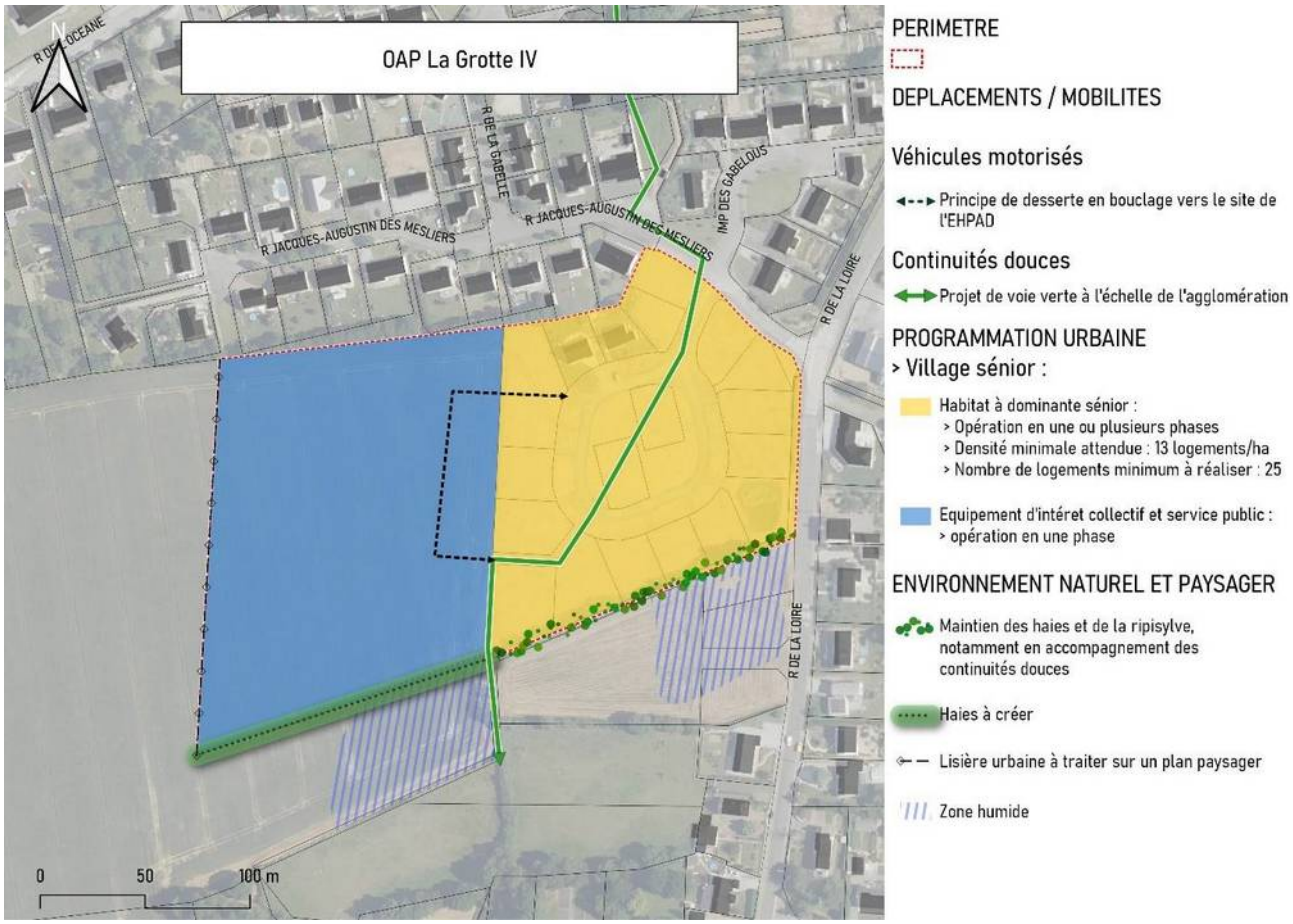
Département de la Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de BELLIGNÉ, commune déléguée de Loireauxence

Enquête publique du 26 avril 2023 au 27 mai 2023 inclus



Le site de la Grotte à Belligné, commune déléguée de Loireauxence

Rapport

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 23 juin 2023

A - Rapport

1 - Objet de la présente enquête....5
1.1 - Le projet de modification n°1 du PLU de Belligné....5
1.2 - Le projet de regroupement de deux EHPAD – Varades et Belligné....5
1.3 - Une zone humide protégée....7
2 - L'organisation de l'enquête publique....8
2.1 - L'arrêté de madame la Maire et les mesures de publicité....8
2.2 - Les permanences....8
2.3 - Le contenu du dossier soumis à enquête....9
3 - Les observations sur le projet de modification n°1 du PLU....10
3.1 - Avis des personnes publiques consultées....10
3.2 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)....11
3.3 - Observations du public....11
3.4 - Les observations déposées....11
3.5 - Les demandes complémentaires émanant du commissaire enquêteur....12
3.6 - Les mémoires en réponse de la commune de Loireauxence....13
4 - Les principaux enjeux....13
4.1 - La création de l'EHPAD....14
4.2 - Le traitement urbain et architectural de l'EHPAD et du village seniors....14
4.3 - Les études environnementales....14

B – Conclusions et avis

Objet de l'enquête publique....17
Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public....17
1 - Les observations du public....18
2 - Conclusions sur le projet de l'enquête....19
3 - Conclusions sur les avis et observations recueillies....19

Annexes

A - RAPPORT

1 - Objet de la présente enquête

Créée le 1er janvier 2016, la commune nouvelle de Loireauxence est située à l'est du département de la Loire-Atlantique, rive nord de la Loire, en contact avec les limites du département de Maine-et-Loire. Elle est composée de quatre communes déléguées : Belligné, La Chapelle-Saint-Sauveur, La Rouxière et Varades. La commune de Loireauxence fait partie de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (la COMPA).

Loireauxence compte 7 480 habitants (INSEE 2019). La commune déléguée de Belligné totalise 1 814 habitants (INSEE 2013), population relativement stable depuis plusieurs années.

La commune déléguée de Belligné est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 4 février 2019. La modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté de Madame la maire le 3 août 2022 autorisée par deux délibérations en date du 4 juillet 2022 et du 11 avril 2023.

1.1 - Le projet de modification n°1 du PLU de Belligné

Ce projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI en 1AUI1 sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle " E-La Grotte IV " afin de permettre la réalisation du projet de nouvel EHPAD qui doit regrouper à terme sur un même site les structures actuelles EHPAD de Varades et de Belligné,
- redéfinir l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " en fixant les grands principes d'aménagement, de programmation et d'équipements du secteur,
- préciser certaines orientations d'OAP, en particulier concernant le développement économique,
- préciser les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des projets dans leur environnement proche,
- adapter les dispositions réglementaires en matière de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,

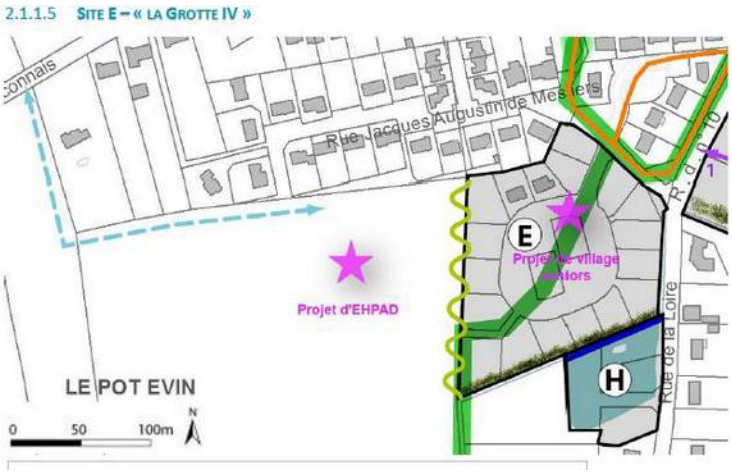
- adapter les dispositions réglementaires en matière d'aménagement des aires de stationnement.

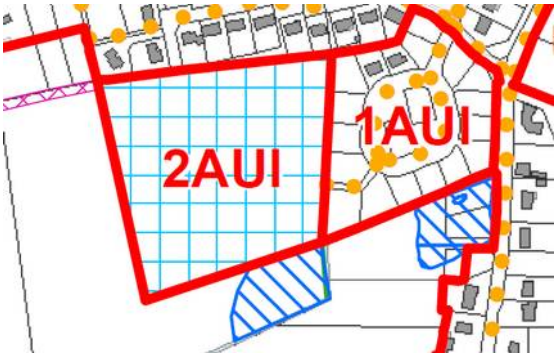
Conformément aux articles L 153-31, L 153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-41 du code de l'urbanisme, ces adaptations et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doivent faire l'objet d'une modification du PLU.

Ce projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné reste d'une portée limitée. Une de ses principales évolutions concerne le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de " La Grotte IV " pour autoriser la réalisation d'un nouvel EHPAD permettant l'accueil de plus de 90 résidents à l'horizon 2025.

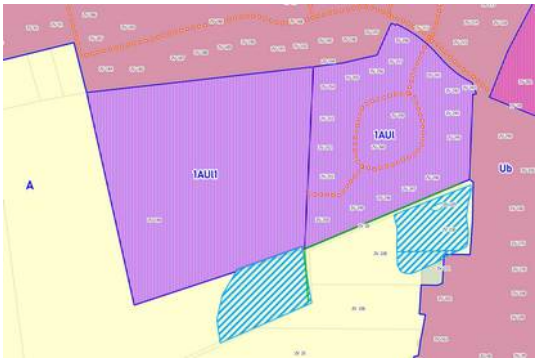
1.2 - Le projet de regroupement de deux EHPAD - Varades et Belligné

Ce projet d'EHPAD s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général pensé à l'échelle de la commune de Loireauxence.

