

**DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE**  
**Agglomération du Choletais**  
**Commune de La Séguinière**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

-----

**Mise en compatibilité du PLU par déclaration  
du projet de réhabilitation du site commercial  
« L'UZINE »**

**PREFECTURE**

22 DEC. 2022

DIRECTION DE L'INTERMINISTÉRIALITÉ  
ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



**TOME 1**  
**RAPPORT**

**Date de l'enquête : 9 au 26 novembre 2022**

**Commissaire enquêteur : Bertrand Monnet**  
**Désignation : N° E22000163/49**

## SOMMAIRE

- I - Références documentaires, réglementaires & juridiques
- II - L'objet et le contexte de l'enquête
  - 2-1 : Objet de l'enquête
  - 2-2 : Contexte – Présentation du projet
- III- La déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU
  - 3-1 : L'intérêt général du projet
  - 3-2 : La mise en compatibilité du PLU de La Séguinière - Réglementation
  - 3-3 : Evaluation environnementale – Avis de la MRAe
  - 3-4 : Les avis des PPA
- IV- L'enquête
  - 4-1 : Préparation - organisation - visite du site
  - 4-2 : Dossier d'enquête
  - 4-3 : Information du public - Publicité légale
  - 4-4 : Compte-rendu de l'enquête
  - 4-5 : Bilan des visites et des observations – Synthèse et commentaires
- V – Procès-verbal et Mémoire en réponse

### Annexes

1. Procès-Verbal de Synthèse
2. Observations sur registre
3. Mémoire en réponse
4. Arrêté de prescription de l'enquête
5. Certificat d'affichage
6. Invitation réunion publique
7. Articles de presse

## **I - Références documentaires, réglementaires et juridiques**

1. Arrêté d'ouverture d'enquête du préfet du Maine et Loire DIDD-BPEF-2022 n°283 du 28 septembre 2022.
2. Le code de l'environnement (articles L 123-1 et suivants) pour l'organisation de l'enquête publique.
3. L'Arrêté ministériel du 24 avril 2012 pour les règles d'affichage.
4. La décision N° E220000163/49 du Tribunal Administratif de Nantes en date 23 septembre 2022 pour la désignation du commissaire enquêteur
5. Les articles 153-54 à 153-59, L. 300-6 et R.153-15 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de déclaration de projet.
6. Le plan local d'urbanisme de la commune de La Séguinière approuvé le 9 avril 2010 puis modifié et/ou révisé en 2010, 2014 et 2017.
7. Les délibérations du conseil municipal de la commune de La Séguinière en date du 10 mai 2021, et des 10 janvier et 7 juillet 2022 concernant la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU en vue de permettre le projet de réhabilitation en logements du site commercial de « L'UZINE ».
8. Arrêtés préfectoraux N°SPC/BCL/2016-39 et N° SPC/BCL/2016-88 attribuant la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu, et carte communale » à l'Agglomération du Choletais.
9. La création de l'Agglomération du Choletais dans son format actuel en date du 1 janvier 2017.
10. La lettre du maire de La Séguinière du 2 septembre 2022 demandant au préfet du Maine et Loire, compétent pour organiser l'enquête en s'appuyant sur l'article R153-16 du code de l'urbanisme, la désignation du commissaire enquêteur.
11. Le dossier d'enquête établi par la préfecture du Maine et Loire avec les éléments fournis par la commune de La Séguinière et paraphé par le commissaire enquêteur le 7 octobre.

## II - L'objet et le contexte de l'enquête

### 2-1 : Objet de l'enquête - Réglementation

L'enquête porte sur une déclaration de projet concernant le changement de destination d'un immeuble commercial vacant afin de le réhabiliter en logements et d'utiliser une partie des parkings utilisés par la clientèle, pour construire d'autres logements.

Ce projet n'est pas autorisé dans le PLU actuel compte tenu du classement en zone UYc de la zone concernée. La réalisation du projet nécessite donc une mise en compatibilité du PLU.

La procédure retenue pour atteindre cet objectif, est celle d'une déclaration de projet en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme : « *lorsque l'établissement compétent en matière d'urbanisme a décidé, de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet* ».

L'enquête a donc pour objet de :

- Déclarer d'intérêt général, le projet de réhabilitation, en logements, du bâtiment commercial dit « l'UZINE » ainsi que la construction de logements sur le parking destinée à la clientèle.
- Mettre en compatibilité le PLU de la commune de La Séguinière par modification du zonage de l'espace concerné de UYc à UB.

### 2-2 : Le projet et son contexte : Commune ; Agglo ; SCoT ; PLU ; PLH ..

#### Le projet :

Le projet concerne la réhabilitation en logements d'un bâtiment construit sur deux niveaux dans les années 70-80 par la Société Mary pour produire des brioches, puis transformé au début des années 2000 pour accueillir une dizaine de magasins. Le projet inclut aussi la construction de logements sur le parking du bâtiment.

Le bâtiment et son parking se situent à la limite nord de la zone commerciale, à proximité immédiate des habitations situées dans la partie sud du bourg.

Le projet présenté dans le dossier d'enquête prévoit que les cellules commerciales du rez-de-chaussée seront conservées. Cependant ces cellules vont se libérer plus vite que prévu et le propriétaire informe la collectivité et le commissaire enquêteur, avant le début de l'enquête, que l'aménagement du rez-de-chaussée fera aussi partie du projet.

Au premier niveau, les cellules commerciales feront place à 19 logements en duplex.

Au rez-de-chaussée dix logements seront aménagés.

Le parking accueillera un bloc de huit logements en bordure de la rue des Deux-Sèvres.

Le projet produira ainsi 37 logements répartis en studios, T1, T2, T3 et T4. La faisabilité de l'implantation des logements a été confiée par le propriétaire à un cabinet d'architectes. Des plans d'esquisse au format A0 ont été mis à disposition de l'enquête publique.

Une négociation est en cours en vue de la vente de l'ensemble du foncier à Sèvres Loire Habitat.

Les logements neufs sur le parking seront conçus et construits par Sèvres Loire Habitat.

Ainsi l'ensemble des logements (37 prévus) viendra enrichir le parc des logements sociaux existant sur la commune de La Séguinière.

**Bourg de La Séguinière**



**Zone commerciale de La Ménardière**

**PROJET**



**Emprise du projet**





Bâtiment à réhabiliter

**Sèvres Loire Habitat** est l'Office Public de l'Habitat du Choletais, il gère plus de 6000 logements familiaux dans le choletais incluant, l'agglomération du Choletais, le Pays de Mortagne, l'Agglomération du bocage Bressuirais, et une partie de Mauges Communauté. Avec une équipe de plus de 100 salariés, l'organisme, en plus de la gestion des logements, participe activement au développement des projets (étude de faisabilité, conception architecturale, suivi des travaux).

#### **La commune de La Séguinière et l'activité commerciale :**

La commune de La Séguinière est limitrophe de la ville de Cholet et située à l'Ouest de l'agglomération. Elle appartient depuis le 1 janvier 2017 à l'Agglomération du Choletais qui regroupe 26 communes et 104382 habitants.

La Séguinière comptait 4300 habitants au 1 janvier 2022, l'objectif de mixité sociale de la loi SRU (20% de logements sociaux) n'est pas respecté, il est actuellement de 7 à 8 %  
Outre les activités agricoles et industrielles, l'activité commerciale a, au fil des années, pris une place très importante sur la commune de La Séguinière. Elle a débuté dans les années 1980 et s'est développée au sud du bourg sur la zone de la Ménardièrre qui regroupe des magasins de déstockage de grandes marques dans les secteurs de l'habillement, l'équipement de la maison et la décoration.

L'espace commercial créé en 2005 est connu sous le nom de « Marques Avenue » ou « Séguinière Outlet » il regroupe une quarantaine de magasins. Entre le bourg et cet espace relativement récent subsistent plusieurs espaces plus anciens.  
Cependant il est constaté que depuis quelques années la zone commerciale de la « Ménardièrre » est en perte dynamique, ce qui se traduit par une baisse de fréquentation et une vacance des cellules commerciales.

**L'Agglomération du Choletais** a été créée le 1 janvier 2017 par la fusion de la communauté d'agglomération du Choletais avec la communauté de communes du Bocage ainsi que les communes du Vihersois-Haut-Layon. La commune de La Séguinière avait intégré la Communauté d'Agglomération du Choletais lors de sa création en 2001.

La compétence en matière d'urbanisme est détenue par l'Agglomération du Choletais, mais en attendant le PLUi-H qui est en cours d'élaboration et qui doit être soumis à approbation en 2023/2024, chaque commune la constituant, reste compétente pour son propre PLU.

Il est à noter que dans cette configuration administrative particulière et lorsqu'il y a lieu de mener une enquête publique relevant d'une « Déclaration de Projet », c'est l'article R153-16 du code de l'urbanisme qui s'applique. Il prévoit que l'organisation de l'enquête est confiée au préfet.

Le SCoT classe la commune de La Séguinière dans la catégorie « centralité relais » pour laquelle il convient de favoriser un développement résidentiel dynamique. Il préconise, sur la période 2019-2034, la production de 24 logements/an dont au moins 10% dans l'enveloppe urbaine existante.

**Le PLH :** Les derniers objectifs du PLH ont été fixés pour la période 2014-2020, ils préconisaient la production de 30 logements sociaux répartis en 21 PLUS (financés par le Prêt Locatif à Usage Social) et 9 PLAI (financés par prêt locatif Aidé d'Intégration). Le dossier d'enquête ne divulgue pas de bilan en face de ces objectifs.

**Le PLU** a été approuvé en 2010, il a par la suite été révisé (procédure simplifiée) en 2012 et modifié trois fois en 2010, 2014 et 2017. Le PLU n'étant pas « grenellisé », il ne comporte aucun objectif en matière de consommation d'espaces.

Le bilan de sa mise en œuvre montre que jusqu'en 2021, 236 permis de construire ont été attribués sur la période, et que le développement s'est réalisé principalement sous forme de lotissement en extension de l'enveloppe urbaine existante. Bien que la commune se soit efforcée de respecter la loi SRU pour chaque nouvelle opération de lotissement (20% de logements sociaux), elle reste très déficitaire.

Les principaux éléments du PLU susceptibles de concerner le projet sont :

- le PPRi « Val de Moine » (le projet n'est pas concerné),
- un risque Radon aléa fort catégorie 3 sur toute la commune,
- une zone de sismicité modérée pour la commune,
- le risque de retrait gonflement des argiles sur toute la commune,
- un périmètre de protection autour de l'église classée MH modifié (avec le concours de l'ABF) pour tenir compte du critère de covisibilité,
- Un zonage ZNIEFF de type 2 le long de la vallée de la Moine (située à plus de 1km du projet).

**L'Assainissement :** Le dossier d'enquête présente la capacité épuratoire disponible pour le projet. Il est précisé que les parcelles sont desservies par le réseau d'assainissement communal qui est relié à la « station d'épuration des 5 Ponts » sur la commune voisine de Cholet. La capacité nominale de cette station est de 116000 EH (Equivalent Habitant) et la charge maximale enregistrée est de 70000 EH. Il apparaît donc que la capacité de cet équipement sera largement en mesure de recevoir les apports des futurs logements prévus dans le projet.

## **III - La déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU**

### **3-1 : L'intérêt général du projet.**

La réhabilitation en logements d'un bâtiment commercial et la création d'autres logements sur son parking sont présentées par la commune comme un projet qui répond à un intérêt général pour les raisons suivantes :

- Il se situe dans la continuité du bourg et s'insère dans une bonne cohérence urbaine.
- Il permet de valoriser un foncier artificialisé et de respecter l'objectif de « zéro artificialisation nette ».
- Il profite de l'opportunité d'une vacance commerciale et éviter une potentielle friche.
- Il aide la commune à développer son parc locatif social et à combler son déficit en la matière.

Le parc de logements sociaux attendu pour la commune de La Séguinière est de 320, il est actuellement de 117 soit un taux de 7,3%, avec les 37 logements du projet, ce taux avoisinerait 10%.

### **3-2 : La mise en compatibilité du PLU**

Le projet nécessite une modification du zonage du PLU en vigueur.

Le calendrier de l'élaboration du futur PLUi-H par l'Agglomération du Choletais considère une approbation en 2024, cette date est jugée trop lointaine par rapport à l'échéancier souhaité par les différents acteurs du projet. En conséquence, la commune de La Séguinière a retenu la procédure de mise en compatibilité de son PLU. La délibération municipale du 10 mai 2021 autorise le maire à engager la procédure.

La commune s'est fait accompagner par un bureau d'études, la Société *SCE Ateliers UP+* pour élaborer le dossier, la proposition a été approuvée par le conseil municipal le 10 janvier 2022.

Le conseil municipal du 7 juillet 2022, prend acte de la décision de la MRAe de ne pas exiger une évaluation environnementale, il valide le dossier à notifier aux PPA, demande au maire de convoquer les PPA le 2 septembre et de solliciter le Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

La mise en compatibilité consiste à remplacer, sur les trois parcelles numérotées au cadastre : AW0118 ; AW0119 ; AW0120, le zonage UYc par un zonage UB. Ces parcelles correspondent strictement à la propriété de Monsieur Habert concernée par le projet, la surface de la zone est de 6310,93m<sup>2</sup>.

