

**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 »**

**TOME 2**

**AVIS ET CONCLUSIONS**

**PREFECTURE**

**22 DEC. 2022**

DIRECTION DE L'INTERMINISTERIALITE  
ET DU DEVELOPPENT DURABLE

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

**Commissaire enquêteur : Bertrand Monnet**

**Désignation : N° E22000163/49**

## **SOMMAIRE**

- 1. Avis sur le contexte du projet et sur la procédure retenue**
- 2. Impact du projet sur l'environnement**
- 3. Qualité et complétude du dossier d'enquête**
- 4. Avis sur le déroulement de l'enquête,**
- 5. Les observations du public et les réponses du demandeur**
- 6. Avis sur l'intérêt général du projet**
- 7. Avis sur la mise en compatibilité du PLU de La Séguinière**
- 8. Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées**

### **Conclusion**

## **Avis sur le contexte du projet et sur la procédure retenue**

A l'origine du projet, la mutation des habitudes commerciales dans le domaine de l'habillement. Les clients se tournent de plus en plus sur le commerce en ligne et fréquentent de moins en moins les magasins.

Les conséquences prévisibles se manifestent par la fermeture de magasins. La commune de La Séguinière est particulièrement exposée, elle a développé, depuis les années 1980 sur son territoire, de nombreux magasins dans le domaine de l'habillement et de l'équipement de la maison en se spécialisant dans les magasins d'usine de marque. En 2005 un centre commercial dit « Marque Avenue » d'une quarantaine de magasins, s'ouvre sur la zone de la Ménardière. Dans les années 2010, les premières fermetures se font dans les commerces périphériques de ce nouveau centre.

Le bâtiment dit « l'Uzine » construit sur 2 niveaux dans les années 1970/1980 pour fabriquer des brioches, puis reconverti dans les années 2000 pour accueillir une quinzaine de cellules commerciales, change de propriétaire en 2017. Le nouveau propriétaire confronté à une vacance des cellules du premier étage, imagine une reconversion en logements.

La municipalité conditionne son accompagnement du projet à la réalisation de logements sociaux dont elle est fortement déficitaire. Le propriétaire en accepte le principe. Les études montrent la faisabilité de 19 logements à l'étage et la construction de 8 logements sur le parking. Depuis lors, les cellules du rez-de-chaussée se libèrent aussi et 10 logements supplémentaires s'ajoutent au projet initial.

### **Commentaires et avis :**

*C'est suite à une opportunité liée à la conjoncture commerciale, que ce projet voit le jour et c'est dans un contexte politique favorable qu'il se présente à la municipalité de La Séguinière fortement déficitaire en logements sociaux. Le choix de la municipalité d'orienter le projet dans ce sens, me paraît très pertinent.*

*La décision de mettre en compatibilité le PLU de la Séguinière au lieu d'attendre le futur PLUi prévu en 2024, peut se justifier car les conditions sont réunies pour aller vite et les parties y ont intérêt.*

*Dans ce contexte, le choix d'accélérer le processus en utilisant une procédure de « Déclaration de projet » emportant la mise en compatibilité du PLU en vigueur est opportun. La conformité de sa mise en œuvre n'est pas contestable, elle s'appuie sur le code de l'environnement (article L 300-6) et la municipalité a délibéré dans ce sens en 2021.*

*S'appuyant sur les services d'un bureau d'études, la procédure a été bien conduite. Toutes les étapes ont été menées en respectant les délais et les dispositions prescrites.*

## **Impact du projet sur l'environnement**

Aucun impact du projet sur l'environnement n'est mis en évidence dans le dossier, la seule ZNIEFF identifiée sur la commune est éloignée.

Cependant, SLH confirme, dans ses réponses, la suppression de 7 des 16 arbres du projet.

L'existence du bâti dans la partie urbanisée du bourg, écarte une grande partie des craintes concernant son insertion dans l'environnement.

Le rayon de protection de 500m par rapport à l'église classée ne concerne pas le projet.