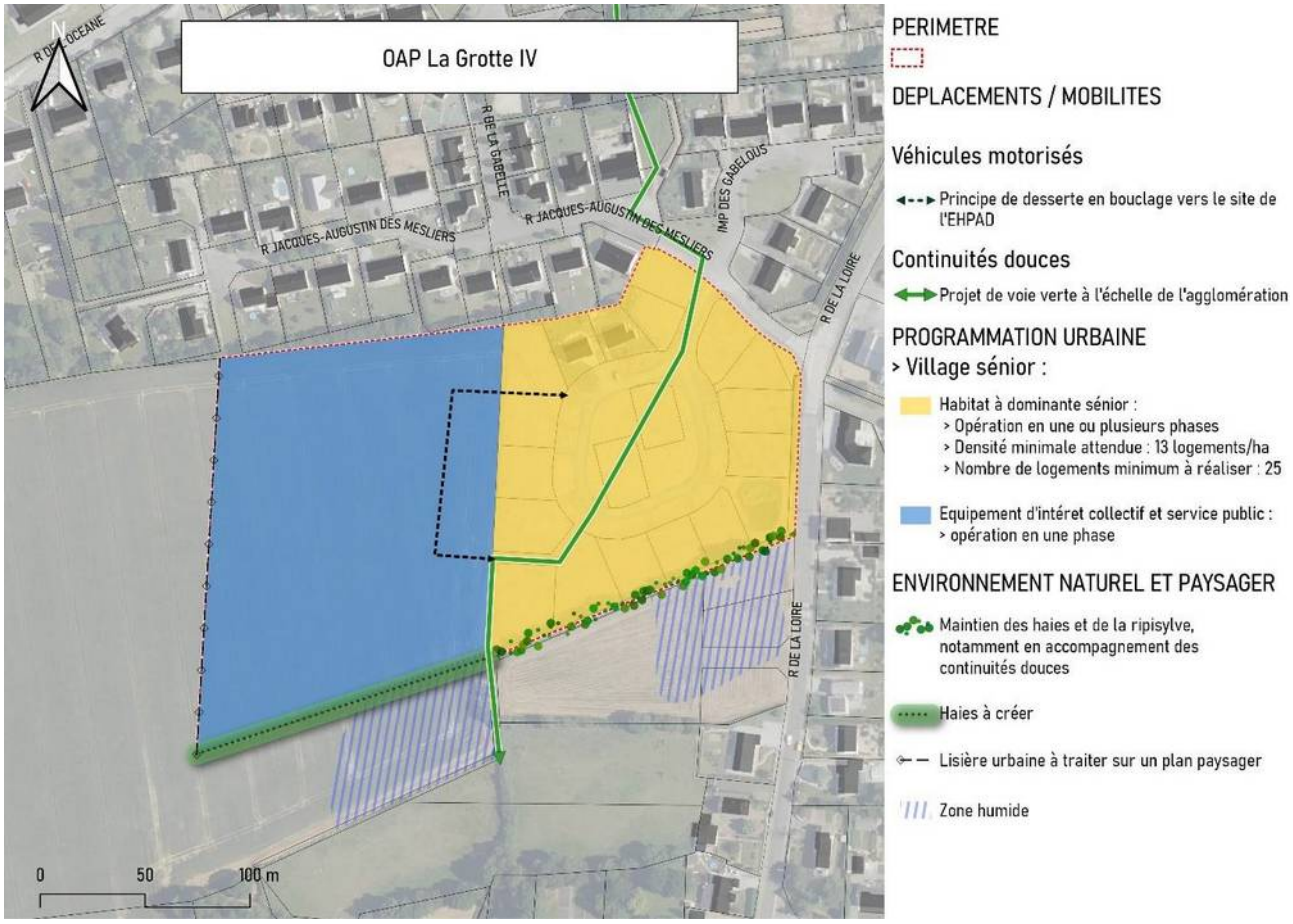




Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Extrait du plan de zonage définitif après réduction de l'emprise foncière

Ce projet résulte d'une demande exprimée par l'Agence Régionale de Santé visant le regroupement des EHPAD de Varades et de Belligné pour ne plus avoir de nouvel EHPAD inférieur à 80 places. Par ailleurs, la commission de sécurité de la Sous-préfecture d'Ancenis-Châteaubriant a indiqué que les deux EHPAD actuels recevront un avis défavorable si les conditions de sécurité de ces deux bâtiments restent en l'état : la construction d'un nouvel EHPAD apporterait une réponse à ces difficultés.

L'implantation de ce nouvel EHPAD est limitrophe d'un terrain propriété du CCAS de Loireauxence sur lequel le PLU actuellement en vigueur prévoit la réalisation de logements seniors. Aussi, les deux projets, futur EHPAD et village seniors, s'organisent-t-ils ensemble.

1.3 - Une zone humide protégée

Parmi les autres modifications proposées, il convient de signaler la suppression de l'OAP H (cf schéma page 15 de la notice de présentation) concernée par une zone humide rendant ce

secteur inconstructible. Cette zone humide est contiguë au sud du projet d'EHPAD et devient zone protégée.

2 - L'organisation de l'enquête publique

Suite à la désignation le 17 mars 2023 du commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Nantes, les premiers contacts ont été pris avec la commune de Loireauxence et, notamment, la directrice du pôle aménagement, Madame Victorine CLERO. Rapidement, les éléments du dossier ont été transmis par voie électronique au commissaire enquêteur et une réunion de travail organisée le 29 mars à Belligné avec Madame CLERO.

Cette réunion a permis de préparer le calendrier de l'enquête publique, l'arrêté municipal et les dates des permanences. Cela fut l'occasion aussi d'une première visite sur le terrain.

2.1 - L'arrêté de madame la Maire et les mesures de publicité

L'arrêté de Madame la maire de Loireauxence fut signé le 29 mars 2023 et l'enquête publique fixée du 19 avril au 22 mai 2023. Or, la parution dans la presse n'a été effective que le 6 avril, soit 14 jours avant le début de l'enquête, ce qui n'est pas conforme à la réglementation (15 jours).

Un nouvel arrêté fut signé le 6 avril 2023 modifiant les dates d'enquête (du 26 avril 2023 au 27 mai 2023) et un nouveau calendrier des permanences précisé. Les parutions presse (Ouest-France et Presse-Océan) ont été réalisées les 11 avril 2023 et 27 avril 2023.

Les premières affiches ont été remplacées par le nouvel arrêté et mises en place à la mairie de Varades, à la mairie déléguée de Belligné, aux entrées de ville de Belligné et sur le secteur de " La Grotte IV ". Il est à noter que les affiches mises sur place sur le lieu de projet d'EHPAD ont été rapidement dégradées et ont disparu. Après les avoir changées une fois, il ne m'a pas semblé nécessaire de demander le renouvellement de l'opération.

2.2 - Les permanences

Les permanences se sont organisées en mairie déléguée de Belligné dont les conditions d'accueil et d'accès sont parfaites pour le public (ancienne salle du conseil municipal).

Cinq permanences se sont tenues :

- Mercredi 26 avril 2023 de 9h à 12h
- Samedi 6 mai 2023 de 9h à 12h,
- Lundi 15 mai 2023 de 14h à 17h,
- Lundi 22 mai 2023 de 14h à 17h,
- Samedi 27 mai 2023 de 9h à 12h.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Monsieur le maire délégué de Belligné à deux reprises, le samedi 6 mai et le samedi 27 mai à la fin de l'enquête publique.

2.3 - Le contenu du dossier soumis à enquête

- la désignation du commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Nantes en date du 17 mars 2023,
- l'arrêté municipal n° NP-2023-092-7.1.4 du 6 avril 2023 modifiant l'arrêté n° NP-2023-079-7.1.4 du 29 mars 2023 relatif à l'autorisation d'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Belligné – Loireauxence,
- la délibération du conseil municipal de Loireauxence en date du 4 juillet 2022 lançant la procédure de modification du PLU de la commune déléguée de Belligné,
- la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2023 motivant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUl en 1AUl1 dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné,
- la notice de présentation,
- l'évaluation environnementale,
- le règlement du PLU modifié,
- le dossier d'approbation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- des documents graphiques sur le nouveau zonage,
- les avis des personnes publiques associées : chambre départementale des métiers et de l'artisanat, chambre départementale d'agriculture, la COMPA, le conseil départemental de Loire-Atlantique, la commission départementale de la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la direction départementale des territoires et de la mer, la mission régionale d'autorité environnementale,

- le premier mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) en date d'avril 2023.

L'ensemble du dossier était complet. Le public y avait accès en mairie déléguée de Belligné en format papier durant toute la période de l'enquête et sur le site internet de la mairie de Varades (https://www.loireauxence.fr).

Un registre d'enquête était mis à disposition en mairie déléguée de Belligné et une adresse internet (plubelligne@loireauxence.fr) permettait de recueillir les observations en format messagerie.

Il convient de souligner que l'information du public était ancienne sur ce projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné. En effet, à la suite du lancement par la commune de Loireauxence de la procédure de modification n°1 du PLU de Belligné le 4 juillet 2022, une concertation préalable s'est déroulée du 20 juillet au 7 septembre 2022. Un registre fut mis à disposition du public accompagné d'une note de présentation, aux heures d'ouverture au public. Cependant, il convient de noter que ce registre n'a recueilli aucune observation écrite.

3 - Les observations sur le projet de modification n°1 du PLU

3.1 - Avis des personnes publiques consultées

Les personnes publiques ont été consultées à compter du 14 janvier 2023.

