

PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE

VILLE DE SAINT JULIEN DE CONCELLES

ENQUÊTE PUBLIQUE

- UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, VALANT ENQUÊTE PUBLIQUE TRAVAUX.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par décision N° E 12000534/44 en date du 14 janvier 2013 :

Marie-Gwenaëlle BOUREAU

Enseignante

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR suppléant désigné :

Alain LE PIETEC

Secrétaire Général de la Poste en retraite.

Sommaire

I] Rapport d'Enquête

1- Mission et désignation du Commissaire Enquêteur.

2- Objet de l'enquête

a) Contexte juridique

b) Finalité

3- Organisation de l'enquête

4- Composition du dossier

5- Publicité de l'enquête

6- Déroulement de l'enquête

a) registre d'enquête

b) permanences

7- Synthèse des observations recueillies sur le sujet

a) Interventions du public

b) Réponses aux interventions du public

c) Avis des personnes publiques associées

II] Annexes

1- Certificat d'affichage

2- Registre d'enquête

III] Conclusions du Commissaire Enquêteur

1- Remarques générales

2- Réponses aux observations recueillies sur le registre d'enquête

3- Conclusion globale du Commissaire enquêteur

IV] Avis du Commissaire Enquêteur

I] RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Mission et désignation du Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Préfet de Loire Atlantique a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif par courrier en date du 27/12/12 la désignation d'un commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique dans le cadre de l'utilité publique et de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, valant enquête publique travaux pour le projet d'aménagement de la ZAC Multi-sites sur la commune de Saint Julien de Concelles.

Par décision n° E12000534/44, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Madame Marie-Gwenaëlle BOUREAU, enseignante, pour conduire cette enquête et Monsieur Le Piétec, secrétaire général de la Poste pour en assurer la suppléance.

Exécutant les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique du 26 avril 2013 ordonnant l'enquête publique DUP mise en compatibilité du POS valant enquête publique travaux du 21 mai 2013 au 29 juin 2013 inclus, Madame Boureau rend compte de la mission qui lui a été confiée conformément à l'arrêté sus cité.

2- Objet de l'enquête.

a) Contexte juridique

Code de l'urbanisme :

Article L123-16

« Lorsque le projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré, modifié ou révisé. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».

Article R 123-13

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ... »

Article R 123-23

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet »

b) Finalité

La commune de Saint Julien de Concelles, située non loin des rives de la Loire, à 15 km de Nantes, doit, comme toutes les communes périphériques de la métropole nantaise, faire face à une demande croissante en terrains constructibles. La situation de la commune implique pour celle-ci des contraintes liées à des zones inconstructibles : zones inondables, naturelles protégées, zones humides, AOC, notamment. La municipalité a donc décidé de créer une ZAC répartie sur quatre secteurs de la commune : au Sud Ouest : La Petite Courbe, La Graholière, La Meslerie et au Sud Est de la commune : le Port Egaud, pour une superficie totale de 23.4 ha. Le projet prévoit un programme d'habitat diversifié (lots individuels, logements collectifs - environ 60 % de type R+1 et R+2 - et logements intermédiaires) soit environ 500 logements représentant environ 48 000 m² de SHON. Le développement de cette ZAC s'échelonne jusqu'en 2018.

L'enquête préalable à la déclaration d'Utilité publique et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, valant enquête publique travaux, a pour objectif d'une part, de reconnaître l'utilité du projet pour la collectivité, d'autre part de

mettre en compatibilité le POS en vue de sa réalisation et enfin de permettre certains travaux d'aménagements et d'équipement pour la voirie notamment.

3- Organisation de l'enquête

a) Réunions préparatoires :

Une première réunion de présentation du projet et du dossier a eu lieu le 05 mars 2013 en présence de M HAVARD désigné en premier lieu comme commissaire enquêteur suppléant. M HAVARD, alors indisponible, a fait part au Tribunal Administratif de son désistement, peu après cette réunion.

