

# **COMMUNE DE BEAUPREAU EN MAUGES**

## **Commune déléguée de Villedieu la Blouère**

### Opération d'aménagement du site du Bois-Château



## **Rapport d'enquête publique**

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



## SOMMAIRE

1. Présentation de l'enquête : .....	3
1.1. Situation et objet de l'enquête : .....	3
1.2. Cadre juridique : .....	6
1.3. Composition du dossier : .....	7
1.4. Caractéristiques de la déclaration de projet n°2.....	8
1.5. Concertation préalable .....	13
1.6 La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, .....	13
1.7 Les avis rendus par les Personnes publiques Associées : .....	14
2./ Organisation et déroulement de l'enquête : .....	15
2.1/ Désignation du Commissaire Enquêteur.....	15
2.2 Démarches préalables du CE .....	15
2.3 Réunions, visite des lieux : .....	15
2.4 Signature et paraphe des dossiers et registres : .....	15
2.5. L'arrêté organisant l'enquête publique, .....	16
2.6 L'affichage réglementaire.....	16
2.7 . L'information du public : .....	16
2.8. Les permanences : .....	16
2.9. Clôture de l'enquête : .....	16
2.10. Remise du procès-verbal de synthèse des observations .....	17
3. Analyse des contributions du public : .....	17
3.1 Evaluation de la participation du public à l'enquête : .....	17
3.2. Observation du public : .....	18
3.2. Questions du Commissaire Enquêteur : .....	20

### Liste des pièces jointes au présent rapport :

- Les dossiers d'enquête publique (Pièces 1 et 2)
- Les 2 registres d'enquête publique (Pièces 3 et 4)
- La désignation du commissaire enquêteur (Pièce 5)
- L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique (Pièce 6)
- L'avis d'enquête publique (Pièce 7)
- Les copies des publications des avis d'enquête insérés dans les journaux (Pièces 8)
- Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (Pièce 9)

### Liste des annexes

- Annexe n°1 : Localisation et photographies de l'affichage de l'avis d'enquête publique (Pièces 10)
- Annexe n°2 : Procès-verbal de synthèse des observations (Pièce 11)
- Annexe n°3 : Mémoire en réponse aux observations du public et aux questions du Commissaire Enquêteur (Pièce 12)



## 1. Présentation de l'enquête :

Je soussigné Jacques Lecuyer, inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur du Département de Maine et Loire, ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par décision E2400049/49 du 18mars 2024, pour conduire l'enquête publique en objet.

J'ai l'honneur d'exposer les résultats de l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet n°2 valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaupréau en Mauges, commune déléguée de Villedieu la Blouère.

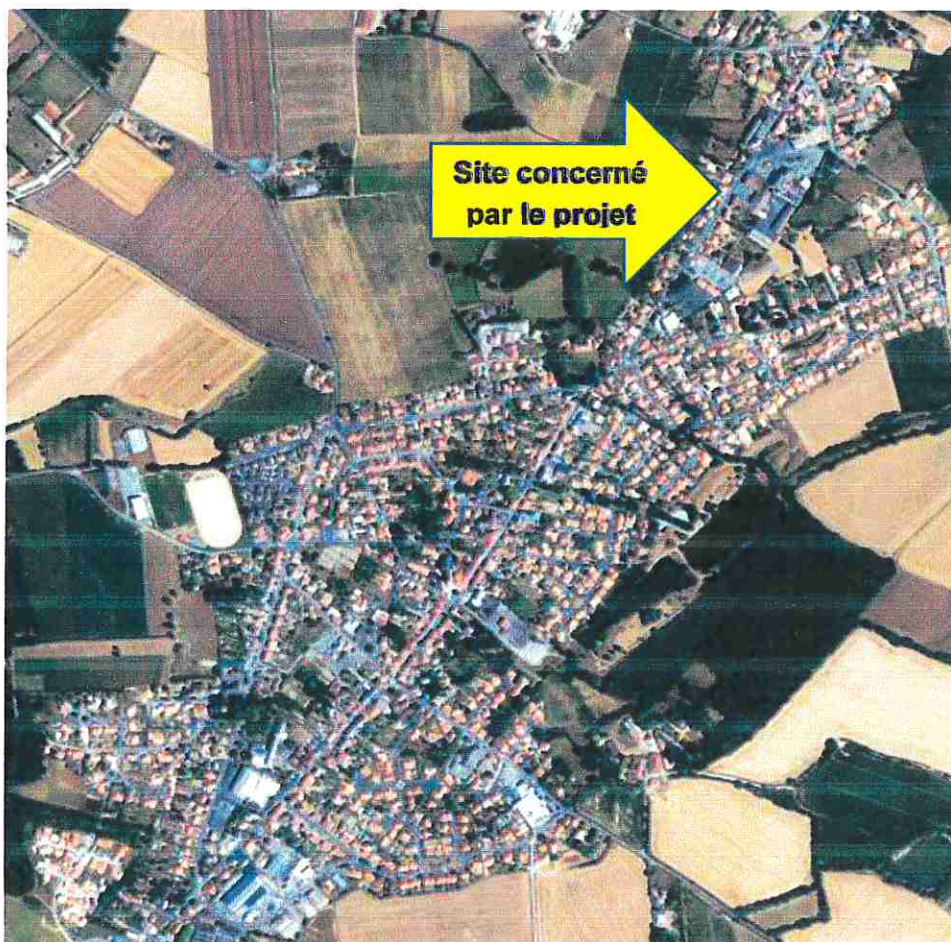
### 1.1. Situation et objet de l'enquête :

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

Cette petite ville se trouve, à 18 km au Nord-Ouest de Cholet, à 45 km au Sud-Ouest d'Angers et à 42 km à l'Est de Nantes.