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Chambre départementale des métiers et de l'artisanat	13 février 2023	Favorable
Chambre départementale d'agriculture	22 février 2023	Favorable
COMPA	7 mars 2023	Favorable sous réserve de compléments

Conseil départemental de Loire-Atlantique	29 mars 2023	Avis réservé notamment sur la consommation foncière induite par le projet d'EHPAD
CDPENAF	13 avril 2023	Favorable
Direction départementale des territoires et de la mer	14 avril 2023	Avis réservé notamment sur la consommation foncière induite par le projet d'EHPAD
Conseil départemental de Loire-Atlantique (avis complémentaire)	26 mai 2023	Favorable

La commune de Loireauxence a apporté dans son mémoire en réponse d'avril 2023 de nombreuses précisions, éclaircissements et modifications à son projet de modification du PLU. Ces éléments sont de nature à mieux qualifier le projet.

3.2 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En date du 17 avril 2023, la MRAe donne un avis favorable compte-tenu de la portée limitée du projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné. Cependant, plusieurs réserves sont émises, notamment sur l'insuffisance des études environnementales sur le secteur-projet d'EHPAD et les zones humides proches.

3.3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie déléguée de Belligné	6	1	5
Observations sur le registre d'enquête (OR)	1	0	1
Lettres reçues en mairie (OC)	0	0	0
Observations sur le registre numérique (OD)	1	1	0

3.4 - Les observations déposées

Une seule observation écrite sur le registre d'enquête (cf. annexe procès-verbal de synthèse). Elle émane de l'association du pôle ligérien Les Moncellières, maître d'ouvrage du projet d'EHPAD. Elle s'interroge sur le traitement de la limite sud du projet entre l'emprise du projet et la zone humide, zone humide intégrée au projet d'aménagement de l'EHPAD. Le PLU modifié prévoit la création d'une haie. Or, l'association souhaite une grande transparence entre ces deux espaces, l'un construit, l'autre aménagé en espace naturel à la fois pour les résidents et pour le public.

Une personne, Madame Terrien, venue en famille, souhaitait savoir si la maison qu'elle occupait à la Ganerie, faisait bien partie des immeubles visés par la possibilité de changement de destination. Ce qui était bien le cas (page 132 du projet de règlement).

Deux observations, l'une par messagerie électronique, l'autre reçue oralement en permanence, ne peuvent être retenues car sans rapport avec l'objet de l'enquête.

3.5 - Les demandes complémentaires émanant du commissaire enquêteur

Plusieurs sujets méritent encore précisions :

- Les deux projets d'EHPAD et de village seniors sont étroitement liés, que ce soit en termes d'aménagement urbain ou de forme architecturale. Et notamment sur les accès à la départementale 10 et sur les circulations internes aux deux projets. Comment la collectivité envisage-t-elle l'articulation entre ces deux projets alors même que le projet d'EHPAD est bien avancé (niveau APS) et que le projet de village seniors n'a pas encore de programme, encore moins de forme urbaine ? L'accès à la départementale 10 ne concerne pas uniquement les deux projets d'EHPAD et de village seniors, mais l'accès à toute la zone pavillonnaire située au nord.
- l'évaluation environnementale conduite dans le cadre du projet de modification du PLU est incomplète en ce qu'elle ne permet pas de mesurer l'impact de la construction de l'EHPAD et du village seniors sur les zones humides contigües. Quelles mesures et quelles actions sont envisagées pour évaluer les éventuels impacts de ces projets sur les zones humides avant la délivrance des permis de construire ?
- Sur la sobriété foncière demandée par la loi ZAN, zéro artificialisation nette, et sur la densification de la constructibilité préconisée par le SCOT en cours de révision, la collectivité a dans son mémoire en réponse proposé une réduction de l'emprise foncière

du projet d'EPHAD. Cependant, le règlement de l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " est peu explicite sur les règles applicables aux deux projets. Comment la collectivité va-t-elle agir pour s'assurer que les deux objectifs de sobriété foncière et de densification seront pris en compte dans les deux opérations ? Comment la collectivité va-t-elle agir pour que le projet de village seniors ne soit pas une redite des formes de lotissement traditionnel ?

- Vingt bâtiments sont répertoriés afin de bénéficier de la possibilité d'un changement de destination, changement non autorisé avec le PLU actuel : quelle méthodologie a été adoptée pour fixer la liste de ces bâtiments ? Quelles sont les critères retenus ? Sur quelle base d'inventaire cette liste a été constituée ?

3.6 - Les mémoires en réponse de la commune de Loireauxence

Il est à noter que la commune de Loireauxence a rédigé deux mémoires en réponse dans le cadre de cette enquête publique :

- le premier en avril 2023, soit avant le début de l'enquête, en réponse aux observations des personnes publiques associées et à la MRAe,
- le second en juin 2023 suite au procès-verbal de synthèse rédigé par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête.

L'initiative d'apporter des éléments de réponse aux observations des personnes publiques associées doit être soulignée. En effet, elle a permis d'apporter des éclaircissements et des premières modifications au projet de modification n°1 du PLU avant même le lancement de l'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse fut adressé par messagerie électronique à la commune de Loireauxence le 29 mai 2023, réceptionné et signé par Madame la maire de Loireauxence le même jour.

Le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage a été transmis au commissaire enquêteur le 15 juin 2023.

4 - Les principaux enjeux

Les principaux enjeux de la modification N°1 du PLU de la commune de Belligné portent sur les points suivants :

- la création de l'EHPAD sur l'OAP sectorielle " E – La Grotte IV "
- le traitement urbain et architectural à la fois de l'EHPAD et du village seniors,
- les études environnementales.

4.1 - La création de l'EHPAD

Elément principal de la modification n°1 du PLU de la commune de Belligné porte sur l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP sectorielle " E – La Grotte IV " afin de réaliser un projet d'EHPAD regroupant deux EHPAD existants à Varades et à Belligné avec l'accueil de 92 résidents.

Ce secteur avait été répertorié dans l'ancien PLU en zone future à urbaniser. Il s'agit donc d'une actualisation du zonage et du règlement en passant d'un zonage 2AUl en 1AUl1.

La réalisation d'un EHPAD sur cet espace agricole est programmée depuis plusieurs années et répond à une demande de l'agence régionale de la santé accompagnée par le département de la Loire-Atlantique.

Cependant, sa forme urbaine et son aspect architectural doivent prendre en compte à la fois la sobriété foncière et la densification. La collectivité de Loireauxence a répondu favorablement à ces objectifs soulignés par plusieurs personnes publiques associées (département, DDTM, COMPA, commissaire enquêteur) en réduisant l'assiette foncière du futur EHPAD de 0,66 ha. Ainsi, l'impact foncier de l'EHPAD passera de 2,99 ha à 2,33 ha.

De plus, la collectivité s'engage à contenir l'emprise au sol de l'EHPAD à environ 9 000 m², laissant plus de 60 % de la zone en surface perméable ou de pleine terre.

Cette évolution souligne la prise de conscience de la collectivité dans la nécessité de contenir l'artificialisation des sols.

4.2 - Le traitement urbain et architectural de l'EHPAD et du village seniors

Ces deux projets, limitrophes, doivent s'organiser ensemble spatialement. Leurs liaisons, l'organisation de la circulation interne, l'articulation des deux projets, l'accessibilité à la départementale n°10 font partie des réflexions à engager dès à présent. La collectivité montre son attachement à apporter des réponses à ces questions qui ne relèvent cependant pas directement du PLU.

4.3 - Les études environnementales

Dans ce projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné, les études environnementales sont défaillantes. Elles se résument à relever les compatibilités de ce projet avec les différents documents cadres :

- SCOT du Pays d'Ancenis,
- plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne 2022-2027,
- schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires des Pays de la Loire (SRADDET),
- directive territoriale de la Loire (DTA),
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des aux (SDAGE),
- schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Loire (SAGE),
- plan climat air énergie territoire (PCAET) de la communauté de communes du Pays d'Ancenis.

L'évaluation environnementale ne saurait se résumer à la simple analyse de la compatibilité du projet de modification du PLU à ces documents cadres.