A l'inverse le projet présente plusieurs aspects vertueux vis-à-vis de l'environnement :

- L'utilisation d'un espace bâti dans le bourg écarte tout impact sur l'agriculture.
- L'utilisation d'un espace artificialisé évite toute artificialisation supplémentaire.
- Une désartificialisation partielle des surfaces de parking peut être espérée.
- L'évitement d'une friche commerciale située dans le bourg.
- La réutilisation de la structure du bâtiment évite sa déconstruction et permet d'économiser des coûts, de l'énergie et des matériaux.

#### Avis

*Je déplore que sept arbres situés sur le parking soient abattus pour construire les huit logements, j'aurais apprécié que SLH s'engage à les remplacer nombre pour nombre.*

*Néanmoins, ce projet se présente particulièrement vertueux à l'heure où les directives poussent vers le zéro artificialisation nette (ZAN). A ce titre, il pourrait servir d'exemple.*

*La balance des avantages et inconvénients du projet, vis-à-vis de son impact sur l'environnement, penche nettement en faveur des avantages.*

### **Qualité et complétude du dossier d'enquête**

Le dossier agrémenté de nombreuses photos présente bien le projet. Il détaille avec suffisamment de précisions les aménagements du bâtiment réhabilité, justifiant ainsi la faisabilité de l'opération.

Les pièces administratives jointes au dossier (délibérations municipales, décision MRAe, compte-rendu de la consultation des PPA) sont complètes et répondent aux prescriptions de la réglementation applicable.

Les éléments concernant la mise en compatibilité présentent de façon exhaustive les modifications à apporter au PLU.

Le dossier a été complété d'éléments sur l'assainissement suite aux remarques de l'ARS.

La version du dossier mis à l'enquête est datée de septembre 2022, elle a été arrêtée avec les éléments connus en juin/juillet 2022. Depuis cette date, le projet a continué de vivre et deux éléments importants sont venus modifier le contexte du projet :

- La confirmation de la prochaine libération des commerces au rez-de-chaussée du bâtiment.
- L'engagement de Sèvres-Loire-Habitat d'acheter l'ensemble du foncier et de conduire la totalité de la réhabilitation et la construction des logements neufs.

Les principales conséquences sur le contenu du dossier d'enquête portent sur :

- Le nombre de logements du projet, vu que le rez-de-chaussée accueillera dix logements supplémentaires
- La suppression d'une réhabilitation par le propriétaire puis d'une vente en VEFA.

Ces évolutions confirmées dans le mémoire en réponse du pétitionnaire, m'ont été présentées par le propriétaire et le directeur de Sèvres-Loire Habitat le 4 novembre soit cinq jours avant le début de l'enquête. A cette date, j'ai considéré qu'il était trop tard pour

modifier et compléter le dossier alors qu'il avait été communiqué à la MRae aux PPA et à l'autorité organisatrice.

J'ai aussi considéré que ces évolutions ne remettaient en cause ni la finalité du projet, ni les éléments justifiant l'intérêt général, ni la nécessaire mise en compatibilité du PLU.

J'ai obtenu l'autorisation de communiquer ces éléments aux visiteurs de mes permanences et de mettre à leur disposition les plans esquisse de réhabilitation du bâtiment format A0 .

Sur ces considérations, les conséquences d'un report de l'enquête me sont apparues disproportionnées.

#### **Avis**

*Le dossier possède tous les éléments prescrits par la réglementation.*

*J'ai constaté que le dossier était facilement assimilable par le public et qu'il était parfaitement connu des habitants qui se sont déplacés pendant l'enquête.*

*Ayant été en mesure d'informer correctement tous les visiteurs des récentes évolutions du projet, et au vu des confirmations écrites apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse, je considère que leur absence du dossier est sans conséquence sur le déroulement de l'enquête.*

### **Avis sur le déroulement de l'enquête**

La décision d'engager l'enquête, comme prévu dans la procédure, a été validée par le conseil municipal par délibération du 2 juillet 2022.

