

COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de septembre, à 20h, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire du mois de septembre, salle de la Prée – Le Sporting à Beaupréau sous la présidence de M. Franck AUBIN, maire.

CONVOCAION DU 19 SEPTEMBRE 2024

Nombre de conseillers en exercice : 63 - Présents : 44 - Votants : 54

Secrétaire de séance : Annick BRAUD

**APPROBATION DE LA DÉCLARATION DU PROJET N°2 EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES POUR PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN
PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITAT
AU LIEU-DIT BOIS CHÂTEAU A VILLEDIEU-LA-BLOUÈRE
N° 24-09-14**

Mme Annick BRAUD, adjointe à l'urbanisme, à l'habitat et aux mobilités, expose à l'assemblée la justification de la procédure de déclaration de projet n°2 emportant la mise en compatibilité du PLU motivée par le renouvellement urbain de la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère.

Rappel du contexte et de la procédure

Suite à l'acquisition de la commune via la délibération du conseil municipal (n°21-09-11) le 30 septembre 2021 d'un ancien site industriel de nutrition animal, en l'état de friche, situé sur la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère, la commune a engagé une réflexion en vue d'y créer un nouveau quartier d'habitat.

Pour ce faire, le conseil municipal a décidé le 16 décembre 2021 (N°21-12-20) de confier à Alter Public la concession d'aménagement relatif au projet initial de ZAC de Bois Château en autorisant la signature d'un traité de concession d'une durée de 10 ans en vue de l'aménagement du site. Dans ce cadre-ci, l'ancien site industriel a été cédé à Alter Public par le biais d'une délibération du conseil municipal le 31 mars 2022 (N°22-03-20).

Les objectifs de l'opération sont :

- la requalification d'une friche industrielle d'intérêt stratégique car elle se situe au sein de l'enveloppe urbaine,
- l'apport d'une nouvelle offre de logements sur le territoire communal,
- d'assurer une cohérence du futur quartier d'habitat avec le tissu urbain existant,
- d'insérer le nouveau quartier d'habitat dans le fonctionnement urbain de la commune.

Les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée dite de Bois Château ont conduit à préciser le périmètre d'intervention en vue d'y intégrer une parcelle aujourd'hui classée en zone UY au Plan Local d'Urbanisme. Toutefois le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU (page 10) affiche le site comme « secteur à vocation économique à préserver ou à développer ».

.../...

Le PADP doit être adapté en vue de permettre le projet à vocation d'habitat. Cette modification du PADP ainsi que le changement de zonage ne pouvaient s'envisager que par le biais d'une déclaration d'intérêt général du projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure permet de justifier également deux autres évolutions du règlement graphique associées, à savoir la suppression de la servitude d'inconstructibilité de 5 ans grevant le périmètre du projet ainsi que le classement en zone Ub d'un secteur initialement classé en zone Uj. Dans ces conditions, une procédure de concertation préalable a été engagée par la commune, par délibération du 29 septembre 2022, en vue de recueillir les observations du public sur le projet d'aménagement sur le site de Bois Château qui nécessite la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Il a été tiré bilan de cette concertation le 14 décembre 2023. Suite à cette phase de concertation et de démarche participative, il résulte que la procédure d'aménagement retenue pour ce projet est celle d'un permis d'aménager, situation actée par délibération du conseil municipal du 25 janvier 2024 (N°24-01-13).

En application de l'article R-153-15 du Code de l'urbanisme, le maire a mené la procédure de déclaration de projet de mise en compatibilité.

L'autorité environnementale a rendu son avis sur le projet le 25 septembre 2023. Une réunion d'examen conjoint des dispositions prises pour assurer la mise en compatibilité du PLU a eu lieu le 3 avril 2024 avec les personnes publiques associées par l'intermédiaire d'une visio-conférence. Cet examen conjoint a fait l'objet d'un procès-verbal faisant ressortir des avis favorables ou des remarques mineures, sans incidence sur le contenu du dossier.

En conséquence, une enquête publique s'est déroulée du 22 mai 2024 au 24 juin 2024 inclus. L'enquête publique a porté à la fois sur le caractère d'intérêt général de l'aménagement futur et également sur la mise en compatibilité du PLU.

Rapport de l'enquête et observations du public

Durant cette enquête, ont été organisées trois permanences du commissaire enquêteur, une durant l'ouverture de l'enquête, le 22 mai 2024, à la mairie déléguée de Villiedieu-la-Blouère, une le 13 juin 2024 à l'hôtel de ville de Beaupréau-en-Mauges, ainsi qu'une autre durant la clôture de l'enquête à Villiedieu-la-Blouère, le 24 juin 2024.

L'enquête a fait l'objet d'une seule observation de la part d'un tiers. Le commissaire enquêteur a considéré que cette dernière n'a pas de lien direct avec l'objet de l'enquête publique et a estimé que ce tiers n'a déposé aucune remarque ou déposition négative en lien avec l'information du public.

Il est à noter qu'aucun commentaire n'a été laissé via un courrier à l'attention du commissaire enquêteur ou via courrier électronique, à l'adresse mail dédiée.

Le 2 juillet 2024, le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique (une seule observation) et a formulé deux questionnements.

Ces questions ainsi que l'unique observation du public, ont fait l'objet d'un mémoire en réponse afin d'apporter tous les éléments nécessaires qui a été rendu le 12 juillet 2024.