Le dossier explique que le projet est compatible avec le PADD du fait qu'il favorise la mixité sociale, que le site n'est pas concerné par une OAP ni grevé par une servitude, néanmoins il est spécifié que le site est bordé par des canalisations électriques.

Il est aussi précisé que les capacités de la station d'épuration ont été vérifiées en vue de pouvoir accepter le raccordement de 27<sup>1</sup> nouveaux logements.

<sup>1</sup> Ce chiffre correspond à la version initiale du projet, le nombre de logements est finalement porté à 37.



### **3-3 : Evaluation environnementale – Avis et décision de la MRAe**

Le dossier de présentation du projet et une fiche de renseignements établie en vue d'un examen au cas par cas ont été réceptionnés pour avis par la MRAe le 21 avril 2022.

En considérant :

- Les caractéristiques de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Séguinière,
- Les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles sur l'environnement et sur la santé humaine notamment :
  - Optimisation du foncier déjà artificialisé avec une densité de 48 logements/ha
  - Le remède à une vacance commerciale
  - La réponse à un besoin de logements en limitant la consommation foncière
  - L'éloignement de plus d'1 kilomètre de la ZNIEFF de type 2
  - L'absence d'impact sur l'environnement car le secteur est déjà urbanisé
  - Les servitudes électriques (ligne HTB 225 kv à 150 m du site, et réseau avec une tension supérieure à 45 kV en bordure de parcelles sont, selon le dossier, sans impact.

En relevant cependant que la suffisance du réseau d'assainissement pour accueillir les 27 futurs logements n'est pas précisée. Les éléments ont été ajoutés au dossier.

La MRAE conclut que, au vu des informations fournies, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Elle décide en conséquence que la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de La Séguinière n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **3-4 : Les avis des PPA**

La commune a sollicité l'avis de quinze personnes publiques : Cinq services de l'Etat (préfecture, région, département, ARS, DDT) trois chambres consulaires (agriculture, métiers et artisanat, commerce et industrie) , l'Agglomération du Choletais (compétente pour l'urbanisme) et six communes voisines (Cholet ; Bégrolles-en-Mauges ; La Romagne ; St Christophe-du-Bois ; St Léger-sous-Cholet ; Sèvremoine).

Seuls la DDT et l'ARS ont exprimé un avis par courrier.

La DDT juge le projet vertueux et donne un avis favorable.

L'ARS dit être « favorable au versement en zone d'habitat des parcelles ... ». Cependant elle cite quelques points qui selon elle doivent être approfondis :

- Le maintien de cellules commerciales au rez-de-chaussée du bâtiment est à clarifier.
- La prise en compte du risque Radon qui est classé en catégorie 3, soit le maximum.
- La construction de bâtiments supprime des parkings, se pose alors, la question de leur suffisance et de la prise en compte d'emplacements pour les vélos.
- La considération des impacts des lignes de transport d'énergie à proximité du site

Par ailleurs la commune, avec le support du bureau d'études en charge du dossier, a convoqué toutes les PPA pour une réunion d'examen le 2 septembre.

Etaient représentées : La chambre de commerce et d'industrie, la chambre d'agriculture, l'Agglomération du Choletais, et la DDT.

Le support de présentation du projet et le compte-rendu de cette réunion sont joints au dossier. Quelques éléments de réponse aux questionnements exprimés par l'ARS apparaissent dans la présentation, ainsi il est précisé que :

- Les commerces présents au rez-de-chaussée sont peu fréquentés et ne produiront pas de nuisances. Des éléments plus récents précisent leur suppression et l'aménagement de 10 logements.
- Le risque Radon sera pris en compte conformément à la réglementation.
- Le projet prévoit des stationnements dédiés aux deux-roues
- Les lignes électriques situées à 150m du projet passent au-dessus de nombreuses habitations et commerces, elles n'entraînent pas d'impacts connus par la commune.

Le compte-rendu note que l'ensemble des représentants souligne le côté vertueux du projet. Le maire précise que le contexte de baisse de l'activité commerciale dans les espaces proches de la rue des Deux-Sèvres conduit à mener une réflexion qui conduirait à reconvertir toute la zone en habitat dans le cadre du PLUi à venir.

## **IV - Le déroulement de l'enquête**

### **4-1 : Préparation – Organisation - Visite du site**

Le commissaire a été désigné par le TA de Nantes une première fois le 11 août 2022 suite à la demande du maire de la commune de La Séguinière, une seconde fois le 23 septembre 2022 suite à la demande formulée par le préfet de Maine-et-Loire.

Suite à la première désignation, le commissaire se rend sur le site le 31 août, puis il rencontre en mairie le maire et le DGS de la commune de La Séguinière qui lui présentent le projet. Lors des échanges, il est notamment prévu de faire un affichage sur le site en 5 points :

- rue de Vendée (devant bâtiment);
- rue des Deux Sèvres (devant parking);
- escalier d'accès façade bâtiment côté ouest ;
- rampe accès 1° étage côté est ,
- sur parking (sur 1 arbre de la rangée centrale)

Le commissaire rencontre l'autorité organisatrice le 21 septembre dans les locaux de la préfecture, le dossier lui est remis sous forme papier et sur clé USB.

**Pour l'enquête, il est convenu les modalités suivantes :**

- Le siège de l'enquête sera la mairie de La Séguinière
- Ouverture de l'enquête le mercredi 9 novembre
- Clôture de l'enquête le samedi 26 novembre (soit une durée de 18 jours)
- Permanences du commissaire enquêteur :
  - Mercredi 9 novembre de 9h à 12h
  - Jeudi 17 novembre de 14h à 17h
  - Samedi 26 novembre de 9h à 12h
- L'affichage en mairie se fera par la commune.

- La publicité légale dans la presse locale se fera dans les éditions départementales de Ouest-France et du Courrier de l'Ouest, elle sera déclenchée par la préfecture.
  - L'affichage sur site au format réglementaire A2 sera réalisé par la commune en cinq points selon les propositions du commissaire enquêteur.
  - En complément de la publicité réglementaire, il est convenu avec la commune de La Séguinière, de communiquer sur l'enquête en utilisant :
    - Le panneau numérique positionné à proximité de la mairie.
    - Le bulletin mensuel d'informations municipales.
- Le dossier d'enquête complet et le registre sont paraphés par le commissaire, en préfecture le **7 octobre**.
- **Le 4 novembre**, le commissaire enquêteur rencontre sur le site et à sa demande, le propriétaire et le directeur de Sèvres Loire Habitat pour visiter le bâtiment à réhabiliter. Suite à la décision portée à sa connaissance, d'inclure au projet l'aménagement du rez-de-chaussée (non prévu initialement dans le dossier) le commissaire demande que le plan d'aménagement soit déposé en mairie avant le début de l'enquête et qu'une version numérique lui soit adressé.

## **4-2 : Le dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comprend :

1. Les pièces administratives composées des délibérations du Conseil municipal de La Séguinière
2. Une notice de présentation de l'intérêt général
3. Une notice explicative de la mise en compatibilité du PLU
4. Le dossier de saisine MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas
5. L'avis et la décision de la MRAe
6. Les avis de Personnes Publiques Associées (PPA)
7. Le Procès-verbal de la réunion d'examen des PPA

Le dossier papier disponible en mairie comporte un exemplaire au format A0 des esquisses d'aménagement du bâtiment.

## **4-3 : Information du public – Publicité légale**

### **Publicité légale**

La publication des avis d'enquête publique a été faite dans les quotidiens locaux suivants : *Ouest France* et le *Courrier de l'Ouest* (éditions du département du Maine-et-Loire)

- Le jeudi 21 octobre pour la première insertion
- Le mardi 14 novembre pour la seconde insertion

### **L'affichage sur site :**

Le format des affiches utilisées (A2, caractères noirs sur fond jaune) est conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

L'affichage sur le site du projet a été mis en place dans les délais selon les propositions du commissaire (5 points). La commune a adressé les photos de cet affichage le 19 octobre au commissaire enquêteur, il a été en mesure de le constater les jours de ses permanences.

Le certificat d'affichage est annexé au présent rapport (cf. annexe 5).

### **Autres formes de publicité**

#### **Le Bulletin municipal**

Deux magazines mensuels tirés en 1900 exemplaires ont informé le public sur le projet et l'enquête.

Le magazine de septembre consacre sa couverture et la thématique du mois au projet. Le projet avec photos est présenté sur deux pages, les dates de l'enquête publique sont précisées.

Le magazine d'octobre rappelle l'enquête publique et précise les dates des permanences du commissaire enquêteur en mairie.

#### **La Réunion publique**

Une réunion publique a été organisée à l'initiative du maire le 18 octobre pour présenter le projet aux habitants.

L'information des habitants vis-à-vis de cette réunion a été diffusée via le bulletin municipales, des flyers mis à disposition en mairie, un affichage sur la commune et des distributions dans les boîtes aux lettres du quartier concerné par le projet (cf. annexe 6).

Le compte-rendu établi par la mairie rapporte la présence d'une trentaine de personnes dont une quinzaine de riverains. Il rappelle les éléments présentés et les échanges sous forme de question/réponse entre le public, le propriétaire et le maire. En synthèse, il ressort des questions sur :

- le manque d'espaces verts,
- la qualité du bâti,
- le nombre de places de parking
- la sécurité des usagers.

#### **Presse locale**

La presse locale (Ouest France le 20 octobre et La Courrier de l'Ouest le 19 octobre) se sont fait l'écho du projet suite à la réunion publique du 18 octobre (cf. annexe 7).

#### **Panneau d'affichage numérique**

Une panneau numérique situé au cœur du bourg et à proximité de la mairie diffuse en boucle les principales informations municipales, l'enquête et les dates des permanences du commissaire enquêteur ont été régulièrement affichées.

## **4-4 : Compte-rendu de l'enquête**

**L'enquête est ouverte** le mercredi 9 novembre à 9h

**PERMANENCE du mercredi 9 novembre**  
**Mairie de La Séguinière de 9h à 12h**

*Le registre est vierge au début de la permanence.*

*Le dossier est complet.*

*Visite de Monsieur Davoust (vers 9h15) qui habite 15 rue des Deux Sèvres.*

*Visite de Monsieur Barré (vers 10h) qui habite 28 rue des Deux Sèvres.*

Ces deux visiteurs échangent avec le commissaire jusqu'à la fin de sa permanence. Ils lui font part de leur intention de déposer leurs observations sur registre ou par mail.

*A l'issue de la séance, le registre ne porte pas d'observations*

*Le dossier est remis complet.*

**PERMANENCE du jeudi 17 novembre**  
**Mairie de La Séguinière de 14h à 17h**

*Le registre est vierge au début de la permanence.*

*Une lettre de Monsieur Davoust a été déposée en mairie, elle est remise au commissaire.*

*Le dossier est complet.*

*Visite de Mme Bossard : elle habite la commune et fait part de son expérience dans l'accueil d'un étranger qui cherchait désespérément un logement sur la commune notamment lorsqu'il travaillait à Cholet. Elle exprime un besoin urgent de logements locatifs sociaux sur la commune. Elle dépose une observation sur le registre.*

*Visite de Monsieur Dixneuf : il est propriétaire du bâtiment et de la parcelle qui jouxtent au sud les parcelles concernées par le projet. Le bâtiment n'est plus utilisé et il souhaite s'en séparer, une transformation en habitat lui paraît judicieuse, il regrette que le classement de sa parcelle ne soit pas aussi concerné pour un passage en UB dans le PLU. Il remet une lettre allant dans ce sens, elle est jointe au registre*

*Visite de Monsieur Barré : il habite la rue des Deux-Sèvres et se pose beaucoup de questions sur le projet et sur son intégration dans l'habitat existant. Il remet une lettre qui est jointe au registre.*

*Visite de Monsieur Davoust : il habite la rue des Deux-Sèvres et avait déposé un courrier en mairie avant cette permanence, il décide de reprendre ce courrier avant qu'il soit joint au registre, en vue de le modifier.*

*A l'issue de la séance, le registre porte une observation manuscrite et deux lettres*

*Le dossier est remis complet.*



## **PERMANENCE du samedi 26 novembre** **Mairie de la Séguinière de 9h à 12h**

*En début de permanence, le registre comporte une déposition et deux lettres.  
Le dossier est complet.*

*Visite de Madame Hucteau :* Elle habite 2 rue des Deux-Sèvres, elle connaît le projet car elle a participé à la réunion publique. Dans son échange verbal avec le commissaire elle fait part de ses craintes par rapport à la densité de l'habitat et aux insuffisances de certains aménagements. Elle dépose une observation sur le registre.

*Visite de Monsieur Bouhier :* Il est le premier adjoint de la commune de La Séguinière, il échange sur le projet et sur la réunion publique.

*Visite de Monsieur Davoust :* C'est la troisième visite de Monsieur Davoust, il dépose une lettre cosignée par six habitants de la rue des Deux-Sèvres.

