

DÉPARTEMENT DU MAINE-ET- LOIRE
AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS

**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de La Séguinière**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 19 septembre au 05 octobre 2017

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Alain BOURGEOIS
Commissaire-Enquêteur

Références :

- Décision N° E17000134/44, du 13/06/2017
- Modification n°3 PLU La Séguinière

SOMMAIRE.

INTRODUCTION : objet et cadre général de l'enquête publique

PARTIE A. AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I. QUALITÉ DE L'INFORMATION DU PUBLIC ET RESPECT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

II. QUALITÉ DU DOSSIER

III. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

PARTIE B. AVIS SUR LE FOND DU PROJET

I. LE PROJET DE MODIFICATION. OBJECTIFS ET DESCRIPTION

II. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

III. BILAN AVANTAGES - INCONVÉNIENTS

PARTIE C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉES

INTRODUCTION. OBJET ET CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent document expose les conclusions motivées relatives à l'enquête publique dont l'objet est la modification n°3 du PLU de la commune de La Séguinière. Cette commune fait partie de l'Agglomération du Choletais qui a la compétence urbanisme pour l'ensemble de son territoire. C'est pourquoi le projet est porté par AdC qui est l'ordonnateur de la présente enquête publique.

L'enquête publique a été menée selon les dispositions de l'arrêté 2017-112 du 20 /07/2017 du Président de l'AdC. J'ai été désigné commissaire enquêteur par le Président du TA de Nantes dans sa décision N°E17000134/44 du 13/06/ 2017.

Pour construire mon avis sur le projet je me suis appuyé sur :

- une étude approfondie du dossier
- la visite des sites concernés et de leur environnement proche
- les apports de l'enquête publique
- les éléments que l'AdC m'a fournis dans son mémoire en réponse, suite à mon procès-verbal de synthèse.

PARTIE A. AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I. QUALITÉ DE L'INFORMATION DU PUBLIC ET RESPECT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.

a) La publicité

La publicité réglementaire a été assurée par

- . un affichage réalisé sur les panneaux extérieurs de la mairie de La Séguinière et de l'Hôtel d'Agglomération.
- . un affichage en 7 points sur les sites concernés (affiches conformes à la réglementation)

- . la publication d'un avis administratif le 31 août et le 20 septembre dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest. Ces dates respectent la réglementation.
- . la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site de l'AdC.

J'ai vérifié la bonne réalisation de tous ces points et les certificats d'affichage m'ont été remis.

Une publicité complémentaire a été assurée par l'AdC et par la commune :

- information sur l'enquête publique sur le site Internet d'AdC (facilement accessible à partir de la page d'accueil) publiée le 28/08
- publication sur une demi-page dans Synergences hebdo N°453 du 13 au 19 /09/2017
- information sur le panneau d'information lumineux situé devant la Mairie de La Séguinière
- articles dans le bulletin municipal du mois de juillet-août et celui du mois de septembre.

La réglementation a été respectée en matière de publicité. La publicité complémentaire a été importante et bien ciblée. Je considère donc que le public a été bien averti de l'EP.

b) L'accès au dossier

Pendant toute la durée de l'enquête des dossiers de présentation du projet et des registres pour les observations étaient à disposition du public à la Mairie de La Séguinière et l'Hôtel de l'Agglomération du Choletais à Cholet.

Conformément à la réglementation portant sur la dématérialisation de l'enquête publique, le dossier complet a également été mis en ligne sur le site internet de l'AdC à la date d'ouverture de l'enquête.

J'ai noté la bonne accessibilité des documents mis en ligne.

La réglementation a été respectée concernant l'accès du public au dossier et je considère que le public pouvait sans difficulté y avoir accès.

c) L'accès aux observations.

Les deux registres d'observations ont été régulièrement synchronisés, avec insertion des courriers (déposés à la mairie de La Séguinière) et des courriels (arrivés à Cholet). Une copie numérisée était mise en ligne. Les duplications régulières ont permis que, à l'exception d'une observation manuscrite, les deux registres papier et la copie numérisée mise en ligne soient identiques.

