

PREFECTURE DU LOIRET

VILLE DE MARDIE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 11 février 2022 au 12 mars 2022

Préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) et PARCELLAIRE

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « du Clos de l'Aumône »

- 1^{ère} PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

Préambule

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Intervenants
- 1.3 Caractéristiques de la ville et du quartier – Contexte au sein de l'agglomération
- 1.4 Cadre juridique – Documents supra-communaux
- 1.5 Concertation préalable
- 1.6 Les principales étapes qui ont précédé l'enquête publique
- 1.7 Nature et caractéristiques du projet
- 1.8 Le Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique
- 1.9 Composition du dossier d'enquête publique

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête
- 2.3 Préparation – Réunions – visite des lieux
- 2.4 L'information du public – Publication légale
- 2.5 Durée et lieu de l'enquête
- 2.6 Mise à disposition du dossier

3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 3.1 Permanences du commissaire enquêteur
- 3.2 Procédure d'enquête parcellaire – Procès-verbal du commissaire enquêteur
- 3.3 Les observations
- 3.4 Clôture de l'enquête et transfert du registre
- 3.5 Le procès-verbal de synthèse des observations

4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIÉES

- 4.1 Avis de l'autorité environnementale
- 4.2 Avis des services de l'Etat
- 4.3 Avis des collectivités territoriales
- 4.4 Autres avis

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Le procès-verbal de synthèse et la réponse de la mairie

5.2 Analyse des observations

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Sur la Déclaration d'Utilité Publique
- Sur l'enquête parcellaire

DOCUMENTS ANNEXES

Pièces jointes :

1. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
2. Certificats d'affichages – Certificat de notification aux propriétaires et affichages
3. Annonces légales dans les journaux
4. Avis d'enquête
5. Procès-verbal de synthèse – Réponses de la mairie
6. Courrier type de notification aux propriétaires figurants sur l'état parcellaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

Préambule

La ville de Mardié a décidé d'engager un développement urbain à l'ouest de son bourg, entre l'urbanisation ancienne et un tissu urbain plus récent.

Par cette opération à vocation principale d'habitation, elle affirme vouloir accéder à une maîtrise de son développement, répondre à une demande de logements, avec une volonté de préserver la qualité de vie et environnementale.

La procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été choisie. Cette procédure donne à la ville un cadre juridique, financier et technique, adapté à la réalisation d'un aménagement important, plus de 10 hectares dans le quartier du Clos de l'Aumône. Elle permet la concertation avec la population locale, la conduite d'une opération, par un concessionnaire d'aménagement, combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics.

1-1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la tranche ferme de la ZAC du Clos du de l'Aumône, opération susceptible de porter atteinte à l'environnement au sens de l'article L.123-2 du Code de l'environnement.

Il est important de souligner d'emblée que cette tranche ferme de la ZAC comprend deux phases dont la première est quasiment terminée. Le recours éventuel à l'expropriation pour cause d'utilité publique ne s'appliquerait qu'à la phase 2 de cette tranche ferme dont les travaux sont à venir.

C'est également une enquête parcellaire, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Cette procédure est prévue car les discussions amiables n'ont pas permis au concessionnaire d'aménagement d'aboutir à des accords avec l'ensemble des propriétaires. Le recours à des expropriations est donc envisagé si les conditions sont réunies pour que le représentant de l'Etat déclare l'utilité publique de cette opération.

Il est précisé que la ville de Mardié est en mesure de déterminer les parcelles susceptibles d'être expropriées pour permettre la réalisation du projet et d'en dresser la liste des propriétaires;

conditions qui permettent un déroulement conjoint (enquête unique) de l'enquête parcellaire et de l'enquête préalable à la DUP.

La ZAC du Clos de l'Aumône s'étend sur environ 12,7 hectares. Le périmètre « ferme » d'environ 10,1 hectares est divisé en une phase 1, d'un peu moins de six hectares et quasiment terminée et une phase 2, de superficie inférieure à 5 hectares.

Le reste de la ZAC, de superficie 2,7 hectares environ, constitue la partie appelée « conditionnelle » dans le dossier, n'est pas concerné par la présente enquête.

Le dossier soumis à enquête publique indique qu'il est prévu :

- Pour les phases 1 et 2, entre 110 et 140 logements dont 20% au maximum de logements locatifs sociaux, 3.000 m² pour un îlot intergénérationnel (en phase 2). Le reste du programme est affecté à des terrains à bâtir en accession à la propriété. En fait, 82 logements sont réalisés, ou sur le point de l'être, sur le périmètre de la phase 1.
- La réalisation d'une coulée verte d'emprise 1,9 hectare environ qui s'étendra sur les deux phases.
- Deux îlots d'équipements dénommés E1 et E2, sont situés sur la phase 1. Il s'agit d'un local pour professions paramédicales et une mini-crèche (10 places), tous deux déjà réalisés, et d'un local qui recevra un cabinet médical dimensionné pour quatre médecins. L'ouverture de ce cabinet est prévue en 2023.