Une seconde réunion a donc été organisée le 13 mai 2013 afin que M LE PIETEC, désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant, puisse bénéficier d'une présentation identique du dossier.

b) Durée de l'enquête :

L'enquête publique s'est tenue du 21 mai 2013 au 29 juin 2013 conformément à l'arrêté en date du 26 avril 2013 de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique.

L'enquête s'est donc déroulée pendant quarante jours dont trente cinq jours ouvrables.

Pendant cette période, le dossier et le registre d'enquête étaient à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Saint Julien de Concelles et consultables par le public aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

L'enquête publique s'est déroulée dans de parfaites conditions et dans le calme.

c) Permanences du commissaire Enquêteur :

Conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, le Commissaire Enquêteur a assuré cinq permanences, à la mairie de Saint Julien de Concelles, réparties comme suit :

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - le mardi 21 mai 2013 | de 9h00 à 12h00 |
| - le lundi 27 mai 2013 | de 14h00 à 17h00 |
| - le jeudi 06 juin 2013 | de 9h00 à 12h00 |
| - le samedi 15 juin 2013 | de 9h00 à 12h00 |
| - le samedi 29 juin 2013 | de 9h00 à 12h00. |

A expiration du délai légal d'enquête publique, le samedi 29 juin 2013, à 12h00, conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Préfet, le registre d'enquête a été clos par le Commissaire enquêteur.

Le samedi 06 juin 2013, le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le Maire de Saint Julien de Concelles un procès verbal de synthèse des observations du public. Le maître d'ouvrage disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Un mémoire en réponse en date du 17 juillet 2013 émanant de la société LOD est parvenu au commissaire enquêteur le 19 juillet 2013.

4- Composition du dossier :

Le dossier d'enquête publique était commun aux trois enquêtes menées simultanément pour le même projet : Loi sur l'eau, Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire.

Il était composé des pièces suivantes : (les documents portant sur la présente enquête DUP sont en gras)

- **Un registre d'enquête ;**
- Deux autres registres pour les enquêtes Loi sur l'eau et Parcellaire ;
- **L'arrêté préfectoral en date du 26 mars 2013 ordonnant ouverture de la présente enquête ;**
- **Un dossier réalisé par la société Loire Océan Développement intitulé : « *Création d'une ZAC Multi-sites - étude d'impact - dossier d'incidences au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement* »**
- **L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 25 février 2013**
- Deux avis du SAGE Estuaire de la Loire en date du 27 mars 2013 et du 17 avril 2013 ;
- **Un courrier de l'Agence Régionale pour la Santé - Pays de la Loire donnant avis sur le projet ;**
- un courrier du 29 mars 2013 de Loire Océan Développement répondant à l'avis de l'autorité environnementale en date du 25 février 2013 ;
- un courrier du 10 avril 2013 de Loire Océan Développement répondant à l'avis du SAGE Estuaire Loire en date du 27 mars 2013 ;
- Un dossier d'enquête parcellaire (25 pages) ;
- **Un dossier intitulé « *Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols et valant pour enquête publique travaux* » (456 pages) ;**
- **Un dossier intitulé « *Mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique)* » (376 pages) ;**

- **Le compte rendu de la réunion du 21/02/13 des Personnes Publiques Associées à la Préfecture de Loire Atlantique ;**
- **un extrait de la délibération du conseil municipal du 11 juin 2013 de la ville de Saint Julien de Concelles ;**
- **le numéro 75 du magazine municipal « Le Concellois » de novembre 2011 annonçant le projet de ZAC Multi-sites ;**
- **l'avis de parution dans la presse à la rubrique « annonces légales » ;**
- **les exemplaires n°19 à 24 du magazine municipal hebdomadaire « La Semaine ».**

Ont été joints au dossier en cours d'enquête :

- **le 26/05/13 : un dossier d'information mairie SFR relatif aux modalités d'implantation des stations radioélectriques sur le territoire de Nantes Métropole.**
- **Le 26/05/13 : copie d'un mail de Mme Bourcier (LOD) à Monsieur le Maire et aux services municipaux concernés de la commune afin d'être joint au dossier pour répondre aux interrogations des propriétaires fonciers.**
- **Le 15/06/13 : copie des courriers adressés par LOD aux différents propriétaires fonciers destiné à clarifier les intentions d'achats de LOD (joint au dossier d'enquête parcellaire).**
- **Le 1^{er} juillet 2013 : un certificat de dépôt des dossiers d'enquêtes publiques établi par Monsieur le Maire de la commune concernée ;**
- **Le 1^{er} juillet 2013 : le certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire.**

