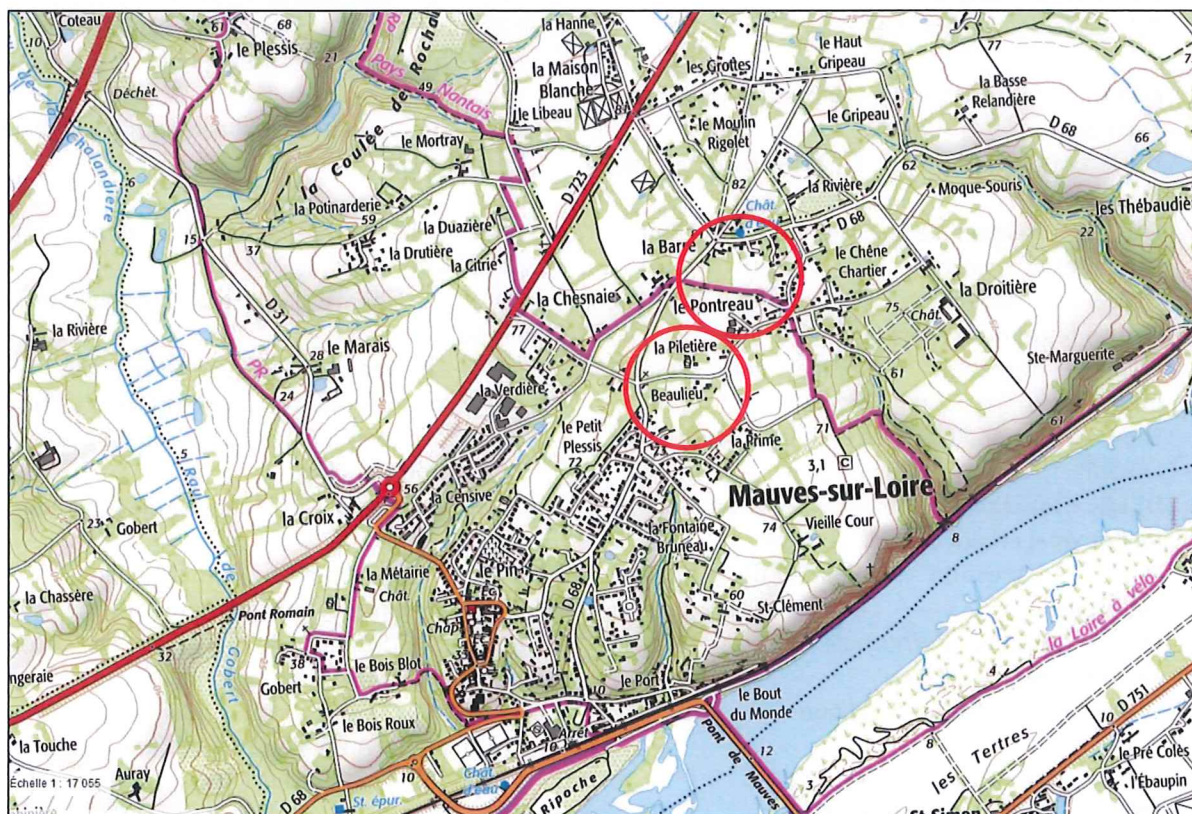


**DÉPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE**  
**MAITRE D'OUVRAGE : LOIRE OcéAN DÉVELOPPEMENT POUR LE**  
**COMPTE DE NANTES METROPOLE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À**  
**LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA CESSIBILITÉ DES**  
**IMMEUBLES NÉCESSAIRES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC**  
**PONTEREAU-PILETIÈRE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE**  
**MAUVES-SUR-LOIRE**



**DOCUMENT 1**

**RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : JEAN CHRISTOPHE PEUREUX**

**DÉCISION DÉSIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES –**

**N° E1900274/44 EN DATE DU 02 DÉCEMBRE 2019**

## GLOSSAIRE DES ABRÉVIATIONS POUVANT ÊTRE UTILISÉES DANS CE RAPPORT

AE – Autorité Environnementale	OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ARS – Agence Régionale de Santé	PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
AVAP - Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (remplace la ZPPAUP)	PC - Permis de Construire
CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie	PDA - Périmètre Délimité des Abords
CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement	PDU - Plan de déplacements Urbains
CCAF - Commission Communale d'Aménagement Foncier	PEAN - périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains
CDC – Communauté De Communes	PLD - Plan Local de Déplacement
CDNPS - Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites	PLU - Plan Local d'Urbanisme
CDPENAF - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	PLUi - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
CG – Conseil Général	PLUm - Plan Local d'Urbanisme métropolitain
CU - Code de l'urbanisme	PNR - Parc Naturel Régional
	PPA - Personne Publique Associée
	PPC – Personne publique consultée
	PPR – Périmètre de Protection Rapproché
	PPRT - Plan de Prévention des Risques Technologiques
DATAR - Direction de l'Aménagement du Territoire	PQPN - Personnalité Qualifiée pour la Protection de la Nature
DAU - Délégation de l'Architecture et de l'Urbanisme	
DDASS - Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales	SAGE- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer	SDAP - Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial
DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles	SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
DRAF - Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt	SDA - Service Départemental de l'Architecture
DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
DRAC – Direction Régionale des Affaires culturelles	SDAU - Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
DTA - Directive Territoriale d'Aménagement (grands projets de l'État)	SPR - Sites Patrimoniaux Remarquables
DUP – Dossier d'Utilité Publique	SRU - Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi)
	STECAL – Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité
EBC - Espaces Boisés Classés	
ENS - Espace Naturel Sensible	TA - Tribunal Administratif
HQE - Haute Qualité Environnementale	VRD - Voirie et Réseaux Divers
ICPE - Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
IDF - Institut pour le Développement Forestier	ZAD - Zone d'Aménagement Différé
INAO - Institut National des Appellations d'Origine	ZAP – Zone Agricole Protégée
ISD - Installation de Stockage de Déchets	ZICO - Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
ISDI - Installation de Stockage de Déchets Inertes	ZNIEFF - Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique
LPO - Ligue de Protection des Oiseaux	ZPR - Zone de Publicité Restreinte
MH - Monument Historique	ZPS - Zone de Protection Spéciale
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation	
ONF - Office National des Forêts	