La suite du processus a été engagé sans délai par la commune de La Séguinière, (lettre de demande de désignation d'un commissaire adressée au TA le 15 juillet).

Toutefois une petite erreur d'interprétation du code de l'urbanisme (article R 153-16) a obligé la commune à réorienter l'organisation de l'enquête vers la préfecture. Ce changement de l'autorité organisatrice s'explique par le fait que l'Agglomération du Choletais est compétente en matière d'urbanisme sur le territoire de La Séguinière, alors que la commune reste concernée par son PLU jusqu'à l'approbation du PLUih. Dans ce contexte de « conflit de compétence » le code de l'urbanisme précise qu'une enquête publique menée pour une « Déclaration de projet avec mise en compatibilité » est organisée par la préfecture. Le changement d'autorité organisatrice a engendré un délai supplémentaire d'une quarantaine de jours dans la préparation de l'enquête.

Pour la suite, le déroulement a été normal. Les modalités d'organisation de l'enquête (dates, lieux d'enquête, affichage) ont été facilement partagées entre le commissaire et l'autorité organisatrice.

Les dispositions légales en matière d'affichages, d'annonces légales, d'ouverture d'une adresse mail dédiée et de mise en ligne du dossier ont été respectées.

La publicité sur le site (cinq affiches) a été généreuse et bien localisée.

La publication annonçant l'enquête sur le site internet de la commune, dans deux magazines mensuels municipaux et sur le panneau lumineux de la commune sont des moyens supplémentaires d'information adaptés et efficaces.

L'organisation d'une réunion publique trois semaines avant le début de l'enquête a donné lieu à une communication fournie. Je retiens une distribution des invitations satisfaisante, la participation d'une trentaine d'habitants dont beaucoup de riverains et une présentation du

projet reprise dans les deux principaux journaux locaux le lendemain de la réunion publique. Chaque communication a donné lieu à un rappel de l'enquête publique.

L'enquête publique a été conduite sur 18 jours, aucune difficulté n'est à signaler. Les conditions d'accueil du public étaient excellentes, plusieurs visiteurs se sont déplacés lors des permanences en mairie. Les élus et le personnel municipal ont parfaitement collaboré. Les délais préconisés pour : le procès-verbal, les réponses du demandeur et la remise du rapport ont été respectés.

Le public s'est manifesté à chacune de mes trois permanences, j'ai comptabilisé neuf visites principalement des riverains qui se sont déplacés à plusieurs reprises.

Au final cinq observations ont été déposées ou jointes au registre. Aucun message n'a été déposé sur la boîte mail dédiée et aucune consultation du dossier sur le poste informatique de la préfecture.

#### **Avis**

*L'enquête s'est déroulée dans des conditions optimales et selon les dispositions réglementaires prévues au code de l'environnement.*

*Je considère que l'information du public sur le projet et sur l'enquête a été globalement très satisfaisante.*

*L'organisation d'une réunion publique par la municipalité marque une volonté de transparence et le souhait de faire participer le public. La participation y a été satisfaisante. En permettant aux habitants d'échanger avec le porteur du projet, elle a préparé utilement l'enquête et a contribué à un déroulement apaisé.*

*La participation du public à l'enquête a été significative. Ce sont principalement les riverains du projet qui se sont exprimés. Les sujets évoqués en réunion publique se retrouvent dans les observations déposées pendant l'enquête.*

### **Les observations du public et les réponses du demandeur**

Je me suis focalisé sur les quatre observations qui sont en lien direct avec le projet, la cinquième (N°3 sur le registre) ne concerne pas le sujet de l'enquête.

Les questions soulevées sont en majorité communes à plusieurs dépositions.

Les sujets qui se dégagent portent sur :

1. Le nombre de logements prévus .
2. La densité importante du projet qui peut compliquer son intégration dans un quartier ancien.
3. Les espaces verts et le besoin d'une aire de jeux.
4. Des propositions de services à prévoir avec le projet (commerces de proximité et aménagements pour l'usage des vélos, composteur et jardin partagés ).
5. L'aptitude du bâtiment à être réhabilité.
6. Le respect du périmètre de protection de l'église.
7. La gestion des parties communes.
8. La prise en compte des eaux pluviales.