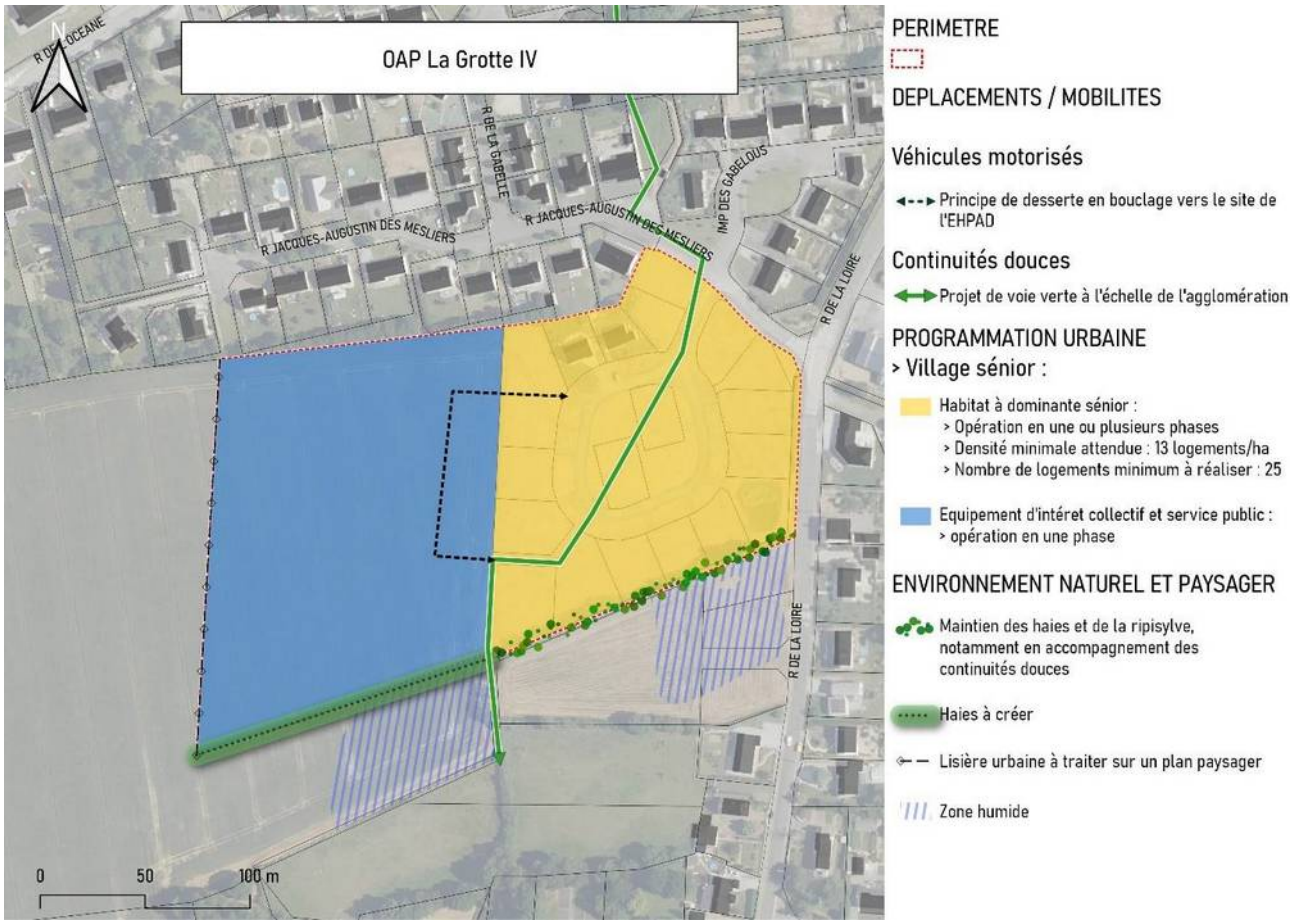
Le document ne comporte peu ou pas d'inventaires faunistique et floristique. Il en résulte une incapacité à proposer des mesures ERCA, Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

La collectivité reconnaît cette faiblesse soulignée par la MRAe et le commissaire enquêteur. Elle s'est engagée notamment dans le dossier de permis de construire de l'EHPAD à compléter cette connaissance environnementale et de mesurer, notamment, les incidences de cette réalisation sur les zones humides proches.

Département de la Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de BELLIGNÉ, commune déléguée de Loireauxence

Enquête publique du 26 avril 2023 au 27 mai 2023 inclus



Le site de la Grotte à Belligné, commune déléguée de Loireauxence

<u>Conclusions et avis</u>

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 23 juin 2023

B - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet de l'enquête publique

La commune nouvelle de Loireauxence (rassemblant les communes Belligné, La Chapelle-Saint-Sauveur, La Rouxière et Varades) a prescrit le lancement de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Belligné par délibération en date du 1er juillet 2022.

Ce document d'urbanisme avait été adopté par délibération du conseil municipal de Belligné le 4 février 2019.

Le projet de modification n°1 porte principalement sur les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI en 1AUI1 sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle " E-La Grotte IV " afin de permettre la réalisation du projet de nouvel EHPAD qui doit regrouper à terme sur un même site les structures actuelles EHPAD de Varades et de Belligné,
- redéfinir l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " en fixant les grands principes d'aménagement, de programmation et d'équipements publics du secteur.

Le présent projet s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme.

Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

Dès la désignation du commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Nantes le 17 mars 2023, les contacts furent pris avec la collectivité, principalement Madame Victorine

CLERO, directrice du pôle aménagement du territoire à Loireauxence. Cette correspondante fut une référente réactive, efficace et compétente.

L'enquête publique prescrite par arrêté de Madame la Maire de Loireauxence s'est déroulée du mercredi 26 avril au samedi 27 mai 2023 en mairie déléguée de Belligné.

Toutes les dispositions réglementaires, notamment de publicité dans les journaux locaux et d'affichages en mairies (Belligné et Varades) et sur sites, ont été remplies conformément à l'arrêté municipal.

L'accueil du public a été organisé autour de cinq permanences tenues en mairie déléguée de Belligné.

L'information du public a fait l'objet de plusieurs vecteurs d'information et de participation :

- concertation lors du lancement de la procédure de modification n°1 du PLU en juillet 2022 (registre mis à disposition du 20 juillet au 7 septembre 2022, mais sans observation inscrite),
- accès au dossier et au registre d'enquête en mairie déléguée de Belligné,
- accès au dossier sur le site internet de la mairie de Varades (https://www.loireauxence.fr)

et les contributions ou observations pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur, soit par voie électronique via l'adresse plubelligne@loireauxence.fr.

Aussi, je considère que toutes les mesures ont été prises pour favoriser la participation du public.

1 - Les observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Soudan	6	1	5
Observations sur le registre d'enquête (OR)	1	0	1
Lettres reçues en mairie (OC)	0	0	0
Observations sur le registre numérique (OD)	1	1	0

Peu de personnes se sont manifestées lors des permanences. Le dernier jour de l'enquête, les représentants (Présidente, vice-Président et Trésorier) de l'association Pôle Ligérien " Les Moncellières ", maitre d'ouvrage du projet d'EHPAD, sont venus échanger sur le projet de PLU et faire part sur le registre de leur questionnement relatif à la liaison EHPAD/zone humide.

Une personne a souhaité voire confirmer la possibilité de changement de destination d'un bien lui appartenant au lieu-dit La Ganerie.

Deux personnes ont posé des questions sans lien avec le projet d'enquête (deux demandes de changement de zonage).

Il convient de souligner que la collectivité a rédigé deux mémoires en réponse :

- un premier en avril 2023 en réponse aux observations des personnes publiques associées (COMPA, département, DDTM, MRAe), mémoire qui a été mis à disposition du public durant l'enquête, mémoire qui a apporté de nombreuses évolutions au projet initial de la collectivité dans un sens positif,
- un second en juin 2023 suite au procès-verbal de synthèse et aux observations à la fois recueillies dans le registre et du commissaire enquêteur.

2 - Conclusions sur le projet de l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique permettait de bien appréhender les évolutions souhaitées par la collectivité, principalement la concrétisation du projet d'EHPAD sur le secteur de l'OAP " La Grotte IV ", secteur déjà programmé pour une urbanisation future.

3 - Conclusions sur les avis et observations recueillies

Dans son mémoire en réponse de juin 2023, la collectivité répond favorablement à l'association Pôle ligérien, porteuse du projet d'EHPAD, dans sa demande de transparence et de continuité entre l'EHPAD et la zone humide au sud, propriété de l'association et future espace environnementale du projet.

L'évaluation environnementale est relativement faible en ce qu'elle ne mentionne aucun inventaire, faunistique et floristique, des territoires concernés. Ce qui conduit à une faiblesse des mesures Eviter, Réduire, Compenser et Accompagner. La collectivité entend compléter cette dimension à l'occasion du dépôt de permis de construire de l'EHPAD.

Plusieurs personnes publics associées ont pointé les nouvelles problématiques de sobriété foncière et de densification. Ces politiques publiques, qui font l'objet de lois et réglementations nouvelles, sont entendues par la collectivité dans la mesure où elle a réduit l'emprise foncière du

projet d'EHPAD de 0,66 ha (passant de 2,99 à 2,33 ha), rendant à l'agriculture ces 0,66 ha et acceptant de densifier le projet voisin de village seniors. L'esprit de la densification est ici anticipé bien avant la révision en cours du SCOT de la COMPA.

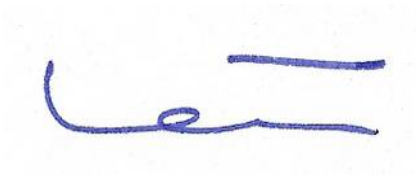
Cependant, le règlement du PLU, quelque soit sa qualité, n'apporte pas de réponse à la qualité architecturale et urbaine de deux projets proches, celui de l'EHPAD et du village seniors. L'attention de la collectivité doit se porter dans un dialogue fructueux avec les maîtres d'ouvrage sur ces aspects, dialogue qui doit favoriser l'affirmation du caractère d'équipement public de ces deux projets.

Enfin, la collectivité doit étudier en lien avec le conseil départemental l'accès à la route départementale 10 de tout ce secteur, y compris la zone pavillonnaire existante au nord.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusion et avis du commissaire enquêteur

J'émets un avis favorable au projet de modification n°1
du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Belligné