A l'issue de la procédure réglementaire, la préfète du Loiret sera l'autorité compétente pour statuer, par arrêtés, sur l'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation de la seconde phase opérationnelle de la ZAC du Clos de l'Aumône et sur la cessibilité des parcelles à acquérir.

1-2 INTERVENANTS

La Préfecture du Loiret est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

La ville de Mardié est la Personne publique à l'initiative du projet, représentée par la maire, madame Clémentine Cailleateau-Crucy et le conseil municipal élu en 2020.

La société Foncier Conseil SNC (Nexity) a été désignée, à l'issue d'une mise en concurrence, concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône par le Conseil municipal de Mardié du 16 mars 2016.

Cette société s'appuie sur des compétences internes et celles de divers prestataires spécialisés pour la conception, l'étude d'impact sur l'environnement, le développement durable.

1-3 CARACTERISTIQUES DE LA VILLE ET DU SECTEUR CONCERNE - CONTEXTE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La situation du périmètre par rapport à Mardié, Chécy et la Loire :



La démographie :

Mardié est une commune de moins de 3 000 habitants. Sa population s'élevait à 2 872 au 1^{er} janvier 2018 (2 592 habitants en 2014), située dans le département du Loiret, à 12 kilomètres environ à l'Est d'Orléans. L'accroissement démographique est constant depuis la décennie de 1960, 8,6% d'accroissement entre 2006 et 2016.

La situation au sein de l'agglomération :

Elle est membre d'Orléans métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 280.000 habitants et de 22 communes.

Mardié fait partie de l'aire urbaine d'Orléans, de sa zone d'attraction. On constate une continuité du tissu urbain le long de la départementale 960 entre Orléans et son territoire. Elle appartient à la troisième couronne périurbaine et l'entrée est de la métropole.

L'occupation des sols :

La superficie de la commune est de 17,28 km² ; Une part importante de son territoire, plus de 50 %, est constituée de terres agricoles ou naturelles. Le caractère rural est de fait bien présent par l'activité agricole et par son bâti le plus ancien, typique de l'architecture rurale du Loiret.

Le site du Clos de l'Aumône est ceinturé par l'urbanisation existante sur ses franges nord, est et Sud ce qui lui donne une configuration de « dent creuse urbaine » ou, pour le moins, un secteur dont la continuité de l'urbanisation paraît logique.

Ce secteur, dont la phase 1 est, rappelons-le, réalisée, était occupé par des espaces cultivés ou récemment cultivés (céréales, maraîchage, friches, prairie fauchée), des petits boisements et des vergers.

Un bois est conservé au Nord du secteur.

Ce futur quartier offre des vues assez remarquables vers la vallée de la Loire, le village de Bou, de Chécy, vers l'église de Mardié.

L'attractivité :

Une partie du territoire communal fait partie du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Mardié est d'une manière générale attractive pour son cadre de vie et par sa proximité avec la capitale régionale, par l'absence de nuisances industrielles. La présence de la tangentielle au nord n'affecte pas la sérénité du bourg et du futur quartier du Clos de l'Aumône.

Les voies de communication :

Trois infrastructures de transport coupent le territoire communal dans une orientation est-ouest :

- L'axe 2060, « quatre voies » tangentielle qui relie Orléans et Montargis et coupe la partie nord du territoire communal au kilomètre 15 de cet axe. Cette importante infrastructure est classée en catégorie 1 pour les nuisances sonores avec une zone tampon de 300 m de part et d'autre. Elle est à une distance d'environ deux kilomètres à vol d'oiseau du Clos de l'Aumône. Les habitants de Mardié peuvent accéder en véhicule à la tangentielle au niveau de l'échangeur de Chécy après un parcours de moins de quatre kilomètres.
- La RD 960, est-ouest, qui relie Orléans à Châteauneuf-sur-Loire traverse Mardié. C'est une infrastructure de catégorie 4 en termes de nuisance. Cette voie a un trafic de plus de 4 500 véhicules par jour (donnée de 2015). Cette voie est située au nord de l'opération du Clos de l'Aumône à une centaine de mètres.

- La ligne de chemin de fer Orléans – Gien, voie unique, de même orientation que la RD 960 n'est plus en service pour les voyageurs. Elle a fait l'objet récemment d'un projet de remise en service entre Orléans et Châteauneuf-sur-Loire. Ce projet prévoyait une halte à Mardié ce qui aurait permis d'aller au centre d'Orléans en moins de 20 minutes. Le projet a été ajourné. La halte ferroviaire est située à environ 500 mètres de la ZAC du Clos de l'Aumône.