*Visite de Monsieur Dixneuf :* C'est la seconde visite de Monsieur Dixneuf, il a déposé une lettre manuscrite le 17 novembre, il remet une lettre rédigée différemment et demande à ce qu'elle remplace celle déposée précédemment. Le commissaire procède à l'échange des dépositions de Monsieur Dixneuf.

*A l'issue de la permanence, le registre comporte deux observations et trois lettres  
Le dossier est complet*

## **Clôture de l'enquête et des registres**

L'enquête est close le samedi 26 novembre à 12h00 dans les locaux de la mairie de La Séguinière.

Le registre comporte deux observations et trois lettres.

Le commissaire emporte le dossier et le registre. Les plans au format A0 mis à disposition à la demande du commissaire pour ses permanences restent en mairie.

Une copie des observations est conservée par le DGS.

Le rendez-vous pour la remise du procès-verbal est confirmé pour le mercredi 10 novembre à 10H à la mairie, Monsieur Habbert propriétaire et Monsieur Graveleau directeur de Sèvres-Loire Habitat sont conviés.

## **4-5 : Bilan des visites et observations – Synthèse et commentaires**

### **Les visites :**

Lors de ses trois permanences, le commissaire a comptabilisé dix visites, dont celle du premier adjoint. Les neuf visites du public concernent en fait cinq personnes puisque trois d'entre elle se sont déplacées plusieurs fois.

Quatre personnes sur les cinq qui se sont déplacées, habitent la rue des Deux-Sèvres. Elles sont donc des riveraines du projet.

### **Les observations:**

Il n'y pas eu d'observations déposées sur la boîte mail dédiée en préfecture.

Le registre comporte cinq dépositions : deux sont manuscrites sur le registre et trois lettres ont été remises au commissaire lors de ses permanences puis jointes au registre le jour même.

Pour la synthèse et les commentaires ci-après, les dépositions sont numérotées 1 à 5 dans l'ordre chronologique de leur dépôt.

### **Résumé des observations et commentaires :**

**Observation [1] :** Mme Bossard défend le projet car il répond à un besoin en matière d'habitat, notamment pour satisfaire la demande de jeunes travailleurs qui ont besoin d'un logement autonome. Elle recommande une densification maîtrisée pour ne pas perturber les riverains qui sont plus anciens dans le quartier. Elle suggère qu'il soit prévu des espaces verts pour les familles et un espace jeux pour les enfants.

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur :***

*La problématique de la densité importante sur la parcelle et d'un déséquilibre de concentration de la population au niveau du quartier est posée. La construction de 37 logements sur 6310m<sup>2</sup> conduit à une densité de 58 logts/ha sur la parcelle. Il convient de s'interroger sur les éventuels dangers de cette situation et, dans le cas où ils seraient avérés, de s'assurer qu'ils ne sont pas de nature à remettre en cause l'intérêt général du projet. L'aménagement d'espaces verts et d'une aire de jeux n'est pas prévu dans le projet, il convient d'évaluer le besoin d'une part et la faisabilité d'autre part. Les réponses apportées par la collectivité seront ici déterminantes car le dossier n'évoque pas ces sujets.*

**Observation [2] :** Monsieur Barré relève l'évolution du nombre de logements annoncé dans le dossier à 27, il passe à 37 suite à la décision d'aménager le rez-de-chaussée du bâtiment. Il dénonce une densité de logements sociaux bien supérieure à 20% pour le quartier de la rue des Deux-Sèvres. Il soulève de plus : une structure du bâtiment inappropriée pour la transformation prévue, un manque d'espaces verts, d'espaces de jeux et de stationnement et un risque d'augmentation sensible de la circulation dans le quartier.

#### ***Commentaire du commissaire enquêteur :***

*L'aménagement à terme du rez-de-chaussée était envisagé dans le dossier mais devait se faire ultérieurement, un terme anticipé des baux commerciaux permet de regrouper les opérations de réhabilitation. Le transfert des responsabilités entre le propriétaire et Sèvres Loire Habitat pourrait modifier le nombre de 37 logements prévus par le propriétaire et présentés sur les plans d'esquisse. Les réponses écrites de la collectivité au procès-verbal devront préciser ces éléments.*

*L'aptitude du bâtiment pour la réhabilitation et les dispositions de stationnement sont encadrées par des normes et il est de la responsabilité du porteur de projet de les respecter. Il pourra apporter des justificatifs sur ces sujets dans le mémoire en réponse. La demande d'espaces verts et d'une aire de jeux rejoint celle de l'observation N°1.*

**Observation [3]** : Monsieur Dixneuf aurait souhaité que la modification du PLU englobe sa parcelle voisine du projet.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette observation n'a pas de lien direct avec le projet.*

*Les éléments exposés en réunion publique montrent la volonté de la collectivité d'ouvrir à l'habitat la zone située au sud du projet, ce qui inclut la propriété de M. Dixneuf. Ces dispositions prendraient effet dans le PLUi qui devrait être approuvé en 2024.*

**Observation [4]** : Madame Hucteau soulève la densité importante de la future population sur la zone du projet. Elle demande des aménagements pour faciliter la cohabitation avec les riverains. Elle propose de réserver une partie du parking pour un espace vert avec des jeux pour enfants, des composteurs, un jardin partagé et une borne pour les vélos en « libre-service » d'ADC. Elle incite la collectivité à envisager le positionnement de services utiles dans le quartier (laverie, relais colis ..) et à aménager une liaison douce vers Cholet et la zone économique du Cormier.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

*La problématique de la densité du projet et la demande d'espaces verts avec aire de jeux rejoignent les observations N°1 et 2.*

*Le questionnement sur les services et les liaisons douces est intéressant, la collectivité s'exprimera sur le sujet dans ses réponses au procès-verbal, il faudra aussi tenir compte des évolutions envisagées pour le quartier qui pourront se concrétiser dans le futur PLUi en cours d'élaboration par l'Agglomération du Choletais.*

**Observation [5]** : Remise par Monsieur Davoust et signée par plusieurs riverains habitants la rue des Deux-Sèvres, elle soulève les mêmes sujets que la déposition N°2 (voir ci-dessus).

**Synthèse** : En écartant l'observation n° 3 qui est hors sujet, la synthèse conduit à constater que deux sujets sont partagés par toutes les observations, il s'agit de la densité du projet et de l'aménagement d'espaces verts et d'une aire de jeux.

D'autres propositions d'aménagements en matière de services et de mobilité douce ainsi que d'équipements à partager seront à étudier par la collectivité qui apportera des éléments de réponse écrits dans le cadre du mémoire en réponse.

## V – Procès-verbal et Mémoire en réponse

**Le procès-verbal de synthèse (PVS) :** *(objet de l'annexe 1 de ce rapport)*

Le procès-verbal a été remis et présenté le 30 novembre à Monsieur le maire de La Séguinière au cours d'une réunion à laquelle participait : Monsieur Habbert propriétaire, Monsieur Graveleau directeur de Sèvres Loire Habitat, Monsieur Pineau DGS, Monsieur Guinaudeau adjoint et, en visio, Madame Billy du bureau d'études Atelier UP+.

**Le mémoire en réponse :**

Une version des réponses à l'état de projet, a été adressé par mail le 12 décembre, avant sa présentation au conseil municipal du même jour. La version projet a été confirmée définitive le 14 décembre.

La version originale a été adressée par courrier au commissaire. Il l'a réceptionné le 16 décembre, elle est accompagnée d'une délibération du conseil municipal qui approuve les réponses proposées. La suite des prochaines étapes de la procédure est précisée dans la délibération.

Sur la forme, les réponses ont été ajoutées à la suite des questions du procès-verbal, ce qui en facilite la lecture.

Les réponses sont analysées et commentées dans le cadre du tome 2 « Avis et Conclusions »

*Le mémoire en réponse fait l'objet de l'annexe 3 de ce rapport*



**Bertrand Monnet**  
Commissaire enquêteur  
Le 21 décembre 2022





the user's information needs, and the user's information-seeking behaviour.

The user's information needs are defined as the user's perceived lack of information, which is caused by a change in the user's situation. The user's information-seeking behaviour is defined as the user's actions to obtain information that is needed to deal with the change in the user's situation.

The user's information needs and the user's information-seeking behaviour are both influenced by the user's information-seeking strategy. The user's information-seeking strategy is defined as the user's plan to obtain information that is needed to deal with the change in the user's situation.

The user's information-seeking strategy is influenced by the user's information-seeking motivation. The user's information-seeking motivation is defined as the user's desire to obtain information that is needed to deal with the change in the user's situation.

The user's information-seeking motivation is influenced by the user's information-seeking attitude. The user's information-seeking attitude is defined as the user's evaluation of the benefits and costs of obtaining information that is needed to deal with the change in the user's situation.

The user's information-seeking attitude is influenced by the user's information-seeking self-efficacy. The user's information-seeking self-efficacy is defined as the user's belief in his or her ability to obtain information that is needed to deal with the change in the user's situation.

The user's information-seeking self-efficacy is influenced by the user's information-seeking self-esteem. The user's information-seeking self-esteem is defined as the user's evaluation of his or her own worth and value.

The user's information-seeking self-esteem is influenced by the user's information-seeking self-concept. The user's information-seeking self-concept is defined as the user's perception of his or her own identity and characteristics.

The user's information-seeking self-concept is influenced by the user's information-seeking self-image.

The user's information-seeking self-image is defined as the user's perception of his or her own appearance and behaviour. The user's information-seeking self-image is influenced by the user's information-seeking self-monitoring. The user's information-seeking self-monitoring is defined as the user's awareness of his or her own image and the desire to control it.

The user's information-seeking self-monitoring is influenced by the user's information-seeking self-regulation. The user's information-seeking self-regulation is defined as the user's ability to control his or her own behaviour and emotions.

The user's information-seeking self-regulation is influenced by the user's information-seeking self-control. The user's information-seeking self-control is defined as the user's ability to resist temptations and impulses that are not in line with his or her long-term goals.

The user's information-seeking self-control is influenced by the user's information-seeking self-discipline. The user's information-seeking self-discipline is defined as the user's ability to follow through on his or her commitments and obligations.

The user's information-seeking self-discipline is influenced by the user's information-seeking self-motivation. The user's information-seeking self-motivation is defined as the user's internal drive to achieve his or her goals.

The user's information-seeking self-motivation is influenced by the user's information-seeking self-actualisation. The user's information-seeking self-actualisation is defined as the user's desire to realise his or her full potential.

The user's information-seeking self-actualisation is influenced by the user's information-seeking self-fulfilment. The user's information-seeking self-fulfilment is defined as the user's sense of purpose and meaning in life.

The user's information-seeking self-fulfilment is influenced by the user's information-seeking self-identity. The user's information-seeking self-identity is defined as the user's sense of who he or she is and what he or she stands for.



**DÉPARTEMENT DU MAINE & LOIRE**  
**Agglomération du Choletais**  
**Commune de La Séguinière**

**Procès-verbal d'Enquête Publique**

**Objet : Déclaration de Projet de réhabilitation d'un bâtiment commercial emportant la mise en compatibilité du PLU de La Séguinière**

**Référence:**

- [1] Code de l'Environnement
- [2] Arrêté du préfet du Maine et Loire DIDD-BPEF-2022 n°283 du 28 septembre 2022.
- [3] Le dossier d'enquête paraphé

**Demandeur:** Monsieur le maire de La Séguinière

Monsieur le Maire,

En application des textes cités en référence [1] & [2], j'ai l'honneur de porter à votre connaissance la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique que j'ai menée pour la déclaration de projet de réhabilitation en logements du site de « l'Uzine » entraînant la mise en compatibilité du PLU de La Séguinière.

L'enquête prescrite par l'arrêté de référence [2] s'est déroulée selon les dispositions prévues. Elle a débuté le lundi 9 novembre 2022 et a été close le samedi 26 novembre 2022 à 12H00. La boîte mail dédiée à l'enquête a été close le 26 mai, aucun mail n'y a été déposé.

Au cours des trois permanences tenues à la mairie, j'ai comptabilisé neuf visites du public, certains riverains se sont déplacés plusieurs fois. Cinq observations ont été déposées sur le registre, dont trois lettres remises en main propre.

En tenant compte des signatures portées sur l'observation N°5, il peut être considéré que huit personnes se sont exprimées.

L'analyse des observations fait ressortir les éléments suivants :

**Observation N°1 :** Elle est favorable au projet car il répond à un réel besoin. Elle soulève cependant l'intérêt de mettre en place des espaces verts et des espaces de jeux, elle préconise

une limitation de la densité de logements sur la parcelle en vue de favoriser l'intégration des nouveaux habitants dans un quartier plus ancien.

**Observation N°2 :** Elle relève l'évolution du nombre de logements par rapport à ce qui est annoncé dans le dossier (27 devenu 37) et dénonce, pour le quartier de la rue des Deux-Sèvres une densité de logements sociaux bien supérieure à 20% (en référence à la loi SRU). Elle soulève de plus : une structure du bâtiment inappropriée pour la transformation prévue, un manque d'espaces verts, d'espaces de jeux et de stationnement et un risque d'augmentation sensible de la circulation dans le quartier.