Le 23 juin 2023



Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Annexes

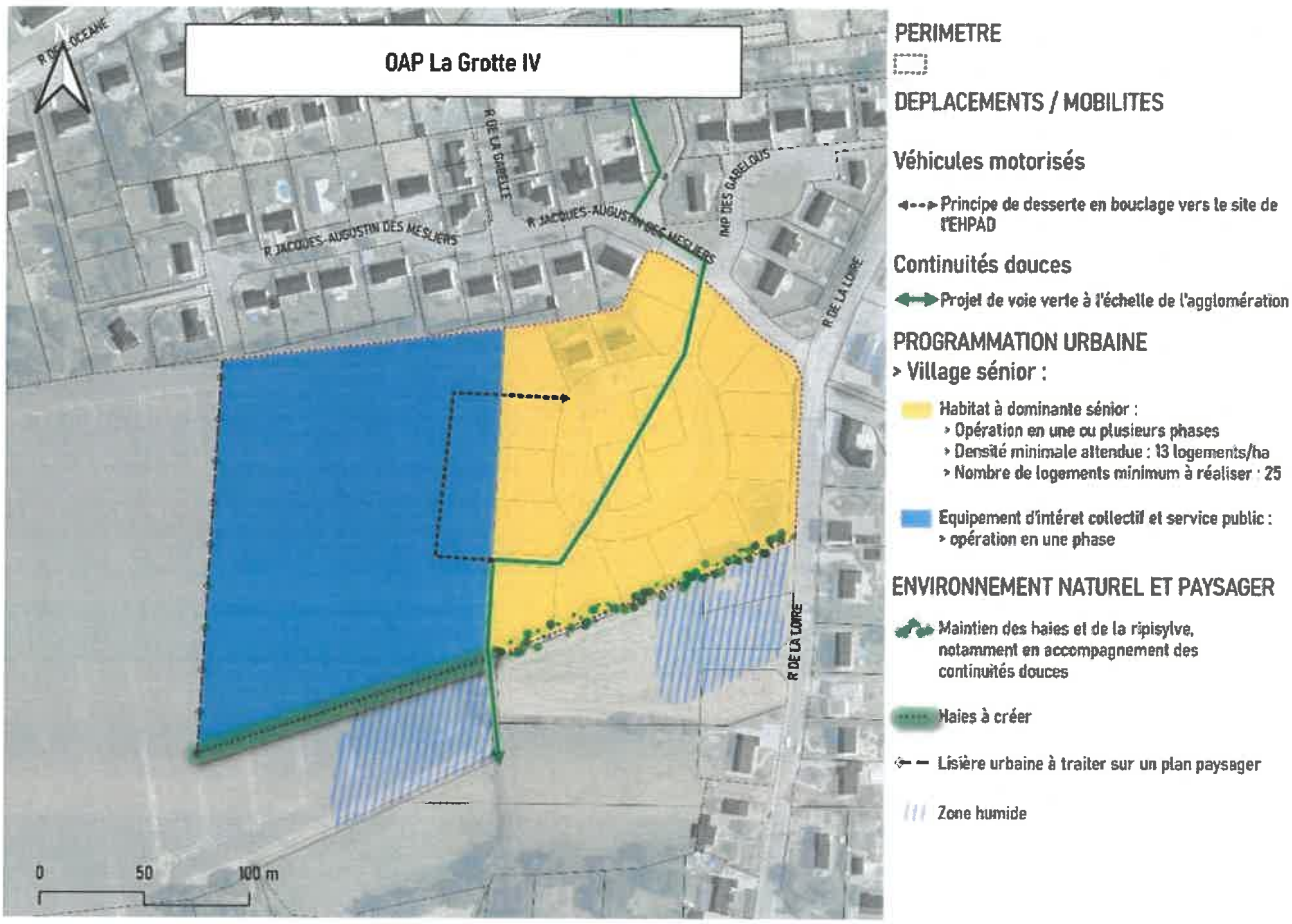
Procès-verbal de synthèse – 29 mai 2023

Mémoire en réponse - juin 2023

Département de la Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de BELLIGNÉ, commune déléguée de Loireauxence

Enquête publique du 26 avril 2023 au 27 mai 2023 inclus



Le site de la Grotte à Belligné, commune déléguée de Loireauxence

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE
Date : le 29 mai 2023

1 - Objet de la présente enquête

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Belligné porte sur les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI en 1AUI1 sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle " E-La Grotte IV " afin de permettre la réalisation du projet de nouvel EHPAD qui doit regrouper à terme sur un même site les structures actuelles de Varades et de Belligné,
- redéfinir l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " en fixant les grands principes d'aménagement, de programmation et d'équipements publics du secteur,
- préciser certaines orientations d'OAP, en particulier concernant le développement économique,
- préciser les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des projets dans leur environnement proche,
- adapter les dispositions réglementaires en matière de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- adapter les dispositions réglementaires en matière d'aménagement des aires de stationnement.

L'Agence Régionale de Santé a demandé le regroupement des EHPAD de Varades et de Belligné pour ne plus avoir de nouvel EHPAD inférieur à 80 places. Par ailleurs, la commission de sécurité de la Sous-préfecture d'Ancenis-Châteaubriant a indiqué que les deux EHPAD actuels recevront un avis défavorable si les conditions de sécurité de ces deux bâtiments restent en l'état : la construction d'un nouvel EHPAD apporterait une réponse à ces difficultés.

L'implantation de ce nouvel EHPAD est limitrophe d'un terrain propriété du CCAS de la commune de Loireauxence sur lequel le PLU actuellement en vigueur prévoit la réalisation de logements senior. Aussi, les deux projets, futur EHPAD et village seniors, s'organisent ensemble.

Une zone humide protégée

Parmi les autres modifications demandées, il convient de signaler la suppression de l'OAP H concernée par une zone humide rendant ce secteur inconstructible. Cette zone humide est contiguë au sud du projet d'EHPAD.

2 - L'organisation de l'enquête publique

Un arrêté de Madame la Maire de Loireauxence fut signé le 6 avril 2023 fixant les dates d'enquête du 26 avril 2023 au 27 mai 2023 et un calendrier des permanences précisé. Les parutions presse (Ouest-France et Presse-Océan) ont été réalisées les 11 avril 2023 et 27 avril 2023. L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec cet arrêté municipal.

2.1 - Les permanences

Les permanences se sont organisées en mairie déléguée de Belligné dont les conditions d'accueil et d'accès sont parfaites pour le public.

Cinq permanences se sont tenues :

- Mercredi 26 avril 2023 de 9h à 12h
- Samedi 6 mai 2023 de 9h à 12h,
- Lundi 15 mai 2023 de 14h à 17h,
- Lundi 22 mai 2023 de 14h à 17h,
- Samedi 27 mai 2023 de 9h à 12h.

L'ensemble du dossier était complet. Le public y avait accès en mairie déléguée de Belligné en format papier durant toute la période de l'enquête et sur le site internet de la mairie de Loireauxence (https://www.loireauxence.fr).

Un registre d'enquête était mis à disposition en mairie déléguée de Belligné et une adresse internet (plubelligne@loireauxence.fr) permettait de recueillir les observations en format messagerie.

3 - Les observations sur le projet de modification n°1 du PLU

Peu de personnes se sont manifestées pour prendre connaissance du projet et apporter leurs observations. Au total, six personnes se sont présentées dont trois appartenant à l'association du pôle ligérien Les Moncellières, la Présidente, le Vice-Président et le Trésorier, association qui porte le projet de construction du nouvel EHPAD.

3.1 - Avis des personnes publiques consultées

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Chambre départementale des métiers et de l'artisanat	13 février 2023	Favorable
Chambre départementale d'agriculture	22 février 2023	Favorable
COMPA	7 mars 2023	Favorable sous réserve de compléments
Conseil départemental de Loire-Atlantique	29 mars 2023	Avis réservé notamment sur la consommation foncière induite par le projet d'EHPAD
CDPENAF	13 avril 2023	Favorable
Direction départementale des territoires et de la mer	14 avril 2023	Avis réservé notamment sur la consommation foncière induite par le projet d'EHPAD
Conseil départemental de Loire-Atlantique (avis complémentaire)	26 mai 2023	Favorable

La commune de Loireauxence a apporté dans son mémoire en réponse d'avril 2023 de nombreuses précisions, éclaircissements et modifications à son projet de modification du PLU. Ces éléments sont de nature à mieux qualifier le projet.

3.2 - Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En date du 17 avril 2023, la MRAe donne un avis favorable compte-tenu de la portée limitée du projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné. Cependant, plusieurs réserves sont émises, notamment sur l'insuffisance des études environnementales sur le secteur-projet d'EHPAD et les zones humides proches.

3.3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	dont hors sujet
Personnes reçues durant les permanences en mairie	5	1

de Belligné		
Observations sur le registre d'enquête (OR)	1	0
Lettres reçues en mairie (OC)	0	0
Observations par messagerie électronique	1	1

3.4 - Les observations déposées

Une seule observation écrite sur le registre d'enquête (cf. annexe). Elle émane de l'association du pôle ligérien Les Moncellières, maître d'ouvrage du projet d'EHPAD. Elle s'interroge sur le traitement de la limite sud du projet entre l'emprise du projet et la zone humide, zone humide intégrée au projet d'aménagement de l'EHPAD. Le PLU modifié prévoit la création d'une haie. Or, l'association souhaite une grande transparence entre ces deux espaces, l'un construit, l'autre aménagé en espace naturel à la fois pour les résidents et pour le public.

Une personne, Madame Terrien, venue en famille, souhaitait savoir si la maison qu'elle occupait à la Ganerie, faisait bien partie des immeubles visés par la possibilité de changement de destination. Ce qui était bien le cas (page 132 du projet de réglement).

Deux observations, l'une par messagerie électronique, l'autre reçue oralement en permanence, ne peuvent être retenues car sans rapport avec l'objet de l'enquête.

4 - Les demandes complémentaires émanant du commissaire enquêteur

Plusieurs sujets méritent encore précisions :

- Les deux projets d'EHPAD et de village seniors sont étroitement liés, que ce soit en termes d'aménagement urbain ou de forme architecturale. Et notamment sur les accès à la départementale 10 et sur les circulations internes aux deux projets. Comment la collectivité envisage-t-elle l'articulation entre ces deux projets alors même que le projet d'EHPAD est bien avancé (niveau APS) et que le projet de village seniors n'a pas encore de programme, encore moins de forme urbaine ? L'accès à la départementale 10 ne concerne pas uniquement les deux projets d'EHPAD et de village seniors, mais l'accès à toute la zone pavillonnaire située au nord.
- l'évaluation environnementale conduite dans le cadre du projet de modification du PLU est incomplète en ce qu'elle ne permet pas de mesurer l'impact de la construction de

l'EHPAD et du village seniors sur les zones humides contigües. Quelles mesures et quelles actions sont envisagées pour évaluer les éventuels impacts de ces projets sur les zones humides avant la délivrance des permis de construire ?