La D 809 est une voie locale nord-sud qui relie Mardié (rue des Basroches dans le bourg) au village de Bou au sud, vers la Loire. La D709, orientée vers le nord-Est, relie Mardié à Donnery puis Fay-aux-Loges.

La future déviation de Saint-Denis de l'Hôtel et de Jargeau qui prévoit un pont de franchissement de la Loire entre Mardié et Saint-Denis de l'Hôtel, sera accessible à moins de trois kilomètres de Mardié.

Le canal d'Orléans avec la rivière l'Oussance ont à présent une vocation essentiellement touristique et de loisirs.

Les transports :

Mardié est desservie par une ligne de bus n° 8 de l'agglomération orléanaise (TAO).

L'organisation urbaine – Physionomie urbaine :

L'organisation est à tendance linéaire le long des axes structurants que sont la RD 960, la D 809, le canal qui fut une voie de transport et d'activités. Ce développement est relié au centre-bourg et son église Saint-Martin classée monument historique, à l'écart de la RD 809 dénommée avenue de Pont-aux-Moines.

Le territoire communal s'allonge vers le nord avec la présence de hameaux tel que «Les Breteaux ». Dans le bourg, les maisons souvent mitoyennes comportent au plus un étage et des combles, Les façades sont enduites et présentent des linteaux et des harpages en pierre de taille, les toits sont couverts de tuiles ou d'ardoise.

En s'éloignant du centre en partant de l'église vers le secteur du Clos de l'Aumône, on constate un desserrement du bâti rue des Basroches. La rue des Moulins est bordée de pavillons d'habitation beaucoup plus récents. Les rues bordant l'opération présentent une physionomie semblable avec des pavillons construits dans les décennies de la fin du siècle dernier. Le bâti le long de l'avenue de Pont-aux-Moines (RD 960), à l'intersection avec la rue des Basroches s'apparente à l'architecture traditionnelle des villages du Loiret.

Les logements :

Il y a 1 158 résidences principales (source : DGALN 2020) pour 2 872 habitants. La commune compte 51 logements sociaux (source : données RPLS 2020), soit 4,48% du nombre de résidences principales. Le projet du Clos de l'Aumône fera accroître le pourcentage de logements sociaux à 6% environ du nombre de résidences principales.

La commune de Mardié n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant un taux de logements sociaux.

L'étude d'impact mentionne un nombre de logements vacants à Mardié de 43 en 2013 ce qui est une donnée ancienne. La commune a un taux de logements locatifs vacants compris entre « 3 et 6% » en 2019 (source carte de la préfecture du Loiret sur son site internet).

A noter que le Plan Local de l'Habitat (PLH) définit 1 500 logements par an nécessaire pour soutenir la croissance au niveau de la métropole orléanaise.

Les commerces :

La commune compte quelques commerces, essentiellement sur l'avenue de Pont-aux-Moines (RD960) : boulangerie, épicerie, pharmacie, une agence immobilière, un bar-tabac, un courtier d'assurance. La présence de l'importante zone commerciale de la ville voisine, Chécy, a un impact sur l'installation de commerces.

Les équipements :

Il existe sur Mardié, des salles communales polyvalentes, bibliothèque, une agence postale, un point Info tourisme cantonal, des terrains de sport. Il y a aussi une école maternelle et une école primaire, un restaurant scolaire, un centre de loisirs. Une demande de permis de construire a été déposée pour l'agrandissement d'une école qui accompagnera la venue de jeunes ménages.

Un cabinet médical dans un quartier ancien (3 médecins).

Evolution, développement de la ville après l'opération du clos de l'Aumône :

Outre la partie conditionnelle de la ZAC du Clos de l'Aumône qui envisage environ 26 logements, le PLU de la Métropole indique une Opération d'Aménagement Programmé (OAP) nommée « Les Grands Champs », au nord de l'avenue de Pont-aux-Moines. La vocation principale de cette OAP « Les Grands Champs » est de réorganiser le centre-ville et de prévoir à terme des équipements publics complémentaires ainsi qu'une résidence médicalisée et une résidence de services, des maisons individuelles, une halte de transports en commun, un parking relais.

L'assainissement :

Le zonage d'assainissement des eaux usées du PLU de la métropole indique que le secteur du Clos de l'Aumône est dans un zonage d'assainissement collectif futur ou existant.

L'environnement

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 2 nommée « La Loire Orléanaise ». On note également des zones « Natura 2000 » :

- le site Natura 2000 - Directive Oiseaux (ZPS) FR2410017 "Vallée de la Loire et du Loiret",

- le site Natura 2000 - Directive Habitats (ZSC) FR2400528 "Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire".

Zones humides : La pointe nord du projet se situe dans une zone à forte probabilité de présence de zone humide. Le dossier d'enquête précise qu'aucun aménagement autre que la requalification de la voirie existante n'est prévue dans ce secteur.