## **DOCUMENT 1**

### **Rapport d'enquête du commissaire enquêteur**

<b>1</b>	<b><u>Présentation de l'enquête publique</u></b>	
1.1	Contexte du projet	page 4
1.2	Objectifs et motivations du pétitionnaire	page 4
1.3	Principaux textes législatifs et réglementaires	page 4
1.4	Décisions devant être adoptées à l'issue de l'enquête par les autorités compétentes	Page 5
1.5	Historique du projet	page 4
1.6	Présentation du projet de ZAC	page 5
1.7	L'enquête parcellaire	page 11
1.8	La concertation et l'information préalable	page 11
<b>2</b>	<b><u>Organisation et déroulement de l'enquête publique</u></b>	
2.1	Actes générateurs de l'enquête	page 13
2.2	Calendrier de l'enquête publique	page 13
2.3	Publicité de l'enquête publique	page 13
2.4	Contenu détaillé des éléments mis à disposition du public pendant l'enquête	page 14
2.5	Dématérialisation de l'enquête	page 14
2.6	Rencontres avec le maître d'ouvrage	page 15
<b>3</b>	<b><u>Avis émis sur le projet</u></b>	page 16
<b>4</b>	<b><u>Observations formulées par le public</u></b>	
4.1	Éléments quantitatifs relatifs à l'enquête	page 16
4.2	Observations laissées par le public	page 18
<b>5</b>	<b><u>Clôture de l'enquête</u></b>	
5.1	Procès-verbal de synthèse des observations	page 22
5.2	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	page 22
<b>6</b>	<b><u>Annexes</u></b>	
6.1	Avis d'enquête	
6.2	Certificat d'affichage	
6.3	Avis dans la presse	
6.4	Original du PV de synthèse des observations	
6.5	Original du mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

## **1 PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.1 CONTEXTE DU PROJET**

Mauves-sur-Loire est une commune de 3 166 habitants située à une quinzaine de kilomètres de Nantes, dont la population n'a cessé d'augmenter, notamment au cours de ces quinze dernières années (+31,5% entre 1999 et 2014).

Elle bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise, de la saturation des communes les plus proches de Nantes, d'un cadre de vie préservé, de facilité d'accès (TER, bus...) et d'un coût de l'immobilier inférieur à celui des communes avoisinantes.

La commune se compose d'un parc de résidences principales « monotype », et, depuis 1995 seulement 2 opérations de logements locatifs sociaux ont été réalisées, soit 27 unités, ce qui entraîne une inadéquation entre l'offre de logements et la demande locale.

Afin de répondre à ces objectifs, Nantes Métropole et la commune de Mauves-sur-Loire ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation les deux sites de la ZAC Piletière /Pontereau situés à un peu plus d'un kilomètre au nord-est du bourg en continuité de l'urbanisation récente.

Ainsi, en conformité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) adopté à l'échelle de Nantes Métropole en 2019, la commune souhaite produire des logements neufs plus variés et plus accessibles ; le PLUm reprenant ces objectifs en affichant la volonté de construire 20 à 25 logements neufs en moyenne chaque année.

Pour mettre en œuvre cette opération, la présente enquête publique relative à la ZAC Pontereau-Piletière sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire est composée :

- du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique,
- du dossier de cessibilité des immeubles nécessaire au projet d'aménagement.

### **1.2 MOTIVATION ET OBJECTIFS ET DU PÉTITIONNAIRE**

Le secteur d'aménagement se trouve dans le prolongement du tissu urbain existant et la ZAC Pontereau-Piletière doit permettre de répondre à divers enjeux et objectifs.

- Maintenir l'attractivité de la commune et satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs en construisant de nouveaux logements et répondre ainsi à la demande de logements et à la pression foncière que subit la commune.
- Développer de nouvelles formes de solidarités en diversifiant l'offre de logements et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle : petits logements, habitat locatif social ou de primo-accession.
- Limiter l'impact sur l'environnement en concevant un quartier prenant en compte les préoccupations paysagères et écologiques : forte exigence de qualité paysagère architecturale et urbaine ; proposer un habitat plus dense ; qualité de l'opération recherchée par l'architecture et le gabarit des futures constructions ; traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes actuelles et futures de la zone.

### **1.3 PRINCIPAUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES**

#### **Concernant l'enquête préalable à la DUP**

- Code de l'expropriation : articles L.121 -1 à L.122 -7
- Code de l'expropriation : articles R.111-1 à R.112-27
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-18
- Code de l'environnement : articles R.123-1 à R.123-27

Le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est construit conformément aux articles R.123-8 du code de l'Environnement et R.112-4 du Code de l'Expropriation.

