

## **Société PROLAMFA**

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

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

### **Autorisation environnementale unique Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

**Commissaire enquêteur : Jany Larcher**

**Décision du Tribunal administratif de Nantes n° 22000198/44**

# Table des matières

1. Objet de l'enquête publique.....	2
2. Le projet de lotissement « Les Noës Feuves ».....	3
2.1. Présentation du projet.....	3
2.2. les enjeux environnementaux du projet.....	3
2.3. Les mesures compensatoires.....	3
3. Organisation de l'enquête publique.....	4
4. Les conclusions du commissaire enquêteur.....	4
4.1. Conclusions sur l'information du public.....	4
4.2. Conclusions sur le dossier à disposition du public.....	5
4.3. Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique.....	5
4.4. Conclusions sur le besoin de logements en justification du projet.....	5
4.5. Conclusions sur la compatibilité avec le PLU.....	6
4.6. Conclusions sur les impacts du projet sur l'environnement.....	6
4.6.1. Au titre de la protection des eaux.....	6
4.6.2. Au titre de l'impact sur les espèces et sur les zones humides.....	6
5. Avis du commissaire enquêteur.....	7

## 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.

### **2.2. Les enjeux environnementaux du projet**

L'état initial du site a été appréhendé à partir d'inventaires conduits avec 7 visites de terrain réparties sur les 4 saisons de l'année.

Après mise en œuvre d'une séquence d'évitement et de réduction des impacts sur l'environnement, les principaux impacts résiduels recensés se rapportent à :

- la destruction de 1,16 ha de zones humides sur les 2,4 ha recensés sur le territoire du projet,
- la destruction d'environ 7 ha de prairies, de haies bocagères et de friches qui constituent des habitats d'intérêt écologique notable et qui participent notamment à l'alimentation des oiseaux à enjeux conservatoires recensés sur le site.

Cet impact justifie la demande de dérogation présentée au titre des espèces protégées.

### **2.3. Les mesures compensatoires**

La possibilité de compensation des impacts résiduels étant très limitée sur le territoire du projet, la société PROLAMFA a retenu, sur la commune de Saint-Colomban, 3 sites extérieurs au projet pour mettre en place les mesures de compensation environnementale. Ces sites appartiennent à la commune ou sont en cours d'acquisition par cette dernière. Il s'agit :

- du site de Pay Milon situé à proximité de la rivière « la Logne » avec :
  - la conversion d'une pinède de 2,3 ha en prairie bocagère, accompagnée de la plantation de haies,
  - la réhabilitation d'une zone humide existante d'une superficie de 1 928 m<sup>2</sup>.
- du site de la Buardière situé à proximité de la rivière « la Boulogne » avec :
  - la réhabilitation d'une zone humide existante d'une superficie de 9125 m<sup>2</sup>,
  - la renaturation du lit majeur d'un affluent de la Boulogne sur une longueur de 150 mètres.

- du site de la Barbatière situé à proximité de la rivière « la Logne » qui présente des habitats naturels de même typologie que ceux du territoire de projet. Toutefois, le site étant jugé en bon état écologique il n'est concerné qu'au titre d'une conservation de l'existant.

Le dossier prévoit pour l'ensemble de ces territoires une gestion conservatoire des milieux existants et réhabilités sur une durée de 30 années.

### **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 que sur le site 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 dossier mis à disposition du public était très complet. Il comprenait notamment :

- l’étude d’impact, document très important qui conformément à la réglementation comportait un résumé non technique destiné à en faciliter la prise de connaissance, à appréhender les enjeux du territoire et les impacts du projet.  
La partie se rapportant aux compensations environnementales restait toutefois très scientifique, d’accès difficile.
- le permis d’aménager qui permettait à partir des documents cartographiques qu’il contenait de visualiser le projet dans son ensemble.

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.

Aucune observation du public n’a porté sur le principe de réalisation d’un nouveau lotissement, sur ma mobilisation de milieux naturels ou agricoles, sur l’artificialisation prévue.

## **4.4. Conclusions sur besoin de logements en justification du projet.**

La réponse au besoin de logements sur la commune de Saint-Colomban est le principal objectif avancé par le porteur de projet. Ce besoin ne fait pas l’objet d’une analyse spécifique, mais le dossier s’appuie sur l’analyse conduite par la commune et traduite dans une délibération du 29 mars 2021 prise en préalable à la procédure de modification n°2 du plan local d’urbanisme (PLU) intervenue cette même année 2021.

L’analyse conduite avait identifié un déficit de réalisation de 179 logements et un potentiel existant limité à 47 constructions et avait permis à la commune de conclure à la nécessité d’une extension urbaine.

