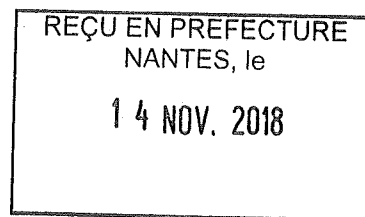


COMMUNE DE SAINT GEREON,
44150

DEPARTEMENT DE LOIRE- ATLANTIQUE



Enquête publique unique du lundi 10 septembre au mercredi 10 octobre 2018
inclus relative au:

**Projet d'aménagement de la ZAC du Prieuré, préalable
à :**

- **la déclaration d'utilité publique du projet.**
- **la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet, sur la première tranche opérationnelle de la ZAC (zone sud).**

Avis et conclusions

**Désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
N° E18000163/44 du 29/06/2018 Commune de Saint Géréon.**

B) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B. 1) Remarques sur le déroulement de l'enquête.

- 1) La publicité.
- 2) Les conditions d'accueil du public.
- 3) Le dossier de consultation du public.

B. 2) Remarques synthétiques sur les observations recueillies et avis du commissaire enquêteur.

- 1) Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage.
- 2) Les remarques et avis des services consultés et réponses du maître d'ouvrage.
- 3) Bilan du projet de ZAC.

B. 3) Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet.

1. Motivations personnelles concernant la déclaration d'utilité publique du projet.
2. Motivations personnelles concernant le dossier d'enquête parcellaire.

B.4) Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et conclusions sur l'enquête parcellaire.

B) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B. 1) Remarques sur le déroulement de l'enquête.

L' enquête publique, qui s' est tenue du 10 septembre au 10 octobre 2018 inclus soit pendant 31 jours à la mairie de Saint Géréon sur le projet d'aménagement de la ZAC du Prieuré préalable à :

- la déclaration d'utilité publique du projet.
- la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet, sur la première tranche opérationnelle de la ZAC(zone sud).

S'est déroulée de la manière suivante :

1) La publicité :

L' information du public a été conforme à la réglementation mais aussi réalisée avec la réelle volonté d' informer un large public. Le projet de ZAC est ancien (2005) et les habitants ont été informés à de nombres reprises du projet:

- Concertation du public réalisé en 2005 avec un bilan approuvé par le conseil municipal en juin. Ce bilan fait suite à la mise en œuvre :
 - D'une réunion publique d'information sur le projet.
 - D'un registre ouvert en mairie, permettant au public d'apporter ses remarques et suggestions sur le projet.
 - D'une information sur le projet, faite auprès de chaque habitant par la publication municipale.
- Une première insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 24 août 2018 (avant le début de l'enquête publique).
- Une deuxième insertion dans les journaux (Ouest-France et Presse-Océan) le 12 septembre 2018 (pendant les 8 premiers jours de l' enquête publique).
- Un affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été réalisé et vérifié du 21 août 2018 au 10 octobre inclus:
 - En mairie de Saint Géréon, sur le tableau d'affichage.
 - Sur les deux zones (nord et sud) concernées par la création de la ZAC et visibles de la voie publique.
 - Sur les deux principales zones fréquentées par les habitants de la commune

(place de l'église et place des fêtes).

- L'information sur l'ouverture de l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la préfecture pendant la durée de l'enquête et le dossier d'enquête a été consultable sur le site pendant cette période.
- Les propriétaires des parcelles concernées par la première tranche d'aménagement et concernés par le dossier d'enquête parcellaire ont été informés par courrier recommandé avec AR comme le prévoit la loi.
Les dossiers des propriétaires inconnus, concernés par le dossier parcellaire de la ZAC sud ont été affichés en mairie avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

*Avis CE- L'information a été réalisée de façon réglementaire mais avec le réel souci de «faire savoir» les enjeux du projet de création de la ZAC.
Les propriétaires des parcelles touchées par le projet de ZAC sud ont été informés et approchés pour des propositions d'acquisition « amiable ». Au moment de l'enquête, la presque totalité des terrains concernés par l'enquête parcellaire appartiennent à l'aménageur.*

2) Les conditions d'accueil du public :

Les personnes qui se présentaient à la mairie de Saint Géréon pour s'informer sur le projet de ZAC étaient dirigées vers la salle de réunion du conseil, mise à la disposition du commissaire enquêteur pendant les permanences et mise à la disposition du public pour consultation du dossier pendant les 31 jours d'enquête publique.

