

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative au projet de modification n°1  
Du plan local d'urbanisme (PLU)  
De la Commune de MAUGES SUR LOIRE**

**Du 7 Février 2022 au 9 Mars 2022**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Antoine BIDEZ  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par décision de Monsieur le Président  
du Tribunal Administratif de Nantes n° E22000001/49  
du 13 Janvier 2022

# SOMMAIRE

	<u>pages</u>
<b>I – CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE</b>	<b>3</b>
a. Désignation et mission du Commissaire enquêteur	3
b. Projet de modification n°1 du PLU de Mauges sur Loire	3
<b>II – CONCLUSIONS SUR LA FORME DE L'ENQUETE</b>	<b>4</b>
a. Sur le dossier soumis à l'enquête	4
b. Sur la publicité	4
c. Sur l'accès au dossier et le dépôt des observations	5
d. Sur le déroulement de l'enquête	5
<b>III – CONCLUSIONS SUR LE FOND DE L'ENQUETE</b>	<b>7</b>
a. Sur les observations recueillies	7
b. Sur les avis formulés	9
c. Sur les questions du Commissaire enquêteur	10
<b>IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>11</b>

## **I – CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE**

### **a. Désignation et mission du Commissaire enquêteur**

Monsieur le Maire de la Commune de Mauges sur Loire a sollicité le 5 Janvier 2022, la désignation d'un commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauges-sur-Loire.

Je dois préciser que par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes du 28 Janvier 2021, j'avais initialement été désigné pour conduire l'enquête publique sur ce projet.

L'enquête publique n'ayant cependant pas débuté dans le délai de six mois de sa notification, j'ai de nouveau été désigné par décision n° E22000001/49 du Tribunal Administratif de Nantes du 13 Janvier 2022 pour conduire cette même enquête, le dossier étant resté par ailleurs inchangé.

Par arrêté n°2022-010 du 14 Janvier 2022, Monsieur le Maire de la Commune de Mauges sur Loire a ordonné la réalisation de l'enquête publique dans les formes prescrites par le Code général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.

### **b. Projet de modification n°1 du PLU de Mauges sur Loire**

Par délibération du 27 Octobre 2020, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification du PLU adopté le 16 Décembre 2019, afin, selon la Commune, de corriger certaines erreurs relevées dans le règlement écrit et de permettre la réalisation de certains projets, notamment économiques, ne pouvant être réalisés dans le cadre des dispositions actuelles du PLU.

Les modifications projetées portent sur les points suivants :

- **Modifications du règlement écrit :**
  - des zones Uy,1AUy, Ua, Ub,1AUa, A et N ;
  - des dispositions générales (eaux pluviales, suppression de la référence au nuancier départemental, liste des risques, piscines) ;
  - correction d'une erreur matérielle relative aux dispositions applicables aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt secondaire et local.

- **Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - des OAP sectorielles des communes déléguées de Botz en Mauges, Saint Florent le Vieil et La Chapelle Saint Florent ;
  - de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue.
  
- **Modifications des documents graphiques :**
  - Modifications concernant deux secteurs d'activités Uy situés au sein des agglomérations de Montjean sur Loire et de Saint Florent le Vieil ;
  - Ajouts de trois possibilités de changement de destination sur la Commune déléguée de Saint Laurent du Mottay ;
  - Correction d'erreurs matérielles sur les communes déléguées de Bourgneuf en Mauges (erreur de graphisme) et Saint Laurent de la Plaine (erreur de tracé de zone) ;
  - Mise à jour du tableau des surfaces ;
  - Compléments et mise à jour des annexes du PLU.

## II – CONCLUSIONS SUR LA FORME DE L'ENQUETE

### a. Sur le dossier soumis à l'enquête

L'étude du dossier soumis à l'enquête m'a permis de constater que celui-ci était complet et contenait bien toutes les pièces et documents prévus par les textes réglementaires.

Dans sa présentation, le dossier était suffisamment clair pour permettre au public un accès aisé à celui-ci.

