

Enquête Publique Commune de Mauves sur Loire

Enquête Préalable Déclaration d'Utilité Publique

ZAC Centre Bourg



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



L'objectif de cette enquête, est de porter les avis du public sur la déclaration d'utilité publique de la Zone d'aménagement concertée du Centre Bourg sur la commune de Mauves sur Loire au sein de Nantes Métropole. Ce projet a pour but de créer des logements dans une « opération d'ensemble cohérente et maîtrisée ». Ce projet vise à répondre au besoin de logements de l'agglomération nantaise décrit dans le programme Local habitat. Ce projet se situe à l'extrême Est de l'agglomération Nantaise, dans une commune qui bénéficie des avantages de transport en commun par voies ferrée et routières amenant rapidement vers le centre de Nantes.



Ci-dessous un historique des étapes majeures ayant conduit à cette enquête dont les premiers signes apparaissent avec le PLU et ses organisations d'aménagement.

Date	Objet
21/6/2002	Conseil communautaire prescrit la révision du PLU
30/09/2005	Le Conseil Municipal accepte le PADD
15 et 16/12/2005	Le conseil communautaire prend acte de PADD de la commune de Mauves sur Loire
23/6/2006	Le Conseil communautaire tire le bilan de la concertation préalable à la révision du PLU
17/10/2006	Nantes Métropole Arrête l'enquête Révision du PLU
14/11/2006 au 15/12/2006	Enquête publique PLU de la commune de Mauves sur Loire
11/12/2006	Le Conseil syndical du SCoT Nantes –St Nazaire donne son accord pour l'ouverture à l'Urbanisation des zones proposées au PLU
9/3/2007	Le Conseil Communautaire Approuve le PLU et confirme l'autorisation du droit de préemption urbain sur les zones U et AU y compris les zones nouvellement créés.
2/6/2009	Arrêté de Nantes Métropole actant la mise à jour du PLU avec les annexes des ZAD ainsi que le périmètre des secteurs Centre Bourg et Pontereau-Piletière.
26/3/2010	Le conseil municipal approuve le dossier d'enquête publique préalable à la DUP de la ZAC Centre Bourg et décide de solliciter Monsieur le préfet pour demander l'ouverture d'enquête
8/4/2010	Etude d'impact reçue à la préfecture le 8Avril 2010
25/6/2010	Le conseil Communautaire décide d'intérêt communautaire les ZAC étudiées dont celle du Centre Bourg de Mauves sur Loire
20/10/2010	Arrêté du Préfet de Loire- Atlantique pour le transfert de compétence des communes vers Nantes métropole de toutes les ZAC couvant son territoire.
11/2/2011	Le Conseil Communautaire choisit l'aménageur de la ZAC d'habitat dont celle de Mauves sur Loire Centre Bourg
18/2/2012	Arrêté de Nantes Métropole organisant une enquête publique de modification du PLU dont la régulation de l'appareil commerciale à Mauves sur Loire
18/1/2013	Courrier de monsieur le préfet de Loire Atlantique au tribunal administratif pour désignation des commissaires enquêteurs

Date	Objet
4/2/2013	Ordonnance du tribunal administratif nommant Monsieur Roger-Julien KEROMES commissaire enquêteur et Hubert GRIMAUD commissaire enquêteur Suppléant
28/3/ 2013	Avis de l'autorité environnementale
18/6/2013	Réception à la préfecture des éléments d'information complémentaires suite au courrier de Monsieur le Préfet du 13 Mars 2012
1/7/2013	Ordonnance du tribunal administratif remplaçant le commissaire enquêteur et nommant Hubert GRIMAUD titulaire et Michel TAUPIER commissaire enquêteur suppléant.
30/7/2013	Arrêté du préfet de la Loire-Atlantique qui organise l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet de la ZAC Centre Bourg sur la commune de Mauves sur Loire ainsi que l'enquête parcellaire associée.

La commune de Mauves sur Loire est intégrée à l'agglomération Nantes par son appartenance à Nantes-métropole qui a la compétence du dossier. C'est la commune la plus à l'Est de l'agglomération et bénéficie de caractères bien particulier avec la présence de la Loire d'un part et son relief accidenté et des vallons profonds amenant les cours d'eau du plateau bocager au nord vers la Loire et la Boire de Mauves.

La commune est desservie par la Voie ferrée à fort trafic reliant Nantes vers Paris, Orléans, Lyon...La gare à 10mn à pied du site de la ZAC un atout pour rejoindre Nantes grâce aux 9 TER quotidiens vers et venant de Nantes. La liaison par autobus est également active avec la ligne 49 du réseau d'agglomération TAN mais aussi en complément le réseau « Atlantic ». L'ensemble de ces moyens permet de rejoindre le centre de Nantes en 30mn. La proximité des importantes zones d'activité qui se situe à l'EST de Nantes font de la commune un lieu de résidence et de vie d'intérêt. La commune outre son activité agricole présente une zone d'activité proche de la Route D723. Un franchissement de la Loire se fait par le pont dit Pont de Mauves qui génère un trafic dans le Bourg et par la route dite de Thouaré

On rappellera que le site Natura 2000 La Loire de Nantes aux ponts de Cé est voisine

La ZAC en projet est située à l'ouest du bourg sur un espace à l'arrière de constructions anciennes d'une des rues majeures du bourg de Mauves sur Loire, la rue de la mairie. Cette rue à sens unique assure la liaison entre la place de l'église et la place du général de Gaulle au nord. Des commerces, et divers services y sont présents ainsi qu'une des deux écoles de la commune. Le périmètre de la ZAC s'inscrit sur les fonds de parcelles et les arrières jusqu'à un vallon boisé où coule un ruisseau, La Censive.