Un outil informatique était également à leur disposition pour consulter le dossier sur le site de la préfecture.

Avis CE- Je pense que l'espace mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête était bien adapté.

3) Le dossier de consultation du public

Les documents mis à disposition du public étaient complets et faciles d'accès aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

L'avis de l'autorité environnementale et les remarques du public ont été mises à disposition dans le dossier pour consultation.

*Avis CE- Le dossier soumis à l'enquête était bien réalisé avec le soucis d'être conforme à la réglementation en vigueur.
Les remarques du public ont été mise à sa disposition dans le dossier papier consultable*

*en mairie ainsi que dans le dossier numérique consultable en préfecture.
Le dossier permettait d'appréhender aisément les objectifs et impacts du projet.*

B. 2) Remarques synthétiques sur les observations recueillies et avis du commissaire enquêteur.

Il n'y a eu que deux remarques du public, une notée sur le registre et la deuxième faite par courrier électronique et ajoutée au registre.

1) Observations du public, commentaires et avis du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage.

Lors de cette enquête, il n'y a eu aucune remarque concernant la ZAC du secteur sud qui est concernée par la DUP et l'enquête parcellaire.

Les deux remarques intéressent la ZAC secteur nord :

- Monsieur GAGNEUX, propriétaire de plusieurs parcelles aurait souhaité pouvoir aménager lui-même ses terrains et ainsi mieux les valoriser.
- Monsieur et Madame PRESSE, propriétaire/résident rue de la Chavasnerie, auront des voisins dans la ZAC nord après son aménagement. Ils auraient préféré conserver le pré actuel.

Remarques	Points soulevés	Commentaires/propositions du maître d'ouvrage en réponse à la synthèse des remarques.
Remarques de Monsieur Pascal Gagneux	Monsieur Gagneux, propriétaire de 10 parcelles en section AK (n° 22; 24; 25; 27; 28; 204; 205; 208; 209 et 33) sur le projet de ZAC secteur Nord conteste la nécessité de déclarer d'« utilité publique » le projet de ZAC Nord pour les raisons suivantes : - Travaux de faible importance. - Coût des acquisitions envisagées largement sous-évalué.	- <i>L'utilité publique ne peut pas être rejetée au regard des équipements publics prévu, jugés « de faible importance » par Mr Gagneux. L'utilité publique, dans le cas de la ZAC du Prieuré, permet à la fois la rénovation et la revitalisation du centre-bourg et de répondre au besoin en logements sur le pays d'Ancenis. Par ailleurs, le recours à l'expropriation ne s'apprécie nullement par rapport à la nature des équipements publics mais par rapport à l'objet de l'opération et à son utilité publique. En tout état de cause, les déclarations d'utilité publique ont pour objet de permettre des acquisitions, et ce en vue de la réalisation d'une opération déterminée, qu'il y ait ou non des équipements publics de prévus.</i> - <i>M. Gagneux ne peut pas prétendre que la procédure est inutile au motif qu'il serait en capacité de réaliser lui-même les aménagements, à la fois pour la raison</i>