## **4.5. Conclusions sur la compatibilité avec le 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 besoin d'une extension urbaine était justifié par l'étude citée précédemment et la commune avait prévu à l'origine la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), maintenant remplacée par le projet de lotissement de la société PROLAMFA sur le même territoire, la Commune justifiant l'abandon du projet de ZAC par le manque de moyens pour conduire elle-même l'opération.

Ce territoire est également, depuis 2021, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et les modalités d'aménagement définies sont globalement respectées par le projet envisagé.

Il ressort de ces éléments que le projet se situe en zone directement constructible et répond aux prescriptions du PLU.

## **4.6. Conclusions sur les impacts du projet sur l'environnement**

### **4.6.1. Au titre de la protection des eaux**

La gestion des eaux de ruissellement est prévue à partir de noues de stockage et d'un bassin de régulation calculé pour une pluie d'occurrence centennale. Ce bassin doit permettre une décantation des eaux et la régulation du rejet suivant les prescriptions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, c'est à dire avec un débit de fuite limité à 3l/s/ha.

La gestion des eaux usées est prévue à partir d'un réseau collectif et d'un traitement par la station d'épuration communale dont la capacité a fait débat. L'étude de réhabilitation conduite en 2020 par la Communauté de communes de Grand-Lieu a montré que cette station serait à saturation à l'horizon 2024-2026 au regard des augmentations de population prévues.

Même si cette situation permet le raccordement des eaux de la 1ère tranche d'aménagement, il est important que les travaux de réhabilitation et d'agrandissement soient menés au plus vite pour éviter une saturation des ouvrages.

### **4.6.2. Au titre de l'impact sur les espèces et sur les zones humides**

Après mise en œuvre d'une démarche d'évitement et de réduction, les impacts résiduels du projet sur les milieux et la biodiversité portent sur :

- les zones humides avec la destruction d'une surface de 1,16 ha sur le territoire de projet,
- les 7 ha de prairies, de haies bocagères et de friches qui constituent des habitats d'intérêt écologique notable pour les oiseaux et qui sont en grande partie détruites ce qui a conduit à la demande de dérogation au titre des espèces protégées.

La compensation de ces impacts est prévue sur 3 sites extérieurs au territoire de projet. Les mesures compensatoires prévues comportent principalement des aménagements de prairies bocagères avec

plantation de haies pour les oiseaux et la réhabilitation de zones humides existantes pour la récréation de milieux.

Une gestion conservatoire de ces milieux de compensation est prévue pendant 30 années.

La compensation de zones humides détruites par la réhabilitation de zones humides dégradées a interrogé durant la phase d'instruction du dossier car il ne s'agit pas d'une nouvelle création. Il y a toutefois tout lieu de penser que la probabilité de réussite est beaucoup plus forte qu'en cas de création ex-nihilo de nouvelles zones humides.

D'une manière générale le projet conserve un impact significatif sur les espèces et sur la biodiversité et il ne me semble pertinent qu'avec la mise en place rapide des mesures compensatoires.

La société PROLAMFA, porteur du projet, a une obligation de résultat pour la mise en place et la fonctionnalité des mesures compensatoires, mais elle n'est pas propriétaire des terrains d'implantation. Ces terrains sont propriété de la commune ou en cours d'acquisition par cette dernière. La validation de la propriété communale et sa mise à disposition de la société PROLAMFA pour la réalisation des mesures compensatoires me semblent donc être des préalables à toute autorisation environnementale.

## **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,
- que les besoins de logements et d'une extension de la zone urbaine ont été justifiés lors de l'ouverture à l'urbanisation du territoire de projet,
- qu'une gestion des eaux prenant en compte les contraintes réglementaires est prévue tant pour les eaux de ruissellement que pour les eaux usées,
- qu'une demande de dérogation au titres des espèces protégées a été établie pour prendre en compte les dérangements occasionnés par le projet sur les individus recensés sur le site,
- que les impacts résiduels sur la biodiversité font l'objet d'un programme de compensation réalisé sur 3 sites extérieurs au territoire de projet avec une gestion conservatoire prévue sur 30 années,
- que le projet n'a pas soulevé d'opposition durant l'enquête publique .

**Dans ces conditions, je donne un avis favorable pour l'autorisation environnementale du projet de lotissement d'habitation « Les Noës Feuves » situé sur la commune de Saint-Colomban et porté par la société PROLAMFA, assorti des 2 réserves ci-après :**

- **mise en place d'une convention avec la commune de Saint-Colomban attestant de la propriété communale des terrains extérieurs au site de projet prévus pour recevoir les mesures compensatoires sur la biodiversité avec mise à disposition de la société PROLAMFA pour création et gestion de ces mesures,**
- **présentation d'un planning de vente des lots en relation avec le planning de réhabilitation de la station d'épuration communale.**

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

**Le commissaire enquêteur**



**Jany Larcher**