J'estime que dans son ensemble, le dossier permettait au public une compréhension satisfaisante des modifications projetées et de leurs enjeux.

### b. Sur la publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée par :

- la publication de l'avis d'enquête dans la rubrique des annonces légales des journaux locaux « Ouest - France » et « Le Courrier de l'Ouest » des 22 Janvier et 12 Février 2022 ;
- par affichage sur les panneaux d'information des mairies des onze communes déléguées ;

- par affichage sur le territoire des onze communes déléguées, selon un plan d'affichage qui m'a été remis ;
- par annonce publiée sur le site et la page Facebook de la Mairie de Mauges sur Loire.

Une vérification régulière de l'affichage au cours de l'enquête m'a permis de constater que celui-ci avait été effectué dans les délais réglementaires, en conformité avec le plan d'affichage qui m'a été remis par la Commune et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Je constate que la publicité de l'enquête a été effectuée dans le respect de la réglementation applicable. J'estime que le public a été correctement informé de la tenue et de l'objet de l'enquête.

### **c. Sur l'accès au dossier et le dépôt des observations**

Au cours de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier :

- sur support « papier », en mairie de Mauges sur Loire et en mairies déléguées de Montjean sur Loire et de Saint Florent le Vieil ;
- par voie dématérialisée, en consultation et téléchargement sur le site internet de la Commune [www.mauges-sur-loire](http://www.mauges-sur-loire.fr) ;

et présenter ses observations dans les conditions suivantes :

- en les consignnant sur les registres d'enquête en mairies de Mauges sur Loire, de Montjean sur Loire et de Saint Florent le Vieil ;
- en les adressant par correspondance au Commissaire enquêteur ;
- en les adressant par courrier électronique, à l'adresse suivante : [enquetepublique@mauges-sur-loire.fr](mailto:enquetepublique@mauges-sur-loire.fr) ;
- lors des quatre permanences tenues par le Commissaire enquêteur.

Je constate que la réglementation concernant l'accès du public au dossier, ainsi que la consultation et le dépôt des observations, a été respectée. J'estime que le public pouvait y avoir accès sans difficulté.

### **d. Sur le déroulement de l'enquête**

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Mauges sur Loire, La Pommeraye, 49620 Mauges sur Loire.

L'enquête publique s'est déroulée du Lundi 7 Février 2022 à 9 heures au Mercredi 9 Mars 2022 à 17 heures, soit sur une période de 31 jours consécutifs.

Pour recevoir les observations du public et en application des dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, des salles ont été mises à ma disposition par la mairie de Mauges sur Loire et les mairies déléguées de Montjean sur Loire et de Saint Florent le Vieil.

En application de l'arrêté municipal du 14 Janvier 2022, j'ai tenu quatre permanences dans les mairies suivantes :

<b>Mairies</b>	<b>Dates</b>	<b>Heures</b>
La Pommeraye	Lundi 7 Février 2022	9 h - 12 h
Montjean sur Loire	Vendredi 18 Février 2022	14 h - 17 h
Saint Florent le Vieil	Samedi 26 Février 2022	9 h - 12 h
La Pommeraye	Mercredi 9 Mars 2022	14 h - 17 h

Les permanences tenues au cours de l'enquête se sont déroulées dans de bonnes conditions et n'ont donné lieu à aucun incident.

Le respect des normes sanitaires en vigueur liées à l'épidémie de Covid 19 (mise à disposition de gel désinfectant, port du masque, gestes barrière), a été strictement observé pendant l'enquête.

Les locaux mis à ma disposition pour la tenue des permanences étaient accessibles à toutes personnes, y compris aux personnes à mobilité réduite.

Toutes les conditions matérielles étaient réunies dans les locaux des différentes mairies pour permettre une consultation du dossier dans de bonnes conditions.

Celle-ci s'est terminée dans les délais prévus et j'ai clos les registres d'enquête le 9 Mars 2022.