<p>- Coût financier de l'opération, trop élevé au regard de ses avantages.</p>	<p>Monsieur Gagneux se propose de réaliser l'opération de ZAC Nord comme propriétaire associé au projet sans avoir besoin de déclarer celui-ci « d'utilité publique ».</p>	<p><i>évidente qu'il n'a pas la compétence ni les références le permet-tant mais aussi parce que la procédure a été volontairement choisie par la commune afin de garder la parfaite maîtrise de cette opération publique d'aménagement, d'autant plus qu'il s'agit d'une recomposition sensible de centre-bourg, afin d'assurer la qualité de réalisation et l'atteinte d'objectifs programmatiques bien précis. La convention d'association prévue par l'article L.311-5 du code de l'urbanisme, à laquelle semble faire référence M. Gagneux, a en tout état de cause pour objet de coordonner les chantiers de construction des propriétaires privés et le chantier d'aménagement, et non pas d'impliquer les propriétaires privés dans l'aménagement public. Il est donc inenvisageable pour M. Gagneux d'être co-aménageur. On peut par ailleurs rappeler qu'une ZAC ne peut connaître qu'un seul aménageur et non deux et que celui-ci est désigné au terme d'une procédure de mise en concurrence à laquelle M. Gagneux n'a pas participé et n'aurait de toute façon sans doute pas été retenu faute de garantie et références professionnelles dans le domaine de l'aménagement. Enfin, l'éventualité même (à supposer avérée), que des particuliers puissent réaliser l'opération n'ôte absolument rien à l'utilité publique de celle-ci.</i></p> <p><i>M. Gagneux ne peut pas affirmer que le rapport coût/bénéfice de l'opération n'est pas satisfaisant sans en faire la démonstration. Il y a des bénéfices évidents et incontestables à cette opération publique d'aménagement : renforcement de l'attractivité d'un centre-bourg en perte de vitesse, amélioration de l'offre de commerces et de services pour les habitants, création de logements en réponse à une carence, reconquête et valorisation des friches urbaines, préservation des zones humides, etc.</i></p>
<p>Mr PRESSE a fait les remarques suivantes : - 1) Des écrans visuels et sonores seraient déployés pour protéger les riverains actuels (page23) et le plan (page 12) n'en fait pas mention. Pourquoi ? (Document d'étude d'impact).</p>		<p><i>1) Le plan prévisionnel de plantations de la partie nord de la ZAC du Prieuré devrait être de nature à rassurer M. Presse sur le traitement de la relation du futur quartier à la RD 723 (boulevard de l'Atlantique) puisqu'une large haie bocagère est prévue entre le boulevard et les parcelles privées. Des plantations sont par ailleurs conservées voire renforcées le long du boulevard. Nous pouvons garantir le fait que la double noue paysagée sera mise en place assurément sur tout le linéaire du boulevard de l'Atlantique car elle est</i></p>

