

## **Société PROLAMFA**

# **Aménagement du lotissement « Les Noës Feuves » Commune de Saint-Colomban**

**Enquête publique du 23 janvier au 24 février 2023**

## **Permis d'aménager Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

**Commissaire enquêteur : Jany Larcher**

**Décision du Tribunal administratif de Nantes n° E22000198/44**

# Table des matières

<u>1. Objet de l'enquête publique.....</u>	<u>2</u>
<u>2. Le projet de lotissement « Les Noës Feuves ».....</u>	<u>2</u>
<u>2.1. Présentation du projet.....</u>	<u>2</u>
<u>3. Organisation de l'enquête publique.....</u>	<u>3</u>
<u>4. Les conclusions du commissaire enquêteur.....</u>	<u>4</u>
<u>4.1. Conclusions sur l'information du public.....</u>	<u>4</u>
<u>4.2. Conclusions sur le dossier à disposition du public.....</u>	<u>4</u>
<u>4.3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique.....</u>	<u>4</u>
<u>4.4. Conclusions sur la compatibilité avec le PLU.....</u>	<u>5</u>
<u>4.5. Conclusions sur l'aménagement et la prise en compte du cadre de vie.....</u>	<u>5</u>
<u>5. Avis du commissaire enquêteur.....</u>	<u>6</u>

## 1. Objet de l'enquête publique

La SAS PROLAMFA, société dont le siège social est 36 rue Tournus à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu est porteuse du projet de lotissement d'habitation « les Noës Feuves » sur la commune de Saint-Colomban.

Le projet, dont l'emprise globale est de 9,2 hectares, relève d'une procédure d'autorisation environnementale unique et est soumis à enquête publique préalable avec étude d'impact et demande de dérogation au titre des espèces protégées. Il est par ailleurs, au titre du Code de l'urbanisme, soumis à permis d'aménager.

Le projet fait suite à une démarche de zone d'aménagement concerté (ZAC) initiée à l'origine par la commune sur le même territoire puis abandonnée.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté préfectoral n° 2022/BPEF/219 du 21 décembre 2022. Elle s'est déroulée en mairie de Saint-Colomban pendant 33 jours consécutifs du lundi 23 janvier 2023 à 9h au vendredi 24 février 2023 à 17h.

## 2. Le projet de lotissement « Les Noës Feuves »

### 2.1. Présentation du projet

Le projet se situe à l'est de l'agglomération, entre l'avenue du général de Gaulle et la rue de la Vendée, en continuité directe de la zone urbaine actuelle.

Le territoire du projet, d'une surface de 9,2 hectares correspond à une zone en déprise agricole constituée essentiellement de prairies et de friches entrecoupées de haies.

Le projet correspond à l'aménagement d'un lotissement de 129 logements, 115 logements individuels et 14 logements sociaux prévu en 2 tranches de réalisation, avec une commercialisation limitée à 20-30 lots par an pour tenir compte des besoins d'équipement de la commune.

L'assainissement est collectif avec un traitement des eaux usées par la station d'épuration communale. La gestion des eaux pluviales est prévue à partir de noues de collecte et d'un bassin de stockage et de régulation dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale.

Le lotissement sera desservi par une voie traversante reliant l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Vendée avec un tracé non linéaire afin de limiter les vitesses de circulation.

Les haies présentant un intérêt écologique seront maintenues voir renforcées et les zones humides seront préservées à hauteur de 50 % de leur surface.

Les constructions seront régies par le règlement du lotissement et seront en conformité avec le règlement des zones Ub du PLU communal correspondant aux zones urbaines périphériques du centre ville.

Le projet intègre un recul inconstructible de 10 m au contact des zones agricoles qui se retrouve tout le long du chemin communal longeant la partie est du lotissement. La haie présente en bordure de ce chemin est conservée et renforcée.

Une zone inconstructible, hors abris de jardin, d'une largeur variant de 3 à 6 m est également créée, en fonds des parcelles au contact de l'habitat existant.