J'estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et organisationnelles, permettant au public que j'ai rencontré de me faire part de ses observations et de ses propositions.

### III – CONCLUSIONS SUR LE FOND DE L'ENQUETE

#### a. Sur les observations recueillies

Au cours de l'enquête, **34 observations** ont été recueillies, traduisant une participation du public à celle-ci que j'estime plutôt satisfaisante, eu égard au fait que les modifications projetées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et n'affectent pas le plan de zonage.

L'analyse des observations déposées fait ressortir naturellement un certain nombre de préoccupations individuelles, liées le plus souvent à la réglementation applicable aux biens immobiliers appartenant aux déposants.

Certaines observations traduisent cependant des préoccupations plus générales, comme :

- l'intérêt de réunions d'information en mairies déléguées ;
- le devenir du site de l'ancienne usine Corine à La Chapelle Saint Florent ;
- les haies répertoriées au PLU ;
- la possible pollution de certains sols identifiés ;
- la modification des dispositions applicables aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques.

J'ai pu observer que les modifications concernant les dispositions applicables aux cœurs de biodiversité et aux corridors écologiques suscitaient les observations les plus répétées et les plus argumentées, traduisant, me semble-t-il, une véritable préoccupation sur ce point.

Cette préoccupation de la protection des espaces d'intérêt environnemental est liée le plus souvent aux aménagements futurs d'OAP sectorielles et plus particulièrement, celle du Tertre à Saint Florent le Vieil.

Deux observations, en lien avec la question des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques, ont exprimé un avis défavorable au projet.

Je constate toutefois que dans leur ensemble, les observations recueillies au cours de l'enquête ne mettent pas en cause les modifications projetées.

Dans le mémoire qu'elle m'a adressé le 1<sup>er</sup> Avril 2022, la Commune, répondant aux observations formulées par le public, a apporté à celles-ci des réponses sur les points suivants :

- La Commune indique qu'elle va étudier la proposition de réunions d'information en mairies déléguées sur les incidences de la modification du PLU au niveau des territoires de celles-ci ;

- S'agissant des sites et sols potentiellement pollués, l'étude réalisée sur le site de La Forge à Montjean sur Loire sera annexée au PLU ;
- Sur la demande de MM. Pascal et Camille CHARREAU d'une autorisation de changement de destination concernant deux parcelles sur la Commune déléguée de Saint Laurent du Mottay, la Commune propose de répondre favorablement à cette demande, d'ajouter une étoile sur les plans de zonage et d'ajouter une fiche de changement de destination sur le bâtiment situé parcelle n°21 ;
- S'agissant des haies répertoriées, la Commune indique que le recensement des haies date de 2014 et reconnaît qu'il est possible que certaines haies aient été arrachées entre ce diagnostic et l'approbation du PLU, sans qu'elle ait eu la possibilité d'encadrer les arrachages ;
- La Commune écarte un classement systématique en zone Naturelle des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- S'agissant de l'urbanisation de l'OAP du Tertre 4 à Saint Florent le Vieil, la Commune indique qu'une étude d'impact est en cours, que des relevés faune-flore sont prévus sur quatre saisons et qu'une analyse approfondie des impacts du projet sur la biodiversité sera effectuée.

J'observe que la Commune a pris en compte un certain nombre d'observations du public en y répondant favorablement.

Toutefois, je relève que la Commune ne répond pas directement à la question sur la modification du règlement (point 1.1.7.) qui selon plusieurs déposants, ne correspondrait pas à la volonté de l'assemblée délibérante de la Commune exprimée dans sa délibération du 27 Octobre 2020, limitant la modification aux seuls cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt local, sans viser ceux d'intérêt secondaire.

Concernant la problématique de l'extension urbaine en lien avec le projet d'urbanisation de l'OAP du Tertre 4 et la protection des espaces d'intérêt environnemental, j'observe que la Commune ne répond pas à l'observation portant sur le taux d'occupation de certaines zones aménagées (zones d'activité) qui, selon celle-ci, seraient totalement vides.