#### **Concernant l'enquête parcellaire**

Code civil art. 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

- Code de l'expropriation : articles L.423 et suivants.
- Code de l'expropriation : articles R.131-1 à R.131-14.
- Code de la santé publique : articles L.1321-2 et R.1321-8 à R.1321-13-4.
- Code de l'urbanisme : articles L.314-2 et suivants.

#### **1.4 DÉCISIONS DEVANT ÊTRE ADOPTÉES À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PAR LES AUTORITÉS COMPÉTENTES**

- Par le Conseil communautaire de Nantes Métropole : une déclaration de projet reconnaissant l'intérêt général de l'opération.
- Par le Préfet de Loire-Atlantique : un arrêté déclarant d'utilité publique les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de Pontereau-Piletière, et un arrêté de cessibilité qui rendra cessibles les parcelles identifiées dans l'état parcellaire soumis à enquête. Ces parcelles pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une expropriation, prononcée alors par le juge de l'expropriation, après saisine par le Préfet.

#### **1.5 HISTORIQUE DU PROJET**

Ce projet de ZAC commencé en 2007 arrive aujourd'hui en enquête publique après un cheminement de plusieurs années.

- 2007 : engagement des **études préalables de la ZAC**.
  - 2009 : engagement de la concertation préalable et rédaction d'une **première étude d'impact**.
  - 22 mars 2010 : **création de la ZAC** par la **Ville de Mauves-sur-Loire**.
  - 25 juin 2010 : **transfert de la compétence ZAC** des communes **vers Nantes Métropole** acté par un arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2010 .
  - Le Conseil Communautaire par délibération en date de février 2011 désigne la **Société Loire Océan Développement (LOD) comme aménageur**.
  - À partir de 2011 : **négociations foncières** LOD-proprétaires et premières acquisitions.
  - 2013 : les études environnementales concluent à la **présence de zones humides** et à l'imposition par la Police de l'Eau d'une régulation des eaux pluviales centennales (bassin versant sensible).
  - Entre 2013 et 2017 : application de la **démarche Eviter Réduire Compenser** et recherche de fonciers d'accueil de mesures compensatoires, et reprise du projet urbain pour intégration des dispositifs de gestion des eaux (12 bassins de rétention).
  - 2017 : constitution des **dossiers règlementaires, DUP et déclaratif Loi/Eau**, sur la base d'un AVP n°3.
  - 24 novembre 2017 : **approbation du dossier de DUP** par le Bureau métropolitain.
  - 15 décembre 2017 : **dépôt d'un dossier DUP et déclaration Loi sur l'Eau en Préfecture** pour instruction.
  - 04 octobre 2018 : **arrêté de prescription des mesures compensatoires pour le dossier Loi sur l'Eau..**
  - Entre fin 2017 et fin 2019 : **ajustement du projet AVP n°4** en réponse aux courriers de la DDTM, de la DRAC, et en prenant en compte le PLU métropolitain approuvé le 5 avril 2019.
  - 2018-2019 : acquisitions du fonciers accueil de mesures compensatoires, sauf une parcelle.
  - Octobre 2019 : dernières offres LOD aux propriétaires avant engagement de la DUP.
  - 19 décembre 2019 : **fin de l'instruction du dossier DUP par les services de l'État**.
  - Complétude du dossier permettant la mise à l'enquête, notamment l'étude d'impact de 2009.
- **15 janvier 2020 - démarrage de l'enquête publique qui comprend deux volets :**
- l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
  - l'enquête parcellaire

#### **1.6 PRÉSENTATION DU PROJET DE ZAC**

La collectivité a souhaité développer les secteurs du Pontereau (7.4 hectares) et de la Piletière (5.5 hectares) dans le cadre d'une opération d'ensemble, selon le mode opérationnel de zone d'aménagement concerté (ZAC). L'opération d'aménagement consiste ainsi en la réalisation d'un programme de l'ordre de 210 nouveaux logements individuels et intermédiaires avec un minimum de 30% de logements sociaux et de logements abordables.

### a) Description du site et de son environnement

Les secteurs du Pontereau (7,2 hectares) et de la Piletière (5.5 hectares) sont situés en bordure de la RD 68 à environ 1 kilomètre au nord-est du bourg ; ils sont distants de 200 mètres l'un de l'autre.

Ces deux secteurs se développent sur des sites essentiellement occupés par des **espaces agricoles plus ou moins entretenus**.

Concernant le **risque de remontée de nappes**, la sensibilité est considérée forte. Il en résulte des contraintes potentielles pour les constructions (fondations, sous-sol non-recommandé) et pour les ouvrages de régulation (faible profondeur) ; la ZAC est en grande partie incluse dans le **périmètre de protection rapprochée** complémentaire de la prise d'eau de la Loire à Mauves.

Dans le respect des **orientations du SDAGE et du SAGE** Estuaire de la Loire, ainsi que du programme Neptune développé par Nantes Métropole le projet portera une attention particulière à la maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales rejetées afin de ne pas aggraver la situation.

Les sites de la Piletière et du Pontereau sont tous deux situés sur des **espaces de transition** entre les zones bocagères denses et les extensions récentes du bourg. L'**intérêt faunistique** de ces sites est relativement limité, seules les haies et la mare offrent des habitats singuliers pour l'avifaune et les amphibiens, et constituent les éléments biologiques les plus remarquables. Aucune **espèce végétale protégée ou d'intérêt patrimonial** n'a été recensé.