La réglementation a été respectée concernant l'accès du public aux observations déposées lors de l'EP. Je considère que le public pouvait sans difficulté y avoir accès.

II. QUALITÉ DU DOSSIER

Le dossier comporte tous les éléments indiqués par la réglementation. Il ne présente pas de difficulté technique particulière de compréhension et est rédigé de manière très accessible. On peut simplement noter deux défauts de la notice explicative :

- son plan présente la modification du PLU comme si elle avait 3 objets alors qu'elle en a 4. Dans les faits les 4 objets y sont cependant bien présents et clairement exposés.

- il présente des ambiguïtés dans la présentation de l'OAP d'habitat sur le site de la Grande Brosse. Relevées par l'État et l'AdC, ces ambiguïtés ne nuisent pas à la compréhension du dossier par le public.

Je considère que le dossier apporte une information clairement présentée et compréhensible par le public. Les deux défauts constatés ont été signalés dans le procès-verbal de synthèse et l'AdC y a apporté des réponses satisfaisantes (voir plus loin).

III. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée du 19 septembre au 05 octobre 2017 soit une durée de 17 jours. Cette durée est justifiée par le fait que le dossier ne comporte pas d'étude d'impact.

Pendant toute cette période, un dossier et un registre d'observations ont été mis à la disposition du public à la mairie de La Séguinière où se trouve la population la plus directement concernée, et à l'Hôtel de l'Agglomération du Choletais à Cholet où se trouve le siège de l'enquête.

J'ai tenu 2 permanences (samedi 23 septembre, 9h-12 h à la Mairie de La Séguinière et jeudi 05 octobre de 14h-17h à Hôtel de l'AdC, heure de clôture de l'enquête)

Le public a été accueilli dans d'excellentes conditions.

Nombre de personnes vues pendant les permanences : 7 (dont 6 à la 1^{ère} permanence)

Nombre d'observations manuscrites dans les registres : 2

Nombre de courriers : 7, dont 2 m'ont été remis en main propre

Nombre de courriels : 2

Nombre d'observations orales : 0

J'estime que l'enquête s'est déroulée normalement et sans incident et que le public a pu faire part de ses observations sans restriction.

PARTIE B. AVIS SUR LE FOND DU PROJET

I. LE PROJET DE MODIFICATION : OBJECTIFS ET DESCRIPTION.

Par cette modification du PLU, l'AdC et la commune visent les objectifs suivants :

- pour l'AdC, qui a la compétence économique, faciliter le développement des entreprises sur les zones d'activité. Pour cela la modification comporte principalement ¹

- l'extension de 3000 m² de la ZA des Grands Bois pour permettre dès à présent le développement d'une entreprise

- la création de zones UYd et 1AUy dans la ZA de la Bergerie, afin d'y supprimer la limite de 12 mètres hauteurs pour les installations (certains process industriels peuvent le nécessiter)

- pour la commune, qui a la compétence habitat, permettre la densification de l'habitat : pour cela la modification comporte

- à la Grande Brosse, la création d'une zone 1AUy de 2,01 ha avec création d'une OAP en vue de réaliser un lotissement de 33 logements. Cette zone prend la place d'un terrain de sport.

- un accroissement de la hauteur autorisée pour les habitations (7 m au lieu de 6), permettant de construire 1 étage et donc de construire sur des terrains plus petits.

Un autre objectif est d'assurer une certaine homogénéité architecturale entre les zones de la commune (différents points de règlement portant sur l'esthétique)

¹ Certains points de détails (places de parking, ...), sans effet sur les conclusions motivées, ne sont pas repris ici.