## **b. Sur les avis formulés**

### **• Rappel de la décision de la MRAe**

Par décision du 13 Décembre 2021, la MRAe, relevant que le projet de modification n°1 du PLU n'était pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, a décidé de dispenser celle-ci d'évaluation environnementale.

Sur les avis formulés par les PPA, la Commune a apporté à celles-ci des réponses sur les points suivants :

### **• Sur l'avis de l'ARS**

En réponse à l'avis de l'Agence Régionale de Santé Pays de la Loire (ARS), la Commune a répondu sur les points suivants :

- La Commune indique qu'elle étudiera la proposition de restreindre l'installation de commerces de détail dans les zones UYc1.
- Les précisions souhaitées par l'ARS concernant la réutilisation des eaux pluviales seront introduites dans le dossier final.
- Concernant l'état sanitaire des sols du site de l'ancienne usine Corine à La Chapelle Saint Florent, la Commune indique qu'une étude de pollution des sols faisant apparaître peu de problèmes a été réalisée en 2019 et qu'il sera précisé dans l'OAP l'obligation pour l'aménageur de réaliser un plan de gestion des sols avant tout projet.
- Un volet Radon à l'annexe Risques que la Commune envisage d'adjoindre aux documents constitutifs du PLU sera intégré dans le dossier final.

### **• Sur l'avis de la CDPENAF**

L'avis favorable formulé par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'impliquait pas de réponse particulière de la part de la Commune.

### **• Sur l'avis du Conseil départemental de Maine et Loire**

En réponse à l'avis du Conseil départemental de Maine et Loire, la Commune a répondu sur le point suivant :

- La nécessité de sécuriser l'accès au nouveau quartier par la RD 751 sera ajoutée dans l'OAP du Tertre 4 à Saint Florent le Vieil.

- **Sur l'avis de la DDT**

En réponse à l'avis de la Direction Départementale du Territoire (DDT), la Commune a répondu sur les points suivants :

- La Commune déclare qu'elle prendra en compte la demande de la DDT qui lui a adressé une carte actualisée concernant les risques radon, sismicité, retrait-gonflement argile, demandant que celle-ci soit insérée dans les annexes du PLU.
- Sur les autres points faisant l'objet de l'avis de la DDT, la Commune fournit des informations et des explications de nature à répondre aux questions de celle-ci.

Je constate que le projet a fait l'objet d'avis favorables de la part des PPA consultées et considère que la Commune a répondu de manière satisfaisante aux différentes questions et recommandations de celles-ci.

Je regrette cependant qu'il n'ait pas été répondu à l'observation de la DDT sur l'absence au dossier d'un plan de l'OAP du Tertre à Saint Florent le Vieil, avant et après modification de celle-ci.

**c. Sur les questions du Commissaire enquêteur**

En réponse à mes propres interrogations, la Commune a répondu sur les points suivants :

- La Commune apporte des précisions concernant les différents projets d'urbanisation ou les terrains privés concernés par la présence de corridors écologiques ou cœurs de biodiversité et justifie la modification projetée de la réglementation applicable à ces espaces d'intérêt environnemental par la nécessité de mettre en adéquation le zonage et les dispositions du règlement écrit.
- La Commune justifie la réduction du nombre de logements initialement envisagés sur l'OAP du centre-bourg de La Chapelle Saint Florent, faisant ressortir la suppression de 12 logements sur le site de l'ancienne usine Corine.
- La Commune précise comment et par quelles mesures elle entend prendre en compte la proximité d'habitations riveraines au Nord-Ouest du secteur dans la future opération du Tertre 4 à Saint Florent le Vieil.

Je considère que la Commune a répondu de manière satisfaisante à mes propres interrogations.

Je regrette cependant que ces informations n'aient pas été suffisamment développées dans le dossier et rejoignant en cela l'avis émis par la DDT, que celui-ci n'ait pas compris une carte de l'OAP du Tertre à Saint Florent le Vieil, faisant apparaître les contours actuels de celle-ci et ceux de l'OAP après extension.