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a remis son rapport d'enquête ainsi que ses avis et conclusions motivées sur le projet soumis le 22 juillet 2024.

Le commissaire enquêteur a jugé que l'enquête publique s'est déroulée dans les règles de l'art, que l'information relative à cette enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur, suffisamment diffusée, accessible, lisible et compréhensible du public.

Aussi note-t-il que l'enquête s'est déroulée dans les formes, conditions et délais, prévus par l'arrêté prescriptif l'ouverture.

Le commissaire enquêteur juge également que le mémoire en réponse des observations reçues et des siennes apportées des réponses satisfaisantes et 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.

A la suite de l'étude du dossier, le commissaire enquête reconnaît l'intérêt général du projet pour les raisons suivantes :

- l'accueil de nouveaux habitants,
- l'amélioration de la mixité sociale,
- l'augmentation de l'offre de logements sociaux,
- la mixité générationnelle,
- la pérennisation d'équipements sociaux et structurels de la commune,
- l'utilisation d'une emprise à proximité immédiate du centre-bourg,
- l'absence raisonnée d'extension du foncier,
- l'absence d'impact sur les milieux naturels et l'environnement,
- la renaturation réfléchie du cours d'eau traversant le projet,
- la densité de logements à l'hectare.

En conséquence des conclusions et de l'avis du commissaire enquête, ce dernier 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 de Bois Château, commune déléguée de Villedieu-la-Blouère.

En application de l'article R-153-15 du Code de l'urbanisme, il appartient désormais au conseil municipal de se prononcer sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.104-3, R.104-33 L.132-7, L.132-9, L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.153-15, R.153-20 à R.153-22,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges approuvé par délibération en date du 8 juillet 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges approuvé le 28 octobre 2019,

Vu la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2022 engageant la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation préalable,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Pays de la Loire (MRAe) n° PDL-2023-7234/2023ACPD75 du 25 septembre 2023 concluant à l'absence de nécessité de soumettre la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Beaupréau-en-Mauges à évaluation environnementale,

Vu l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 3 avril 2024, ayant fait l'objet d'un procès-verbal,

Vu la décision du tribunal administratif de Nantes en date du 18 mars 2024 désignant M. Jacques LECUYER commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté PAD 2024-277 du 26 avril 2024 du maire relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Vu le projet de DPMEC n°2 annexé à la présente délibération,

Vu les motifs et considérations rappelés supra,

Le maire propose au conseil municipal :

- DE DÉCIDER de reconnaître le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement du site de Bois Château sur la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère,

- D'ADOPTER, en conséquence, la présente déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité n°2 du PLU conformément au dossier tel qu'il figure dans l'annexe jointe à la présente,

- DE L'AUTORISER, ou l'un de ses adjoints, à signer tous les actes en vue de rendre exécutoire cette procédure.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.



Pour extrait certifié conforme
Franck AUBIN
Maire de Beaupréau-en-Mauges

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : BEAUPREAU EN MAUGES (49)
Utilisateur : SABOUREAU Guillaume

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DCM_24_09_14**
Objet : **Approbation de la déclaration du projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Beaupréau-en-Mauges pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat au lieudit Bois Château à**

Type de transaction : Transmission d'actes
Date de la décision : 2024-09-26 00:00:00+02
Nature de l'acte : Délibérations
Documents papiers complémentaires : NON
Classification matières/sous-matières : 2.2.6 - Autres
Identifiant unique : 049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE
URL d'archivage : Non définie
Notification : Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier :	text/xml	2.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DCM_24_09_14.pdf Nom métier :	application/pdf	251.5 Ko
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_1.pdf		
Document principal (Délibération) Nom original : DCM_24_09_14_Annexe1.1_DP2_notice.pdf Nom métier :	application/pdf	6 Mo
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_2.pdf		
Document principal (Délibération) Nom original : DCM_24_09_14_Annexe1.2_DP2_BoisChateau_Informations.pdf Nom métier :	application/pdf	1.7 Mo
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_3.pdf		

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2024 à 09h32min09s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2024 à 09h33min07s	Accepté par le Tdt : validation OK
Transmis	30 septembre 2024 à 09h33min11s	Transmis au MI
Acquittement reçu	30 septembre 2024 à 09h33min23s	Reçu par le MI le 2024-09-30

Cycle de vie de la transaction :

99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_9.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe2.5_Conclusion_et_avis_DP2.pdf		
Document principal (Délibération)		2.3 Mo
application/pdf		
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_8.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe2.4_Rapport_Enqu_te_DP2.pdf		
Document principal (Délibération)		4.6 Mo
application/pdf		
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_7.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe2.3_M_moire.pdf		
Document principal (Délibération)		792.8 Ko
application/pdf		
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_6.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe2.1_Observation_1.pdf		
Document principal (Délibération)		2.1 Mo
application/pdf		
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_5.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe2.2_Pv_Synth_se.pdf		
Document principal (Délibération)		2.1 Mo
application/pdf		
99_DE-049-200053619-20240926-DCM_24_09_14-DE-1-1_4.pdf	Nom métier :	
Nom original : DCM_24_09_14_Annexe1.3_DP2_annexes_obligatoires.pdf		
Document principal (Délibération)		3.4 Mo
application/pdf		