La commune de Mauves-sur-Loire accueille un seul **monument au titre du Code du patrimoine** : il s'agit de la Villa de Beaulieu. La totalité du secteur de la Piletière et la moitié du secteur du Pontereau se trouvent à l'intérieur du périmètre de protection (rayon de 500 mètres).

D'autre part, la totalité du secteur de la Piletière et la moitié sud-ouest du secteur du Pontereau se trouvent dans une **zone archéologique sensible**. Ce secteur est en effet concerné par la présence d'une importante agglomération gallo-romaine. Des fouilles démarreront en avril 2020 sur le foncier acquis par LOD

On note la présence de **deux entreprises** en bordure des terrains à aménager : Ouest Polissage (traitement et revêtement de métaux) à la Piletière et Loire Modelage (fabrication d'outillages mécaniques) au Pontereau.

**Déplacements** - La RD 68 reçoit environ 2400 véhicules/jour ; la commune bénéficie d'une desserte par le train, la gare étant située à environ 1,5 kilomètres de la ZAC ; la ZAC est desservie par le bus n°67 du réseau de Transport de l'Agglomération Nantaise (TAN) , deux arrêts de bus sont situés sur la RD 68 à proximité immédiate du projet d'aménagement. Enfin, des liaisons douces existent essentiellement le long de la Loire.

La commune de Mauves-sur-Loire dispose d'un bon niveau d'**équipements publics et parapublics** concentrés dans le bourg : mairie, poste, écoles maternelles et élémentaires publiques et privées, cantine, bibliothèque... La commune dispose également de salles polyvalentes et d'un plateau sportif.

La ZAC bénéficie de la présence de la plupart des **réseaux publics** à proximité : eau potable et de défense incendie, assainissement des eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunications...

En matière d'eaux usées, les deux zones sont raccordables gravitairement aux réseaux existants ; le dossier évoque également l'opportunité de profiter de cette opération pour raccorder des riverains des deux secteurs de la ZAC mais sans préciser le périmètre exact de ces raccordements extra ZAC, ni le calendrier de ces travaux.

La **collecte sélective des déchets** est assurée par Nantes Métropole.

### b) Justification de l'opération

Plusieurs raisons président au choix des sites et aux principes d'aménagement retenus pour la ZAC :

- Un projet localisé en continuité du tissu urbain existant ;
- Une opération permettant de répondre à la demande croissante de logements sur la commune ;
- Un aménagement compatible avec les documents d'urbanisme et dont la desserte est assurée ;
- Une ZAC pour laquelle le volet paysager est essentiel, qui respecte les spécificités écologiques du site à aménager et ne remettant pas en cause la qualité de la ressource en eau potable.

### c) Raisons du choix du projet d'aménagement

Préalablement à la création de la ZAC, deux grands scénarios ont été étudiés. Le scénario retenu a été préféré du fait d'un linéaire de voirie moins important, et il correspondait mieux aux attentes des futurs habitants en matière d'habitat et de stationnement.

### d) Aménagements prévus

#### Programme de construction prévisionnel

L'opération consiste à construire environ 210 logements au total sur les deux sites avec une typologie diversifiée : habitat individuel et groupé, et locatif et accession à prix maîtrisé ou libre. Il est envisagé, à ce stade, la réalisation d'environ 120 terrains à bâtir et 90 logements groupés.

#### Orientations d'aménagement retenues

La création d'un nouveau quartier, avec de véritables lieux de vie : greffe au tissu environnant, maintien des espaces paysagers de qualité, boisements et espaces humides qui structurent le paysage, traitement qualitatif et sécuritaire des accès aux deux zones, traitement paysager et qualitatif des espaces publics internes à la ZAC.

#### Voirie et liaisons douces

##### Dans le secteur du Pontereau :

- création d'une voie primaire nord-sud reliant la RD 68 au niveau du carrefour avec la VC 1 et à la VC 5 ;
- réaménagement du carrefour sur la RD 68 par la création d'un giratoire ;
- côté sud, sur la rue de la Droitière, un carrefour en T traité par un plateau surélevé assurera le raccordement de la voie nouvelle aux quartiers existants.

##### Dans le secteur de la Piletière :

Création d'une voie primaire en boucle, reliée en deux points à la rue de la Droitière.

Le projet prévoit également un maillage dense de liaisons douces desservant l'ensemble des deux sites et se raccordant aux voies de desserte et chemins ruraux menant au bourg de Mauves-sur-Loire. Ces liaisons chemineront notamment le long des haies existantes.

#### Les espaces paysagers

L'inventaire du patrimoine végétal existant permettra de conserver des portions de haies de très bonne qualité paysagère et écologique, mais aussi des sections dégradées ou de mauvaise qualité.

Les coulées vertes s'appuient sur cette trame végétale. Divers types d'espaces verts sont prévus : de type champêtre, de type parc, de type zone humide, de type jardin. Ils seront composés par des essences bocagères complétées ponctuellement par des essences du genre rustique urbain.