Les risques naturels et technologiques

Inondations et remontée de nappe :

La ZAC du Clos de l'Aumône n'est pas concernée par le repérage sur le PPRI des aléas d'inondations.

La ZAC est ponctuellement sujette aux aléas de remontées de nappes, au nord-ouest du secteur et donc en phase 1 déjà réalisée (d'après l'atlas des risques inclus dans le PLUM).

Le secteur du clos de l'Aumône n'est pas concerné par la présence de cavités (source : carte géorisques).

Risques industriels et technologiques :

Aucun établissement de type SEVESO n'est présent sur la commune de Mardié. S'agissant d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), seule la carrière de la société Ligérienne Granulats est répertoriée. Elle se situe à environ 1,8 km à l'est du projet. Mardié est concernée par le risque de transport de matières dangereuses du fait des passages de la RD2060, de la RD960 et de la présence d'un réseau de transport de gaz naturel haute pression. Le site d'étude n'est pas concerné par ces risques.

Avancement de la phase 1 de la tranche ferme – Echelonnement des phases suivantes :

Tous les terrains de la phase 1 ont été commercialisés et réservés et tous les logements sont en cours de construction ; Des habitants s'y sont déjà installés. La réalisation des logements de la phase 2 de la tranche ferme, et celle de la partie conditionnelle s'étaleront sur plus de dix années. Il est évoqué la production de 15 logements par an en moyenne.

1-4 CADRE JURIDIQUE – DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Lorsque l'opération pour laquelle une DUP est demandée est susceptible d'affecter l'environnement, le déroulement de l'enquête publique est alors régie par le Code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1er de ce code tant pour la partie législative que pour sa partie réglementaire.

Les principaux textes de référence qui régissent une opération comme celle de la ZAC du Clos de l'Aumône se trouvent dans :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (notamment les articles L1, L 110-1, L 121-1 et suivants, L 122-1, L 131-1, R 131-1 et suivants).

Le représentant de l'Etat déclarera l'utilité publique de l'opération en cas d'aboutissement favorable de la procédure. L'expropriation sera possible si la nécessité publique, légalement constatée, l'exige et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

- Le code de l'environnement (notamment les articles L 122-1, R 122-1, R 123-1 et suivants).
- Le code de l'urbanisme (L. 300-1, actions et opérations d'aménagement ; L.103-2 et R.103-1 et suivants, concertation préalable aux opérations d'aménagement ; L.300-4 et suivants relatifs aux concessions d'aménagement ; L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux ZAC).

Les plans et programmes qui s'appliquent à l'échelle de la métropole et de la commune.

La ZAC du Clos de l'Aumône a été initiée en 2014, créée en 2017 et son dossier de réalisation a été approuvée en 2018. Les documents de planification arrêtés ou approuvés postérieurement ont pris en compte cette opération, il est évident de les rappeler :

Le PLU de Mardié a été approuvé le 14 décembre 2011 et a fait l'objet de modifications dont la dernière a été approuvée le 21 juin 2018. La ZAC du Clos de l'Aumône est classée en zone AUa c'est-à-dire « à urbaniser et à vocation d'habitat ». Ce PLU communal sera définitivement remplacé très prochainement par le PLU de la métropole orléanaise.

Le SRADDET de la région Centre Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019 par le Conseil Régional et approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020. Ce document se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE) et ses déclinaisons (PCAET/ PCET /SRC et SED).

Le projet est assez éloigné de la tangentielle source de pollution liée à la circulation de véhicules.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération orléanaise (SCOT) approuvé le 28/05/2019 qui prévoit la construction de plus de 20 000 logements d'ici à 2035. La densité minimale de logements indiquée par le SCOT de 2019 est 30 logements par hectares (niveau 2) pour le secteur du Clos de l'Aumône, densité calculée sans tenir compte des espaces verts.

Le projet participe à l'objectif de développement de l'offre de logement, prévu par le SCOT. La densité du projet est en revanche inférieure à celle fixée par ce document de planification.

Le PLU métropolitain (PLUM) a été arrêté le 29 avril 2021 et sera approuvé prochainement. Le quartier du Clos de l'Aumône y fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP). Cette OAP définit des orientations avec lesquelles le projet de ZAC du Clos de l'Aumône doit être compatible. Le plan de zonage (plan au 1/2000 n°63) classe la ZAC du Clos de l'Aumône en zone 1AU-R4. On doit noter également dans le PLUM des OAP thématiques : « Trame verte et bleue », « Paysages », « Patrimoine ».

Le projet du Clos de l'Aumône est compatible avec l'OAP du PLUM.