	<p>- 2) Mr Presse fait état de puits de surface (rue du Drapeau, rue Barbeau) qui pourraient être alimentés à partir de la zone humide de l'îlot Nord. Les travaux d'aménagement peuvent-ils perturber l'alimentation de ces puits ?</p> <p>- 3) Mr Presse attire l'attention sur la présence possible d'espèce(s) végétale(s) protégée(s) et note la présence de « Ginkgo Biloba ». L'inventaire réalisé dans l'étude d'impact est-il exhaustif ?</p> <p>- 4) Mr Presse interroge le maître d'ouvrage sur l'opportunité d'aménager la ZAC du Prieuré plutôt que de penser à aménager des zones moins sensibles, à ses yeux et mal utilisées.</p> <p>- 5) Le projet est-il conforme aux nouvelles dispositions environnementales ?</p>	<p><i>inscrite comme obligatoire au titre de la loi sur l'eau et aura pour fonction notamment de collecter les eaux de toiture des constructions et les diriger vers la zone humide présente au nord-ouest et préservée. Enfin, l'implantation des maisons est plutôt prévue au nord des parcelles afin de favoriser le calme des jardins au sud. L'étude d'impact ne fait pas état d'écrans visuels. Dans le projet, il est prévu de traiter le lien au boulevard par le végétal et l'implantation bien pensée des constructions.</i></p> <p><i>2) Sur la question des puits de surface, qui semblent éloignés du site, il faudrait identifier ces puits précisément pour pouvoir étudier l'aquifère les alimentant et connaître leur fonctionnement actuel.</i></p> <p><i>3) L'inventaire a été effectué par des naturalistes et est exhaustif. S'agissant du ginkgo, cité par M.Presse, c'est une espèce paysagère horticole exotique mais ce n'est pas une espèce protégée.</i></p> <p><i>4) M. Presse peut préciser quelles zones lui semblent moins sensibles et mal utilisées et en faire état, s'il le souhaite, à la commune. S'agissant du projet de ZAC du Prieuré, c'est un projet de revitalisation de centre-bourg, de rénovation urbaine et de reconquête de friches urbaines. Il se concentre sur le centre-bourg et ses abords immédiats, avec un objectif fort d'amélioration de l'entrée de ville. Son périmètre intègre par ailleurs une zone humide en sa partie nord-ouest, ce qui permet, par le biais de l'opération publique d'aménagement qu'est la ZAC du Prieuré, de préserver cet espace naturel, le valoriser voir en améliorer les fonctionnalités à travers des mesures compensatoires spécifiques.</i></p> <p><i>5) Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de l'autorité environnementale. Par ailleurs, LAD-SELA a pris grand soin de répondre à l'ensemble des observations qui ont pu être émises par les services de l'état.</i></p>
--	--	---

Avis CE- Le maître d'ouvrage a bien pris en compte les remarques formulées dans le procès-verbal de synthèse. Les réponses apportées répondent point par point aux remarques en argumentant la réponse et en expliquant les points d'accord ou de désaccord.

2) Remarques et avis des services consultés et réponses du maître d'ouvrage.

Avis CE- Le maître d'ouvrage a répondu point par point aux différents services consultés :

- Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement des Pays de Loire.*
- L'agence régionale de santé (ARS).*

Les réponses du maître d'ouvrage aux remarques de ces services ont apporté des compléments d'information satisfaisants et utiles.

Les explications et les arguments développés concernant la gestion des risques de nuisance sonore, n'ont pas totalement convaincu l'ARS. Je pense que ce point reste critique dans le dossier.

3) Bilan du projet de ZAC.

Principaux éléments positifs à retenir	Principaux éléments négatifs à retenir
<ul style="list-style-type: none">- La commune de saint Géréon va, avec ce projet de ZAC être en mesure de respecter ses engagements en matière de logement (habitat, social, commerce).- Le maître d'ouvrage va développer l'habitat sur le centre-bourg en densifiant le cœur de ville.- Le projet doit permettre de traiter le boulevard de l'Atlantique comme une entrée de ville en le requalifiant (zone nord).- Le projet « sud » permet d'éliminer des constructions vétustes et d'améliorer le centre ville.- Le projet « sud » doit permettre la création de surfaces commerciales de centre ville.- Le projet va permettre de créer un espace boisé et protégé en requalifiant une zone humide dégradée.	<ul style="list-style-type: none">- L'aménagement de la zone nord va permettre la construction de maisons près du boulevard de l'Atlantique sans protection acoustique réelle pour les occupants.- L'inquiétude de quelques riverains ayant la sensation de pouvoir perdre leur tranquillité.- L'utilité publique contraint les propriétaires à céder leurs parcelles même s'ils ne le souhaitent pas.

B. 3) Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet.

Je vais préciser mes motivations en m'interrogeant sur les problématiques posées et en apportant un commentaire personnel jugé « favorable ou défavorable » au projet.

1) Motivations personnelles concernant la déclaration d'utilité publique du projet.

- Le projet de ZAC du Prieuré permet-il à la commune de Saint Géréon de répondre aux évolutions réglementaires en matière d'urbanisation ?