En 2023, la commune de Beaupréau en Mauges compte 24167 habitants et la commune déléguée de Villedieu la Blouère, où serait réalisé le projet, en compte 2581.

Villedieu-la-Blouère, est devenue le 15 décembre 2015, une commune déléguée au sein de la Commune Nouvelle de Beaupréau-en-Mauges.











L'objectif principal de cette opération, est de requalifier cette friche industrielle, permettant 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, avait envisagé en 2019, de confirmer la vocation économique de ce secteur. Il ne permet donc pas en l'état, la réalisation du projet. Il convient donc de le modifier, ainsi que le règlement graphique (zonage).
- En effet, une partie du périmètre du site de ce projet est 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.

### 1.1.3 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.

Concernant le PLU de la commune de Beaupréau en Mauges, le PADD ne permet pas en l'état, la transformation de l'ancien site industriel en logements, bien qu'une zone UB et une servitude de gel de projet aient été mise en place sur le règlement graphique sur la majeure partie de l'ancien site industriel à cette fin.

Par ailleurs l'emprise foncière de l'ancien site industriel, entièrement maîtrisé par la collectivité, comprend un secteur conservé en UY, ou la création de nouveaux logements ne peut être admise.

Le projet implique donc l'adaptation du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges, en vigueur sur la commune historique de Villedieu-la-Blouère.



La déclaration de projet n°2 vise à modifier le PADD et le règlement graphique. La procédure est destinée à démontrer l'intérêt général de l'évolution du PLU et à justifier ces évolutions.

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

1.1.4 L'enquête publique est consacrée à informer et recueillir les observations et les propositions du public.

Ce rapport d'enquête publique, conforme aux dispositions du Code de l'Environnement, relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Les conclusions motivées sont consignées dans un document séparé, 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 la procédure.

Le dossier sera adapté en tant que de 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 la disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête, sur le site internet et au siège de la commune.

## 1.2. Cadre juridique :

1.2.1 Le sous dossier " pièce 1, notice d'information" présente le contexte réglementaire :

- Les textes régissant le déroulement de l'enquête publique ;
- Le dispositif de l'enquête publique relatif à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- La consultation des personnes publiques associées dans le cadre de la notification ;
- La concertation du public ;
- Un rappel des documents et autorisations nécessaires pour la réalisation du projet.

1.2.2 Textes réglementaires généraux relatifs à la modification du PLU et de l'enquête publique :

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-40, L153-41 à L153-44 et R 153-8 à R153-10 ;
- Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L123-18 et R. 123-1 à R123-27.

1.2.3 Déroulement de la procédure :



- Délibération N°22-09-10, du conseil municipal de la commune de Beaupréau en Mauges, le 29 septembre 2022, engageant la procédure et fixant les modalités de la concertation ;
- Délibération 23-09-11 du conseil municipal, le 28 septembre 2023, constatant et approuvant la consultation ;
- Délibération 24-01-13, du 25 janvier 2024, entérinant les résultats de la concertation ;
- Courrier du 1<sup>er</sup> mars 2024, de Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges, sollicitant du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'un Commissaire Enquêteur ;
- Décision N° E2400049/49 du 18/03/2024, de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le Commissaire Enquêteur ;
- Réalisation d'une saisine réceptionnée par la MRAe le 28 juillet 2023, relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, présentée par Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges ;
- Consultation de l'Agence Régionale de Santé du 3 août 2023 ;
- Avis conforme PDL-2023-7234/2023ACPD75, du 25 septembre 2023 de la MRAe, le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale ;
- Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, organisation d'une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, le 3 avril 2024 ;
- Arrêté PAD 2024-277 du 26 avril 2024, de Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges, prescrivant l'enquête publique relative au projet.

### 1.3. Composition du dossier :

1.3.1 Le dossier présenté à l'enquête publique a été réalisé par Chantal Barbeau – Chef de projet à Ouest Am, dont le siège social se situe à Rennes, Parc d'activités d'Apigné, 1 rue des Cormiers, BP 95101 - 35651 LE RHEU.

### 1.3.2 Il comprenait les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Une notice d'information "Rapport de présentation" (37 pages) :
  - Un préambule ;
  - les textes régissant l'enquête publique ;
  - La place de l'enquête publique et l'approbation de la procédure de déclaration emportant mise en compatibilité du PLU ;
  - Les avis des PPA dans le cadre de la réunion conjointe ;
  - La concertation ;
  - Les autres autorisations nécessaires à la réalisation du projet.
- Pièce n°2 : "Les annexes obligatoires" (21 pages) :
  - L'avis de la MRAe ;
  - Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.
- Pièce n°3 : "La notice de présentation" (41 pages)
  - Préambule ;
  - La déclaration de projet ;



- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
- Les caractéristiques principales du document et du territoire ;
- La présentation des évolutions règlementaires envisagées ;
- Une synthèse et analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et la santé humaine ;
- Une conclusion de l'analyse des incidences sur l'environnement de la déclaration de projet numéro 2.