Le Plan de Déplacements Urbains, 2019 – 2028 (PDU) d'Orléans Métropole ;

La relance du projet de TER et son aboutissement pourraient avoir un impact favorable sur la diminution de la circulation automobile en provenance du nouveau quartier. L'augmentation de la fréquence de passage du bus sera nécessaire.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2016 – 2021, approuvé le 19/11/2015.

La ZAC du Clos de l'Aumône contribue à la mise en œuvre des objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat d'Orléans Métropole.

Le SDAGE Loire – Bretagne 2016 – 2021, approuvé et celui de 2022 – 2027 en cours d'achèvement.

Le SAGE Nappe de Beauce qui fixe des objectifs d'utilisation, de protection et de mise en valeur des ressources en eau superficielles et souterraines, des écosystèmes aquatiques et des zones humides.

Le Plan de Protection aux Risques d'Inondation (PPRI) est un document important car si la berge nord de la Loire se trouve à environ 1,6 km, de l'opération qui n'est pas concernée par l'expansion des crues, la rivière l'Oussance est située à une soixantaine de mètres de la partie nord de la ZAC (phase 1). La phase 1 déjà réalisée est concernée par l'aléa de remontée de nappe phréatique.

Servitudes d'Utilités Publiques :

Le périmètre de protection de l'Eglise Saint Martin dans le bourg de Mardié, inscrit aux Monuments Historiques englobe la quasi-totalité de la ZAC du Clos de l'Aumône.

Un captage d'eau potable au lieu-dit « la Bretauche » est présent sur Mardié mais ses périmètres de protection ne chevauchent pas la zone d'étude.

1 – 5 CONCERTATION PREALABLE

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme précise que la création d'une zone d'aménagement concerté fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

La délibération du conseil municipal de MARDIÉ du 17 juin 2015 avait approuvé le bilan de d'une première concertation préalable de l'opération d'aménagement du Clos de l'Aumône et avait validé les modalités de mise à disposition au public du bilan de la concertation préalable.

Le paragraphe 5.1.4 de la notice du dossier d'enquête (DUP) mentionne la démarche participative lors de la faisabilité. On y lit que les habitants de Mardié ont été conviés, dans le cadre d'un comité consultatif, à participer et à proposer des orientations. Quatorze personnes

(dont onze riverains de l'opération) ont été sélectionnées pour participer aux quatre ateliers de réflexion et à une réunion de restitution.

Après la désignation du concessionnaire d'aménagement intervenue en 2016, le conseil municipal de Mardié a approuvé le bilan d'une nouvelle concertation lors de sa séance du 22 novembre 2017. D'après la délibération 2017/62, lors de cette séance, il est rappelé que les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable ont été approuvées par le conseil municipal le 19 janvier 2017. Le déroulement de cette concertation préalable est relaté ainsi :

- Une exposition publique en mairie du 10 octobre au 7 novembre 2017. Les panneaux de l'exposition étaient consultables sur le site internet de la commune.
- Une réunion publique le 12 octobre 2017 à 18h30.

L'exposition et la réunion avaient fait l'objet d'une information préalable destinée à la population par affichage en mairie et en divers lieux publics sur la commune.

Un registre d'observations sur papier était mis à disposition ainsi qu'un registre numérique.

L'étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale qui n'a pas formulé d'avis. Cette information d'absence d'avis a été mise en ligne sur le site de l'autorité environnementale (MRAE).

- Le dossier d'étude d'impact et l'information d'absence d'avis de la MRAE ont été mis à disposition du public du 12 octobre 2017 au 15 novembre 2017, en mairie sous format papier. La population en avait été informée par affichage en mairie et sur le site internet de la ville le 29 septembre 2017. Un registre d'information avait été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la ville.

Au bilan, il n'y a eu qu'une observation sur le registre au sujet de la création de la ZAC et deux observations relatives à l'étude d'impact.

A la délibération favorable à ce bilan sont annexés le compte rendu de la réunion publique du 12 octobre 2017 et les observations relatives à l'étude d'impact. Les questions formulées ont reçu des réponses qui sont relatées dans ces annexes.

1-6 LES PRINCIPALES ETAPES QUI ONT PRECEDE L'ENQUETE PUBLIQUE

En 2013, la ville a lancé des études de faisabilité et de définition des orientations d'aménagement. Dans le PLU de la ville de Mardié approuvé en 2011, puis révisé plusieurs fois, le secteur du Clos de l'Aumône a été inscrit en zone « à urbaniser ».

Le 16 mars 2016, le conseil municipal a désigné la Société Foncier Conseil (Nexity) en qualité de concessionnaire d'aménagement. Un traité de concession a été notifié par la commune au concessionnaire le 18 avril 2016.

Le 22 mai 2017, la ZAC du Clos de l'Aumône est créée.

Un dossier « loi sur l'eau » a fait l'objet d'une déclaration le 20 décembre 2017 (n° 45-2017-00210).