D'une manière générale, j'estime qu'il aurait été utile d'insérer dans le dossier des documents graphiques faisant apparaître les espaces d'intérêt environnemental (cœurs de biodiversité et corridors écologiques), situés dans ou aux abords des secteurs pouvant être concernés par des projets d'aménagement ou d'urbanisation.

#### **IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Vu le Code l'Urbanisme,  
Vu le Code l'environnement,

Afin de pouvoir me prononcer et formuler un avis motivé sur ce projet, je me suis appuyé sur les éléments suivants :

- l'étude approfondie du dossier et de ses annexes ;
- mes échanges avec les élus et les services de la Commune ;
- mes propres constatations, effectuées notamment à l'occasion de la visite des lieux ;
- l'ensemble des questionnements, remarques et observations recueillis lors des quatre permanences ;
- la décision de la MRAe et le recours gracieux déposé par la Commune ;
- les avis et observations formulés par les personnes publiques associées ;
- les éléments transmis par la Commune dans son mémoire en réponse ;

et prenant en compte :

- les conditions satisfaisantes de l'enquête et son bon déroulement ;
- la qualité du dossier soumis à enquête qui était complet, conforme à la réglementation et accessible au public ;

J'estime que :

- Ce projet prend en compte les besoins en logements, en équipements, en services et en commerces, liés au développement de la Commune ;
- En corrigeant certaines erreurs relevées dans le Règlement, ce projet permet la réalisation de certains projets, notamment économiques, ne pouvant être réalisés dans le cadre des dispositions actuelles du PLU ;

- Les modifications apportées aux OAP sectorielles sont relativement limitées dans leur portée et correspondent à des adaptations nécessaires aux projets d'urbanisation qui y sont envisagés ;
- Ce projet permet la valorisation du patrimoine de la Commune avec l'ajout de trois autorisations de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui inexploités ;
- Ce projet n'emporte pas d'effet notable de réduction des terres agricoles ;
- Ce projet est sans impact notable sur l'environnement et la biodiversité, les espaces d'intérêt environnemental conservant notamment une protection forte par le maintien pour ceux-ci du principe Eviter - Réduire - Compenser ;
- Ce projet n'emporte pas d'incidences sur le sol, le sous-sol, les eaux superficielles, l'air, l'énergie et le climat ;
- Ce projet ne comporte pas de risques de nuisances, ni d'incidences sur le trafic et la sécurité ;
- Ce projet devrait avoir un impact économique et social positif en permettant de conforter les zones d'activités et d'accroître leur attractivité ;
- Ce projet n'a pas d'impact sur la ressource énergétique ;
- Les différentes modifications projetées s'inscrivent de manière cohérente dans le PLU adopté en 2019 et ne remettent pas en cause l'économie générale de celui-ci ;
- La clarification de l'écriture de certains points du règlement permettra une meilleure lisibilité de celui-ci ;
- Enfin, les remarques exprimées lors de l'enquête publique ont été prises en considération de manière satisfaisante par la Commune.

Compte tenu de ce qui précède et dans le cadre d'un bilan avantages / inconvénients du projet, j'estime que :

- celui-ci est de nature à permettre la réalisation de certains projets, notamment économiques, de logements et d'équipements nécessaires aux besoins de la Commune et à son développement ;
- les inconvénients liés à la mise en œuvre du projet résident essentiellement dans l'assouplissement de la réglementation applicable aux cœurs de biodiversité et aux corridors écologiques par le retrait du règlement de la notion de « nécessité technique impérative », ces espaces continuant par ailleurs à bénéficier d'une protection forte.

Ainsi, je considère que les avantages liés à ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il peut présenter.

Aussi, c'est en toute objectivité, impartialité et indépendance que j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mauges sur Loire.

Fait à Angers, le 8 Avril 2022



Antoine BIDE  
Commissaire enquêteur