Avis CE- Le projet de création de ZAC sur la commune permet de programmer une partie de son développement et de répondre de façon satisfaisante au contexte réglementaire pour les 10 ans qui viennent en :

- *Lui permettant d'assumer ses engagements dans le SCoT et le PLH.*
- *Réalisant une opération intégrant les contraintes environnementales de la loi ALUR.*

Ces éléments sont, à mon avis très favorables au projet.

- Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt public ?

Avis CE-

- *Oui, parce que le projet permet de soutenir l'offre de logements sur la commune par un projet cohérent et global.*
- *Oui, parce que ce projet permet à la commune de maîtriser son développement urbain en cherchant à densifier les constructions.*
- *Oui, parce que le projet va permettre de proposer plus de mixité sociale et générationnelle en diversifiant son offre de logement.*
- *Oui, parce que le projet se situe à proximité et dans la zone de centre-bourg et va optimiser les déplacements des résidents.*

- Le projet a-t-il été étudié sur le plan de son impact environnemental et a-t-il posé des problèmes et/ou des recommandations particulières ?

Avis CE- Oui, il a été réalisé une étude d'impact de qualité sur ce dossier. La logique d'évitement a été mise en œuvre et les enjeux ont été bien appréhendés. Le projet a obtenu un avis plutôt positif de l'autorité environnementale sans objection ni remarque importante. Je juge positivement l'aspect environnemental de ce dossier.

- La solution proposée (création d'une ZAC) est-elle la mieux appropriée pour atteindre les objectifs souhaités ?

Avis CE- Le morcellement du foncier (surtout le secteur sud de la première tranche) ne permet pas de réaliser des projets d'aménagement aboutis sans disposer de toute la maîtrise foncière. L'utilisation de la « ZAC » comme moyen d'obtenir une déclaration d'utilité publique pour maîtriser le foncier est une voie bien adaptée.

La mise à disposition de l'ensemble du foncier sur une zone à aménager est indispensable à la cohérence du projet.

Je pense que la « ZAC » est un moyen efficace pour mettre à la disposition des « accédants à la propriété » des terrains de bonne qualité (bien aménagés) à des prix raisonnables en respectant les recommandations d'urbanisme et les consignes environnementales.

- L'emplacement de la ZAC du Prieuré, choisi par le maître d'ouvrage pour développer l'habitat sur sa commune, paraît-il judicieux ?

Avis CE- Situé en centre-bourg (partie sud) et à proximité du bourg (partie nord) le projet de ZAC est intégré à l'enveloppe urbaine de Saint Géréon et ceci lui permet d'être économe en terme de desserte et de réseaux. Cette situation permet à la commune de développer les déplacements doux, même si cet aspect n'est pas aujourd'hui bien abouti.

- Le projet, prend-t-il bien en compte l'aspect environnemental et paysager ?

Avis CE- Le projet permet de traiter le boulevard de l'Atlantique comme une entrée de bourg et ceci est important après le reclassement de cette voie de circulation. C'est avec une noue permettant de gérer les eaux pluviales et un traitement paysager que le nord de la ZAC nord sera plus attrayant.

Le projet nord permet aussi de reclasser et de rendre plus fonctionnelle une partie de la zone humide : zone verte et intéressante à proximité du bourg.

- Les mesures permettant de protéger du bruit les habitants des maisons (secteur nord) le long du boulevard de l'Atlantique sont-elles adaptées ?

Avis CE- Le maître d'ouvrage a répondu à l'ARS sur ce point en argumentant que les maisons construites le long du boulevard de l'Atlantique seraient utilisées comme écran sonore afin de protéger du bruit les habitants qui auront leur jardin d'agrément au sud.

Je note que l'ARS n'est pas convaincue par cet argument et préférerait la construction d'un merlon de protection.

Je note également que la circulation sur le boulevard de l'Atlantique a beaucoup changé (diminué) depuis le déclassement de cette voie.

- La déclaration d'utilité publique ne permet pas aux propriétaires concernés, de disposer selon leur convenance, de leurs terrains.