Ces objectifs se retrouvent dans l'arrêté de prescription de la modification N°3, dont la formulation présente les points suivants :

- l'extension mesurée (3000 m²) de la zone d'activité des Grand Bois
- la modification du zonage UEb d'un terrain de sport en 1AUb et la création d'une OAP pour y permettre une opération d'habitat
- la modification du règlement écrit au sein des zones à vocation d'habitat (articles 10 et 11) et des zones à vocation d'activité (article 9 et 12)
- la création des sous-secteurs UYd et 1AUyd dans la zone d'activité de la Bergerie afin d'y supprimer les limites de hauteur.

Inconvénients attendus.

Le dossier expose implicitement un seul inconvénient : une atteinte à l'intimité des riverains du futur lotissement. Il propose de les atténuer par l'inconstructibilité des fonds de parcelle au nord du lotissement.

II. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Les observations ont porté sur :

- l'opération d'habitat de la Grande Brosse (11 observations)
 - préoccupations relatives à l'isolement des habitations riveraines du futur lotissement, avec proposition d'une solution alternative d'isolement : un chemin piétonnier contournant le lotissement
 - préoccupations relatives à l'accès libre du public à un espace vert, le terrain de sport actuellement utilisé étant remplacé par le projet de lotissement
 - interrogations sur les capacités de la commune à accueillir de nouveaux habitants, notamment les jeunes.
- la création du sous secteur 1AUyd, sans limite de hauteur, dans la ZA de la Bergerie (1 observation par un courrier signé de 4 ménages). Il est demandé de réduire la zone indiquée « d » afin de préserver l'environnement paysager du hameau de la Marquerie situé à proximité (éloignement des bâtiments dépassant 12 m).

Les autres points n'ont pas donné lieu à observation.

L'enquête publique fait donc apparaître la sensibilité des riverains (10 habitations à la Grande Brosse, 4 ménages à la Marquerie) à la dégradation possible de leur cadre de vie.

L'État et l'AdC² ont également fait connaître leur avis. L'un et l'autre demandent des éclaircissements sur l'OAP envisagée à la Grande Brosse, ainsi que certaines améliorations sur des points techniques limités.

A partir de tous ces éléments j'ai rédigé un procès verbal de synthèse assorti de questions précises. J'ai remis et commenté ce PVS à l'AdC, en présence du Maire et du secrétaire de Mairie de la Séguinière le 11 octobre.

L'AdC m'a communiqué ses réponses écrites le 25 octobre, à la suite de quoi j'ai donné point par point mon avis (voir mon rapport).

² Étant donné que l'AdC est la structure porteuse du SCoT et du PLH, elle se trouve à la fois maître d'ouvrage du projet et PPA invitée à donner son avis.

Je constate que l'AdC et la commune donnent des réponses positives sur plusieurs points :

- l'OAP de la Grande Brosse est présentée de manière plus claire, conformément aux avis de l'État et de l'AdC et comporte des évolutions parmi lesquelles il faut remarquer la solution alternative proposée par le public : une marge paysagère d'isolement contournant le lotissement.
- une haie sera mise en place en limite de la zone 1AUyd de la Bergerie, conformément à la demande des habitants de la Marquerie, ceci étant prévu dans l'OAP de cette zone.
- le dossier sera amélioré par ajustement du plan de la notice et corrections d'erreurs ou omissions matérielles.

En revanche l'AdC ne donne pas suite à la demande d'éloignement de la partie indiquée « d » vis-à-vis des habitations de La Marquerie. Selon le mémoire en réponse les installations de hauteur supérieure à 12 seront en nombre limité. Compte tenu de la grande surface de cette zone 1AUyd il me paraît envisageable et souhaitable que ces installations soient situées préférentiellement à distance des habitations. Une bonne concertation entre l'AdC et les habitants de la Marquerie, facilitée le cas échéant par le Maire de la commune, devrait permettre de faire émerger les localisations optimales de ces installations. L'aménagement de la zone présente aujourd'hui des marges de liberté qui permettent une telle optimisation.

Ce point doit être noté, même s'il ne me paraît pas avoir une portée suffisante pour faire l'objet d'une réserve dans mon avis final.