5- Publicité de l'enquête

a) Affichage :

L'avis d'Enquête Publique portant sur l'utilité publique et la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols, valant enquête publique travaux a été affiché par les services de la mairie de Saint Julien de Concelles du 30 avril 2013 au 29 juin 2013 inclus, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Cet affichage fait l'objet de la certification de Monsieur le Maire en date du 1^{er} juillet 2013.

Le temps légal est donc respecté.

Une vérification de l'affichage a été réalisée par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête le 06 mai 2013 conformément à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 26 avril 2013 et pendant l'enquête lors de chacune de ses permanences.

Le certificat d'affichage a été transmis au Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête et est joint au dossier.

b) Publication :

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les journaux locaux Ouest France et Presse Océan à la rubrique « annonces légales » le 04 mai 2013 pour le premier avis, soit plus de quinze jours avant ouverture de l'enquête.

Cet avis a été renouvelé dans les mêmes journaux et dans les mêmes conditions le 22 mai 2013, soit pendant la durée de l'enquête.

Les publications sont jointes au dossier.

Le projet a également fait l'objet d'une communication soutenue auprès du public. Différents magazines ou journaux municipaux, mensuels et hebdomadaires ont exposé le projet de ZAC, et ce, depuis le mois de novembre 2011.

On peut donc en conclure que le public a été correctement informé du projet par la municipalité de Saint Julien de Concelles.

6- Déroulement de l'enquête

a) Registre d'enquête

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 26 avril 2013, le registre d'enquête a été ouvert, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint Julien de Concelles.

A l'issue de l'enquête, le samedi 29 juin 2013 à 12h00, le commissaire enquêteur a clos le registre et fermé le dossier.

b) Les permanences

Les permanences se sont déroulées dans le calme et dans une ambiance agréable et sereine malgré le nombre important de personnes venues s'informer du dossier dans sa globalité ou venues déposer sur les registres. Chacun a pu s'exprimer et prendre connaissance du dossier dans les meilleures conditions.

Il est à noter toutefois que le commissaire enquêteur a demandé aux services municipaux de lui fournir - en l'absence de plans cadastraux - des plans plus précis du projet, ce qui a été fait rapidement. Il s'agissait de plans représentant l'implantation (bien qu'encore modifiable) des futurs bâtiments avec indication des parcelles en limite de zone pour l'ensemble de la ZAC, pour les quatre sites concernés.

7- Synthèse des observations recueillies sur le sujet.

a) Interventions du public

Ont déposé sur le registre :

Observations orales :

- **Mme Brigitte BARBIER - Association HUMUS 44** - trouve que les plans et petites cartes (page 30 notamment) de présentation du projet sont illisibles. Elle regrette que le budget ne soit pas détaillé. Elle regrette également que la rénovation du bourg ne soit pas prévue et s'interroge sur le nombre de logements détruits au regard de ceux qui sont créés.

Observations écrites :

- **Déposition anonyme** : une personne demande si l'assainissement de la ZAC du Port Egaud ne va pas poser de problème.
- **M Thierry CERISIER association du Clos des Fresnes** : S'interroge sur l'aménagement du Chemin du Gros Fresnes (liaison douce entre le site de la Graholière et le centre bourg). L'association dispose d'un terrain actuellement en espace vert et redoute une fréquentation trop importante de ce passage (nuisances diverses pour les riverains). Il demande si un aménagement est prévu le long de ce terrain (clôture par exemple) et explique que l'association est prête à céder ce terrain à la mairie.
- **M et Mme Damien JUSSIAUME - 81, rue du Vignoble « Le Port Egaud » 44450 Saint Julien de Concelles** : font part d'un souhait personnel : étudier avec Loire Océan Développement la possibilité d'aménager conjointement le chemin privé pour « conserver le côté paisible et vert du site ». (voir autre déposition dans la rubrique courriers ou dossiers joints).