1.3.3 A ce dossier le Commissaire Enquêteur a rajouté quelques pièces telles que :

- L'arrêté PAD 2024-277- du 26 avril 2024, de Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet n°2 du PLU de la commune ;
- Les copies des avis d'enquête publique publiés dans la presse ;
- Les deux registres d'enquête publique, celui présent au siège de la commune à Beaupréau en Mauges, l'autre, disponible en mairie déléguée de Villedieu la Blouère ;

1.3.4 Commentaire du Commissaire Enquêteur sur le dossier présenté à l'enquête publique :

Le dossier présenté à l'enquête publique me paraissait complet et répondait aux exigences règlementaires.

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 situer facilement et expliquer les différences du règlement graphique actuel et du règlement graphique modifié.

1.4. Caractéristiques de la déclaration de projet n°2 du PLU de la commune de Beaupréau en Mauges, qui vise à modifier le PADD et le règlement graphique :

Une gestion rationnelle de la raréfaction du foncier et de l'étalement urbain à l'échelle du territoire par 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, afin de créer de nouveaux logements.





Cette démarche s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et vient renforcer la centralité de Villedieu-la-Blouère. Une nouvelle offre de logements étant proposée, permettant d'accueillir de nouveaux habitants, tout en évitant l'étalement urbain.

Le site concerné sera également renaturé et en particulier le cours d'eau qui avait été canalisé au fur et à mesure du développement de l'ancienne coopérative agricole.

L'ensemble bâti prévu pour le projet, se situe 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.

Le site a été occupé par une entreprise et est aujourd'hui, déconstruit et dépollué.

La parcelle était déjà entièrement artificialisée au début des années 2000 sous forme de bâtiments industriels et d'une plate-forme goudronnée.

Les potentialités faunistiques et floristiques résident principalement en périphérie du site.

Aucun enjeu agricole n'est présent sur le site concerné par le projet.

Aucune zone humide n'est identifiée sur ce site, excepté en lisière urbaine, en bordure du ruisseau.

Quelques haies protégées au sens de l'article L.151-19 et /ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont également soumises à protection en lisière urbaine.

Aucun enjeu n'est identifié par rapport NATURA 2000, dont la zone la plus proche, une Zone Spéciale de Conservation se trouve à environ 20 kilomètres plus au Nord.

Aucun enjeu n'est lié à la ZNIEFF la plus proche, à 2 kilomètres du site.

La continuité écologique d'un petit cours d'eau, affluent de l'Avresne va être perturbée, constituant un impact en termes de qualité et de débit induits par le ruissellement des eaux pluviales





Sur les deux hectares en zonage U, sur lesquels serait aménagé le projet, sont prévus 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. La densité à l'hectare serait de 23,5 logements.



Il est proposé une densité décroissante de la RD 762 vers la zone naturelle, avec des logements intermédiaires collectifs en long et en retrait de la RD, puis des logements groupés sous formes de maisons patios et enfin, les parcelles de lots libres, au plus près de la zone naturelle.

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.

A cet endroit, le gabarit très large de la RD, sur plus de 13 mètres, auquel s'ajoutent les reculs du bâti de part et d'autre, permettra un aménagement qui n'occasionne ni vis-à-vis, ni nuisance visuelle sur cet axe urbain.

De plus, une quarantaine de logements sont envisagés, proposant des formes urbaines diversifiées, lots libres, groupés, intermédiaires collectifs, afin de répondre au parcours résidentiel de chacun et aux besoins du plus grand nombre sous forme de locatifs social, de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou encore, de lots libres.

Cela permettra d'obtenir une densité de logements de 23.5 logements par hectare, ce qui répond à l'ensemble des objectifs du DOO du SCoT, en termes de programmation en logements.



La requalification de la rue des Chevaliers de Malte, le maintien et la création de cheminements piétons/vélos, permettront de relier les commerces de proximité avec ce projet, assurant ainsi la reconnexion de l'ensemble du site au tissu urbain existant.

De plus, la renaturation du cours d'eau, le maintien de la prairie et des haies existantes, va offrir également de nouveaux îlots de fraîcheur.

Le développement de Villedieu-la-Blouère, à travers l'accueil de nouvelles familles est un enjeu fort de ce projet.

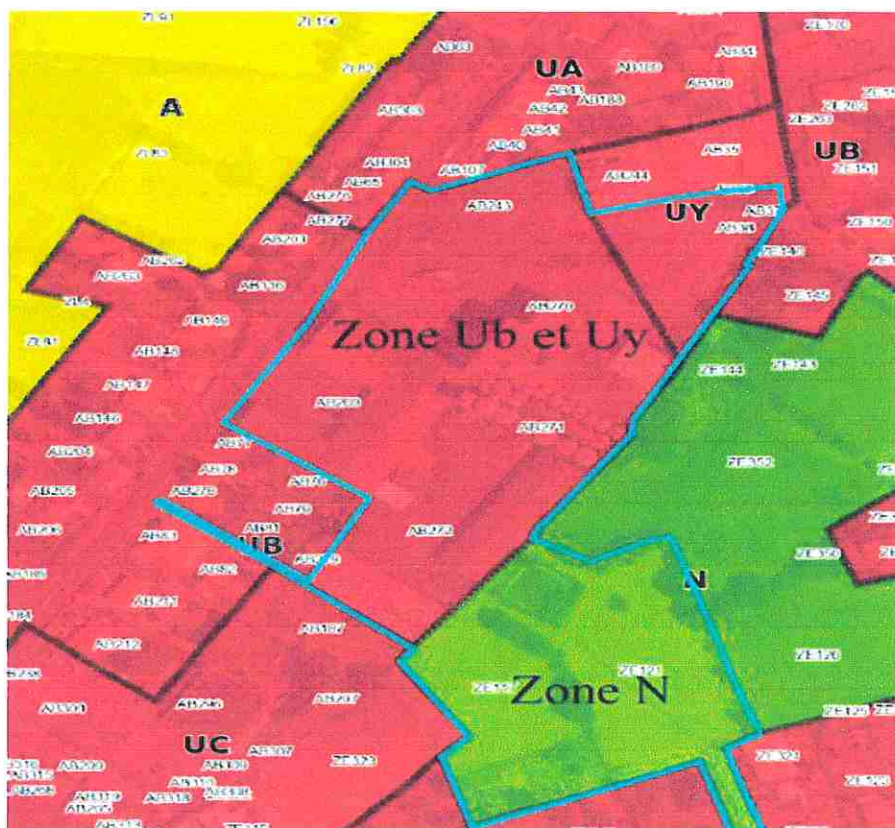
Le cours d'eau, au Nord du projet, sera renaturé, l'objectif étant de traiter cette future zone paysagère de manière qualitative, offrant aux résidents et plus généralement aux habitants de Villedieu-La-Blouère, une zone de détente et un îlot de fraîcheur agréable.