**Observation N°3 :** Elle ne concerne pas directement le projet, elle questionne la collectivité sur la constructibilité de la parcelle voisine du projet au sud (propriété de Monsieur Dixneuf).

**Observation N°4 :** Elle soulève la densité importante de la future population sur la zone du projet. Elle demande de prévoir des aménagements visant à faciliter la cohabitation avec les riverains en considérant leurs besoins. Il est proposé de réserver une partie du parking pour un espace vert avec des jeux pour enfants, des composteurs, un jardin partagé et une borne pour les vélos en « libre-service » d'ADC. Une réflexion pourrait être menée pour y positionner des services utiles aux futurs occupants et aux riverains et pour aménager une liaison douce avec Cholet et la zone du Cormier en particulier.

**Observation N° 5 :** elle est signée de plusieurs riverains habitants la rue des Deux-Sèvres, elle soulève les mêmes sujets que la déposition N°2 (voir ci-dessus).

Au bilan je retiens cinq thématiques qui sont partagées par la majorité des observations et qui ne trouvent pas de réponse pertinente dans le dossier d'enquête:

- A. L'objectif porté à 37 logements alors que le dossier en prévoit 27.
- B. Une densité de logements jugée trop élevée pouvant déstabiliser la vie du quartier.
- C. Des demandes pour prévoir des espaces verts avec une aire de jeux pour les familles.
- D. Des propositions pour envisager des services et des pistes cyclables vers Cholet et vers la zone du Cormier.
- E. Des questionnements sur la qualité de la réhabilitation.

Aux questions suscitées par les observations, s'ajoutent celles qui se posent suite à la lecture du dossier et aux remarques des PPA, ainsi que celles qui me paraissent nécessaires pour motiver mes conclusions sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

<b>Questions</b>	
<b>A - Objectif de 37 logements – Evolutions des éléments du dossier d'enquête</b>	
1	Confirmer et préciser l'objectif de 37 logements - présenter les éventuelles marges.
2	Confirmer la suppression des commerces au rez-de-chaussée du bâtiment.
3	Confirmer la capacité de l'assainissement pour 37 logements.
4	Confirmer le nombre de places de parking prévues et montrer leur suffisance.
5	Préciser la position et l'emprise au sol des constructions prévues sur le parking.
6	Préciser le nombre d'arbres existants et le nombre d'arbres supprimés par le projet.
7	Par rapport à ce qui est prévu au dossier, confirmer ou préciser les dispositions de maîtrise d'ouvrage et le partage des responsabilités entre le propriétaire et Sèvres Loire Habitat (vente VEFA ....)
8	Préciser le calendrier prévisionnel pour la réhabilitation et pour la construction des logements sur le parking.

<b>B – Densité de logements et intégration dans le quartier</b> (37 logements sur 6310m <sup>2</sup> → densité de 58 lgts/ha)	
1	La pression foncière sur la commune justifie-t-elle la densité du projet ?
2	Evaluer la densité à l'hectare du bâti dans le bourg de la commune ?
3	Une telle densité peut-elle être déstabilisante pour les services de la commune, pour la vie des habitants de la Séguinière et pour ceux du quartier de la rue des Deux-Sèvres en particulier ?
4	Fournir une analyse prévisionnelle de la mixité sociale attendue dans le quartier. L'avis d'un expert en sociologie urbaine est à rechercher.
5	Existe-t-il des exemples de projets avec une densité comparable dans des communes de la taille de La Séguinière ? Si oui lesquels et quel est le retour d'expérience ?
6	Existe-t-il des solutions pour réduire la densité du projet ?
7	Le projet d'autoriser l'extension de l'habitat rue des Deux-Sèvres au sud du projet, ne doit-il pas être pris en compte pour maîtriser la densité et la mixité sociale du quartier ?
8	Combien d'habitants résident dans le quartier de la Rue des Deux-Sèvres ?
9	Peut-il être considéré que le taux de 20% de logements sociaux, applicable aux communes, puisse aussi s'appliquer par quartier ?
<b>C- Espaces verts et aire de jeux</b>	
1	Est-il envisageable de prévoir des espaces verts sur le site ? Si oui les localiser
2	Combien de familles avec enfants pourront être accueillies ? A défaut de cour ou de jardins privés, n'est-il pas opportun de prévoir une aire de jeux pour les enfants ? Si oui, localiser cette aire sur le projet ou à proximité.
<b>D – Autres aménagements utiles en accompagnement du projet</b>	
1	Avis de la collectivité vis-à-vis de la possibilité de prévoir les aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Services de proximité (laverie – MAM – dépôt relais pour colis)</li> <li>• Jardin partagé</li> <li>• Composteurs partagés</li> <li>• Point vélo en libre-service d'ADC</li> </ul> Préciser à quelle échéance leur réalisation est envisageable.
2	Avis de la collectivité sur des projets de liaisons douces vers Cholet et la zone du Cormier. Préciser à quelle échéance la réalisation est envisageable.
<b>E – Qualité de la réhabilitation du bâtiment</b>	
1	Confirmer que le périmètre de protection autour de l'église classée, n'impacte pas le projet.
2	L'avis d'un professionnel de la réhabilitation serait utile pour valider l'aptitude du bâtiment à être réhabilité selon les plans d'esquisse présentés, et dans le respect des normes en vigueur.
3	Préciser le mode de gestion prévu pour l'entretien des parties communes (poubelles, espaces verts, verrières ....)
4	Préciser la gestion des eaux pluviales et la surface désartificialisée.
<b>F- Divers</b>	
1	Répondre aux questionnements de Monsieur Dixneuf vis-à-vis de la constructibilité de sa parcelle voisine du projet.



Considérant que ces questions couvrent l'ensemble des sujets évoqués par les dépositions et les échanges verbaux que j'ai eus avec le public, je vous demande de me transmettre les éléments en réponse aux 26 questions ci-dessus.

Pour faciliter la rédaction et la lecture du document, je vous propose de porter les éléments de réponses dans le tableau ci-dessus en ajoutant une ligne sous chaque question. Une version du tableau au format numérique Word vous est remise à cet effet.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, je vous invite à me transmettre vos éléments de réponse avant le 15 décembre 2022.



**Bertrand Monnet**  
**Commissaire Enquêteur**  
**Le 30 novembre 2022**

Je soussigné Bacri Guy représentant le demandeur, accuse réception du présent procès-verbal et d'une copie des cinq dépositions sur le registre.

Le : 30 novembre 2022

Signature :



Annexe - 2 -

En exécution de l'arrêté préfectoral DIDD-BPEF-2022 n° 283 du 29 septembre 2022 du Préfet de Maine-et-Loire, je soussigné, Monnet, Commissaire enquêteur, ouvre ce jour le présent registre coté et paraphé, contenant 10 feuillets non mobiles, destiné à recevoir les observations du public du mercredi 9 novembre 2022 à 9h00 au samedi 26 novembre 2022 inclus à 12h00, les jours ouvrables et aux heures d'ouverture au public.

Fait à Angers  
Le 17 Octobre

M.  
Bertrand MONNET  
Commissaire Enquêteur



①

Le 17/11/2022

Le projet de l'Uzine à La Séguinière a pour but de convertir un bâtiment ancien en habitations et appartements appelés "Logements sociaux". Après rénovation, isolation etc... les travaux étant réalisés en conformité, ces logements seront une réponse aux jeunes qui peinent à trouver un emploi, mais qui ont besoin d'un logement autonome. La demande est importante actuellement. (Le transport vers Cholet étant trop limité)

Dans ce quartier de la Neuvardière il est aussi important de mettre en place un espace vert permettant aux familles d'accéder à un espace de jeu. Un espace vert artificiel sur les grands parcs permettrait le quartier plus agréable.

En ce qui concerne le nombre d'appartements, et de maisons, il faut prendre en compte que il y a pas de subvention.

Fin Personal / others

au maximum, pour respect dans ce quartier  
les habitants, pendant de 40 ans.  
depuis plus de 40 ans.  
de plus favorable des remarques notées.  
en tenant compte

②

La Séguinière,

17 Novembre 2022.

## Logement Social L'Uzine

Novoieu Nouuet,

Après lecture du dossier, nous avons constatés :

- Un projet L'Uzine à double vocation commerce / habitat (19 appartements + 8 en extérieur soit 27), au final c'est 29 appartements + 8 en extérieur soit 37 au total sans magasins.
- La rue des deux Sèvres compte actuellement 22 maisons et 5 commerces. Où est la règle de 20% de logements sociaux par lotissement ?
- Le plan de restauration est inapproprié dans un bâtiment vétuste des années 80 construit en briques (détériorées par le temps) et cachées par une coque métallique qui détériore le paysage.
- Espace vert ? , eau de pluie infiltrée à la parcelle ?
- Deux pour enfants ?
- Stationnement ?
- Circulation déjà très dense (voitures, camions, matériels agricoles...)
- Nous ne sommes pas contre pour changer le côté droit de la rue des deux Sèvres en zone UB sous conditions qu'il n'y est plus aucune cellules commerciales et faire un lotissement pavillonnaire conforme avec des logements sociaux aux normes de constructions en vigueur et en phase avec l'écologie.

Bonne réflexion





Fait à la SEGUNIERE le : 26 Novembre 2022

9 Rue des Deux Sèvres 49280 la Ségunière

Jean Paul DIXNEUF 1 Allée François 1<sup>er</sup> 49280 la Ségunière

Quand sera-t-il possible de déposer une demande de permis de construire concernant plusieurs logements au n°9 de la rue des Deux Sèvres à la Ségunière ?? le projet est à l'étude !!

Ma demande est la suivante :

Cette demande s'explique logiquement ..

Cette modification de PLU paraît être une demie mesure , la rue offrira d'autres possibilités , sans prendre du terrain Agricole et consoliderait les propos de Monsieur le Maire qui ne veut plus de friches commerciales ...

Pourquoi ne pas rétablir la possibilité de construire des deux cotés de cette rue comme ce fut le cas il y a quelques années ??

Pourquoi la demande de modification du PLU concerne seulement cette partie de rue !! alors que d'autres possibilités de terrains libres ou friches artisanales et commerciales pourraient être exploitées dans le prolongement de cette rue ??

Le projet d'aménagement de logements locatifs Rue des Deux Sèvres à la Ségunière paraît surprenant ! en effet construire sur un parking en bon état , goudronné qui laisse encore une possibilité de stationnement dans ce secteur (le Vendredi Après Midi du 24 Octobre 2022 : 19 voitures étaient stationnées de plus il est paysagé 6 arbres )

③



La Séguinière, 26.11.2011

(L)

Bonjour,

Je suis riveraine au 2 rue des Deux-Sœurs et je me questionne par rapport à la densité de population amenée dans ce projet. Circulation et stationnement sont deux sujets/aspects qui vont se densifier et augmenter à terme.

Comment intégrer nos nouveaux voisins en leur procurant des facilités de circuler et stationner sans léser les riverains actuels ?

Toujours pour le confort de tous, un espace vert sur une partie du parking pourrait apporter un plus aux familles vivant en appartement. Cet espace vert profiterait à tous et pourrait accueillir des jeux pour enfants ou même la possibilité d'intégrer des composteurs (les lois vont-elles bientôt l'imposer ?) avec un (petit) jardin partagé.

Le projet étant placé à quelques kilomètres de la zone d'activité du Cormier, nul doute que certains occupants seront amenés à y travailler. Fort de ce constat, est-il possible de favoriser la circulation à vélo entre la Ménardière et le Cormier ? J'ai vu que l'ADC a mis en place des bornes à vélos dans le Cormier, alors pourquoi <sup>pas</sup> en mettre une à la Séguinière sur une partie du parking de l'Uzine ?

Le service serait autant utile aux futurs occupants qu'aux actuels riverains. D'autres services pourraient être utiles à tous :

- laverie (6 logements sont prévus pour être des studios)
- point Chronopost, Mondial Relay (des "lockers")
- une maison d'assistantes maternelles (NAM)

Aline Huteau

2 rue des Deux-Sœurs 49280 LA SEGUINIÈRE



## Requête sur le projet des logements sociaux

Mr Monnet Bertrand (commissaire enquêteur)

à

Certains habitants de la rue des deux Sèvres

Après avoir pris connaissance du projet d'aménagements sociaux, nous avons des interrogations & beaucoup de remarques.

### REMARQUES :

1) Initialement le projet l'usine était prévu pour 19 logements dans la partie ex magasin, + 8 logements à construire, de plus les magasins étaient conservés au rez de chaussé, au final on nous annonce 29 logements locaux + 8 neufs.

2) Dans l'environnement de ce projet d'appartements, on compte 15 habitations environ, aujourd'hui il est prévu 29 + 8 = 37 logements, si on ramène cela aux 15 habitations, si on respecte la règle des 20% de logements sociaux, grosso modo on devrait se retrouver avec 4, ce qui veut dire que l'on concentre une population au même endroit, en terme de mixité sociale ou est l'intérêt?

3) Au vu de la première esquisse, il apparaît que la perspective est loin de correspondre à l'aménagement d'un projet de réhabilitation de cette structure en logements locaux.