Le début de la commercialisation de la phase 1 intervient fin 2017.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements ont été approuvés par le conseil municipal par délibération du 22 novembre 2017. Au cours de cette séance du conseil municipal, le bilan de la concertation préalable a été approuvé et celle-ci clôturée.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 mars 2018, puis modifié le 18 avril 2018, le 11 septembre 2019 et le 21 avril 2019 par le conseil municipal.

Le 16 septembre 2020, le conseil municipal de Mardié a délibéré et :

- Confirmé la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ;
- Validé le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique correspondant au périmètre ferme de la ZAC ;
- Confirmé la nécessité de joindre au dossier de DUP un dossier d'enquête parcellaire permettant d'obtenir la cessibilité de tout ou partie des terrains non encore maîtrisés ;
- Autorisé le Maire ou son adjoint délégué à déposer les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire à solliciter le préfet pour l'organisation des enquêtes publiques ;
- Autorisé le Maire ou son adjoint délégué à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la délibération.

La délibération du conseil municipal du 21 avril 2021 approuve l'adaptation du programme global des constructions ainsi :

Sur la tranche ferme, le nombre de logements s'établit à 155 logements (+/- 5%), dont 40 logements locatifs sociaux (soit 26% du total des logements de la tranche ferme) et 20 logements intergénérationnels pour un total de 25 000 m² de surface de plancher à +/- 5%.

Pour la tranche conditionnelle, il est prévu la réalisation de 26 logements (à +/- 5%).

Lors de cette séance, le conseil municipal a approuvé le plan réglementaire relatif à la phase 2 de la tranche ferme de la ZAC du Clos de l'Aumône ainsi que le projet de cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) relatif aux clos 3 et 4.

1-7 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET – ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le programme de la tranche ferme – tranches et phases :

	TRANCHES	PHASES OPERATIONNELLES
Z.A.C. du CLOS de L'AUMÔNE 12,7 hectares	TRANCHE FERME 10,1 hectares Correspond au périmètre de la DUP	PHASE 1 (en cours d'achèvement) 5,8 hectares 51 lots individuels à construire 31 logements sociaux Un local « paramédical » et une mini-crèche (ilot E2, livré). Un équipement médical (ilot E1, ouverture prévue en 2023)
		PHASE 2 43 lots individuels à construire 27 logements sociaux dont 20 en résidence intergénérationnelle
	TRANCHE CONDITIONNELLE	26 lots individuels à construire

La comparaison entre les données du dossier d'enquête publique et celles de la délibération du conseil municipal de Mardié du 21 avril 2021 qui approuve notamment la modification N° 3 du dossier de réalisation de la ZAC montre que l'évolution concerne la phase 1 de la ZAC, quasiment terminée. Le nombre de logements de la phase 1 passe du prévisionnel initial de 75 au nombre de 85 logements. Les dix logements supplémentaires sont à caractère social, huit d'entre eux permettent, d'après les explications de la délibération, la création et le financement des équipements inclus dans cette phase 1 : un équipement paramédical et une mini-crèche réalisés sur l'ilot E1, un local médical en cours de réalisation sur l'ilot E2. Le taux de logements sociaux sur la ZAC évolue donc de 20 à 26%.

Il est précisé, comme cela a été approuvé par le conseil municipal réuni le 11 septembre 2019, que les lots dédiés aux équipements publics ne sont pas exclusifs d'autres affectations permettant un projet mixte (activités, logements...), la surface de plancher d'une autre nature devant être égale ou inférieure à celle de l'équipement réalisé.

Cette dernière disposition permettrait l'installation d'une surface commerciale.

	Dossier d'enquête publique	Délibération du 21/04/2021
Phase 1 En voie d'achèvement	110 à 140 logements sur la phase 1 + phase 2. (dont 20% au maximum de logements locatifs sociaux (22 à 28 logements sur l'ensemble de la ZAC).	85 logements (à +/- 5%) sur la phase 1. (26% de logements locatifs sociaux soit 40 logements sur l'ensemble de la ZAC).
Phase 2	-dont un îlot intergénérationnel de 30 unités au maximum. -Le reste du programme étant des lots individuels à bâtir (92 max.)	70 logements sur la phase 2. -dont un îlot intergénérationnel de 20 unités. -Le reste du programme étant des lots individuels à bâtir. (95 lots +/- 5%)
Tranche cond.	30 environ logements	26 logements (à +/- 5%)
	170 au maximum	175 à 188 (+/- 5%)

Précisions apportées le 18 mars 2022 au commissaire enquêteur à sa demande par la responsable de l'urbanisme :

Phase 1 : 82 logements réalisés dont 51 lots individuels et 31 logements sociaux

Phase 2 : prévisionnel : 70 logements individuels dont (43 lots individuels et 27 logements sociaux.

Dans ce cas Phase 1 + Phase 2 + Tranche conditionnelle (26) =178.