- Sur la sobriété foncière demandée par la loi ZAN, zéro artificialisation des sols, et sur la densification de la constructibilité préconisée par le SCOT en cours de révision, la collectivité a dans son mémoire en réponse proposé une réduction de l'emprise foncière du projet d'EPHAD. Cependant, le règlement de l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " est peu explicite sur les règles applicables aux deux projets. Comment la collectivité va-t-elle agir pour s'assurer que les deux objectifs de sobriété foncière et de densification seront pris en compte dans les deux opérations ? Comment la collectivité va-t-elle agir pour que le projet de village seniors ne soit pas une redite des formes de lotissement traditionnel ?
- Vingt bâtiments sont répertoriés afin de bénéficier de la possibilité d'un changement de destination, changement interdit avec le PLU actuel : quelle méthodologie a été adoptée pour fixer la liste de ces bâtiments ? Quelles sont les critères retenus ? Sur quelle base d'inventaire cette liste a été constituée ?

Document établi le 29 mai 2023

Pour la mairie de Loireauxence

Christine Blanchet

MAIRIE DE LOIREAUXENCE (L.-Atl.)

Le commissaire enquêteur

Antoine LATASTE

annexe

copie du recueil d'enquête publique

modification n° 1 du PLU commune déléguée de Belligné

Observation émise par l'association pôle ligérien Les Moncellières

Modification n° 1 PLU Bellignié

Le Pole Ligerien Les Moncelières représenté par Monique Presidente, Camille CRESPIN Vice President et Joël ROBIN Tresor

a pris connaissance du dossier en ce qui concerne la zone destinée au futur EHPAD (en bleu sur le document)

Notre projet porte sur la zone humide au sud destinée a espaces naturels également.

La limite sud : haie à creer nous interroge.
Nous envisageons de reserver cette partie en espace vert c sible aux residents de l'EHPAD mais aussi aux promeneurs
Une haie cloisonnerait illog l'ensemble.

A Bellignié, 27 mai 2023.

Monique FARRY Camille CRESPIN Joël ROBIN

Clôture de l'enquête
Samedi 27 mai 2023 à 12h

Loireauxence

CITADIA

une société du groupe SCET

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

-

Modification n°1 du PLU de Belligné (commune déléguée de Loireauxence)

Juin 2023

REALISATION	CITADIA Conseil / EVEN Conseil

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

PREMIERE PARTIE : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3

SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 3

SECONDE PARTIE : REPONSE DE LA COMMUNE DE LOIREAUXENCE AUX OBSERVATIONS REÇUS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE 6

OBSERVATIONS DU PUBLIC 7

LES DEMANDES COMPLEMENTAIRES EMANANT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 9

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE – AVIS FAVORABLE RECTIFICATIF DU 24/05/2023 15

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE (MRAE) 18

Ce document présente les observations de la commune de Loireauxence en réponse aux remarques émises par le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Belligné. Ce document s'inscrit en complémentarité du mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAe ainsi que de la CDPENAF, mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

PREMIERE PARTIE : MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A. Rappel du Code de l'Environnement concernant les modalités d'organisation de l'enquête publique :

Article L123-1 du Code de l'Environnement :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2 du Code de l'Environnement :

I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

[...]

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

[...]

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

Article L123-3 du Code de l'Environnement :

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Extrait de l'article L123-9 du Code de l'Environnement :

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Extrait de l'article L123-12 du Code de l'Environnement :

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Extrait de l'article L123-15 du Code de l'Environnement :

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

[...]

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.
Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

B. Précisions sur les modalités d'organisation de l'enquête publique mise en œuvre dans le cadre du projet de modification du PLU de Belligné :

La commune de Loireauxence a prescrit le lancement de la procédure de modification n°1 du PLU de Belligné par la délibération n°2022-092-T091-2.1.3-AM du 4 juillet 2022.

En application de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable s'est déroulée du 20 juillet au 7 septembre 2022 afin d'informer et de concerter la population sur ce projet, en particulier sur les aspects environnementaux. Cette concertation préalable s'est traduite par la mobilisation des outils suivants :

- un registre a été mis disposition du public, accompagné d'une note de présentation, aux heures d'ouverture du public. Ce registre était disponible en mairie annexe de Belligné, du 20 juillet au 7 septembre 2022 ;

- la possibilité de s'exprimer par courriel, sur la même période, à l'adresse mail suivante : amenagement@loireauxence.fr

Le Bilan de concertation de la modification n°1 du PLU de Belligné a été approuvé par la délibération n°2023-021-T021-3.2.1-AM du 30 janvier 2023.

Les personnes publiques associées ont été consultées à compter du 14 janvier 2023. Les recommandés et avis de réception postale font état d'une réception le 16 janvier 2023. La consultation s'est établie sur l'envoi d'un courrier.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de la Maire de Loireauxence le 06 avril 2023. Conformément au Code de l'Environnement, cet arrêté précise :

- Le lieu et la durée de l'enquête : du 26 avril 2023 au 27 mai 2023 soir 31 jours) ;
- Les modalités d'accueil du public et plus particulièrement les dates de permanences du commissaire enquêteur qui ont eu lieu :
    - Mercredi 26 avril 2023 de 9h à 12h ;
    - Samedi 6 mai 2023 de 9h à 12h ;
    - Lundi 15 mai 2023 de 14h à 17h ;
    - Lundi 22 mai 2023 de 14h à 17h ;
    - Samedi 27 mai 2023 de 9h à 12h.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prévisions faites dans cet arrêté.

C. Synthèse des observations des Personnes Publiques Associés, du public et du commissaire enquêteur reçus dans le cadre de l'enquête publique :

Comme précisé au sein du mémoire en réponse de la commune de Loireauxence aux avis des Personnes Publiques Associés, CDPENAF et MRAe, si des avis sont réceptionnés par la commune à la suite du début de l'enquête publique, ceux-ci seront joints au dossier d'enquête et seront tout de même détaillés dans le mémoire en réponse de Loireauxence aux conclusions du commissaire enquêteur. Cela a été le cas, puisque le 24 mai 2023, le département de Loire-Atlantique a transmis à la commune de Loireauxence un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Belligné, rectifiant son premier avis réservé émis le 29 mars 2023. Bien que cet avis soit favorable, la commune de Loireauxence souhaite apporter des réponses aux observations émises dans cet avis du 24 mai 2023. Par ce mémoire en réponse, la commune de Loireauxence souhaite également répondre plus précisément à l'avis de la MRAe du 17 avril 2023 qui au vu du délai entre la réception du courrier et le début de l'enquête publique ne permettait pas de répondre qualitativement.

Enfin, ce mémoire en réponses a pour objectif de répondre aux observations du commissaire enquêteur ainsi qu'à celle du public émis dans le cadre de l'enquête publique. L'ensemble de ces réponses sont précisées au sein de la seconde partie de ce présent mémoire en réponses.

SECONDE PARTIE : REPONSE DE LA COMMUNE DE LOIREAUXENCE AUX OBSERVATIONS REÇUS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Les observations reçus durant l'enquête publique (annexés dans leur totalité à ce mémoire en réponse), comportent des demandes de précisions et/ou compléments. Ainsi, la collectivité souhaite porter à la connaissance du public ses éclaircissements et remarques.

Certaines réponses précisées ci-dessous peuvent valoir pour plusieurs avis.

Dans ce cas, la remarque définira précisément la réponse vers laquelle il s'agira de se reporter.

Les encadrés de couleur ci-dessous sont utilisés afin de faciliter la lecture de ce présent document :

- **En orange :** les extraits des observations reçus ;
- **En vert :** les réponses apportées par la collectivité de Loireauxence.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Extraits de l'avis :

3.4 - Les observations déposées

Une seule observation écrite sur le registre d'enquête (cf. annexe). Elle émane de l'association du pôle ligérien Les Moncellières, maître d'ouvrage du projet d'EHPAD. Elle s'interroge sur le traitement de la limite sud du projet entre l'emprise du projet et la zone humide, zone humide intégrée au projet d'aménagement de l'EHPAD. Le PLU modifié prévoit la création d'une haie. Or, l'association souhaite une grande transparence entre ces deux espaces, l'un construit, l'autre aménagé en espace naturel à la fois pour les résidents et pour le public.

Une personne, Madame Terrien, venue en famille, souhaitait savoir si la maison qu'elle occupait à la Ganerie, faisait bien partie des immeubles visés par la possibilité de changement de destination. Ce qui était bien le cas (page 132 du projet de réglement).

Deux observations, l'une par messagerie électronique, l'autre reçue oralement en permanence, ne peuvent être retenues car sans rapport avec l'objet de l'enquête.

annexe

copie du recueil d'enquête publique

modification n° 1 du PLU commune déléguée de Belligné

Observation émise par l'association pôle ligérien Les Moncellières

Modification n° 1 PLU Belligné

Le Pole Ligerien Les Moncellieres representé par Monique T Presidente, Camille CRESPIN Vice President et joel ROBIN Tresorie

a pris connaissance du dossier en ce qui concerne la zone destinée au futur EHPAD. (en bleu sur le document)

Notre projet porte sur la zone humide au sud destinée aux espaces naturels - egalement.

La limite sud : haie à créer nous interroge -
Nous envisageons de reserver cette partie en espace vert ac sible aux résidents de l'EHPAD mais aussi aux promeneurs -
Une haie cloisonnerait alors l'ensemble -
A Belligné, le 7 mai 2023.

Monique TARRY Camille CRESPIN Joël ROBIN

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme avoir pris connaissance de la remarque émanant du pôle ligérien Les Moncellières, maître d'ouvrage du projet d'EHPAD.