4) Quel sera le plan de restauration du bâtiment propre, vétuste des années 80 construit en brique.

5) Les évacuations initiales sont-elles prévues individuellement à la parcelle.

6) Comment seront aménagées les infrastructures (circulation qui deviendra dense, beaucoup de personnes se déplaceront à pieds, à vélo, à trottinette, etc..)

### REMARQUES 2 :

1) Revoyez la couleur du bâtiment en blanc et gris, au lieu des couleurs farfelues (périmètre de l'église)

2) Comment seront gérés les parkings pour l'accueil de 37 logements.

3) Quel projet d'espace jeux pour les enfants.

4) Quel schéma d'implantation des espaces verts et des parkings rue des deux sévres, aucun aménagement nous a été présenté à ce jour.

5) Beaucoup d'appartements situés à l'arrière seront dans la ombrière, c'est un souci, surtout en période de réduction des dépenses d'énergie.

6) Beaucoup de ventes sont présentées dans ce projet, comment sera géré l'entretien?

7) Comment sera géré l'entretien des locaux, poubelles, nettoyage, espace exténeure?

Des professionnels comme Podétha et Sèvre habitent bien présents dans le Choletais, compétents en la matière pour établir ce projet intéressant, au vu de leurs réalisations bien pensées dans la région, il nous paraît intéressant de partager leurs propositions.

En conclusion, nous ne sommes pas contre l'aménagement de logements sociaux, mais avec un projet digne de ce nom, c'est-à-dire, créer des habitations dans une situation harmonieuse, pour promouvoir la mixité.

Ensemble nous pouvons construire quelque chose d'intelligent, aussi l'idée de prévoir quelques logements pavillonnaires (loi Pinel) nous paraît propice à ce projet.

Nous sommes là pour construire un beau projet ensemble, merci de nous écouter.

Cordialement,

Certains habitants de la rue des deux Sèvres.

M. & M<sup>me</sup> BERTRAND

A. HUCCETAU

T. H. HUCHEMONT

# Annexe -3-

## QUESTIONS DU PROCES-VERBAL

**Propos liminaires :** Le contexte du projet a évolué au cours des dernières semaines. L'ensemble des baux commerciaux arrivant à leur terme et n'étant pas reconduit, le propriétaire, alors libre de tout engagement contractuel, souhaite vendre la totalité de son bien (bâtiment et espaces libres / parkings) à Sèvre Loire Habitat. Il n'est plus alors question de cession via la procédure de VEFA, c'est l'opérateur public qui reprend la main sur la conception architecturale et programmatique de l'opération. La transaction n'est pas finalisée, Sèvre Loire Habitat débute dans ses études de conception du projet, les informations communiquées ci-après sont donc susceptibles d'évoluer à la marge dans les mois à venir.

Questions	
<b>A - Objectif de 37 logements – Evolutions des éléments du dossier d'enquête</b>	
1	<p><b>Confirmer et préciser l'objectif de 37 logements - présenter les éventuelles marges.</b></p> <p><i>L'objectif poursuit à ce jour par Sèvre Loire Habitat est de sortir 24 logements au travers de la réhabilitation du bâtiment + construire 8 logements sur la partie espace libre dans un second temps.</i></p> <p><i>Le projet serait donc de <math>24 + 8 = 32</math> logements</i></p>
2	<p><b>Confirmer la suppression des commerces au rez-de-chaussée du bâtiment.</b></p> <p><i>Oui. Tous les baux sont en fin de contrat. Aucun ne sera reconduit</i></p>
3	<p><b>Confirmer la capacité de l'assainissement pour 37 logements.</b></p> <p><i>Oui. La STEP est largement en capacité de traiter les effluents de ces futurs nouveaux logements. A noter de plus, que le bâtiment est déjà raccordé, même si les rejets d'un collectif à usage d'habitation ne sont pas identiques à une occupation tertiaire (commerces et bureaux).</i></p> <p><i>(pour mémoire, la STEP est à 50% de sa capacité nominale, 60% si on prend en compte les flux exceptionnels observés)</i></p>
4	<p><b>Confirmer le nombre de places de parking prévues et montrer leur suffisance.</b></p> <p><i>On recense actuellement 72 places de stationnement sur l'emprise du projet. 38 d'entre-elles sont amenées à disparaître lors de la seconde phase du projet qui consiste à la construction des 8 logements complémentaires. Donc, on peut partir sur l'hypothèse que 34 places resteront disponibles à terme.</i></p> <p><i>Pour rappel, conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement par logement, dans le cadre d'opération de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Ainsi, le projet de réhabilitation nécessite d'avoir au minimum 24 places de parking. Le parking est donc suffisant pour répondre aux exigences réglementaires (72 dans un premier temps, puis 34 à terme). Si besoin, des</i></p>

stationnements complémentaires pourront être aménagés par la municipalité dans la rue des Deux-Sèvres.

Dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> phase, les 8 logements intermédiaires disposeront de 2 places de stationnements attribuées par logement.

En outre, pour gérer l'afflux de circulation sur le secteur, les accès entrée-sorties s'effectueront à sens unique (accès depuis la rue des Deux-Sèvres, sortie sur la rue de la Vendée).

**5 Préciser la position et l'emprise au sol des constructions prévues sur le parking.**

*Le projet n'est pas encore dessiné, mais il ne sera pas identique à ce qui avait été initialement prévu et présenté à l'enquête publique. Sur une surface d'environ 1 300 m<sup>2</sup> en lieu et place des 38 places de stationnement actuellement le long de la rue des Deux-Sèvres, Sevre-Loire-Habitat envisage de construire 8 logements intermédiaires selon le type d'implantation de l'image ci-dessous (image de référence, le projet n'est pas encore esquissé pour le site de l'Uzine)*












Images de référence pour les études à venir sur le site de l'Uzine


Le concept pourrait prévoir :

- En rez-de-chaussée : 4 logements type T4, avec garage éventuels et jardins en lanière à l'arrière
- À l'étage : 4 Logements type 3 avec balcon. Accès par escalier, cellier au rez-de-chaussée, parking aérien.

	<p><i>Le projet n'est qu'au stade de la faisabilité, qui a permis seulement d'étudier la capacité du site à recevoir un nombre de logements. La consultation pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas été engagée (cela sera fait une fois le PLU modifié approuvé). L'ambition portée par Sèvre-Loire-Habitat est d'assurer un éloignement le plus possible des habitations existantes. Les logements, auront un accès direct sur la rue des Deux-Sevres et les jardins en lanieres seront a l'arriere des logements.</i></p>
6	<p><b>Préciser le nombre d'arbres existants et le nombre d'arbres supprimés par le projet.</b></p> <p><i>Comme vu précédemment, le projet n'est pas engagé et dessiné pour le moment, il n'est pas possible de s'engager formellement sur ce sujet mais SLH essaiera de maintenir un maximum d'arbres.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>16 arbres sont actuellement présents sur le site.</i></li> <li>- <i>Les 7 arbres présents sur la partie de parking qui va être construite seront supprimés.</i></li> </ul> <p><i>Néanmoins, le projet prévoit de désimperméabiliser une partie du parking du parking existant afin d'offrir des jardins aux futurs logements. Des plantations complémentaires pourront le cas échéant être envisagées.</i></p>
7	<p><b>Par rapport à ce qui est prévu au dossier, confirmer ou préciser les dispositions de maîtrise d'ouvrage et le partage des responsabilités entre le propriétaire et Sèvres Loire Habitat (vente VEFA...)</b></p> <p><i>Sèvre Loire Habitat, bailleur social, se porte finalement acquéreur de la totalité du site et va développer son projet maîtrise d'ouvrage directement.</i></p>
8	<p><b>Préciser le calendrier prévisionnel pour la réhabilitation et pour la construction des logements sur le parking.</b></p> <p><i>L'objectif est de réhabiliter dans un premier temps le bâtiment en 24 logements avec un horizon à 2026.</i></p> <p><i>Puis de construire les 8 logements intermédiaires, à l'horizon 2028.</i></p>
<p><b>B – Densité de logements et intégration dans le quartier</b></p> <p><b>(37 logements sur 6310m2 → densité de 58 lgts/ha) // finalement 32 lgts : 50 lgt/ha</b></p>	
1	<p><b>La pression foncière sur la commune justifie-t-elle la densité du projet ?</b></p> <p><i>La demande de logements sociaux est très forte sur l'agglomération, en priorité sur la ville-centre et les communes de sa 1<sup>ère</sup> couronne. Ainsi, à ce jour 80 demandes sont actuellement insatisfaites pour la commune de La Séguinière (estimation SLH issue du numéro unique, en prenant les demandes pour La Séguinière exprimées en 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> choix). Le marché du locatif social se tend à l'échelle nationale et ce constat s'observe également sur l'agglomération du choletais : pour illustration, le taux de rotation dans les logements est passé de 13% en 2018 à 8,5% en 2022 alors qu'en parallèle la demande augmente.</i></p>

	<p><i>En outre, la commune subit la pression de l'Etat pour rattraper son retard en terme de logements sociaux. Pour rappel, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, menée préalablement à l'enquête publique, ceux-ci se sont exprimés à l'unanimité favorables à ce projet qui présente le double intérêt de résorber une friche commerciale et d'offrir du logement social.</i></p> <p><i>De plus, le contexte législatif et réglementaire évolue en ce sens. Par exemple, pour répondre aux ambitions de la loi Climat et Résilience il est désormais plus que nécessaire de limiter l'artificialisation des sols et « refaire la ville sur la ville ».</i></p> <p><i>Ainsi, le manque de foncier disponible immédiatement permettant de développer l'offre de logements publics sur la commune carencée sont des arguments en faveur de cette densification.</i></p>						
2	<p><b>Evaluer la densité à l'hectare du bâti dans le bourg de la commune ?</b></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="359 745 933 1025"> <p><i>A l'échelle du bourg, sur les 140 ha de l'enveloppe urbaine, on compatibilise 1530 logements.</i></p> <p><i>⇒ Soit une densité globale de 11lgts/ha</i></p> </td> <td data-bbox="965 745 1380 1025">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1032 933 1417"> <p><i>Dans le bourg historique où les habitations sont mitoyennes et dont certaines ont fait l'objet d'opération de transformation en appartements : l'enveloppe de 3 ha comporte 125 logements</i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 41 lgts/ha</i></p> </td> <td data-bbox="965 1032 1380 1417">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 1424 933 1749"> <p><i>Dans une opération d'habitat social du début des années 1990 : 29 maisons mitoyennes avec petits jardinets, sur 7 500 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 39 lgts/ha</i></p> </td> <td data-bbox="965 1424 1380 1749">  </td> </tr> </table>	<p><i>A l'échelle du bourg, sur les 140 ha de l'enveloppe urbaine, on compatibilise 1530 logements.</i></p> <p><i>⇒ Soit une densité globale de 11lgts/ha</i></p>		<p><i>Dans le bourg historique où les habitations sont mitoyennes et dont certaines ont fait l'objet d'opération de transformation en appartements : l'enveloppe de 3 ha comporte 125 logements</i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 41 lgts/ha</i></p>		<p><i>Dans une opération d'habitat social du début des années 1990 : 29 maisons mitoyennes avec petits jardinets, sur 7 500 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 39 lgts/ha</i></p>	
<p><i>A l'échelle du bourg, sur les 140 ha de l'enveloppe urbaine, on compatibilise 1530 logements.</i></p> <p><i>⇒ Soit une densité globale de 11lgts/ha</i></p>							
<p><i>Dans le bourg historique où les habitations sont mitoyennes et dont certaines ont fait l'objet d'opération de transformation en appartements : l'enveloppe de 3 ha comporte 125 logements</i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 41 lgts/ha</i></p>							
<p><i>Dans une opération d'habitat social du début des années 1990 : 29 maisons mitoyennes avec petits jardinets, sur 7 500 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>⇒ soit une densité de 39 lgts/ha</i></p>							



	<p>Pour le projet Avenue de Sacré-Cœur (2023), il est prévu de construire 15 logements sur cette emprise de 3 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>⇒ Soit une densité de 42 lgts/ha</p>	
3	<p><b>Une telle densité peut-elle être déstabilisante pour les services de la commune, pour la vie des habitants de la Séguinière et pour ceux du quartier de la rue des Deux-Sèvres en particulier ?</b></p> <p><i>La commune se félicite de son dynamisme et souhaite continuer à accueillir de nouvelle population. Le SCoT l'y engage et les travaux du PLUih en cours d'élaboration vont dans ce sens.</i></p> <p><i>La commune dispose d'équipements publics répondant aux besoins courants de la population. Par exemple, l'école a fait l'objet de deux fermetures de classes récemment, les locaux sont donc en capacité d'accueillir de nouveaux effectifs.</i></p>	
4	<p><b>Fournir une analyse prévisionnelle de la mixité sociale attendue dans le quartier.</b></p> <p><b>L'avis d'un expert en sociologie urbaine est à rechercher.</b></p> <p><i>La programmation n'est pas encore définitive, SLH envisage de proposer une diversité de la typologie de logements T2/T3/T4. Ainsi, 70% des logements pourront accueillir des familles. Il y aura également une mixité dans les modes de financement. Le public cible sera donc varié.</i></p> <p><i>Le projet correspond à la demande et répond aux objectifs de l'Etat et de l'agglomération (cf. PLH) et permet une mixité des futurs ménages accueillis qui a fait ces preuves dans de nombreuses opérations.</i></p> <p><i>La commune a conscience qu'il s'agit là d'un débat sociétal plus qu'autre chose. Il n'est pas facile de faire accepter la densification et vaincre la peur des "autres". Car de fait, "logement social" ne veut pas dire grand-chose en soi tant la diversité des publics ciblés est grande... Dans ce cadre, elle souligne que la reprise en main du projet par SLH permet une adaptation du bloc de logements intermédiaires pour l'inscrire mieux dans le quartier: création d'une façade sur rue, implantation de jardins avec désimperméabilisation de l'emprise, plus de recul par rapport aux habitations existantes. Elle espère que ces apports qualitatifs aideront à l'acceptation du projet.</i></p>	
5	<p><b>Existe-t-il des exemples de projets avec une densité comparable dans des communes de la taille de La Séguinière ? Si oui lesquels et quel est le retour d'expérience ?</b></p> <p><i>La Séguinière compte déjà quelques opérations de ce type. Des privés portent également des projets visant à transformer un logement en petit collectif. La commune encourage ce type de pratique.</i></p> <p><i>C'est la mission de Sèvre et Loire Habitat que de développer des opérations de logements sociaux. Elle a tout intérêt de concevoir des projets qui s'insèrent dans leur</i></p>	



environnement. Elle recherche la bonne intégration sociale de ces publics dans l'ensemble de ces opérations, c'est bien là sa motivation première. Les projets sont travaillés afin de s'insérer au mieux dans le quartier. En secteur résidentiel, les Co visibilités sont étudiées avec attention et limitées au maximum.