### **3. Organisation de l'enquête publique**

En tant que commissaire enquêteur j'ai tenu les 5 permanences prévues par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2022 aux dates et heures ci-après :

- lundi 23 janvier 2023 de 9h à 12h,
- samedi 28 janvier 2023 de 9h à 12h,
- mercredi 8 février 2023 de 14h30 à 17h,
- jeudi 16 février 2023 de 9h à 12h,
- vendredi 24 février 2023 de 14h30 à 17h.

L'arrêté de prescription de l'enquête publique a prévu l'ouverture d'un registre dématérialisé à l'adresse :<https://www.registre-dematerialise.fr/4379> permettant de prendre connaissance des pièces du dossier, de déposer des observations et de visualiser l'ensemble des contributions déposées.

Par ailleurs le public pouvait faire parvenir ses observations et contributions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique à l'adresse :[enquete-publique-4379@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4379@registre-dematerialise.fr)

Le dossier pouvait également être consulté à l'accueil de la mairie de Saint-Colomban ou des observations pouvaient être déposées sur un registre « papier ». Un ordinateur dédié y était également présent afin de permettre au public de consulter le dossier en ligne.

Les observations pouvaient également être adressées par voie postale en mairie de Saint-Colomban, à destination du commissaire enquêteur.

D'autre part, afin de faciliter l'information du public, toutes les observations et contributions, quels que soient le lieu et la forme de leur dépôt, étaient mises en ligne sur le site du registre dématérialisé.

## **4. Les conclusions du commissaire enquêteur**

Les conclusions ci-après prennent en compte les avis administratifs formulés sur le dossier dont l'avis de la MRAe des Pays de la Loire, les réponses apportées à ces avis, le déroulement de l'enquête publique, les observations et documents recueillis, les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

### **4.1. Conclusions sur l'information du public**

L'information du public a été conforme à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2022. Elle a comporté une publicité par voie de presse avec 2 publications successives dans 2 quotidiens locaux, ainsi qu'un affichage sur la porte d'accès principale de la mairie.

Cette information a été complétée par un affichage sur 3 lieux proches du site de projet avec des affiches conformes à l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 de la Ministre de la transition écologique, positionnées avec possibilité de stationnement à proximité. L'affichage a été attesté par le Maire de la commune, par des constats d'huissier intervenus le 4 janvier et le 27 février 2023. Je me suis également assuré de la présence de l'affichage, tant en mairie sur les lieux de projet, à l'occasion de chacune de mes permanences.

Au delà de la participation directe du public à l'enquête, la fréquentation significative du site du registre dématérialisé et le nombre de téléchargements effectués semblent confirmer que l'information a bien été reçue.

### **4.2. Conclusions sur le dossier à disposition du public**

Le permis d'aménager mis à disposition du public était très complet. Il comprenait notamment :

- un ensemble de plans à l'échelle du 1/500<sup>ème</sup> permettant une bonne visualisation du projet dans son ensemble avec :
  - les plans généraux de composition,
  - les plans des équipements notamment des voiries, des réseaux, des espaces verts.
- Le cahier des charges du lotissement et le projet de statuts de l'association syndicale des propriétaires ;

Ces documents étaient faciles d'accès et permettaient d'appréhender le lotissement et les aménagements prévus.

Le dossier dématérialisé, en ligne sur le site du registre dématérialisé était totalement conforme au dossier « papier » présent en mairie.

### **4.3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique**

Les permanences en mairie et plus globalement l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions tant matérielles que relationnelles, sans incident particulier.

Les interventions du public ont été très limitées en nombre tant physiquement en mairie que sur les outils dématérialisés de recueil des contributions. Elles n'ont mis en évidence aucune opposition au projet. Elles se rapportent toutes aux impacts directs sur les propriétés voisines et notamment aux aménagements en limite des constructions existantes.

Le porteur de projet a apporté des réponses aux observations recueillies, mais celles-ci me semblent rester très théoriques et nécessiteront une approche plus pratique lors de la mise en œuvre du projet.

