilan positif de l'évaluation de l'intérêt général du projet :

J'émet un avis favorable à la Déclaration de Projet n°2 valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau en Mauges, approuvé le 28 octobre 2019, afin de permettre la réalisation du

projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat au lieu-dit le Bois-Château, en commune déléguée de Villedieu la Blouère.

Jacques Lecuyer
Commissaire Enquêteur