Concernant le traitement paysager de la limite sud du projet d'EHPAD, caractérisé par la création d'une haie entre l'EHPAD (zone 1AUl1 au PLU) et la zone humide (zone A au PLU), la collectivité souhaite que cette haie serve à la préservation de la zone humide protégée.

Dans cette logique, la haie constituera une zone de transition entre le tissu urbain existant ou à venir et la zone agricole/ zone humide dans une logique de préservation de la biodiversité existante.
À ce titre, la haie créée laissera une percée au niveau du cheminement piéton prévu dans le cadre du projet.

Cette haie créée jouera également un rôle dans le cadre de l'adaptation aux effets du changement climatique au niveau du cycle de l'eau (stockage de l'eau par les racines, évapotranspiration par les feuilles et participation au phénomène de rosée), du vent (brise-vent) et de l'ombrage que cette dernière apportera.

Cette haie participera aussi à l'aménagement paysager de l'ensemble du projet en continuité avec la haie existante au sud du futur Village séniors.

Celle-ci pourra être constituée d'arbres et d'arbustes de hauteurs différentiées (à l'inverse de la haie existante aujourd'hui sur village sénior) de manière à préserver des vues depuis l'EHPAD vers l'espace paysagé, actuellement caractérisé par une zone humide ;

Au vu des éléments présentés ci-dessus, la commune de Loireauxence souhaite maintenir cette haie dans le cadre de la modification du PLU.

La collectivité rappelle, cependant, que la haie à créer prévue dans le cadre de l'OAP s'inscrit dans un rapport de compatibilité au PLU.

Ainsi, la commune de Loireauxence propose de travailler conjointement avec le maître d'ouvrage dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme afin que cette haie puisse répondre à l'ambition commune de ce projet d'intérêt général.

LES DEMANDES COMPLEMENTAIRES EMANANT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Extraits de l'avis :

Plusieurs sujets méritent encore précisions :

- Les deux projets d'EHPAD et de village seniors sont étroitement liés, que ce soit en termes d'aménagement urbain ou de forme architecturale. Et notamment sur les accès à la départementale 10 et sur les circulations internes aux deux projets. Comment la collectivité envisage-t-elle l'articulation entre ces deux projets alors même que le projet d'EHPAD est bien avancé (niveau APS) et que le projet de village seniors n'a pas encore de programme, encore moins de forme urbaine ? L'accès à la départementale 10 ne concerne pas uniquement les deux projets d'EHPAD et de village seniors, mais l'accès à toute la zone pavillonnaire située au nord.

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme avoir pris connaissance de cette remarque relative à l'articulation des accès à la départementale n°10, commune aux deux projets d'EHPAD et de village séniors.

La commune informe le commissaire enquêteur que la voie desservant le projet de l'EHPAD et du Village séniors est en cours d'acquisition afin de réfléchir sur un aménagement global de desserte entre la zone pavillonnaire existante et les deux projets.

La commune ajoute, en précision, que les circulations internes aux deux projets et l'accès à la départementale ne sont pas fixées.

Toutefois, la commune envisage la possibilité de créer un accès pour le projet d'EHPAD et celui du village séniors directement sur la départementale n°10, de manière à permettre des accès en les secteurs de projets et la zone pavillonnaire au nord déjà existante. Dans une logique de sécurisation des accès, la création d'un giratoire pourra être envisagée.

Cette réflexion d'ensemble s'effectuera une fois la modification du PLU effectuée, en concertation avec les services du Département.

Extraits de l'avis :

- l'évaluation environnementale conduite dans le cadre du projet de modification du PLU est incomplète en ce qu'elle ne permet pas de mesurer l'impact de la construction de l'EHPAD et du village seniors sur les zones humides contigües. Quelles mesures et quelles actions sont envisagées pour évaluer les éventuels impacts de ces projets sur les zones humides avant la délivrance des permis de construire ?

Réponse apportée :

La commune confirme avoir pris connaissance de cette remarque relative aux impacts de l'urbanisation du secteur de la Grotte IV sur les zones humides.

La collectivité informe qu'elle n'a pas d'obligation d'effectuer ces recommandations dans le cadre de la procédure d'urbanisme.
De plus, conformément à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et son annexe mentionnant les cas spécifiques où une « évaluation environnementale » est requise, le projet d'EHPAD ne semble y être soumis.

Cependant, afin de prendre en compte les impacts de l'urbanisation du secteur de La Grotte IV sur l'environnement, la collectivité envisage, par anticipation, la réalisation d'expertise écologique pour préciser l'alimentation et les fonctionnalités des zones humides limitrophes du secteur préalablement au dépôt des autorisations d'urbanisme afin que d'éventuelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation soient proposées.

À ce titre, la commune de Loireauxence souhaiterait que ces études approfondies soient menées conjointement avec le pôle ligérien des Moncellières et le bureau d'études en charge de la conception du projet d'EHPAD.

Ainsi, la collectivité s'appuiera sur les conclusions et recommandations de ces études environnementales pour définir les mesures et actions à envisager pour limiter et/ou compenser les impacts du projet sur les zones humides.

Extraits de l'avis :

- Sur la sobriété foncière demandée par la loi ZAN, zéro artificialisation des sols, et sur la densification de la constructibilité préconisée par le SCOT en cours de révision, la collectivité a dans son mémoire en réponse proposé une réduction de l'emprise foncière du projet d'EPHAD. Cependant, le règlement de l'OAP sectorielle " E-La Grotte IV " est peu explicite sur les règles applicables aux deux projets. Comment la collectivité va-t-elle agir pour s'assurer que les deux objectifs de sobriété foncière et de densification seront pris en compte dans les deux opérations ? Comment la collectivité va-t-elle agir pour que le projet de village seniors ne soit pas une redite des formes de lotissement traditionnel ?

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme avoir pris connaissance de cette remarque relative aux objectifs de densité et de sobriété foncière à l'échelle du projet global du « secteur de la Grotte IV ».

La collectivité s'est engagée à réduire de 0,66 hectare, le périmètre de la zone 1AUl1 initialement prévu dans le cadre de la modification n°1 du PLU et dédié à l'accueil de l'EHPAD.

Pour la partie, dédiée au village sénior, en zone 1AUl, la commune tient à repréciser que le découpage parcellaire tel qu'il existe est issu d'un projet porté par un lotisseur qui n'a jamais vu le jour, seules deux habitations ont été réalisées. À la suite de cet abandon, le Centre Communal d'Action Sociale a acquis le foncier dans l'optique d'accompagner le développement d'un village sénior. La maîtrise du foncier par cet acteur public est un atout essentiel pour la commune de Loireauxence afin de pouvoir réaliser une nouvelle opération en adéquation avec l'ambition de la commune quant à ce projet de village séniors.

Afin d'accompagner cette réflexion, la commune de Loireauxence s'est rapprochée du bailleur social Atlantique Habitations qui a réalisé une étude de faisabilité prévoyant la réalisation de 25 logements (15 logements séniors et 10 dédiés à l'accession). La densité de logements prévue dans cette étude (13 logements/hectare) répond aux objectifs définis au sein du SCoT en vigueur, prévoyant une densité comprise entre 12 à 15 logements/hectare.

Toutefois, au vu des enjeux d'optimisation du foncier, la commune de Loireauxence et le bailleur social Atlantique Habitations souhaitent promouvoir une opération plus dense, en cohérence avec les objectifs de densité envisagés dans le cadre de la révision du SCoT.

La commune souhaite promouvoir une mixité des formes urbaines en privilégiant une typologie d'habitat semi-collectif et/ou intermédiaire. Cette typologie d'habitat favorise une compacité de l'habitat (implantation en en limites de voies et limites séparatives de préférence) et une optimisation du foncier.

L'habitat intermédiaire permet également de maintenir des espaces verts qualitatifs qui vont infiltrer les eaux pluviales et permettre le maintien d'un cadre de vie agréable, propice aux ambitions du village séniors. La commune de Loireauxence souhaite que ces espaces verts puissent se traduire à la fois sous la forme d'espaces verts collectifs partagés et de petits jardins implantés de préférence à l'arrière du bâtiment.

L'objectif pour la commune est également de répondre à la diversité des besoins de logements sur la commune d'ici les années à venir :

- Créer des petits logements de type T1 / T1bis afin de permettre aux personnes en situation de vieillissement de quitter leur logement devenu trop grand et donc de remettre ces grands logements sur le marché pour les ménages cherchant cette typologie de logements ;
- Créer également des plus grands logements de type T2 / T3 afin de permettre de répondre à un besoin de familles souhaitant s'installer sur la commune.

Concernant plus particulièrement, la prise en compte des objectifs de sobriété foncière et de densification sur le secteur de l'EHPAD, la collectivité précise que cette équation a fait partie de la réflexion du projet mené par la collectivité.

La conception des bâtiments de l'EHPAD a été pensée de manière à répondre de manière optimale aux multiples besoins de fonctionnement de l'équipement et des futures résidents (bureaux administratifs, cuisine, lieux de vie, salle de réunion et d'activités…). Les bâtiments sont de pleins pieds, mais sont implantés de manière très rapprochée afin de favoriser une forme urbaine compacte qui facilite également leurs interconnexions.

Cette compacité permet au futur EHPAD (qui comptera plus de 80 résidents ainsi que le personnel aidant) d'occuper seulement 9 000 m² d'emprise au sol soit 31 % de la surface au sol de l'ensemble de la zone 1AUl1 ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette présente procédure de modification du PLU de Belligné.

Extraits de l'avis :

- Vingt bâtiments sont répertoriés afin de bénéficier de la possibilité d'un changement de destination, changement interdit avec le PLU actuel : quelle méthodologie a été adoptée pour fixer la liste de ces bâtiments ? Quelles sont les critères retenus ? Sur quelle base d'inventaire cette liste a été constituée ?