Tous ces sujets sont repris dans le procès-verbal et assortis d'au moins une question au demandeur.

L'analyse me conduit à classer les observations en deux catégories, celles qui concernent le fond du projet et celles qui concernent la forme.

**Observations sur le fond du projet**

Dans celles qui concernent le fond, je retiens celles qui peuvent impacter l'acceptabilité du projet par les habitants et qui de ce fait, seraient susceptibles de moduler l'intérêt général. Je mets dans cette catégorie, les questions liées à la densité du projet car plusieurs personnes la trouvent trop importante et estiment qu'elle est susceptible de compliquer les relations entre les habitants anciens du quartier et ceux des futurs logements. De façon plus modérée, je retiens aussi dans cette catégorie, les questions sur les espaces verts, sur l'aire de jeux, sur les services, les équipements partagés et sur les aménagements demandés pour les vélos. Elles sont regroupées dans le tableau ci-dessous.

N° observation registre	N° Question PVS	Sujets abordés	Synthèse des réponses du pétitionnaire
2 - 5	A1	Demande de confirmation du nombre de logements prévus (37 au dossier)	32 répartis en 24 dans le bâtiment et 8 à construire.
2 - 5 + ARS	A2	Demande de confirmation de la suppression des commerces au rez-de-chaussée	Oui , il n'y aura plus de commerces sur le site. Le RdC comprendra 10 appartements.
2 - 5	A4	Préciser le nombre de places de stationnement prévues sur le projet. Justification de leur suffisance.	34 places sont prévues pour 24 exigées. Les logements à construire seront autonomes en parking (2 par logement).
1 - 2 - 4 et 5	B1 à B9	Risque que la densité importante du projet crée un déséquilibre et rende plus difficile l'intégration des futurs habitants au sein du quartier.  Pourquoi la règle de 20% de logements sociaux n'est-elle pas appliquée au niveau du quartier ?	Au final la densité sera d'environ 50 lgt/ha. Ce risque n'est pas partagé par Sèvres Loire Habitat qui cite 3 exemples de projets qui ont une densité équivalente dans des communes équivalentes. Les 20% de la loi SRU s'applique pour la commune, pas au niveau d'un quartier. Il n'est pas proposé de solution pour réduire la densité du projet car la viabilité économique du projet serait affectée.
2 - 4 - 5	A6 C1	Possibilités d'inclure des espaces verts dans le projet.	7 des 16 arbres seront supprimés. Difficile de s'engager à ce stade pour localiser d'éventuels espaces verts.
2 - 4 - 5	C2	Aménagement d'une aire de jeux	Il n'est pas prévu à ce stade, mais pourra être discuté ultérieurement.
4	D1	Avis de la collectivité pour des nouveaux aménagements sur le site. - Services de proximité - Jardin partagé - Composteurs partagés - Point vélo AdC	- La mairie n'a pas la maîtrise des prestataires privés, mais elle souhaite les encourager en centre bourg. - Un jardin partagé existe à 500m - Pas favorable aux composteurs - Service non viable pour l'instant
4	D2	Avis de la collectivité sur des liaisons douces vers Cholet et vers la zone du Cormier	L'axe du Cormier relève de la compétence d'AdC. Une amorce de réflexion est en cours. Des investissements dans ce sens viendront au niveau du quartier.