#### LE RUISSEAU



#### Evolution du règlement graphique :

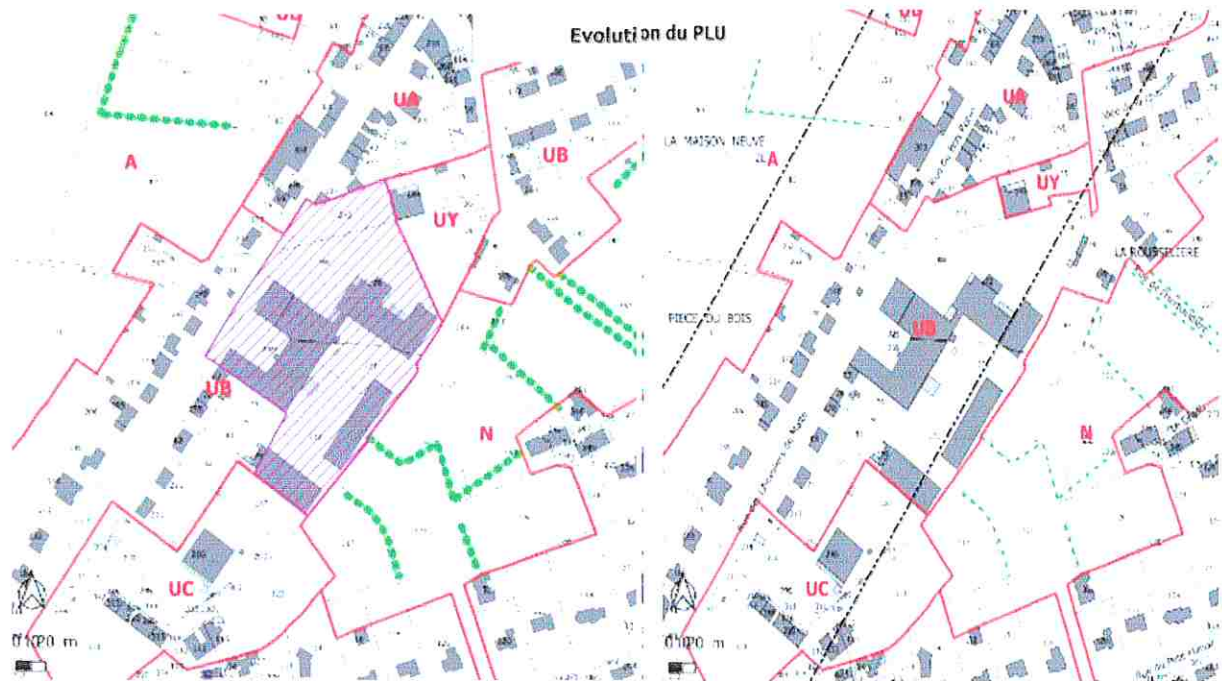
L'emprise foncière et le zonage du PLU en vigueur





Le règlement graphique évoluera de la manière suivante :

- Suppression du périmètre d'attente en vue d'un projet d'aménagement global (hachures violettes) sur la partie en zone UB (2 ha)
- Réduction du périmètre de la zone Uy : 0,3 ha



Evolution du tableau des surfaces :

Superficie des zones (en hectares)	PLU de la commune nouvelle	DP n°2
UA (urbanisation ancienne à	146,5	
UB (urbanisation contemporaine	674,3	0,3
dont L&Sv		1,0
UC (vocation commerciale)	19,8	
UE (vocation équipements)	100,4	
dont L&Es		1,0
UY (vocation activités)	255,7	-0,3
dont L11c		199,1
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>1 196,7</b>	<b>1 196,7</b>
1AUe (vocation équipements)	1,2	
1AUh (vocation principale habitat)	46,4	
1AUy (vocation activités)	10,3	
2AUh (vocation principale habitat)	22,2	
2AUm (vocation mixte habitat,	8,4	
2AUy (vocation activités)	4,6	
<b>TOTAL ZONES A</b>	<b>92,9</b>	<b>92,9</b>
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>17 888,3</b>	<b>17 888,3</b>
	<b>17 769,6</b>	<b>17 769,6</b>
dont Ad		15,9
dont Ae		5,9
dont Ap		5,3
dont Ar		0,4
dont A&e		6,6
dont A&c		20,6
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>4 021,5</b>	<b>4 021,5</b>
N strict	<b>3 817,5</b>	<b>3 817,5</b>
dont N1		1,0
dont N2		0,2
dont N3		29,1
dont N4		6,1
dont N5		124,9
dont N6		0,3
dont N7		1,0
dont N8		2,0
dont N9a		1,4
dont N9b		2,6
dont N10		2,3
dont N11		2,0
dont N12a		0,3
dont N12b		0,3
dont N13		4,5
dont N14		0,5
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>23 199,4</b>	<b>23 199,4</b>





### 1.5. Concertation préalable organisée du 15 octobre, au 2 décembre 2022

La déclaration de projet n°2 du PLU de Beaupréau en Mauges a fait l'objet d'une concertation avec le public, dont les éléments relatifs aux modalités de son organisation, définis le 22 septembre 2022 et du bilan délibéré le 28 septembre 2023, sont présents dans le sous dossier " Pièce 1/ notice d'information ".