Avis CE- Les propriétaires concernés par la déclaration d'utilité publique de leurs parcelles ne peuvent pas en disposer à leur convenance. Ils peuvent être insatisfaits de la valorisation des

*parcelles et devoir les céder sous contraintes après l'enquête parcellaire.
Ces divers arguments sont réels mais les propriétaires de ces parcelles restent privilégiés au regard des terrains, beaucoup plus nombreux, qui ne seront jamais constructibles et donc jamais aussi bien valorisés.*

2) Motivations personnelles concernant le dossier d'enquête parcellaire.

- L'enquête parcellaire de ce dossier est-elle bien adaptée au programme prévisionnel de réalisation des constructions sur le périmètre de la ZAC du Prieuré ?

*Avis CE- Le projet de ZAC du Prieuré va se dérouler sur une bonne dizaine d'années. La mise à disposition des terrains et l'échelonnement des travaux doivent être géré par le maître d'ouvrage en intégrant les besoins de financement nécessaires.
Il est évident que pour les deux ou trois ans à venir, la réalisation de la zone sud sera suffisante.*

- Les propriétaires et les titulaires de droits réels concernés par l'expropriation ont-ils été informés comme le prévoit la procédure ?

*Avis CE- Le maître d'ouvrage a informé par courrier recommandé individuel, avant le début de l'enquête publique, les propriétaires et/ou indivisions, de l'ouverture de la DUP et de l'enquête parcellaire concernant la ZAC du Prieuré (secteur sud).
Les courriers recommandés avec accusé de réception, non retirés ou impossibles à distribuer, ont été affichés en mairie avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci comme le prévoit la procédure.*

- La procédure parcellaire (secteur sud) est-elle contestée par des « ayants-droits » ?

Avis CE- Non, cette procédure n'a pas été contestée durant l'enquête publique.

B.4) Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et conclusions sur l'enquête parcellaire.

Je soussigné Claude LE GOFF commissaire enquêteur désigné par la décision du tribunal administratif de Nantes n° E17000173/44 du 1/07/2017;

Déclare sur l'honneur:

- que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite

de cette enquête publique;

- ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre mon impartialité en cause dans le cadre de cette enquête.

Vu le rapport du commissaire enquêteur, relatif au déroulement de l'enquête publique et aux observations du public (première partie);

Vu les observations du public déposées pendant l'enquête dans le registre ou par courrier destiné au commissaire enquêteur;

Dépose mes conclusions motivées.

Que les procédures d'enquête ont été respectées et que l'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et dans de bonnes conditions d'accueil et d'information du public

Que les observations présentées pendant l'enquête ont bien été prises en compte et développées dans ce rapport.

Que la volonté de bien faire et d'apporter des réponses constructives aux remarques du public et des services consultés par le maître d'ouvrage me paraît évidente.

Qu'il ressort des motivations personnelles du commissaire enquêteur beaucoup d'éléments favorables au projet au regard des quelques points à surveiller.

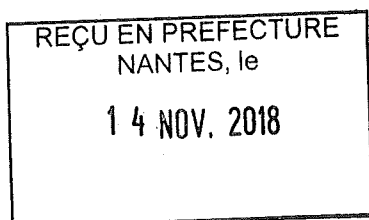
En conséquence:

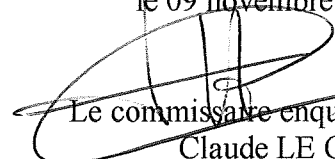
J'émet un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Prieuré sur la commune de Saint Géréon.

J'émet un **avis favorable** au dossier d'enquête parcellaire concernant la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet sur la première tranche opérationnelle de la ZAC (zone sud).

Je souhaite que les remarques et recommandations formulées dans ce rapport soient prises en compte.

SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE,
le 09 novembre 2018




Le commissaire enquêteur
Claude LE GOFF