Dans la phase 2 une réserve de 3 000 m² est prévue pour réaliser un îlot intergénérationnel (20 unités environ). Les terrains à Bâtir « libres de constructeurs » sont des parcelles de surfaces comprises entre 300 et 1 000 m². La réalisation d'une coulée verte centrale d'environ 19 000 m² s'étend sur les phases 1 et 2.

Le programme prévisionnel global s'appuie sur une surface de plancher de 25 000 m² au maximum.

Le cabinet médical fait partie de la phase 1, il est prévu qu'il ouvre en 2023 pour accueillir les trois médecins déjà installés en ville. Un quatrième praticien pourra s'y établir. La maison paramédicale et la mini-crèche font également partie de la phase 1 et sont en fonctionnement.

L'îlot intergénérationnel : Il s'agit d'un ensemble de dix appartements seniors et de dix appartements pour famille. Il sera réalisé en phase 2.

Enjeux et orientations du projet – La prise en compte de l'environnement :

D'après la notice du dossier d'enquête DUP (§ 4-1) qui reprend les objectifs définis par la délibération municipale du 17 juin 2015, les enjeux sont les suivants, en résumé :

- Intégrer le nouveau quartier, en conservant l'esprit « village » ; Assurer les transitions avec l'existant.
- Assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces verts de qualité ; Prévoir un espace vert central.
- Développer l'offre d'habitat pour faciliter les parcours résidentiels en assurant une mixité sociale et spatiale.
- Favoriser les déplacements sans voiture vers les commerces et services ; Limiter la gêne de la circulation, notamment dans le centre de la zone. Favoriser les liaisons douces entre quartiers.
- Limiter les impacts du projet sur les ressources naturelles : air, eau, énergie, sol. Favoriser le développement de la biodiversité locale.
- Partager le projet, en établir et mettre en œuvre un schéma de prise de décision transparent, impliquer les futurs résidents et usagers. Réaliser le projet par phases sur un rythme de 12 à 15 logements par an.
- Offrir à chaque logement une façade sur un parc ou un jardin.
- Contribuer à la biodiversité et à la qualité du paysage entre vallée de la Loire et vallée de l'Oussance (Cens) en dotant ce nouveau quartier d'une armature continue d'espaces verts ;
- Contribuer à la prévention des risques d'inondation liés à l'Oussance (Cens) et au canal en créant sur la zone un réseau de bassins d'orage et de noues.

Plan général des travaux

Ce document rappelle la localisation du projet et son articulation avec la ville existante et un environnement de qualité. Il rappelle qu'en 2015, la ville avait élaboré une charte d'aménagement durable afin de formaliser ses ambitions pour ce nouveau quartier, de communiquer, de concerter et de guider le projet et ainsi établir des objectifs partagés.

L'organisation générale : Elle repose sur la réalisation d'une coulée verte centrale et la constitution de « clos », « îlots d'habitations délimités physiquement par des haies, murs ou clôtures, à l'image de petits hameaux ». Les logements sont ainsi organisés autour d'espaces de vie et de desserte.

Les voies et la circulation : Les voies sont hiérarchisées en voies primaires qui desservent les cinq « clos » et en voies secondaires qui desservent l'intérieur des « clos ».

La voie primaire a une largeur de 12 m, elle est à double sens, végétalisée avec une bande de circulation pour les piétons. Les voies secondaires, d'une largeur d'environ 6 m desservent les parcelles privatives, elles sont à sens unique, comportent un accotement pour les piétons et sont ponctuées d'aires de stationnement. Le ralentissement de la circulation des voitures est inscrit dans la conception des voies qui prévoit des rétrécissements ponctuels. Il est prévu des places

et des placettes, des stationnements publics. Une liaison douce reliera le nouveau quartier au bourg et à ses équipements. Elle empruntera la venelle des Iris. D'autres liaisons douces dédiées davantage à la promenade chemineront notamment dans la coulée verte centrale. Les liaisons douces recevront un revêtement perméable de type calcaire sablée.

Les espaces verts, le mobilier urbain, le paysage : Une coulée verte centrale (19 000m²) traverse le nouveau quartier et les deux phases opérationnelles. Elle est imaginée comme un espace de convivialité qui rappellera l'histoire maraîchère et viticole de la ville et reliera un bois conservé et mis en valeur, au nord-est. Un promontoire est prévu pour apprécier la vue notamment vers l'église. Une co-conception avec les nouveaux résidents des différentes séquences de cette espace est suggérée.

Des plantations de haies, sur les parcelles privatives en limite sur voie est décrite.

Réseaux d'assainissement : eau usée et eau pluviale.

Le réseau d'eau usée sera gravitaire et se raccordera en trois points sur les collecteurs existants en périphérie, rue des Moulins et rue de la Garenne. Une conduite de refoulement des eaux usées entre le point de rejet des eaux usées de la ZAC, rue de la Garenne, et le poste de relevage « Garenne ».