Peuvent être cités par exemple :

- L'opération Podhelia en centre bourg : 15 logements collectifs sur une surface de 3 678m<sup>2</sup> soit 41 logts/ha
- Le lot porté par SLH au sein de la ZAC de la Baronnerie sur la commune de May



Sur Evrie : 22 logements collectifs sur une surface de 3 358m<sup>2</sup> soit 65 logts/ha  
Commune comparable à la Séguinière. Opération en centre-bourg à proximité du pôle santé au cœur d'une zone pavillonnaire

- ZAC roquefraise (34) : 50 lg/ha avec une mixité de logements individuels, intermédiaires et collectifs qui fonctionne bien




**6 Existe-t-il des solutions pour réduire la densité du projet ?**

Le projet est passé de 37 à 32 logements. Il ne semble pas viable économiquement pour le projet de diminuer d'avantage la programmation.  
Les 8 logements intermédiaires seront construits en R+1 pour limiter son emprise au sol et permettre d'offrir le stationnement attendu pour ce type de logement.

**7 Le projet d'autoriser l'extension de l'habitat rue des Deux-Sèvres au sud du projet, ne doit-il pas être pris en compte pour maîtriser la densité et la mixité sociale du quartier ?**

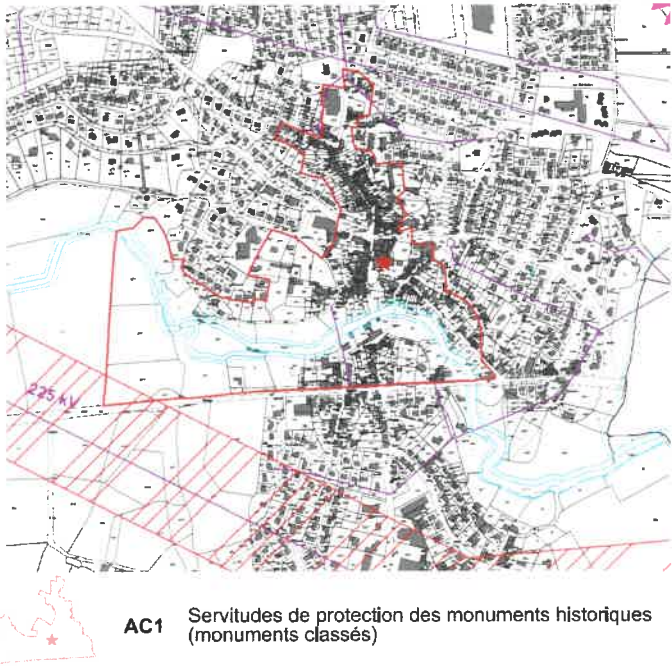
En effet, dans le cadre du PLUih en cours d'élaboration, il est projeté d'étendre la zone UB à toute la rue des Deux-Sèvres (aujourd'hui classée en zone UYc). Cela permet de valoriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine et répond à l'objectif de faire évoluer l'occupation aujourd'hui monofonctionnelle (commerce), vers une mixité commerce/habitat dans un premier temps, et pour une mutation certainement plus durable vers de l'habitat uniquement. Cependant, la collectivité (ville ou bailleur social) ne pourra intervenir pour l'ensemble des propriétés, les opérations à venir seront portées par les privés.

Le présent projet, consistant à la réhabilitation d'une friche, répond à un des enjeux majeurs de la réforme de l'urbanisme attendu par le cadre législatif. En effet, la commune ne peut poursuivre son développement selon le schéma qu'elle a pu opérer

	<p><i>dans les décennies passées c'est tout l'enjeu de la limitation de la consommation foncière et u suivi de l'artificialisation des sols.</i></p> <p><i>Ce projet entre tout à fait dans le cadre des attendus de la Loi Climat et Résilience, puisqu'à terme il pourrait permettre à la commune de comptabiliser quelques m<sup>2</sup> en désartificialisation-renaturation (une partie des parkings actuel sera enherbé pour offrir des jardins aux logements intermédiaires.</i></p>
8	<p><b>Combien d'habitants résident dans le quartier de la Rue des Deux-Sèvres ?</b></p> <p><i>A ce jour, le quartier d'une superficie de 4,5 ha (périmètre de référence sur le plan ci-joint), compte 33 maisons, soit environ 70 personnes.</i></p> <p><i>A terme, il est estimé que le PLUi offrira l'opportunité d'accueillir 25 logements supplémentaires, portant ainsi le quartier à 90 logements (33 + 32 +25), soit une densité globale de 20lg/ha.</i></p> <p><i>Cela correspond aux objectifs du SCoT et du PLH.</i></p> <p><i>Le calcul de la densité à l'échelle d'un quartier, plutôt que d'un projet, semble la bonne référence.</i></p> 
9	<p><b>Peut-il être considéré que le taux de 20% de logements sociaux, applicable aux communes, puisse aussi s'appliquer par quartier ?</b></p> <p><i>La loi fixe un objectif communal, la commune est ensuite libre de le répartir sur son territoire.</i></p> <p><i>Sur la Séguinière, il est attendu une mixité pour l'ensemble des opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> : au moins 20% de la SDP soit affecté à du logement à caractère social. Cette règle instaurée par le PLU s'applique depuis 2010, elle a permis de répartir les logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal.</i></p> <p><i>Lorsqu'un bailleur social développe une opération, celle-ci est à 100% composée de logements sociaux, qui sont la nature même de sa mission. Ainsi, mathématiquement la proportion de logements sociaux dans le dit-quartier augmente.</i></p> <p><i>En outre, il est utile de rappeler que le logement à caractère social peut être attribué à près de 80% de la population. Il s'adresse aussi bien à des jeunes travailleurs qui démarrent leur carrière professionnelle, à des étudiants qui font leur étude loin du domicile parentale, à des jeunes couples, à des personnes séparées avec ou sans enfants, à des retraités, ...</i></p>
<b>C- Espaces verts et aire de jeux</b>	
1	<b>Est-il envisageable de prévoir des espaces verts sur le site ? Si oui les localiser</b>

	<p><i>Comme évoqué plus haut, le projet n'est pas encore stabilisé. Des espaces verts pourront être prévus mais il n'est pas possible de les localiser actuellement le projet n'étant qu'au stade faisabilité.</i></p> <p><i>La partie arrière des futurs logements intermédiaires sera réaménagée en pelouse donc perméable (en lieu et place d'un parking bitumé aujourd'hui). Cela apportera de la verdure et participera à la limitation de l'îlot de chaleur, même si cela correspond aux enclos privés des logements.</i></p>
2	<p><b>Combien de familles avec enfants pourront être accueillies ? A défaut de cour ou de jardins privés, n'est-il pas opportun de prévoir une aire de jeux pour les enfants ? Si oui, localiser cette aire sur le projet ou à proximité.</b></p> <p><i>A ce stade, il est envisagé que 70% des logements pourraient accueillir des ménages avec enfants. Cela sera à préciser avec les services de l'Etat (la demande est en cours).</i></p> <p><i>Les logements intermédiaires du rez-de-chaussée bénéficieront d'un jardin privé.</i></p> <p><i>Il n'est pas prévu à ce stade d'aménager un espace de jeux, mais cela pourra être discuté ultérieurement, par exemple au moment de la conception de la 2ème phase du projet.</i></p>
<b>D – Autres aménagements utiles en accompagnement du projet</b>	
1	<p><b>Avis de la collectivité vis-à-vis de la possibilité de prévoir les aménagements suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Services de proximité (laverie – MAM – dépôt relais pour colis) :</b> <i>Il s'agit de services de prestataires privées, dont la mairie n'a pas la maîtrise. Sa volonté reste toutefois de centraliser les commerces en centre-bourg.</i></li> <li>● <b>Jardin partagé :</b> <i>il existe déjà un jardin partagé à moins de 500 m du site (bord de La Moine), la commune ne souhaite pas en aménager dans le cadre de cette opération.</i></li> <li>● <b>Composteurs partagés :</b> <i>La commune n'est pas prête à développer ce type d'équipement</i></li> <li>● <b>Point vélo en libre-service d'ADC :</b> <i>cela ne semble viable pour la gestion de ce service public. A terme, s'il se développe, cela pourra s'envisager ultérieurement</i></li> </ul>
2	<p><b>Avis de la collectivité sur des projets de liaisons douces vers Cholet et la zone du Cormier. Préciser à quelle échéance la réalisation est envisageable.</b></p> <p><i>L'axe du Cormier relève de la compétence de l'agglomération du choletais. La demande sera transmise. Des investissements sont faits en ce sens. Ils ne sont pas programmés sur ce quartier à court terme, mais cela viendra.</i></p> <p><i>Une amorce de réflexion existe entre La Séguinière et St-Christophe-du-bois mais rien ne peut être affiché ce jour.</i></p>

## E – Qualité de la réhabilitation du bâtiment

1	<p>Confirmer que le périmètre de protection autour de l'église classée, n'impacte pas le projet.</p> <p><i>L'église Notre-Dame-de-l'Assomption située au cœur du bourg (étoile rouge sur le plan ci-contre) est classée au titre des monuments historiques.</i></p> <p><i>Le site d'implantation du projet est situé dans le périmètre des 500 m, cependant la commune a, dans le cadre du PLU, modifié le périmètre de protection au regard du critère de visibilité (avec le concours de l'ABF). Ainsi, le site d'implantation du projet est en dehors du périmètre de protection au sein duquel l'avis de l'ABF est requis.</i></p>  <p><b>AC1</b> Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)</p>
2	<p>L'avis d'un professionnel de la réhabilitation serait utile pour valider l'aptitude du bâtiment à être réhabilité selon les plans d'esquisse présentés, et dans le respect des normes en vigueur.</p> <p><i>Sèvre-Loire-Habitat a l'habitude de réaliser de tel projet. Il est fait appel à une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'un architecte, d'un bureau d'étude structure, un bureau d'étude thermique, acousticien notamment. Ce sont tous des professionnels de la construction et de la réhabilitation qui ont validé la faisabilité du projet pendant la phase de négociation-acquisition du bien.</i></p>
3	<p>Préciser le mode de gestion prévu pour l'entretien des parties communes (poubelles, espaces verts, verrières ....)</p> <p><i>SLH fait appel à un prestataire extérieur pour l'entretien des parties communes dans ses collectifs pour la gestion classique des immeubles collectifs.</i></p> <p><i>Le process d'intervention sera défini en temps et en heure et sera validé par la CACs communes</i></p>

	<i>De manière générale au niveau de l'agglomération, les logements individuels sont dotés de bac individuel (stockés dans les celliers privés). Les collectifs bénéficient de bennes dans les parties communes.</i>
4	<p><b>Préciser la gestion des eaux pluviales et la surface désartificialisée.</b></p> <p><i>S'agissant d'un bâtiment existant qui répond aux normes actuelles, il n'y aura pas de contraintes spécifiques demandées dans le cadre du permis.</i></p> <p><i>Le projet de construction des 8 logements s'adaptera à la réglementation en vigueur et aux normes imposées par l'ADC. A noter que les pelouses en fonds de parcelle participeront à l'infiltration sur la parcelle et limiter le ruissèlement.</i></p>
<b>F- Divers</b>	
1	<p><b>Répondre aux questionnements de Monsieur Dixneuf vis-à-vis de la constructibilité de sa parcelle voisine du projet.</b></p> <p><i>Une évolution des règles de construction est projetée dans le cadre du PLUih en cours d'élaboration, dont l'approbation est envisagée pour 2025.</i></p>

**COMMUNE DE LA SÉGUINIÈRE**  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 12 DECEMBRE 2022**

**Date de Convocation** : 5 décembre 2022

**ETAIENT PRESENTS** : M. BARRE G. Maire., M. BOUHIER J., Mme BARREAU J., M. GUINAUDEAU S., Mme FRAPPIER A., M. CARON D., Mme BRUCHE A., M. GUILLEZ A., Mme PELTIER M., Adjoints., M. SUBILEAU R., M. CHAMPION J-B., Mme BOSSARD Y, M. GARREAU G., M. BONNET L-M., Mme SAMSON F., M. BOUCHET P., Mme BILLAUD S., Mme PASQUALI S., Mme CHUPIN S., Mme TREMBLAIS C., Mme FEUFEU S., Mme FAZILLEAU L.,

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :**

M. BROSELLIER E. ayant donné pouvoir à Mme BARREAU J.  
Mme COULON A. ayant donné pouvoir à Mme PELTIER M.  
M. RETAILLEAU Y. ayant donné pouvoir à M. GUINAUDEAU S.