### e) Prise en compte des zones humides – Démarche « Éviter-Réduire- Compenser »

Des inventaires floristiques ont été réalisés entre août 2007 et octobre 2008, en septembre 2011, en avril et juin 2012, et des inventaires pédologiques en avril et juin 2012. Soixante et un points de sondage (P1 à P61) ont été effectués à une profondeur pouvant atteindre jusqu'à 100 cm. Bilan :

- il existe deux mares au Pontereau représentant 1925 m<sup>2</sup> de zones humides, et ces mares et leurs ceintures rivulaires devront être intégrées au plan de composition, de même en ce qui concerne les haies d'intérêt ;
- Il existe une zone humide sur la ZAC Piletière de type classe Vb du GEPPA représentant 8640 m<sup>2</sup>.

#### La zone humide du secteur Piletière

Cette zone humide identifiée sur la base du critère pédologique présente deux fonctions principales : une fonction de zone tampon, une fonction épuration qui s'avère globalement modérée.

Pour le SDAGE la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités, pour le SAGE, l'objectif de compensation est basé sur le doublement minimum des surfaces détruites.

Pour la Loi sur l'eau les aménagements techniques (remblais, dépôts, drainage,) impactant une surface comprise entre 1 000 et 10 000m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'une procédure de Déclaration.

La conservation de cette zone humide se traduisant par des contraintes fortes remettant en cause la production de logements définis par le PLH, il a été donc prévu de compenser sa disparition de conformément aux prescriptions du SAGE Estuaire de la Loire.

#### La zone compensatoire

Le site de la Boire de Mauves retenu pour cette compensation aboutira à des mesures de restauration visant à apporter une plus-value écologique de zones humides dégradées. La surface concernée totalise 26 447 m<sup>2</sup> qui

vont bien au-delà les 200 % de surface compensatoire requise ; les gains concernent en premier lieu la fonctionnalité écologique et dans une moindre mesure les fonctionnalités hydrauliques et épuratoires.

**Travaux à prévoir :**

- Préservation des haies, des saulaies et des frênaies ;
- Protection de la prairie à Fritillaire et Cardamine existante ;
- Protection des zones humides en eau existantes ;
- Suppression d'une peupleraie ;
- Travaux d'arrachage et de défrichement ;
- Remise en état d'une prairie pâturée et d'une peupleraie ;
- Réhabilitation de prairies de fauches permanentes et de ripisylves ;
- Semis ou évolution libre de la végétation vers la prairie de fauche et la mégaphorbiaie.

Ces travaux s'échelonnent sur environ 2 ans en veillant à les faire concorder avec les cycles biologiques des espèces.

Il est prévu un plan de gestion de ce site sur 5 à 10 ans à minima. Estimation de budget global hors acquisitions : 90 050 € HT.

**Plan de composition des sites de Pontereau (à gauche) et la Pilatière (à droite)**



**f) Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ses effets**

Thème	Impacts liés au thème abordé	Mesures de réduction et compensatoires
Phase chantier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains</li> <li>• Risques de pollutions de l'eau et de l'air, création de déchets</li> <li>• Possibilité de découvertes archéologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de la réglementation en vigueur en matière de protection des eaux et de nuisances acoustiques</li> <li>• Fouille d'archéologie préventive</li> <li>• Réalisation des opérations de dévégétalisation préférentiellement durant la période la moins défavorable pour la faune</li> </ul>



<p>Milieu physique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imperméabilisation des sols</li> <li>• Accroissement de la pollution chronique, accidentelle et saisonnière</li> <li>• Impacts quantitatif et qualitatif limités sur les nappes</li> <li>• Augmentation nette du flux de pollution à traiter à la station d'épuration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Techniques alternatives pour le recueil et le traitement des eaux pluviales avec des bassins dimensionnés pour une pluie de fréquence centennale.</li> <li>• Respect du règlement défini dans le périmètre de protection rapprochée sensible de la prise d'eau de Mauves sur Loire.</li> </ul>
<p>Cadre biologique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incidences réduites compte tenu de la présence de terres agricoles occupées par une flore et une faune commune</li> <li>• Intérêt écologique : réseau de haies et présence de mares</li> <li>• Suppression d'une zone humide d'une surface de 8640 m<sup>2</sup> et dont l'intérêt est très limité</li> <li>• Pas de morcellement des milieux ou de coupure d'axes de migrations</li> <li>• Pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation des éléments écologiquement intéressants (haies, mares).</li> <li>• 1200 m de haies bocagères replantées ou renforcées pour 270 m supprimées.</li> <li>• Mesures compensatoires de restauration de zones humides hors site dans le secteur de la Boire de Mauves sur 2.65 ha.</li> <li>• Mesures prévues pour maintenir l'alimentation des mares.</li> </ul>
<p>Cadre paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un nouveau paysage plus urbain et relativement fermé</li> <li>• Nouvelles façades urbaines le long de la RD 68</li> <li>• Modifications visuelles pour certaines habitations limitrophes et, dans une moindre mesure, pour les usagers empruntant la RD 68, la rue de la Droitière et le chemin de la Piletière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement paysager de la ZAC permettra sa bonne intégration au site. Il s'appuie sur une large végétalisation et le maintien de la trame bocagère existante.</li> <li>• Des préconisations seront en outre faites aux acquéreurs de lots en ce qui concerne la végétalisation de leur parcelle.</li> </ul>
<p>Cadre patrimonial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interception d'un périmètre de protection de monument historique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout aménagement dans ce périmètre. Celui-ci pourra émettre des prescriptions d'ordre paysagères et architecturales.</li> </ul>
<p>Environnement sonore</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impact acoustique limité, accroissement des niveaux sonores essentiellement lié au nouveau trafic routier. Le niveau sonore estimé reste assez nettement inférieur au seuil sonore réglementaire (60 dB(A))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures participatives : tracé des voiries limitant le transit parasite et les vitesses de circulation, mise en place de liaisons douces.</li> </ul>
<p>Cadre humain et socio-économique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de l'ordre de 210 logements individuels, avec arrivée d'une nouvelle population estimée à environ 500 personnes</li> <li>• Suppression d'une habitation, de plusieurs bâtiments et hangars agricoles, et de parcelles de jardins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Composition d'un parc de logements diversifié et adapté aux besoins.</li> <li>• Le phasage de l'opération permettra de garantir une évolution progressive de la population.</li> <li>• Les propriétaires des bâtiments supprimés seront indemnisés.</li> </ul>