La durée de cette concertation a été définie, des moyens d'information ont été mis en œuvre pour toute la durée de celle-ci, notification aux PPA, publications dans les journaux, affichage en Maire de Beaupréau en Mauges.

Un dossier de concertation présentant les objectifs du projet a été mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Beaupréau en Mauges et en mairie déléguée de Villedieu la Blouère, ainsi que par 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, des démarches aux fins d'informations et de participation ont été diligentées auprès des propriétaires proches du site et des riverains.

Au cours de la délibération du 25 janvier 2024 visant à tirer le bilan de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, il a été acté, à la vue des études préalables et de l'évolution du projet, que la procédure d'aménagement retenue pour le secteur de Bois Château, serait celle d'un permis d'aménager.

Divers moyens de collecte des observations ont été mis à disposition du public, un registre papier étant accessible, ainsi que la mention de pouvoir procéder par courrier postal ou par Email, sur une adresse dédiée.

En délibération tirant le bilan de cette concertation, il a été constaté que la procédure s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités définies en délibération du 29 septembre 2022 et constaté, qu'aucune observation n'a été formulée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé et il a été décidé de poursuivre la déclaration de projet numéro 2, emportant mise en compatibilité du PLU.

### 1.6 La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, le 25 septembre 2024, a rendu l'avis suivant :

« La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau en Mauges n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.



La MRAe recommande de compléter l'évolution du document d'urbanisme, par la création d'une OAP permettant d'encadrer les principes d'aménagement, notamment la densité et le nombre de logements ».

Cet avis est inclus dans le sous dossier « annexes obligatoires ».

### 1.7 Les avis rendus par les Personnes Publiques Associées :

Le Code de l'Urbanisme prévoit, concernant une procédure de Déclaration de Projet, une réunion d'examen conjoint avec l'Etat, les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et la commune.

Un projet de dossier de Déclaration de Projet a été transmis à ces différentes entités leur permettant préalablement à cette réunion, d'examiner l'objet du projet.

En Visio conférence, le 3 avril 2024, s'est déroulée une réunion d'examen conjoint à laquelle ont participé :

- Monsieur Aubin – Maire de la commune
- Madame Braud – Vice-présidente Urbanisme
- Madame Mary – Maire déléguée de Villedieu-la-Blouère
- Monsieur Martin – Elu à la commission urbanisme de Beaupréau-en-Mauges
- Madame Cousin – Directrice Aménagement
- Monsieur Bordage – DDT 49
- Monsieur Leurs – Chambre d'Agriculture 49
- Madame Boulic – Mauges Communauté – Responsable service ADS
- Madame Barbeau - Ouest Am'

Etaients excusés :

- La DRAC
- Le Conseil Départemental
- La CCI
- La Commune de Sèvremoine

### Avis de Mauges Communauté – Responsable service ADS :

Il est pris note que des précisions sont apportées sur le périmètre définitif du futur permis d'aménager : ainsi, le projet respecte les densités du SCoT et va au-delà.

Il est précisé que le permis d'aménager devra prévoir une aire de présentation des bacs de collecte des ordures ménagères fonctionnelle et accessible. Recommande de prendre contact avec les services « cycle de l'eau » et « mobilités » de Mauges Communauté afin de consolider le projet.

La Chambre d'Agriculture, ne peut que souscrire à ce projet qui répond de façon exemplaire à de multiples enjeux dont celui de la sobriété foncière. Elle rappelle que l'identification des secteurs de renouvellement urbain fait suite à un travail exemplaire au stade de l'élaboration du PLU pour construire un



projet de territoire avec une stratégie d'organisation de l'offre économique et de l'offre d'habitat cohérente. Elle souligne la volonté des élus de faciliter l'acceptation de la démarche sur les nouvelles formes urbaines et du projet par les riverains et les habitants.

La DDT 49 fait part des remarques de l'Etat. Elle félicite ce type de projet qui répond aux politiques publiques sur de nombreux points dont :

- La résorption de friche (en devenir pour le site de Terrena)
- Le "cloisonnement" des usages, pour éviter les risques et nuisances entre activités et quartiers résidentiels
- La mixité du logement
- Le renouvellement urbain
- La renaturation

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 3 avril 2024, est inséré dans le sous dossier " Annexes obligatoires ".

## 2./ Organisation et déroulement de l'enquête :

### 2.1/ Désignation du Commissaire Enquêteur

Le 1<sup>er</sup> mars 2024, Monsieur le Maire de la commune de Beaupréau en Mauges, sollicite par courrier adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, la désignation d'un Commissaire Enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique.

### 2.2 Démarches préalables du CE :

Le Commissaire Enquêteur désigné, a pris contact quelques jours plus tard avec Monsieur Florian Perier du Pôle Aménagement, Responsable planification urbaine en charge du dossier. Une copie du dossier finalisé lui a été transmis le 15 avril.