Courriers ou dossiers joints :

- **M Thierry HAUDEBOURG - 98 route des Meuniers 44450 Saint Julien de Concelles. ZAC Port Egaud. Annexe 1 DUP.**
 - ✓ Pour limiter l'impact du projet sur la faune et la flore, il demande que la continuité biologique des noues soit prise en compte dans l'organisation détaillée des lotissements et qu'elles constituent un critère de recevabilité des autorisations de construire ;
 - ✓ En vue de l'augmentation de la population en lien avec la création de la ZAC multi sites, il demande que l'impact sur le trafic routier soit pris en compte et que des aménagements garantissant la sécurité et la tranquillité des riverains soient réalisés.

- M Bernard CADET -SCI KERSI - Le pré Saint Martin - 14 rue François Menez 35700 Rennes. La Courbe. *Annexe 2 DUP.*

Demande que la zone humide et boisée située à proximité de son terrain soit préservée et laissée en l'état. Il souhaite en outre que la hauteur des constructions entre cette zone humide et sa propriété soit limitée à R+1.

- M et Mme Damien JUSSIAUME - 81, rue du Vignoble « Le Port Egaud » 44450 Saint Julien de Concelles.

- Estiment que l'implantation des collectifs R+2 n'est pas satisfaisante pour ce qui est de la mixité sociale et qu'il faut limiter la réalisation de logements verticaux sur le motif d'une réduction de la surface constructible afin de ne pas déprécier les terrains lotis à proximité. Ils développent un certain nombre d'arguments dans ce sens :

- les logements collectifs pourraient être situés à la place des logements individuels pour une meilleure utilisation de l'espace verdure ;
- la zone verte permettrait la réalisation d'un nombre plus important et plus cohérent de logements individuels ;
- il serait préférable de réaliser les logements collectifs au plus près du bourg et donc des différentes infrastructures : écoles, mairie, petits commerces.

- Ils pensent que les parcelles ZW138 et ZW 109 devraient être incluses dans la ZAC et précisent que le pointillé entre les parcelles 138a et 138b délimite simplement la zone inondable définie en 1972 et pensent qu'ils devraient également être inclus dans la ZAC en vue de leur entretien futur
- Ils expliquent enfin que le chemin n°371 n'est plus un chemin d'exploitation depuis un échange avec la mairie (parcelle n° 292).

b) Réponses aux interventions du public

⇒ **Réponses de la société Loire Océan Développement :**

1- Association HUMUS 44 - Mme Barbier

- Plans trop petits : les plans fournis dans le dossier DUP sont en format A3 et offrent une lisibilité suffisante.
- Budget non détaillé : ce point n'a pas à figurer dans le dossier DUP mais sera traité par le CRACL et fera l'objet d'un vote au conseil municipal.
- Rénovation du bourg : hors sujet.

2- Déposition anonyme :

- Assainissement du secteur de Port Egaud : observation non argumentée, aucune réponse possible. Cependant, l'étude d'impact précise l'ensemble des mesures envisagées pour assurer l'assainissement de l'ensemble de la ZAC suivant des capacités suffisantes et la commune de Saint Julien de Concelles a inscrit dans son budget jusqu'en 2018 les investissements nécessaires pour les travaux de réhabilitation des eaux usées.

- 3- M Thierry CERISIER :

- Chemin du Gros Frêne : les travaux seront à la charge de la collectivité et feront l'objet d'une concertation avec les riverains, la commune pouvant étudier si elle le souhaite l'opportunité d'acquérir le terrain.

4- M et Mme Damien JUSSIAUME :

- Aménagement d'un chemin privé au Port Egaud : si la remarque porte sur la parcelle ZW 109, étant incluse dans la ZAC, son aménagement sera pris en charge intégralement par l'aménageur, dans le cas contraire (terrain privé) il ne pourra pas être envisagé d'aménagement partagé, une opération publique d'aménagement n'ayant pas vocation à financer des travaux privés.