	<p>potagers au nord-est du site de la Piletière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suppression de terres agricoles qui ne représentent qu'un peu plus de la moitié (6,5 ha) de la surface totale de la ZAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les indemnités versées aux propriétaires seront estimées en fonction de la superficie prélevée et de la valeur agronomique des terres.</li> </ul>
Équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apport d'une population nouvelle qui vont assurer la pérennité des équipements et services publics communaux</li> <li>Besoins supplémentaires par rapport aux équipements existants.</li> <li>Implantation de jeunes ménages : nombre supplémentaire d'enfants scolarisés sur la commune.</li> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune a récemment achevé l'extension du groupe scolaire Jules Verne (deux classes en plus) ce qui permettra de répondre aux besoins futurs.</li> <li>La commune a également rénové récemment la salle Jolaine – Cadou (à dominante sportive) et une convention d'utilisation des salles est en cours avec la commune de Thouaré.</li> <li>La commune devra anticiper la capacité de certains équipements et les adapter aux populations qui viendront s'installer</li> </ul>
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement de la ZAC nécessitera le prolongement et le renforcement de réseaux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, gaz, électricité et télécommunications) raccordés sur l'existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les services gestionnaires de l'ensemble des réseaux seront consultés dans le cadre des études de conception du projet et informés préalablement à la réalisation des travaux.</li> <li>L'implantation de la ZAC nécessitera le renforcement, voire la réorganisation du réseau de collecte des déchets ménagers.</li> </ul>
Infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>On estime à environ 1260 véhicules par jour (entrées/sorties) le trafic généré à terme. Le niveau de trafic reste toutefois faible notamment au niveau du bourg</li> <li>Accroissement de la fréquentation de la nouvelle ligne de bus n°67 du réseau TAN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation viaire de la ZAC permettant d'éviter les trafics de transit au sein du nouveau quartier, et limitation des vitesses de circulation sur les voiries de la ZAC.</li> <li>Développement d'un maillage dense de cheminements doux.</li> <li>Réaménagement du carrefour RD 68/VC 1.</li> <li>Aménagement de traversées piétonnes sécurisées.</li> </ul>
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des rejets de gaz à effet de serre issus du trafic automobile et du chauffage des bâtiments et constructions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimisation de l'orientation des logements (Nord/Sud) pour les apports solaires passifs gratuits et réalisation de bâtiments énergétiquement performants.</li> <li>Aménagement de liaisons douces connectées au bourg.</li> </ul>

Le coût des mesures correctives ou compensatoires proposées (diagnostic archéologique, aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales, assainissement des eaux usées) est évalué, à ce stade à près de 1 670 000 € HT.

### g) **Appréciation sommaire des dépenses**

Cette appréciation des dépenses telle qu'elle apparaissait dans l'étude d'impact comprenait des postes communs avec une autre ZAC, et ne prenait pas en compte de nouvelles dépenses.

Suite à ma demande dans mon PV de synthèse (CF annexe 6.4) le maître d'ouvrage a mis à jour ces évaluations et me les a transmises dans son mémoire en réponse (CF annexe 6.5).

Ce sont ces coûts revus et mis à jour qui apparaissent dans le tableau suivant.

COÛTS DES ETUDES	642 417.00 € HT
COÛTS D'ACQUISITION ET FRAIS DIVERS LIES AUX ACQUISITIONS	3 171 893.00 € HT
COÛTS DES TRAVAUX y compris mesures compensatoires et fouilles archéologiques	6 321 282.00 € HT
FRAIS DIVERS (publicités, reproduction des dossiers, honoraires concessionnaire, entretien des deux sites)	1 971 032.00 € HT
<b>COÛT GLOBAL DE L'OPERATION EN EUROS HT</b>	<b>12 106 624.00 € HT</b>
<b>COÛT GLOBAL DE L'OPERATION EN EUROS TTC</b>	<b>14 527 948.80 € TTC</b>

#### **h) Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme**

Le projet de ZAC est compatible avec

- Le projet avec la DTA de l'Estuaire de la Loire
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nantes – Saint-Nazaire
- Le PLUm de Nantes Métropole y compris les servitudes d'utilité publiques
- Le plan local de l'habitat (PLH)
- Le SDAGE Loire Bretagne
- Le SAGE estuaire de la Loire

#### **i) Impacts cumulés avec d'autres projets connus**

Outre les deux sites de la Piletère et du Pontereau, la municipalité et Nantes Métropole ouvrent à l'urbanisation la ZAC centre bourg (70 logements). Les impacts cumulés des deux projets ne nécessitent pas la mise en œuvre de mesures supplémentaires particulières.