### 2.3 Réunions, visite des lieux :

Le 23 avril 2024, à 9h30, le CE a 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, est réalisée une visite du site concerné par le projet.

2.4 Signature et paraphe des dossiers et registres : Le Commissaire Enquêteur, ce même jour, le 23 avril 2024 après la visite du site, a paraphé les 2 registres et 2 dossiers, devant être mis à la disposition du public.

Avant le début d'enquête, il a aussi vérifié que les documents et liens sur le site internet, étaient bien "actifs".



2.5. 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.

2.6 L'affichage règlementaire de l'avis d'enquête publique a été effectué dès le 6 mai 2024, sur les portes de la mairie de Beaupréau en Mauges, ainsi que sur celles de la commune déléguée de Villedieu la Blouère.

Cet affichage a été également exposé sur cinq panneaux placés à proximité du site concerné par le projet. (En annexe au présent rapport, la localisation des divers affichages).

2.7. L'information du public : 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.

Les copies de ces parutions sont annexées au rapport d'enquête.

Une information relative à l'enquête publique était également visible sur le site internet de la commune :

<https://beaupreauenmauges.fr/vivre-a-beaupreau-en-mauges/amenagement-et-urbanisme/evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu/177-beaupreau-en-mauges/vivre-a-beaupreau-en-mauges/plu-beaupreau-en-mauges/evolutions-du-plu/3302-mise-en-compatibilite-du-plu-concernant-l-operation-d-amenagement-d-ensemble-du-bois-chateau-a-villedieu-la-blouere>

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

Extrait arrêté organisant l'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique, au format numérique est également consultable sur le site de Beaupréau-en-Mauges (<https://www.beaupreauenmauges.fr/vivre-a-beaupreau-en-mauges/amenagement-et-urbanisme/evolutions-du-plan-local-d-urbanisme-plu>) et sur un poste informatique à l'Hôtel de Ville.

Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire de la commune est annexé au présent rapport.

2.8. Les permanences : L'enquête a duré 34 jours consécutifs, du mercredi 22 mai à 9h, au lundi 24 juin 2024, à 17h30.

- Deux permanences du Commissaire Enquêteur ont eu lieu en mairie de Villedieu la Blouère, le mercredi 22 mai de 09h à 12h, ainsi que le lundi 24 juin de 14h30 à 17h30 et une, en mairie de Beaupréau en Mauges, le jeudi 13 juin, de 14h à 17h.

2.9. Clôture de l'enquête : A l'issue de la durée d'enquête, le 24 juin 2024, à Villedieu la Blouère, à 17h30, le Commissaire Enquêteur a clos le registre présent en mairie.





Le registre mis à la disposition du public à Beaupréau en Mauges, est parvenu au domicile du CE, quelques jours plus tard.

Monsieur Perier en charge du dossier, a confirmé au Commissaire Enquêteur l'absence d'observation formulée à l'adresse Email dédiée à cet effet et l'absence de courrier reçu.

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

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

2.10. Remise du procès-verbal de synthèse des observations et réception du mémoire en réponse : Le 2 juin à 14H30, le Commissaire Enquêteur a rencontré en mairie de Beaupréau en Mauges, Madame Annick Braud, adjointe à l'urbanisme, Messieurs Luc martin et Gilles Leroy, membre de la coordination urbanisme et Monsieur Perier, pour commenter et remettre le Procès-verbal de synthèse des observations relatif à l'enquête publique.

Le mémoire en réponse à ce procès-verbal, est parvenu au CE par Email, le 12 juillet et par courrier à son domicile, le 15 juillet 2024.

### 3. Analyse des contributions du public :

#### 3.1 Evaluation de la participation du public à l'enquête :

Participation quasi inexistante du public pour cette enquête.

1 observation a été rédigée sur le registre en mairie de Villedieu la Blouère, le dernier jour d'enquête.

A l'issue de la période d'enquête, le 24 juin à 17h30, le registre de Beaupréau en Mauges ne contient aucune observation, ni aucun courrier. Celui présent à Villedieu la Blouère, en contient une et sur l'adresse Email dédiée à l'enquête, il n'y a aucune intervention.

La personne que j'ai reçue, n'a formulé aucune remarque ou déposition concernant l'information du public, le déroulement de l'enquête publique, ou le contenu du dossier et des documents accessibles.

Comme souvent sur le thème d'un PLU, les déposants viennent aborder majoritairement leur problématique personnelle.

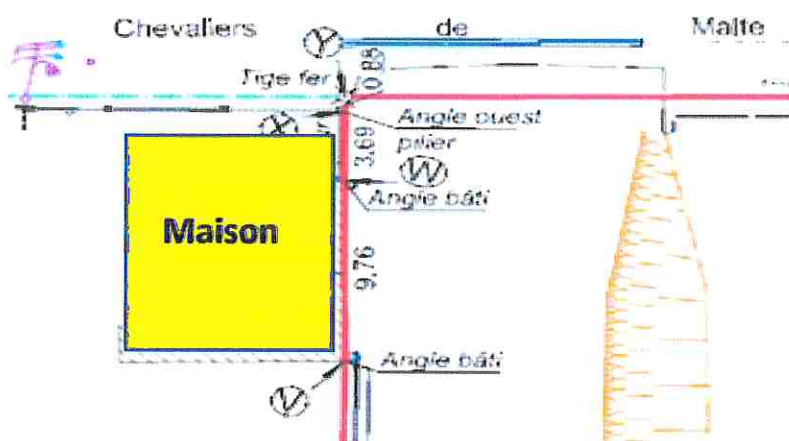
Cela est aussi le cas pour l'intervenant qui s'est manifesté le 24 juin en mairie de Villedieu la Blouère, en déposant une observation sur le registre.