**ABSENTS NON EXCUSES:**

M. MULLOT C.  
M. MARINIER B.

**SECRETAIRE de SEANCE** : M. CARON D.

**DEL-08-121222 – DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Monsieur le maire explique qu'à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 au 26 novembre, le Commissaire enquêteur chargé de l'enquête a établi un procès-verbal dans lequel, il liste les questions suscitées par les observations du public et celles qu'il s'est posées à la lecture du dossier.

Afin de lui permettre d'établir son rapport, il demande que des éléments de réponses lui soient apportés sur les thématiques suivantes :

- 1) Un objectif de logements portés à 37 alors que le dossier initial en prévoyait 27,
- 2) Une densité de logements élevées susceptible de déstabiliser la vie du quartier,
- 3) L'absence d'espaces verts et d'aires de jeux,
- 4) L'ajout d'aménagements collectifs utiles à l'accompagnement du projet,
- 5) La qualité du projet de réhabilitation.

Le bureau d'études Atelier UP+ qui accompagne la commune dans le dossier de déclaration de projet ainsi que le bailleur social Sèvre Loire Habitat, maître d'ouvrage de cette opération d'habitat ont apporté leur concours pour communiquer au Commissaire Enquêteur le maximum d'informations nécessaires à l'établissement de son rapport définitif.

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance des propositions de réponses à apporter aux questions formulées par le Commissaire enquêteur, à l'unanimité,

**APPROUVE les réponses proposées,**

**DEMANDE à Monsieur le maire de les communiquer sans délai au Commissaire Enquêteur,**

**PRECISE que les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :**

- **Rectification éventuelle du projet par le Conseil municipal à la lecture du rapport définitif du Commissaire Enquêteur,**
- **Transmission du dossier complet à l'AdC, compétente en matière de PLU,**
- **Approbation de la mise en compatibilité du PLU par le Conseil de communauté de l'AdC**
- **Mesures de publicité (affichage, mention dans un journal d'annonces légales).**

Pour extrait conforme  
Le Maire

Guy BARRE







**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Secrétariat général  
Direction de l'interministérialité  
et du développement durable**

**Arrêté DIDD-BPEF-2022 n° 283**

**Ouverture de l'enquête publique portant sur la demande de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Séguinière en vue de la réhabilitation d'un immeuble commercial vacant en une opération associant cellules commerciales et logements sociaux**

**Le Préfet de Maine-et-Loire  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-54 et suivants, L 300-6 et R 153-16 ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;
- Vu** le code des relations entre le public et l'administration ;
- Vu** le décret du Président de la République du 28 octobre 2020 portant nomination de M. Pierre ORY en qualité de préfet de Maine-et-Loire ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral SG/MICCSE n° 2022-032 du 31 août 2022 portant intérim du directeur de l'interministérialité et du développement durable ;
- Vu** les délibérations du conseil municipal de la commune de La Séguinière des 10 mai 2021, 10 janvier 2022 et 7 juillet 2022,
- Vu** le courrier du maire de la Séguinière du 2 septembre 2022 sollicitant du préfet de Maine-et-Loire l'organisation de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R 153-16 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Pays de la Loire du 16 juin 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Séguinière présentée par la commune de La Séguinière ;
- Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 2 septembre 2022 ;
- Vu** les pièces du dossier relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Séguinière reçu en préfecture de Maine-et-Loire le 9 septembre 2022 ;
- Vu** la décision n° E22000163/49 du 23 septembre 2022 du président du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire la présente enquête publique ;



Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

## **ARRÊTE**

### **Article 1 : Objet de la procédure**

Il est procédé, dans les formes prescrites par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, à une enquête publique portant sur la demande de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Séguinière présentée par ladite commune en vue de permettre la réhabilitation d'un immeuble commercial vacant en une opération associant cellules commerciales et logements sociaux.

Ce projet, offrant des logements à caractère social, prévoit de :

- réhabiliter le bâtiment existant « l'Uzine » : les cellules commerciales du rez-de-chaussée seront conservées ; le 1<sup>er</sup> niveau sera converti en 19 logements.
- construire un bloc de 6 à 8 logements groupés sur la zone de parking située le long de la rue des Deux-Sèvres.

La mise en compatibilité du PLU consiste en l'évolution du zonage pour les parcelles concernées par le projet de la zone UYc vers la zone UB. L'enquête publique portera sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

### **Article 2 : Personne responsable du projet**

Toute information concernant le dossier peut être demandée auprès de M. le Maire de La Séguinière (tél. : 02-41-56-90-53 – e-mail : [accueil@mairie-laseguiniere.fr](mailto:accueil@mairie-laseguiniere.fr)).

### **Article 3 : Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique**

La déclaration de projet de cette opération est prononcée par délibération du conseil municipal de la commune de La Séguinière.

Le conseil de communauté de l'Agglomération du Choletais dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan.

### **Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur**

M. Bertrand Monnet, ingénieur civil du ministère de la Défense retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Lorsqu'il a l'intention de mettre en œuvre l'une ou l'autre des prérogatives liées à sa mission, le commissaire enquêteur doit se conformer aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'environnement.

### **Article 5 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à enquête publique est constitué conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

### **Article 6 : Organisation de la procédure**

#### **Durée :**

L'enquête publique est ouverte du mercredi 9 novembre 2022 à 9h00 au samedi 26 novembre 2022 inclus à 12h00, soit pendant une durée de 18 jours consécutifs, à la mairie de la Séguinière.

#### Mise à disposition du dossier :

Pendant la durée de l'enquête, le dossier peut être consulté :

1°) sur support « papier » à la mairie de La Séguinière : Avenue Abbé Chauveau - 49 280 La Séguinière (tél : 02-41-56-90-53) ouverte lundi : 14h00 à 17h15 - mardi, jeudi et vendredi : 9h00 à 12h15 et 14h00 à 17h15 - mercredi et samedi : 9h00 à 12h00\*.

*\* sous réserve de modification exceptionnelle liée aux impératifs de la collectivité*

**Les modalités d'accès à la mairie et aux documents peuvent être adaptées par la collectivité en cas de crise sanitaire, éventuellement en lien avec le commissaire enquêteur (se renseigner au préalable auprès de la mairie).**

2°) par voie dématérialisée : consultation et téléchargement à partir du site [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques »),

3°) par consultation à partir d'un poste informatique mis gratuitement à disposition du public à la Préfecture de Maine-et-Loire (Bureau des procédures environnementales et foncières, du lundi au vendredi de 9h15 à 11h30 et de 14h15 à 16h00) ainsi qu'à la mairie de La Séguinière sous réserve qu'elle dispose de moyens informatiques adaptés.

Avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Préfecture de Maine-et-Loire (Bureau des procédures environnementales et foncières) aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

#### Observations et propositions du public :

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à sa disposition à la mairie de La Séguinière.

Les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences mentionnées à l'article 7 du présent arrêté.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées au commissaire enquêteur jusqu'au 26 novembre 2022 inclus à 12h00 :

- par voie postale, à son attention personnelle, à la mairie de La Séguinière,

- ou par courrier électronique à l'adresse suivante :

**[pref-enqpub-dp-laseguiniere@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:pref-enqpub-dp-laseguiniere@maine-et-loire.gouv.fr)** (le poids des pièces jointes ne peut excéder 3,5 MO).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences sont consultables à la mairie de La Séguinière.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques »), dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

#### **Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de La Séguinière :

- mercredi 9 novembre 2022 de 9h à 12h

- jeudi 17 novembre 2022 de 14h à 17h

- samedi 26 novembre de 9h à 12h.

#### **Article 8 : Publicité de l'enquête**

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est :

- publié sur le site [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques »)
  - publié par voie d'affiches à la mairie de La Séguinière et, éventuellement, par tout autre procédé.
- L'accomplissement de cette formalité d'affichage incombe au maire et est certifié par celui-ci.

Le même avis est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans le Courrier de l'Ouest et Ouest France.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021.

La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité.

#### **Article 9 : Clôture de l'enquête**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit un rapport relatant le déroulement de l'enquête sur le projet, examine les observations recueillies et consigne dans une présentation séparée, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Préfet de Maine-et-Loire le dossier d'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

#### **Article 10 : Mise à disposition du rapport et des conclusions**

Le Préfet de Maine-et-Loire adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au maire de La Séguinière, responsable du projet.

Ces documents sont, sans délai, tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie de La Séguinière. Ils sont également publiés et consultables sur le site [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques ») pendant un an.

Les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant à la Préfecture de Maine-et-Loire (bureau des procédures environnementales et foncières) dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration (articles L.311-1 et suivants).

#### **Article 11 : Exécution de l'arrêté**

La secrétaire générale de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement de Cholet, le maire de La Séguinière et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Angers, le 28 SEP. 2022

Pour le Préfet et par délégation  
La Cheffe du bureau de la politique de la ville

  
Séverine HEIDSIECK



## PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de réhabilitation d'un immeuble commercial vacant en une opération associant cellules commerciales et logements sociaux

Par arrêté préfectoral DIDD-BPEF-2022 n° 283 du 28 septembre 2022, il est procédé, à la demande de la commune de La Séguinière, à une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de La Séguinière en vue de la réalisation de l'opération susvisée.

Ce projet, offrant des logements à caractère social, prévoit de :

- réhabiliter le bâtiment existant « l'Uzine » : les cellules commerciales du rez-de-chaussée seront conservées ; le 1<sup>er</sup> niveau sera converti en 19 logements.
- construire un bloc de 6 à 8 logements groupés sur la zone de parking située le long de la rue des Deux-Sèvres.

La mise en compatibilité du PLU consiste en l'évolution du zonage, pour les parcelles concernées par le projet, de la zone UYc vers la zone UB. L'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du Maire de La Séguinière (tél. : 02-41-56-90-53 – email : [accueil@mairie-laseguiniere.fr](mailto:accueil@mairie-laseguiniere.fr)).

La déclaration de projet de cette opération est prononcée par délibération du conseil municipal de la commune de La Séguinière. Le conseil de communauté de l'Agglomération du Choletais dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du plan. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan.

M. Bertrand Monnet, ingénieur civil du ministère de la Défense retraité, est désigné comme commissaire enquêteur.

D'une durée de 18 jours consécutifs, l'enquête publique est ouverte **du mercredi 9 novembre 2022 à 9h00 au samedi 26 novembre 2022 inclus à 12h00** dans la mairie de La Séguinière.

Pendant l'enquête, le dossier peut être consulté :

1°) sur support « papier » à la mairie de La Séguinière : Av. Abbé Chauveau - 49 280 La Séguinière (tél : 02-41-56-90-53) ouverte lundi : 14h/17h15 - mardi, jeudi, vendredi : 9h/12h15 et 14h/17h15 – mercredi, samedi : 9h/12h\*.

*\* sous réserve de modification exceptionnelle liée aux impératifs de la collectivité*

**Les modalités d'accès à la mairie et aux documents peuvent être adaptées par la collectivité en cas de crise sanitaire, éventuellement en lien avec le commissaire enquêteur (se renseigner au préalable auprès de la mairie).**

2°) par voie dématérialisée : consultation et téléchargement à partir du site [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques »),

3°) par consultation à partir d'un poste informatique mis gratuitement à disposition du public à la Préfecture de Maine-et-Loire (Bureau des procédures environnementales et foncières, du lundi au vendredi de 9h15-11h30 et 14h15-16h00) ainsi qu'à la mairie de La Séguinière sous réserve qu'elle dispose de moyens informatiques adaptés.

Avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Préfecture de Maine-et-Loire (Bureau des procédures environnementales et foncières) aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Pendant l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à la mairie de La Séguinière.