**Concernant la densité du projet :**

Les échanges avec le public m'ont interpellé sur cette problématique que je n'avais pas anticipée. J'ai donc orienté des questions du procès-verbal pour disposer d'éléments me permettant de motiver un avis. Dans les réponses apportées je retiens plusieurs éléments à prendre en compte:

1. Un nombre de logements réduit à 32 et une densité du projet de 50 lgts/ha.
2. La densité moyenne du bourg de La Séguinière de 11 lgts/ha
3. La densité de la partie historique du bourg de 41 lgts/ha
4. La densité de 42 lgts/ha pour une prochaine opération de 15 logements (2023)
5. La densité de 39 lgts/ha pour un ensemble 29 maisons mitoyennes (années 1990)
6. L'exemple d'un projet comparable au May sur Evre (22 logements, densité de 65/ha)
7. Pour SLH, diminuer le nombre de logements ne serait pas viable économiquement.
8. Le quartier de la rue des Deux-Sèvres comprend 33 maisons, le futur PLUi (2024) devrait autoriser 25 logements, la densité du quartier serait alors de 20 lgts/ha.
9. Le phasage de l'opération prévoit de décaler en 2026 la construction des 8 logements
10. A ce jour, SLH dispose de 80 demandes de logements sociaux pour La Séguinière.
11. Les infrastructures communales supporteront sans problème les nouveaux habitants.
12. Les documents SCoT, PLUih incitent la commune à poursuivre son développement.

**Avis**

*En comparant le nombre de logements (32) et la densité du projet (50 lgts/ha) à celle des éléments 2 à 5 ci-dessus, il apparaît que le projet présente, pour La Séguinière, un nombre et une densité de logements relativement élevés.*

*Bien que le besoin et la demande de ce type de logements soit avérés, il me semble que si un projet avait été conçu sur la même parcelle nue, il l'aurait été avec des valeurs plus faibles.*

*Les craintes des habitants actuels vis-à-vis d'une densification de leur environnement sont compréhensibles à ce stade. Toutefois, je ne relève pas d'éléments qui seraient de nature à compromettre l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier.*

*Je note que selon SLH, la viabilité du projet offre peu de marges de manœuvre. La seule exploitable, sera le décalage de deux années prévues pour la construction des 8 logements.*

*Dans ce contexte, je préconise de faire le bilan sur la vie du quartier en 2025 lorsque que les 24 logements réhabilités seront occupés. Je recommande pour cela de réunir anciens et nouveaux habitants et de passer en revue les sujets soulevés au cours de la présente enquête.*

*A cette échéance, et si le besoin d'intervenir est avéré, le projet de construction des 8 logements pourra, si la municipalité le souhaite, être réorienté. De plus, le nouveau PLUih sera alors applicable et l'évolution de l'habitat dans le quartier sera plus lisible.*

**Concernant les demandes d'espaces verts et d'aire de jeux**

Le projet dispose peu d'espaces à consacrer à d'éventuels espaces verts. Sans fermer la porte, SLH n'est pas en mesure de les positionner à ce stade.

Ces éléments laissent peu d'espoir pour l'aménagement d'un espace vert conséquent susceptible de répondre aux attentes des riverains qui se sont exprimés.

L'aménagement d'une aire de jeux n'est pas prévu.

**Avis**

*Les choix en matière de besoin d'espaces verts doivent considérer ce qui existe au niveau de la commune et dans l'environnement du projet.*



*La commune de La Séguinière reste une commune rurale, les zones agricoles au sud, à l'est et à l'ouest sont proches, de même que la zone naturelle de la vallée de la Moine. Le positionnement d'un espace vert conséquent sur le site du projet présenterait évidemment un intérêt pour les riverains, mais le besoin ne me paraît pas prioritaire.*

*Le besoin d'une aire de jeux sur le site du projet n'est pas avéré à ce stade. La question pourra être revue après consultation des futurs habitants.*

**Concernant les demandes de services de proximité, d'équipements partagés et d'aménagements pour les vélos.**

Globalement, la commune ne se montre pas favorable à ces propositions. Elle souhaite que les commerces de service se développent dans le centre du bourg. Elle refuse à ce stade les composteurs à partager et le jardin partagé au motif qu'il en existe un à 500m. Elle rappelle enfin que les aménagements pour les vélos sont de la responsabilité de l'Agglomération pour les parties intercommunales. Des réflexions sont en cours sur les parties communales.