Cette phase d'échange et de concertation me semble particulièrement importante pour éviter les conflits de voisinage et promouvoir le bien vivre ensemble.

#### **4.4. Conclusions sur la compatibilité avec le plan local d'urbanisme (PLU)**

Le PLU de la commune de Saint-Colomban a été approuvé le 21 juin 2012. Il a enregistré 2 modifications dont la dernière intervenue en 2021 avait pour objectif d'ouvrir à la construction le territoire du projet en modifiant son zonage de 2AU à 1AU.

Le territoire de projet est également, depuis 2021, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet respecte les préconisations du PLU, prévues dans son règlement et prévoit la mise en pratique de la zone de recul par rapport aux terrains agricoles et viticoles destinée à garantir la cohabitation aux limites du secteur urbain.

Le projet prend en compte les préconisations de l'OAP avec notamment :

- le respect de la vocation d'habitat de la zone,
- la prise en compte d'une densité minimum de 15 à 16 logements par hectare étant entendu que la surface construire est limitée à 7,2 ha et d'un pourcentage minimum de 10 % de logements aidés,
- une diversité au niveau de la taille des parcelles et de la typologie des logements afin d'assurer une mixité sociale,
- la préservation des haies d'intérêt écologique et de 50 % des zones humides recensées sur le site, la création de coulées vertes,
- des voiries principales accompagnées d'une continuité douce,
- une gestion des eaux pluviales organisées à partir de noues et d'un bassin de stockage.

Il ressort de ces éléments que le projet est compatible avec les documents locaux régissant l'urbanisme communal.

#### **4.5. Conclusions sur l'aménagement et la prise en compte du cadre de vie**

Sur ces thématiques, j'ai relevé :

- la présence d'un espace non constructible, sauf pour des abris de jardin, en fonds des parcelles situées au contact de l'habitat existant,
- l'aménagement de voies de circulation pensées pour être utilisées à vitesse réduite doublées de cheminements piétons,

- des surfaces de parcelles très variées pouvant répondre aux attentes diversifiées du milieu rural,
- un habitat de hauteur limitée à 6 m à l'égout des toitures,
- un traitement paysager renforcé avec clôtures végétales au niveau des parcelles,
- une récupération des eaux pluviales dimensionnée pour écrêter une pluie d'occurrence centennale apportant une grande sécurité en cas de phénomènes météorologiques intenses.

Ces différents équipements ont vocation à participer à la création d'un espace d'habitat moderne et sécurisé.

## **5. Avis du commissaire enquêteur**

Au regard du projet mis à disposition du public et après avoir procédé à l'analyse des observations et contributions recueillies durant l'enquête publique, ainsi que des réponses apportées par la société PROLAMFA, maître d'ouvrage de l'opération, je considère :

- que l'information du public a été satisfaisante,
- que le dossier mis à disposition du public était conforme aux prescriptions réglementaires et permettait une bonne appropriation des enjeux de l'aménagement et du projet prévu,
- que le projet prévu ne révèle pas d'incompatibilité avec le plan local d'urbanisme (PLU) définissant l'usage des sols sur le territoire de la commune de Saint-Colomban,
- qu'une gestion des eaux prenant en compte les contraintes réglementaires est prévue tant pour les eaux de ruissellement que pour les eaux usées,
- que les équipements prévus doivent permettre la création d'une zone d'habitat moderne en connexion directe avec la zone urbaine actuelle,
- que les aménagements prévus doivent contribuer à créer un cadre de vie sécurisé et agréable pour les futurs occupants,
- que le projet n'a pas soulevé d'opposition durant l'enquête publique, les seules remarques formulées portant sur la relation entre la zone de projet et l'habitat existant à proximité.

**Dans ces conditions, je donne un avis favorable au permis d'aménager présenté par la société PROLAMFA pour le lotissement d'habitation « Les Noës Feuves » sur la commune de Saint-Colomban.**

**Fait à Saint-Colomban le 24 mars 2023**

**Le commissaire enquêteur**



**Jany Larcher**