Courriers ou dossiers adressés au commissaire enquêteur

5- M Thierry HAUDEBOURG

- Noues : le système de noues sera réalisé par l'aménageur et intégrera après réception des travaux le domaine public. Ce système de noues ne peut donc pas avoir de lien avec les autorisations de construire délivrées pour des terrains privés.

- Impact routier : cet impact a été quantifié et retranscrit dans le dossier d'étude d'impact. La RD 74 sera retraitée dans le cadre des travaux de la ZAC, les autres voies le seront si besoin par les services concernés (Conseil général notamment).

6- M Bernard CADET - SCI Kersi

- la zone humide boisée est en partie conservée, le reste du terrain pouvant être à terme avec des constructions de type R+2. La limitation à R+1 des hauteurs de bâtiments voisins de propriétaires privés n'est pas acceptée.

7- M et Mme Damien JUSSIAUME :

- R+2 et mixité sociale : Un logement collectif peut aussi bien être du social, de l'abordable ou du libre. L'implantation du R+2 ne signifie pas que ces logements seront réservés exclusivement à du logement social. L'objectif est d'assurer une mixité urbanistique ainsi qu'une mixité sociale. La réduction de la surface constructible est sans lien avec une supposée dépréciation des prix des terrains lotis à proximité.

- La zone verte dont il est fait état est une zone inondable inconstructible. Les différents sites de la ZAC se placent dans la continuité de l'urbanisation existante. Les parcelles ZW 109 et ZW 138 sont intégrées dans le périmètre

de la ZAC. L'exclusion de la partie inondable des parcelles a été actée au moment de la création de la ZAC. Cette question est hors enquête DUP.

- Chemin n°371 la remarque peut être prise en compte mais ne présente pas d'intérêt pour le projet.

c) Avis des personnes publiques associées

Deux personnes publiques associées (PPA) ont produit des avis motivés. Il s'agit de l'Agence Régionale de Santé et de l'Autorité Environnementale.

Les réponses des PPA sont les suivantes :

▪ AGENCE REGIONALE DE SANTE : COURRIER DU 11 MAI 2013 :

- La capacité de traitement de la station d'épuration semble suffisante à condition de réduire notablement l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau. (large programme d'actions prévues entre 2012 et 2018).
- Il convient de surveiller les nuisances sonores produites par l'activité de maraîchage dans le secteur de la Petite Courbe. La référence réglementaire étant les articles R 1334-30 et suivants du code de la santé publique et non le décret n°95408.

▪ AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DES PAYS DE LA LOIRE : Avis du 25 février 2013.

L'autorité environnementale estime que :

- le choix des implantations de la future ZAC est motivé par la continuation de l'urbanisation existante, la présence d'intérêt écologique modéré et la qualité paysagère pour les riverains.
- la capacité des zones à urbaniser (500 logements) est plus importante que l'objectif fixé par le SCOT de 467 logements d'ici 2017. L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC doit être en compatibilité avec les objectifs du SCOT et le dossier doit justifier davantage le besoin de réalisation de ces logements.
- ce dossier est mené en parallèle du renouvellement urbain du centre bourg. Cette donnée est à prendre en considération pour évaluer le nombre de logements à réaliser et déterminer le phasage de réalisation.
- le projet de ZAC recoupe de périmètre de deux monuments historiques. Afin de préserver l'allée le long du château, l'architecte des Bâtiments de France demande que l'accès à la ZAC soit modifié. Le cheminement doux devant rester en l'état et des plantations d'alignement pouvant être envisagées.

En conclusion, l'Autorité Environnementale demande une modification d'accès à la ZAC afin de maintenir l'allée au château de la Meslerie qui est monument historique et une meilleure justification dans l'étude d'impact de cette ZAC qui vient s'ajouter à l'aménagement du centre bourg.

II] Annexes

- Certificat d'affichage commun aux trois enquêtes menées.
- Registre d'enquête
- Dossier.

III] Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

Sur feuilles jointes.

Fait à Saint Jean de Boiseau,

Le 25 juillet 2013

Marie-Gwenaëlle BOUREAU

Commissaire enquêteur