### **1.7 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

#### **Site de : PONTEREAU - Zone Nord**

- Loire Océan Développement a déjà acquis 4 parcelles représentant 5.53 hectares.
- La DUP porte sur 4 parcelles pour une surface totale de 1.38 hectares.
- Plusieurs parcelles ne seront pas acquises ou partiellement :
  - une parcelle de 1.77 ares car elle n'est plus utile dans le projet,
  - une parcelle de 25.17 ares qui sera préemptée uniquement en cas de vente car elle comprend des hangars où s'exerce une activité,
  - une partie d'une parcelle de 58.44 ares (environ 30 à 35% de la surface) pour laisser l'usage d'une partie du terrain (jardin) à une maison d'habitation.

#### **Site de : PILETIERE - Zone Sud**

- Loire Océan Développement a déjà acquis 5 parcelles représentant 3.05 hectares.
- La DUP porte sur 8 parcelles pour une surface totale de 5.12 hectares.
- Plusieurs parcelles ne seront pas acquises ou partiellement :
  - une parcelle de 6.63 ares car elle n'est plus utile dans le projet,
  - une partie d'une parcelle de 46.92 ares pour laisser l'usage d'une partie du jardin à une maison d'habitation.

#### **Secteur mesures compensatoires : surface 2,64 hectares**

- Loire Océan Développement a déjà acquis la majorité des terrains.
- La DUP porte sur 1 parcelle pour une surface de 69.58 ares.

#### **Mesures d'information des propriétaires**

- 1 Envoi des courriers aux propriétaires concernés le 24/12/2019, soit 22 courriers. Contenu du courrier : dates de l'enquête et des permanences du CE en mairie, adresses de l'enquête dématérialisée (mail et registre), articles concernés du code de l'expropriation. Pièces jointes au courrier : avis d'enquête, questionnaire, et pièces VIII du dossier d'enquête parcellaire.
- 2 La majorité des notifications ont été réceptionnées par les propriétaires, sauf une, Mr PEQUIN-THUILLIER dont la notification a été affichée en mairie depuis le 9/1/2020.

## **1.8 LA CONCERTATION PRÉALABLE ET L'INFORMATION DU PUBLIC**

### **a) Bilan de la procédure de débat public (Cf Partie IX du dossier d'enquête)**

#### **Avis de la préfecture du 30 juin 2010 relative à la création de la ZAC**

Pièce hors sujet car ne concernant pas un débat public mais une consultation des services de l'état.

#### **Bilan de la concertation relative à la création de la ZAC – Délibération du 18/12/2009 de la commune de Mauves-sur-Loire**

Conformément au code de l'urbanisme les études préalables engagées depuis le 2 octobre 2007 ont fait l'objet d'une concertation :

- mise à disposition d'un registre d'observation aux heures d'ouverture de la Mairie ; 13 inscriptions dans le registre dont la plupart ne remettent pas en cause le projet et 14 courriers ;
- exposition publique en Mairie entre le 28 septembre 2009 et le 10 octobre 2009 ;
- réunion publique le 6 octobre 2009 en présence d'une soixantaine de personnes ;
- publication dans le bulletin municipal de juillet/août 2009.

Cette concertation a permis de faire évoluer le projet de ZAC en fonction des souhaits des habitants qui se sont exprimés. Ainsi, suite à la concertation, la commune a défini clairement le périmètre d'aménagement et a arrêté les orientations du projet d'aménagement sur le site de la ZAC.

### **b) Autres formes de concertation et d'information**

**Concertation durant sa phase d'élaboration du PLUm de Nantes Métropole**, du 17 octobre 2014 (délibération prescrivant le PLUm et précisant les modalités de concertation) au 15 novembre 2017.

- Réunion publique phase PADD du 30 mars 2016 en mairie de Mauves, en présence de 25 personnes :
  - La carte du PADD secteur Erdre et Loire (cf p 23 du support) identifie bien la ZAC Pontereau-Piletière comme secteur de projet ;
  - Pas de remarques formulées sur la ZAC.
- Réunion publique phase réglementaire du 3 juillet 2017, en mairie de Mauves, en présence de 55 personnes
  - Présentation des outils réglementaires et du prézonage de la commune, et notamment la sous sectorisation 1AUm pour les secteurs de Pontereau et Piletière ;
  - Une question émise sur la ZAC : dans quel délai sera fait le «découpage» de la zone ?" - Réponse de Mme Chevallereau : " vous aurez la possibilité de consulter le dossier durant l'enquête publique qui se déroulera au printemps 2018."

**Enquête publique du PLUm de Nantes Métropole**, du 6 septembre au 19 octobre 2018

Le Cahier communal tome 6 du rapport de présentation qui consacre une page à la ZAC en tant que secteur à enjeux et de projet (p8 et 9). Aucune observation n'été formulée au cours de l'enquête sur ce secteur de projet.

## **2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE**

#### **Décision désignation n°E19000274/44 du 2 décembre 2019**

Décision relative à la désignation de Mr Jean Christophe PEUREUX comme commissaire enquêteur pour l'enquête concernée par ce dossier.