### 3.2. Observation du public :

**3.2.1/ Observation du 24 juin 2024, de Monsieur VIERU Vsevolod**, à laquelle sont annexés un descriptif, un plan et quatre photos. (Ces éléments sont présents dans le PV de synthèse annexé au présent rapport)

L'intervenant a acheté en mai 2024, la maison représentée à gauche de la limite (en rouge) du terrain appartenant à Alter.



Il présente oralement au Commissaire Enquêteur sa situation, et indique qu'il souhaiterait procéder à des travaux assez urgents pour stopper des infiltrations d'eau.

En effet, Il explique qu'à sa maison était accolé précédemment un bâtiment qui a été détruit dans le cadre de la réalisation du projet. Cette destruction réalisée afin de préparer la zone à aménager, a mis à nu le mur de sa maison côté Nord.





Il demande donc :

1/ A pouvoir réaliser une étanchéité sur le mur de sa maison qu'il vient d'acquérir, côté Nord, afin d'empêcher les infiltrations d'eau comme c'est le cas en ce moment (voir documents 5 et 6, annexés au registre de Villedieu la Blouère). Epaisseur de cette étanchéité, 15 centimètres environ.

2/ A pouvoir créer une étanchéité dans le bas de ce mur Nord, (partie en pierre) afin de stopper les infiltrations par le bas. (Photo 6 annexés au registre de Villedieu la Blouère) Même épaisseur que sur la partie en briques.

3/ A pouvoir poser un débord sur son toit côté Nord, avec une gouttière pour éviter les infiltrations d'eau de pluie.

4/ Indique que deux travaux d'isolation de toutes les façades sont envisagés. Il demande donc, que les deux redents côté Nord, restant de l'immeuble détruit, soient supprimés pour permettre une isolation sur le périmètre complet de son habitation.

5/ Le mur dont sans doute ALTER est propriétaire, séparant les deux propriétés (photo 4) est en parpaings nus, lui donnant un vilain aspect. Il demande donc que ce mur de séparation soit enduit de son côté.

Enfin oralement, il souhaiterait être informé quant à la présence de vis-à-vis éventuels, depuis les R +1 et R +2, sur son jardin.

### Réponse du pétitionnaire *Courrier d'Alter Public afin de répondre aux observations de l'enquête publique :*

Objet : Courrier réponse au Commissaire Enquêteur  
Bois Château à Beaupréau en Mauges (Villedieu la Blouère)

Monsieur le Maire,

Vous avez confié à Alter Public par Traité de Concession notifié le 3/02/22, le projet de lotissement de Bois Château sur la commune déléguée de Villedieu la Blouère. Aussi, en tant que Maître d'Ouvrage de l'Opération de Bois-Château et faisant suite aux questions du Commissaire Enquêteur dans le cadre l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges, vous trouverez ci-dessous nos éléments de réponses.

Concernant les interrogations de M. Vsevolod, les travaux de démolition ont été réalisés par Alter Public en décembre 2022. Ces travaux ont été accompli par Alter Public dans les règles de l'art et Alter Public a mis en œuvre toutes les diligences nécessaires avec notamment la réalisation d'un constat d'huissier. Dès lors, Alter Public ne peut être tenu responsable d'infiltration d'eau.

De plus, la façade Nord de la maison de M. Vsevolod est en limite de propriété. Aussi, il ne peut être envisagé des travaux d'étanchéité sur 15 cm. En effet, cela reviendrait à s'implanter de 15 cm sur la propriété d'Alter Public, ce qui constituerait une construction sur la propriété d'autrui.

M. Vsevolod ayant acquis la propriété de M. Bellili en l'état, Alter Public autorise M. Vsevolod à réaliser un enduit sur cette façade en limite de propriété et à en reprendre les gouttières.

De plus, en l'absence d'autorisation de l'ancien propriétaire pour accéder depuis sa propriété, il a seulement été possible techniquement de scier le mur existant en béton sur la propriété d'Alter Public. Le bien ayant été acquis en l'état, il n'est pas envisagé d'enduire ce mur qui a déjà été repris lors des travaux. Toutefois, si M. Vsevolod souhaite implanter une clôture en limite de propriété cela est tout à fait envisageable.

Les angles bâtis (dénommés redents) pourront être détruits ou repris à hauteur du mur scié en accord avec l'artisan de M. Vsevolod et des dates d'intervention établies pour les travaux d'enduits de la façade nord.



De plus, en l'absence d'autorisation de l'ancien propriétaire pour accéder depuis sa propriété, il a seulement été possible techniquement de scier le mur existant en béton sur la propriété d'Alter Public. Le bien ayant été acquis en l'état, il n'est pas envisagé d'enduire ce mur qui a déjà été repris lors des travaux. Toutefois, si M. Vsevolod souhaite implanter une clôture en limite de propriété cela est tout à fait envisageable.

Les angles bâtis (dénommés redents) pourront être détruits ou repris à hauteur du mur scié en accord avec l'artisan de M. Vsevolod et des dates d'intervention établies pour les travaux d'enduits de la façade nord.