#### **Avis**

*Alors qu'à compter de 2023, il y aura obligation de trier les biodéchets à domicile ou dans les quartiers, le refus des composteurs partagés à proximité du futur collectif est surprenant. Sauf à proposer une autre solution, ce sujet reste ouvert.*

*Le choix de la municipalité de privilégier le commerce en centre bourg peut aller à l'encontre des facilités d'accès. Pour certains services, un positionnement sur le trajet travail/domicile peut s'avérer plus pertinent.*

*Je suis globalement très favorable aux propositions exprimées par le public en faveur des pistes cyclables et d'une borne pour les vélos de l'agglomération.*

*Je note qu'à ce stade la commune manque d'éléments pour répondre favorablement à ces demandes mais elle ne me paraît pas fermée sur ces sujets.*

*Ils sont à considérer globalement par AdC et ne doivent pas être une condition d'acceptation du projet.*

*Sur tous ces sujets, les échanges avec la population sont à poursuivre.*

### **Observations sur la forme du projet**

Dans la catégorie des questions qui concernent la forme du projet, je retiens celles qui portent sur la réhabilitation du bâtiment, la réalisation du projet (maîtrise d'ouvrage, gestion des EP, stationnements) et la gestion des parties communes (voir tableau ci-dessous)

N° observation registre	N° Question PVS	Sujets abordés	Synthèse des réponses du pétitionnaire
2 et 5	E2	Doutes sur l'aptitude du bâtiment à être réhabilité	SLH qui apportera son professionnalisme ne relève aucune difficulté et s'engage à respecter les normes en vigueur.
2 et 5	E3	Comment se fera la gestion des parties communes ?	Confiée à un prestataire extérieur spécialisé
2 et 5	E4	Préciser la gestion des eaux pluviales et la désartificialisation des parkings	Il n'y aura pas de contraintes de gestion des EP car le bâtiment existe. Des pelouses en fond de parcelle des logements permettront l'infiltration.

Sèvres Loire Habitat a répondu point par point aux questions posées et dans ses réponses, je ne relève pas de difficultés techniques.

#### Avis

*SLH devient le maître d'ouvrage du projet. Ceci offre à mes yeux les meilleures garanties. L'expérience de ce bailleur social sur les projets en réhabilitation, sa connaissance du territoire et ses relations avec les collectivités sont des éléments rassurants.*

*Je considère que ces sujets sont clos, et je n'en tiens pas compte dans les motivations de mes conclusions.*

### **Avis sur l'intérêt général du projet**

L'intérêt général du projet est déterminant puis qu'il conditionne, selon la procédure utilisée (article L 300-6 du code de l'urbanisme), la mise en compatibilité du PLU.

Les éléments présentés par la collectivité pour justifier l'intérêt général du projet s'appuient sur :

1. Le développement de logements sociaux dans une commune qui en est très déficitaire.
2. L'utilisation d'une potentielle friche commerciale.
3. L'utilisation d'un bâtiment existant et d'un foncier déjà artificialisé.
4. Le développement de l'habitat dans le périmètre urbanisé du bourg .

#### Avis

*Les arguments présentés pour justifier de l'intérêt général du projet sont avérés et recevables.*

*La reconversion en logements sociaux du site de l'Uzine me semble pertinente, elle s'inscrit totalement dans les directives en faveur de la mixité sociale, de la non artificialisation des sols et de la préservation de l'espace agricole .*

*La commune de La Séguinière profite d'une excellente opportunité d'accompagner un projet vertueux qui pourra servir d'exemple.*

*Le projet présente cependant des valeurs de densité et de nombre de logements relativement importantes par rapport à celles du quartier. Cette situation peut engendrer un déséquilibre et faire craindre des difficultés d'intégration. Il conviendra d'être vigilant .*

*Une nouvelle consultation des habitants me paraît nécessaire après l'installation des nouveaux occupants afin d'évaluer l'intégration du projet dans le quartier. Si besoin la marge de manœuvre sur le décalage de la construction des huit logements sur le parking, sera à exploiter au maximum par la municipalité.*

*J'exprime un avis favorable à la déclaration d'intérêt général du projet.*

## **Avis sur la mise en compatibilité du PLU de La Séguinière**

La mise en compatibilité du PLU constitue la finalité de la procédure engagée selon l'article L300-6 du code de l'urbanisme, elle est conditionnée par la déclaration d'intérêt général du projet.