#### **Arrêté du Préfet : AP n°2019/BPEF/121 du 20 décembre 2019**

Arrêté précisant les dates et le mode de déroulement de l'enquête publique

### **2.2 CALENDRIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Dates de l'enquête :**

- Ouverture de l'enquête : mercredi 15 janvier 2020
- Clôture de l'enquête : vendredi 14 février 2020 inclus
- Durée : 31 jours

**Permanences en mairie de Mauves-sur-Loire :**

- 1) Permanence 1 : mercredi 15 janvier de 9h à 12h
- 2) Permanence 2 : lundi 27 janvier de 14h à 17h
- 3) Permanence 3 : samedi 1 février de 9h à 11h45
- 4) Permanence 4 : vendredi 14 février de 13h30 à 16h

### **2.3 PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **a. Parutions par voie de presse de l'avis d'ouverture d'enquête (Cf annexe 6.1 et 6.2)**

- Rédaction de l'avis d'enquête : réalisé par la préfecture
- Publications dans la presse : réalisées par la préfecture 15 jours avant le début de l'enquête soit le 30/12/2019 et dans la première semaine de l'enquête soit le 15/01/2020.

#### **b. Publicité par voie d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête (Cf annexe 6.2)**

- **Dans les lieux d'affichage des actes administratifs** : affichage réalisé le 30 décembre 2019 en mairie de Mauves sur Loire, et le 27 décembre 2019 au pôle Erdre Loire de NANTES METROPOLE fait le 24/12/2019.
- **Dans l'espace public** : dans les mêmes conditions de délai et de durée, mise en place de panonceaux au format A2 sur fond jaune le samedi 28/12/2019 : 4 panonceaux aux abords de la Piletière et 3 panonceaux aux abords de Pontereau à des emplacements parfaitement visibles depuis les voies publiques.
- **Contrôle de l'affichage** : aux dates suivantes par huissier 30/12/2019 - 9/1/2020 - 15/1/2020 - 21/1/2020 - 31/1/2020 - 05/02/2020 - 14/02/2020. (NB : Si besoin une copie de ces constats d'huissier peuvent être demandés au maitre d'ouvrage)

#### **c. Autres moyens d'information**

- Sur le site de la préfecture apparaissent : l'avis d'enquête, un lien vers le dossier d'enquête dématérialisé, un lien vers l'adresse mail et vers le registre dématérialisé, un lien vers les observations du public laissées par mail, reçues par courriers ou inscrites au registre papier.
- Sur le site de Nantes Métropole apparaissent : l'avis d'enquête, un résumé du projet ainsi que de la procédure, un lien vers le site de la préfecture.
- Sur le site internet de la commune de Mauves apparaissent l'avis d'enquête, un résumé du projet ainsi que de la procédure, un lien vers le site de la préfecture.
- La mairie communiquera également à ce sujet sur le prochain bulletin municipal de janvier et de février, sur les panneaux d'affichage libre.

## 2.4 CONTENU DÉTAILLÉ DES ÉLÉMENTS MIS À DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT L'ENQUÊTE

Ce dossier d'enquête était consultable sous forme papier et sur un poste informatique, tous deux mis à disposition du public à la mairie de Mauves-sur-Loire, siège de l'enquête.

Un dossier d'enquête sans registre a également été mis à disposition du public au pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole

Le dossier d'enquête authentifié par mes soins, comprenait les pièces suivantes :

N° de pièce	Nom de la pièce	Dates	Nbre de pages
Pièce n°0.1	Délibération Nantes Métropole n°2017-151	24/11/2017	3
Pièce n°0.2	Information de la préfecture sur l'avis tacite de l'autorité environnementale et l'absence d'observations des collectivités sollicitées sur le projet	26/6/2019	2
Partie I	Mention des textes qui régissent l'enquête publique	Sept. 2017	10
Partie II	Notice explicative	Sept. 2017	49
Partie III	Plan de situation	Sept. 2017	1
Partie IV	<i>Plan général des travaux : 4 plans A0 au 1/500° 2 datés du 7/11/2016 – Remplacés par deux plans datés du 28/11/2019 en cours d'enquête</i>	7/11/2016 21/01/2020	
Partie V	Caractéristiques principales des ouvrages	Sept. 2017	7
Partie VI	Appréciation sommaire des dépenses	Sept. 2017	1
Partie VII	Étude d'impact	Sept. 2017	321
Partie VIII	Dossier d'enquête parcellaire – 3 cahiers A4 + 3 plans A4 datés du 18 ou 19/12/2019 dont 1 modifié en cours d'enquête	18 ou 19/12/2019	5+11+9 = 25
Partie IX	Bilan de la procédure de débat public	Sept. 2017	11
<b>Dossier complémentaire</b>			
Partie X	Réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations formulées lors de l'instruction et actualisation du dossier de DUP déposé en préfecture en décembre 2017	Déc 2019	46
Partie XI	Complément au dossier d'enquête parcellaire portant sur pour les parcelles nécessaires les sites à d'accueil des mesures compensatoires – (Cf dossier dans Pièce 8)		
Partie XII	Note sur la prise en compte des zones humides – Démarche « Éviter-Réduire- Compenser »	Déc 2015	68
<b>Éléments rajoutés en cours d'enquête le 21/01/2020 chemise à sangle</b>			
Partie IV	Plans A0 modifiés	28/11/2019	
Partie VII	Plan secteur Piletière modifié	18/12/2019	
		<b>Total A4</b>	<b>544 pages</b>

## 2.5 DÉMATÉRIALISATION DE L'ENQUÊTE

- Le dossier d'enquête numérisé a été mis en ligne, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site de la préfecture : <http://loire-atlantique.gouv.fr> (rubriques : Publications / Publications légales / Enquêtes publiques), mais également sur le site de Nantes Métropole, et sur le site de la mairie (renvoi par lien sur le site de la préfecture)