Concernant la renaturation du cours d'eau, le bureau hydraulique DERVENN Conseil et Ingénierie a été missionné afin de réaliser l'ensemble des études préalables et techniques de dimensionnement de cette renaturation. Aussi, pour répondre aux interrogations de M. le Commissaire Enquêteur, nous vous invitons à lui transmettre l'étude de renaturation du cours d'eau de Bois Château de juin 2024 et plus particulièrement les éléments relatifs au dimensionnement « 3.1 Dimensionnement du gabarit » p13 et 3.5.1 « Busages » p15.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Le Responsable d'Agence,

Yannick MICHEL

### Point de vue du Commissaire Enquêteur :

- 1/ L'observation formulée par Monsieur VIERU Vsevolod est légitime, mais ne concerne pas directement l'objet de l'enquête publique ;
- 2/ Etant donné qu'il s'agissait de la seule observation du public, le Commissaire Enquêteur a cependant fait le choix de la retranscrire dans son procès-verbal de synthèse ;
- 3/ Il serait souhaitable que Monsieur VIERU Vsevolod puisse être informé par la commune, de la réponse formulée par Alter Public au regard de ses observations, afin qu'il puisse prendre les dispositions qu'il jugerait nécessaires pour la protection de son bien, par rapport aux désordres liés aux infiltrations d'eaux pluviales qu'il a constatés.

### 3.2. Questionnement du Commissaire Enquêteur :

3.2.1 La MRAe, dans son avis du 25 septembre 2023, recommande d'apporter un complément à l'évolution du document d'urbanisme objet de l'enquête, en y ajoutant une OAP permettant d'encadrer les principes d'aménagement, notamment ceux relatifs à la densité et au nombre de logements.

Quel pourrait être le contenu de cette OAP, ou considérez-vous comme cela a été dit en réunion d'examen conjoint du 3 avril 2024, (Dossier d'enquête - page 12 des " annexes obligatoires"), que « le projet d'aménagement tel qu'il est prévu, ne nécessiterait pas de recours à une OAP » ?

Réponse du pétitionnaire : Comme cela a été dit lors de la réunion d'examen conjoint du 3 avril 2024, la commune de Beaupréau-En-Mauges considère que le projet d'aménagement tel qu'il est prévu ne nécessitait pas de recours à une OAP. En effet, le pétitionnaire était propriétaire du terrain et l'a





*cedé à Alter Public dans le cadre d'un traité de concession afin de réhabiliter une friche industrielle en vue de la réalisation de logements. A chaque étape de la conception d'aménagement, la commune a un droit de regard sur les schémas produits. A partir du moment où la commune a la maîtrise de la production et de l'aménagement, l'OAP perd de son utilité. De plus le SCOT de Mauges Communauté ainsi que le PLU de Beaupreau-En-Mauges, affiche d'ores et déjà une densité minimum de 17 logements par hectare sur la commune de Villedieu-La-Blouère.*

Point de vue du Commissaire Enquêteur : Réponse claire et précise, qui n'appelle pas d'autres commentaires.

3.2.2. Un extrait de carte de l'Observatoire de l'eau, (ci-dessous) pour ce qui concerne l'Avresne et ses affluents, montre le ruisseau qui devrait être renaturé, tel qu'il est aménagé aujourd'hui, partie à ciel ouvert et partie busée. Cette partie busée est plus étendue que celle qui serait renaturée dans le cadre du projet. Le reste de ce ruisseau busé, fera t'il lui aussi l'objet d'un



aménagement particulier ?

Réponse du pétitionnaire : « Le choix a finalement été de surdimensionner légèrement le lit mineur afin de réduire l'impact des à-coups hydrauliques pouvant être causés par les eaux pluviales et la pente élevée à l'amont direct du projet. En effet, la pente dans le busage amont est d'environ 2,7% lorsque celle du projet est de 0,58% sur le site d'étude. Cette dernière ne peut être modifiée car le projet est contraint par les busages amont et aval.



Le busage amont ( $\varnothing 1000$ ) charriant également les eaux pluviales de la rue des Chevaliers de Malte et de la rue du Bois Robin, la prise en compte des à-coups hydrauliques est obligatoire afin de contrer des déséquilibres géomorphologiques qui en résulteraient. Ainsi, un déflecteur sera créé par la formation d'une bande argileuse épaisse de 20cm et compactée puis recouvert par une granulométrie  $\varnothing 200-400$  légèrement enfoncé dans l'argile »<sup>1</sup>

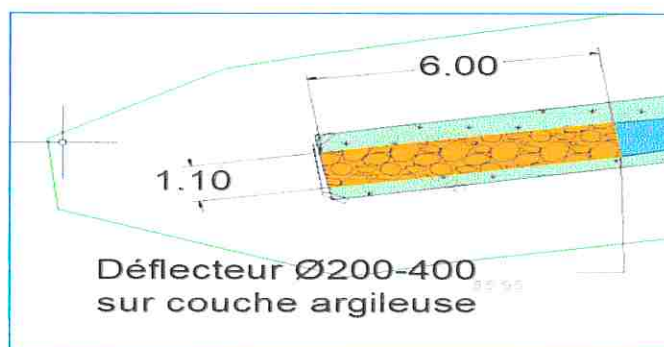


Figure 12 : Zoom sur la sortie de buse amont

#### Point de vue du Commissaire Enquêteur :

L'étude technique relative aux effets liés au débit de ce nouvel aménagement du cours d'eau est crédible, cette réponse et les explications qu'elle comprend sont complètes, détaillées et satisfaisantes.

Fin du rapport

Jacques Lecuyer  
Commissaire Enquêteur