Le périmètre de La zone de la ZAC soumise à l'enquête parcellaire, environ 15000m², Ce périmètre est couvert dans sa partie Sud d'un espace réservé décrit dans le Plan Local d'Urbanisme N°2 : au profit de Nantes Métropole.

On notera que le dossier entre ses diverses étapes de préparation et des documents échelonnés dans leurs rédactions a obligé à quelques mises en cohérences.

- Vu l'ordonnance Tribunal administratif E13000014/44
- Vu le code de l'environnement et les articles L123-1 et suivants, R123-1 et Suivant
- Vu le code de l'Urbanisme
- Vu le code d'expropriation et ses articles L11-1 et suivants, R11-1 et suivants
- Vu la Loi n°2002-76 relative à la démocratie de proximité et notamment son article 139
- Vu les décisions des conseils et comités évoqués ci-dessus.

Et considérant :

- le contenu des pièces du dossier
- que le scénario retenu est décrit en page 31 du complément à l'étude d'impact.
- les impacts au niveau de la santé humaine sont tous inférieurs aux seuils réglementaires que le site est hors des PPRN, PPRI, PPRT et est en zone sismique d'aléas modéré.
- La maîtrise des eaux de ruissellement dans la gestion de lissage des débits et de la filtration par décantation des matières en suspension.
- La gestion de eaux usées pouvant intégrés les riverains actuellement en autonome dans le réseau collectif.
- La maîtrise annoncée de la gestion de la phase travaux avec :
 - La mise en place de défens pour maîtriser la protection de la faune
 - La période de dévégétalisation d'octobre à Janvier (hors période de nidification et de montée de sève).
 - La surveillance et limitations des impacts sonores, poussières et boues.
- Le programme de logements orientés vers les jeunes, jeunes foyers ou personnes âgées est en adéquation avec les attentes du programme d'habitant local.
- le volume des petits collectifs sont de dimensions raisonnables (R+3 maximum avec stationnement semi enterrés selon l'étude d'impact, voir R+2 dans la notice descriptive au regard de la hauteur des végétaux de la zones
- la densité de logement ramené à la surface de sol
- l'organisation interne des circulations avec un accent sur les solutions douces et moins polluantes.
- l'étude en cours pour une intégration dans le plan globale de circulation du centre-ville.
- les attentes des requérants.

- les capacités des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Considérant que l'organisation de vie dans la ZAC basée sur des petits ilots de logements individuels en grappes ou en petits collectifs est garante d'une bonne intégration et permet une réelle progressivité de l'arrivée des logements au niveau de la commune au rythme de 30 logements par an.
- Les effets cumulés des ZAC de Pontereau- Piletière se situent principalement au niveau de la station d'épuration qui reste en capacité de recevoir la charge nouvelle, ceci associé aux efforts de la campagne de recherche d'entrées parasites.
- l'attractivité de l'opération au regard de la densité des zones d'emplois dans L'est de l'agglomération nantaise et sur la commune.
- La proximité de la gare de transport ferroviaire.
- la liaison décrite en réunion du passage exclusif des moyens de secours incendie et d'expurgation entre les deux voies d'accès.
- Considérant que le projet assure la salubrité et la sécurité des habitants riverains et des nouveaux.
- l'impasse du bois est un cheminement historique et non un nouveau passage
- Considérant que l'ilot de petit collectif au sud-ouest de la zone est une option qui ne sera développée qu'à longue échéance. Cette occupation de **l'espace réservée N°2 du PLU** ne sera engagée qu'après que toutes les attentes de cet emplacement dévolu à **l'aménagement d'un espace public aura atteint ses objectifs et qu'une révision du PLU l'y aura autorisé.**

J'émet **un avis favorable à la déclaration d'utilité publique** de la Zone d'Aménagement concerté du Centre Bourg sur la commune de Mauves sur Loire.

Je recommande une attention particulière à :

- l'étude de résistance des sols au regard de la chaîne de murs de soutènement qui organisent dans la commune l'étagement en palier des sols ayant subi une forte anthropisation.
- La bonne intégration des éléments de patrimoine voisin.
- L'étanchéité des clôtures de chantier pendant leur durée au regard des voisins.
- Le **respect stricte** de la vocation de l'emplacement réservé N°2 du PLU.

Le 22/11/2013 à Sautron