Réponse apportée :

La commune confirme avoir pris connaissance de cette remarque relative à la méthodologie adoptée pour fixer la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.

En amont des éléments de réponses précisés ci-dessous, la commune de Loireauxence tient à préciser que l'objectif de modification n°1 du PLU de Belligné est de corriger une erreur matérielle relative à l'identification d'un bâtiment pouvant changement de destination identifié au lieu-dit du Verger.

La commune de Loireauxence précise que l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée sur la base de propositions des propriétaires, à la suite de

la diffusion d'informations auprès de la population, quant aux possibilités offertes par les changements de destinations.

À partir de cette base, la collectivité a analysé la possibilité de ces changements de destination à la vue des critères retenus en matière de changement de destinations, qui sont précisés au sein :

- du rapport de présentation, dans la partie « justification des choix pour établir le règlement » au point 5.4.2 « Les changements de destination en campagne » :

« En application des articles R.151-23 et L.151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat de couleur violette sur le règlement graphique (zonage). Les 20 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire. »
Les critères d'identification de ces bâtiments sont rappelés dans le règlement écrit. Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

- du règlement écrit de la zone naturelle et/ou agricole :

« Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- *Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;*
- *Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;*
- *Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;*
- *Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité. »*

- En annexe 4 du règlement écrit, chaque construction faisant l'objet d'un changement de destination est présentée au sein d'une fiche d'identité récapitulant les caractéristiques du bâtiment identifié tel que présenté ci-dessous (exemple du cas du lieu-dit du Verger) :

LOCALISATION (lieu-dit)
Le Verger

DONNEES GENERALES
Référence cadastrale : YC 61
Emprise au sol du bâtiment identifié : 195 m²

ACTIVITES AGRICOLES
Absence de bâtiment agricole à moins de 100 m
Bâtiment entouré d'autres bâtiments occupés par des tiers (activité et habitat)

AUTRES CARACTERISTIQUES

Type de bâtiment :	Bâtiment en pierres
Etat du bâtiment :	Existence des murs porteurs et d'une toiture en ardoises
Desserte :	Niveau de sécurité satisfaisant
Eau potable :	Raccordement possible
Eaux usées :	Réalisation possible d'un système d'assainissement
Electricité :	Raccordement possible

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE – AVIS FAVORABLE RECTIFICATIF DU 24/05/2023

Extrait de l'avis :

Objet : Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Belligné

Madame La Maire,

Par courrier reçu en date du 16 janvier 2023, vous avez consulté le Département sur le projet de modification N°1 du PLU de votre commune. Elle porte sur plusieurs points qui n'appellent pas d'observations de la part du Département, à l'exception de celle relative à la *Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°9 sur le secteur de la grotte IV*, en vue d'accueillir un village sénior et un Établissement d'Hébergement pour Personne Âgées Dépendantes (EHPAD).

Ce projet vise au remplacement des deux EHPAD existants sur le territoire qui sont vétustes et difficilement réhabilitables. Il revêt un véritable enjeu d'intérêt général et rejoint plusieurs politiques publiques départementales puisqu'il consiste à pérenniser et améliorer l'offre en logements adaptés au vieillissement de la population, ce qui est pleinement satisfaisant. De plus, il s'accompagne d'une démarche de renouvellement urbain envisagée sur les deux sites des EHPAD actuels.

Le Département a émis un premier avis réservé sur ce projet de modification du PLU de Belligné par courrier daté du 29 mars 2023. Or, au regard des éléments complémentaires et des échanges récents qui ont eu lieu avec la commune, le Département souhaite aujourd'hui modifier son avis initial et apporte un avis favorable à ce projet de modification N°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné.

Je souhaite cependant toujours attirer votre attention sur le fait que la consommation foncière ainsi que la faible densité envisagée sur ce secteur en extension urbaine interpellent, notamment au regard de l'engagement départemental en faveur de la neutralité foncière. Si la temporalité du projet le permet encore, il paraitrait souhaitable que la commune et le porteur de projet réfléchissent à des formes urbaines moins consommatrices d'espaces que l'habitat pavillonnaire classique, s'appuyant sur le renouvellement des tissus urbains existants et visant la densification.

Cette réflexion doit être prise en compte sur tous les projets, y compris pour le public sénior concerné par le projet, des solutions adaptées à cette population pouvant être mises en œuvre.

Par ailleurs, outre la nécessité de sobriété foncière, la neutralité foncière suppose que la consommation de tout espace naturel ou agricole soit compensée par une renaturation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés. Un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait utilement être réalisé en ce sens.

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme la prise en compte de cette remarque relative à la consommation foncière et à la densité prévue au sein de l'opération.

Concernant la consommation foncière et la densité envisagée sur le secteur, la commune renvoie dans un premier temps, à la réponse effectuée à la Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique concernant cette thématique, page 6 et 7 du mémoire en réponse aux avis des PPA, CDPENAF et MRAe :

« En réponse, la collectivité précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUl en 1 AUl1 s'inscrit dans le cadre d'un projet d'intérêt général pensé à l'échelle de la commune nouvelle de Loireauxence.

Cette réflexion de village séniors a bien été traduite réglementairement dans les pièces du PLU de Belligné lors de sa révision, au travers notamment de la zone 1AUl et 2AUl.
Ces deux secteurs ont alors fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commune afin de permettre la mise en œuvre de ce projet de village sénior.

La programmation du projet d'EHPAD n'étant pas suffisamment avancé lors de la révision du PLU, la volonté a été de classer ce secteur en 2AUl afin de laisser le temps à la collectivité de réaliser les études nécessaires pour réaliser un projet qui corresponde le mieux aux besoins de la commune.

Les études de faisabilité ayant été menée, il convient de basculer ce secteur 2AUl en 1AUl1. Cette ouverture à l'urbanisation sera consommatrice d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF), mais s'inscrit toutefois, dans le projet politique et d'aménagement pensé lors de la révision du PLU de Belligné.

D'un point de vue réglementaire et opérationnel, l'emprise au sol de l'EHPAD (environ 9 000 m²), sera limitée, car équivalent à 31 % de la zone ouverte à l'urbanisation (2,99 hectares). Au-delà de l'emprise de la construction, les voies d'accès et la structure de la zone d'entrée de l'EHPAD (environ 2300 m²) seront traitées en béton bitumineux, soit à hauteur de 7,6 % de la zone.

Ainsi, 61,4 % de la zone sera traitée en surface perméable ou de pleine terre et feront l'objet d'aménagements paysagers qualitatifs conformément à l'extrait ci-dessous présentant l'insertion paysagère du projet à titre indicatif :

Insertion paysagère (non contractuelle) du projet d'EHPAD – source : Agence d'architecture CR »

Bien que ces premiers éléments de réponses aient déjà apporté au sein du dossier d'enquête publique, la commune souhaite apporter de nouveaux éléments en complément.

Afin de répondre à cette interrogation, la commune de Loireauxence renvoie à la réponse effectuée au commissaire enquêteur sur ce sujet, page 10 et 11 de ce présent mémoire en réponse.

Extrait de l'avis :

J'invite également votre commune, si ce n'est déjà fait, à réfléchir à la gestion des eaux pluviales de ce secteur avec l'objectif de limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines.

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme la prise en compte de la remarque.

Afin de répondre à ces interrogations relatives à la gestion des eaux pluviales, pour la partie du secteur situé en zone 1AUl1, la commune renvoie à la réponse effectuée à la COMPA concernant cette thématique, page 13 et 14 du mémoire en réponse aux avis des PPA, CDPENAF et MRAe.

Par ailleurs, la commune rappelle que 61,4 % de la zone concerné par le futur projet d'EHPAD sera traité en surface perméable ou de pleine terre, permettant l'infiltration des eaux pluviales et donc la réalimentation des nappes souterraines.

Pour le secteur situé en zone 1AUl, la commune rappelle que le règlement du PLU en vigueur impose un coefficient d'imperméabilisation de 60 % maximum pour tout nouveau projet d'aménagement. Ce coefficient d'imperméabilisation permet donc de maintenir 40 % minimum d'espaces verts perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, la commune de Loireauxence précise qu'elle incitera le porteur de projet à recourir dans la mesure du possible aux solutions d'infiltrations alternatives des eaux pluviales (toitures terrasses végétalisées, noues, pavés drainants…).

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE (MRAE)

Extraits de l'avis :

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

La MRAe recommande :

- ***que soient précisées les modalités d'alimentation ainsi que les fonctionnalités des zones humides limitrophes du secteur de la Grotte IV ;***
- ***qu'un inventaire faune et flore soit réalisé sur le secteur de la Grotte IV.***

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné

La MRAe recommande que :

- ***l'impact de l'urbanisation du secteur de La Grotte IV sur la faune et les habitats existants soit évalué et, que le cas échéant, d'éventuelles mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation soient proposées ;***

- ***des mesures de suivi des fonctionnalités des zones humides évitées au sud du secteur de la Grotte IV soient mises en œuvre afin de s'assurer de l'absence d'impact de l'aménagement des espaces périphériques.***

4. Conclusion

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Belligné reste d'une portée limitée.

L'affirmation selon laquelle il ne porte pas d'incidences potentielles majeures sur l'environnement n'est néanmoins pas totalement démontrée en l'absence d'une connaissance suffisante de la faune et de la flore présente dans et à proximité du secteur de La Grotte IV. De même, une caractérisation des modes d'alimentation et de fonctionnalité des deux zones humides présentes au sud du site doit être réalisée de manière à évaluer les impacts des aménagements prévus sur celles-ci.

Réponse apportée :

La commune de Loireauxence confirme la prise en compte de ces remarques.

Afin de répondre à cette interrogation, la commune de Loireauxence renvoie à la réponse effectuée au commissaire enquêteur sur ce sujet, page 9 et 10 de ce présent mémoire en réponse.