III. BILAN AVANTAGES-INCONVÉNIENTS

Les avantages de cette modification de PLU sont

- avec l'OAP de la Grande Brosse, la possibilité pour 33 ménages de construire ou louer un logement, sans pour autant empiéter sur des terres agricoles, avec les effets positifs qui peuvent en découler pour la dynamique de la commune.
- de permettre également une densification du secteur UA grâce à un accroissement de la hauteur maximale des constructions (facilitant la réalisation d'un étage)
- la possibilité pour des entreprises existantes d'adapter leurs bâtiments à l'évolution de leurs activités, et pour des entreprises futures de trouver sur le territoire du Choletais des conditions d'installation favorables
- des améliorations dans la cohérence des dispositions architecturales (clôtures, acrotères)

Les inconvénients portent sur la détérioration possible du cadre de vie des habitants riverains des projets. Pour les 10 ménages autour de la Grande Brosse, l'AdC et la commune apportent des réponses à ces inconvénients en les atténuant de manière très significative. La réponse est partielle pour les 4 ménages de la Marquerie, elle pourra être améliorée par concertation entre les parties intéressées.

J'estime ainsi que les avantages de la modification N°3 du PLU l'emportent sur ses inconvénients.

PARTIE C. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ

L'enquête publique s'est déroulée du 19/09 au 05/10/2017, selon les dispositions de l'arrêté 2017/112 du Président de l'AdC. Elle portait sur la modification n°3 du PLU de La Séguinière dont l'objectif est de favoriser le développement économique et la densification de l'habitat.

J'ai élaboré mes conclusions après avoir :

- étudié le dossier de manière approfondie,

- visité les sites concernés
- entendu les explications et compléments apportés par la commune de La Séguinière (Mr le Maire notamment)
- pris connaissance des avis des PPA (État et AdC)
- reçu le public, pris connaissance de ses observations, et les avoir analysées
- pris connaissance du mémoire en réponse d'AdC suite à mon procès verbal de synthèse
- évalué les avantages et les inconvénients du projet

Je considère sur la forme que :

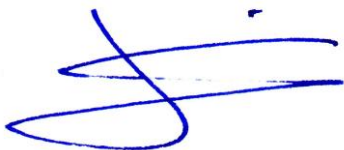
- l'enquête publique s'est déroulée d'une manière conforme à la réglementation
- le public en a été très bien informé
- les dispositions nouvelles relatives à la dématérialisation de l'EP ont été respectées
- pendant la période de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier sans limitation
- le dossier livrait toute l'information requise, avec une présentation très accessible, les défauts signalés plus haut dans ce document ne remettant nullement en cause la bonne information du public
- le public a pu exprimer ses observations sans limitation
- l'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Je considère sur le fond que :

- le projet est d'intérêt général pour la commune en raison des dispositions permettant d'y accroître les possibilités de logement
- il est également d'intérêt général pour le territoire de l'Agglomération du Choletais, en raison des dispositions relatives à l'accueil d'entreprises nouvelles ou le développement d'entreprises existantes
- il permet d'atteindre ces objectifs sans consommation de surface agricole
- les inconvénients du projet sont circonscrits à des atteintes au cadre de vie de riverains. Suite à l'enquête publique, l'AdC et la commune ont pris des dispositions permettant d'atténuer ces inconvénients, notamment pour le secteur de la Grande Brosse, en prenant en compte plusieurs propositions des riverains pour améliorer le projet. Une atténuation complémentaire à la Marquerie relèvera de la concertation, ainsi que je l'indique plus haut dans ce document.
- les avantages du projet l'emportent donc nettement sur ses inconvénients

En raison de tous ces éléments, je donne donc un **avis favorable** à la demande de l'Agglomération du Choletais relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Séguinière

Fait le 02 novembre 2017

A blue ink signature, appearing to be 'Alain Bourgeois', written in a cursive style.

Le Commissaire Enquêteur, Alain Bourgeois.