Les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences mentionnées ci-dessous.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées au commissaire enquêteur jusqu'au 26 novembre 2022 inclus à 12h00 :

- par voie postale, à son attention personnelle, à la mairie de La Séguinière
- ou par courrier électronique à l'adresse :

**[pref-enqpub-dp-laseguiniere@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:pref-enqpub-dp-laseguiniere@maine-et-loire.gouv.fr)** (le poids des pièces jointes ne peut excéder 3,5 MO).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale et les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences sont consultables à la mairie susvisée.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications – enquêtes publiques »).

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de La Séguinière :

- mercredi 9 novembre 2022 de 9h à 12h
- jeudi 17 novembre 2022 de 14h à 17h
- samedi 26 novembre de 9h à 12h.

Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de La Séguinière et en préfecture de Maine-et-Loire (Bureau des procédures environnementales et foncières) et publiées sur [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr) (rubrique « publications - enquêtes publiques »).

Le présent avis et le présent arrêté sont mis en ligne sur [www.maine-et-loire.gouv.fr](http://www.maine-et-loire.gouv.fr).

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Commune de La Séguinière

**Enquête publique du mercredi 9 novembre 2022 à 9h00**  
**au samedi 26 novembre 2022 inclus à 12h00**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de la Séguinière en vue de la réhabilitation d’un immeuble commercial vacant en une opération associant cellules commerciales et logements sociaux

Arrêté préfectoral DIDD-BPEF-2022 n° 283 du 28 septembre 2022

Je soussigné(e) Guy Barré  
certifie que les avis d'ouverture de l'enquête prescrite par l'arrêté préfectoral susvisé ont été affichés\* à la mairie de La Séguinière dans les lieux habituellement réservés à cet effet, à partir du\*\* 19 octobre 2022 et qu'ils ont été maintenus en place jusqu'au\*\*\* 28 novembre 2022.

Fait à La Séguinière  
Le 8 décembre 2022

M. GUY BARRÉ

(cachet et signature)

A remplir et signer à la clôture de l'enquête et à transmettre au commissaire enquêteur



**Rappel :**

**\*Affichage obligatoirement sous format « papier » sur panneaux d'affichage ou autre support**

**\*\*Les avis sont affichés 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique**

**\*\*\*Les avis sont affichés jusqu'au dernier jour inclus de l'enquête publique**



# Réunion publique

## PRÉSENTATION DU PROJET L'UZINE

La commune de La Séguinière souhaite favoriser la réalisation d'un programme de logements sociaux. Ce projet, bien que porté par un promoteur privé, revêt un caractère d'intérêt général. Il vise en effet à réhabiliter un bâtiment à vocation commerciale aujourd'hui en grande partie vacant.

Le porteur du projet va s'associer à un bailleur social pour l'opération qui comprendra au minimum 27 logements à caractère social. L'ensemble immobilier se situe rue des Deux Sèvres, au sud du centre-bourg, à l'entrée de la zone commerciale de la Ménardière.



**MARDI 18 OCTOBRE À 18H00**  
**Théâtre Prévert**



**MAIRIE DE LA SÉGUINIÈRE - 02 41 56 90 53 - [accueil@mairie-laseguiniere.fr](mailto:accueil@mairie-laseguiniere.fr)**

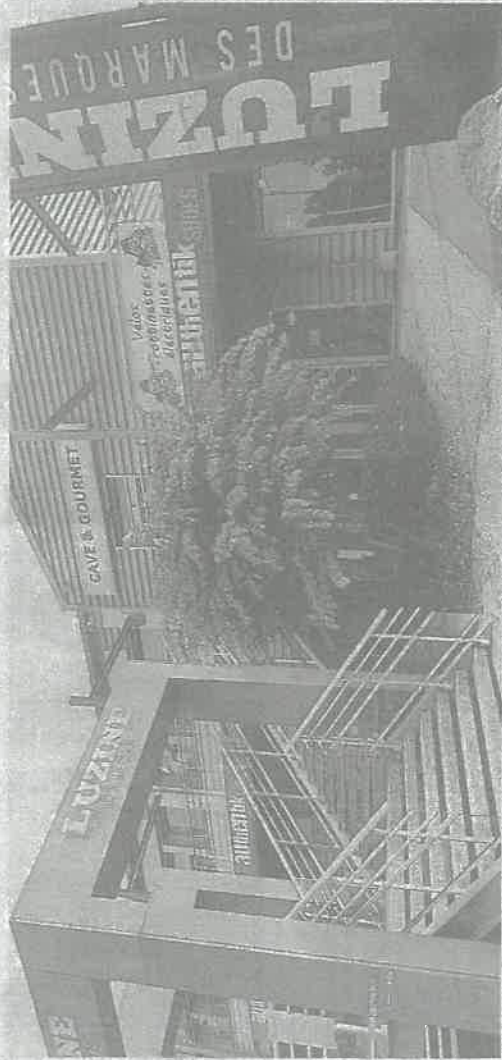




# Agglomération de Cholet

## L'Uzine des marques fera place au logement social

**La Séguinière** – Lors d'une réunion publique, mardi, la municipalité a détaillé le projet d'habitat à l'horizon 2024, en lieu et place du site commercial abandonné peu à peu par les enseignes.



À l'Uzine des marques de La Séguinière, le projet repenser le bâtiment déjà existant pour le transformer, tout en garantissant une partie de son aspect patrimonial. Photo: Olivier Pivard

### Le projet

« Toute la rue des Deux-Sèvres est la 1<sup>ère</sup>, plaquée une habitation en ancrage, à son tour, habitation du site de l'Uzine des marques. L'ensemble commercial de La Séguinière en dépendait – fait le projet d'une réunion publique, mardi, devant une quarantaine de personnes, le bâtiment sera transformé en logements sociaux d'ici à 2024. L'ancien site ne restera pas à tout armé ».

### Un manque de logements sociaux

Pourrait, le maire Guy Barré l'explique, en plus de permettre ce ne pas construire sur des terrains agricoles, cet aménagement doit être « un souci ». Cela de ne pas avoir assez

de logements, locaux disponibles dans une ville aussi attractive. « Nous avons 1.800 logements et seulement 117 habitants sociaux. Pour respecter la loi, nous devrions en avoir 320 ! ».

Porté par le promoteur Séguinière Habitat, le bâtiment en 10e appartenance à la famille Habert – serait transformé en différents appartements, du studio au T4 en passant par des duplex.

Présent à la réunion, l'architecte Hubert Marchessou a exposé différents plans en expliquant que, « tant qu'il n'y a pas de permis de construire, ça reste de l'ordre du projet ». 2.240 m<sup>2</sup> de surfaces réhabilitées, 1.870 m<sup>2</sup> d'extérieur, et places de parking dont 81 garages et un bâtiment supplémentaire qui attire l'œil

des riverains. « Il va avoir de la construction ? », questionne une Zéphire. La réponse est oui : 288 m<sup>2</sup> de bâtiment, mais en F + 1 (1<sup>er</sup> étage) par rapport à un second étage.

### « Mettre en valeur ce bâtiment »

À peine la présentation terminée, les inconvénients des participants furent. Quelques espaces, verts, (pas) très écartés sur les plans, des placés de parking en encense de la circulation devraient engendrer ?

Un habitant s'élève : « On va agglutiner des gens, demain, on ne va donc de se retrouver avec des logements sociaux... Pourquoi on ne ferait pas plutôt des pavillons ? ». Et les élus de lui répondre que près de

70 % de la population est éligible à ces locations, dont des jeunes, des familles ou encore des personnes âgées qui ne trouvent pas où s'installer dans la commune.

Le démarrage des travaux n'est pas prévu avant début 2024. Une étape doit intervenir en amont, celle d'une modification de zone, toujours sous l'égide de commerciale et non d'habitat, attendue pour avril 2023.

« L'idée, c'est de mettre en valeur ce bâtiment, se réjouit le propriétaire Philippe Habert. De garder l'aspect extérieur pour ne pas faire de rupture avec ce que les gens connaissent. Les magasins résidents ont prévu un débent progressif en attendant la fin des travaux ».

Julia MAZ-LOUMIDES.

### La Romagne

Les nonagénéaires distingués au repas des aînés



Dimanche, au repas des aînés de la Romagne, les 90 ans et plus ont reçu un cadeau remis par le maire Jean-Louis Guillon et les membres du conseil municipal. Photo: Yann Fournier

### La Romagne

Des élèves mobilisés pour la dictée ELA



Écoliers et élèves de maternelle réunis pour la dictée ELA. Photo: Yann Fournier

Les élèves de cours moyen de l'école Arc-en-Ciel, et ceux de seconde de la Maison familiale rurale (MFR) du Val, ont fait un exercice de français un peu particulier. Un moment de solennité avec l'association ELA (entraide par Zéphire Zéphire), laquelle cultive leurs idées.

En prolongement de cet exercice intellectuel, l'association de la ville Arc-en-Ciel se rendra au lycée de la commune pour un exercice physique. Tous les enfants participent à la course ELA (pour poursuivre leur effort de solidarité avec les enfants malades).

Pour cette dictée, des adultes ont aussi participé, présent, la mère Jeanette Guillon et la conseillère Dany Sourd, ainsi qu'un élève de l'école de la commune.

# ABBAYE DE VILLENEUVE

CO-20-10-22

Annexe - 7 -





# Au revoir, L'Uzine des marques

Longtemps réputé pour ses bonnes affaires, mais en perte de vitesse ces dernières années, l'ensemble commercial de La Séguinière va être transformé en habitat social d'ici à 2024.

Décidément, il y a de l'activité à La Séguinière. Et particulièrement rue des Deux-Sèvres et rue de la Vendée, ces voies qui riment traditionnellement avec magasins d'usine et bonnes affaires pour les Choletais. Après le projet de transformation de Marques Avenue Junior (déjà rue de Vendée) en un lieu dédié aux enfants et à la famille (loisir, restauration et habillage), c'est au tour de L'Uzine des marques d'être à un tournant. Eh oui, la fameuse Uzine des marques, ce bâtiment d'un étage recouvert de tôle, qui marque l'entrée dans le secteur des magasins, à deux pas de La Séguinière Outlet (ex-Markes Avenue). Demain, ce n'est plus de commerce dont il s'agira, mais d'habitat. Objectif : convertir les cellules en logements sociaux. Un projet mené de concert entre la ville de La Séguinière, le promoteur et bailleur social Sévra Loire Habitat, et le propriétaire des lieux, la famille Habert.

## Au moins 27 logements dans huit maisons

Est-ce si étonnant ? Pas vraiment, à écouter le maire de La Séguinière, Guy Barré : « Le propriétaire a souhaité redonner un élan mais à chaque fois, les baux précaires étaient plus reconduits. » Dis autrement, L'Uzine des marques peine à la fois à attirer des commerçants (à l'âge, ne subsiste que Troillec : vente de trottinettes, scooters et vélos électriques) et des clients. Les raisons sont connues et elles ne se limitent pas à « La Ség » : « Le prix du carburant, la concurrence du e-commerce... », égrène l'élu. Va, donc, pour des logements.

L'intérêt est au moins triple. La municipalité y voit l'occasion de ne pas se laisser développer une friche et de densifier l'habitat à une époque où l'artificialisation des sols est plus contrainte (Loi Climat Résiliente).

Et ce, dans un secteur – le sud de la ville – où l'habitat s'est moins développé, en comparaison au nord. Enfin, l'occasion est belle pour La Séguinière de corriger – un peu – le tir en termes de logements sociaux (environ 7 % des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2022 contre un seuil imposé par la loi de 20 % ; le mauvais élève de l'Agglomération du Choletais).

Dans le détail, au moins 27 logements devraient voir le jour d'ici à deux ans, fin 2024, donc. D'une part, 19 appartements en lieu et place des cellules commerciales vacantes (et principalement à l'étage). Un réaménagement sans trop de difficulté, anticipe Guy Barré. D'autre part, huit maisons seront construites sur l'actuel parking de L'Uzine des marques.

Quel avenir pour les commerces ? Les cellules « seront conservées au rez-de-chaussée jusqu'à l'expiration des baux », précise la municipalité. Selon nos informations, les magasins de chaussures devraient avoir un avenir ailleurs. Sans plus de précisions à l'instant T. Du côté de Troillec, un déménagement à Cholet est prévu, rond-point de Paris, dès la mi-novembre. En attendant, Guy Barré ne veut pas croire en un abandon progressif des bonnes affaires dans sa ville. Au contraire, le maire associe densification de l'habitat à la densifica-



La Séguinière, lundi 17 octobre. Les cellules commerciales de L'Uzine des marques seront reconverties en 19 logements sociaux. Photo : CC Anonyme BLAISE

Huit autres seront construits sur l'actuel parking commercial, autour de La Séguinière Outlet : « L'idée, c'est vraiment d'avoir des magasins qui ont

## À SAVOIR

Tout simplement baptisé « L'Uzine » le projet de reconversion des cellules commerciales nécessite une modification du plan local d'urbanisme (PLU) de La Séguinière. Une enquête publique durera du mercredi 9

au samedi 26 novembre, à la mairie de La Séguinière. Avis aux habitants : commissaire-enquêteur sera présent le mercredi 9, de 9 h à 12 h, le jeudi 17, de 14 h à 17 h, le samedi 26, de 9 h à 12 h.

Alexandre BLAISE