Elle concerne essentiellement la modification du zonage sur les parcelles du projet. Le zonage actuel UYc deviendra donc UB pour les parcelles AW0118 – AW0119 et AW0120 soit une surface de 6310,93 m<sup>2</sup>.

### **Avis**

*La situation des parcelles concernées dans le périmètre du bourg de la Séguinière et dans le prolongement des parcelles classées UB déjà construites, constitue un contexte favorable à la modification.*

*Je retiens aussi que cette mise en comptabilité présente l'avantage de ne concerner que les documents graphiques du PLU. Le règlement écrit est inchangé ce qui garantit une bonne intégration du projet dans le bâti existant.*

*Considérant mon avis sur l'intérêt général et l'aspect globalement vertueux du projet, j'émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU.*

## **Les avis de la MRAe et des personnes publiques associées**

**La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** a rendu dans le délai imparti sa décision après une procédure d'examen du dossier présenté, elle conclut que le projet *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est pas soumis à autorisation environnementale.*

**L'ARS** a exprimé un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU. Ses recommandations et questionnements sont globalement pris en comptes (plus de commerces au rdc, emplacements vélos prévus dans le bâtiment collectif, application des normes de construction vis-à-vis du radon)

Réunies le 2 septembre **les PPA représentées** (DDT – CA – CCI – AdC) ont émis un avis favorable.

### **Commentaires**

*Je retiens les avis favorables unanimes des services consultés. Je relève en particulier celui de l'Agglomération du Choletais (AdC) qui a formellement la compétence urbanisme sur le territoire,*

## Conclusion

Cette enquête, qui consiste à déclarer l'intérêt général d'un projet puis à mettre en compatibilité les documents d'urbanisme en vue de permettre sa réalisation, répond à une procédure prévue par le code de l'urbanisme,

Déclarant que l'enquête publique a été conduite en respectant le code de l'environnement et qu'elle s'est déroulée conformément à l'arrêté de prescription de l'enquête,

Déclarant que le public a été bien informé sur le projet et sur l'enquête.

Considérant que les éléments du dossier qui ont été corrigés pendant la procédure, ne sont pas de nature à remettre en cause la finalité du projet et le déroulement de l'enquête.

Considérant la participation significative du public et la pertinence des observations,

Prenant en compte les réponses apportées par le demandeur aux observations du registre et aux autres questions du procès-verbal, notamment :

- Le transfert de la maîtrise d'ouvrage de tout le projet à Sèvres Loire Habitat
- De décaler de 2 ans après la fin de la réhabilitation du bâtiment, le lancement de la construction des 8 logements sur le parking,

Déclarant que, l'intérêt général du projet n'est pas contestable, mais qu'il convient de rester vigilant sur l'intégration des futurs habitants dans le quartier.

Considérant qu'en cas de difficultés avérées d'intégration du projet dans le quartier, la municipalité aurait la possibilité de limiter sa densité en prenant des mesures pour surseoir à la construction des 8 derniers logements.

Estimant que les modifications à apporter au PLU pour sa mise en compatibilité sont limitées à l'emprise du projet et qu'elles ne portent pas atteinte aux dispositions du PADD.

Retenant l'absence d'impact et les aspects vertueux du projet vis-à-vis de l'environnement,

M'appuyant sur la décision de la MRAe et les avis favorables des Personnes Publiques Associées,

***j'émet un avis favorable à la déclaration d'intérêt général du projet de réhabilitation du site de l'UZINE » et à la mise en compatibilité du PLU de La Séguinière.***



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