L'eau pluviale des réseaux et des noues sera collectée vers des bassins ayant un rôle de régulation avant un rejet vers les réseaux existants.

Les réseaux divers habituels sont décrits dans leurs principes. A noter que les transformateurs électriques seront implantés dans les espaces verts et que l'enfouissement de la ligne haute tension qui traversait le site a été réalisé en phase 1. Il est prévu un réseau de gaz de ville. Il est prévu une borne double de recharge électrique. La commande des éclairages publics des cheminements « sera étudiée ».

L'impact de l'opération sur la circulation dans la ville :

Une étude de la circulation a été menée en 2017 avant la mise en service de la phase 1. Cette étude est un état des lieux avec des simulations des trafics liés à la ZAC avec plusieurs niveaux d'hypothèses. L'étude a été actualisée après la mise en service d'une partie de la phase 1, à l'aide de comptages effectués le 26 janvier 2021 et le 1er février 2021 c'est-à-dire pendant les restrictions de circulation de la crise sanitaire. L'impact du Covid et du couvre-feu a été mesurée à partir de la comparaison des données de 2021-2017 et aussi avec l'aide d'autres études.

Une augmentation des trafics sur l'avenue de pont aux Moines et la rue de Donnery a été observée, en particulier en heure de pointe du matin. Il ressort de l'étude actualisée :

« Les trafics générés par les clos de la ZAC non construits seront assez faibles et ne créent pas de saturation sur les deux carrefours à feux, bien que quelques contraintes apparaissent en situation de référence ».

Estimation sommaire des dépenses

Appréciation sommaire des dépenses du concessionnaire d'aménagement :

La pièce 6 du dossier présente une « appréciation sommaire des dépenses » pour le concessionnaire d'aménagement. Elle montre :

Une dépense de l'ordre de 7 150 300 euros pour l'aménagement et les acquisitions foncières de la tranche ferme.

Les recettes proviennent principalement de la vente des lots et des droits à construire par le concessionnaire doivent équilibrer les dépenses.

Objet	Dépenses (€ HT)
Acquisitions foncières (frais et indemnités compris)	1 806 000 €
Travaux d'aménagement	3 201 800 €
Participation aux équipements publics	380 000 €
Frais d'études et honoraires de maîtrise d'œuvre	339 000 €
Rémunération et honoraires	900 500 €
Frais financiers et frais divers	522 700 €
Total :	7 150 000 €

Il est précisé que la métropole d'Orléans participe à hauteur de 114 000 euros hors taxes.

L'avis de la direction régionale des finances publiques (DRFIP)

Le service des domaines estime dans son avis du 7 avril 2021 la valeur du mètre-carré à 17 euros. La dépenses d'après la DRFIP, pour un ensemble de parcelles de 43 641 m² dont 3 138 m² de terrains communaux est évaluée à 964 000 euros inclus les indemnités accessoires et aléas divers estimés à 221 000 euros.

Il est rappelé que la superficie de la tranche ferme de la ZAC est 10,1 hectares et la superficie des 27 parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire est 37 635 m².

A partir de ces données provenant de l'estimation des dépenses et de l'avis des domaines, il est possible de constater que l'estimation des acquisitions foncières est du même ordre que le produit de 17 euros par m² par la superficie de la tranche ferme de la ZAC 101 000 m².

Les frais d'études et honoraires de maîtrise d'œuvre s'élèvent à 339 000 euros soit 10,58 % du montant des travaux d'aménagement, 3 201 800 euros.

Le montant de la rémunération et honoraires du concessionnaire d'aménagement, 900 500 € représente 12,59 % du montant total des dépenses.

Il est précisé que la surface de la réserve pour équipements est de 2 120 m² et qu'elle est cédée à la collectivité à l'euro symbolique (modification n°2).

La participation versée au titre du renforcement ou à la création d'équipements publics induits par le nouveau quartier d'habitat par le concessionnaire à la ville se répartit ainsi (délibération du conseil municipal du 11 septembre 2019) :

Phase 1 : 215 000 € HT affectés à la création des classes pour l'école maternelle, à la construction d'une mini crèche et de locaux paramédicaux dans la ZAC.

Phase 2 : 165 000 € HT affectés à la création de classes pour l'école élémentaire.

Enfin, la délibération du 16 mars 2016 précise que la réalisation de l'opération se fera aux risques et périls du concessionnaire. La rémunération du concessionnaire sera assurée par les résultats de l'opération. Le financement de l'opération est assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre de l'opération. Aucune participation de la commune n'est prévue.

Il est rappelé que l'opération s'échelonne sur dix à quinze années et que pour la phase 1, les lots ont été rapidement vendus à des particuliers.

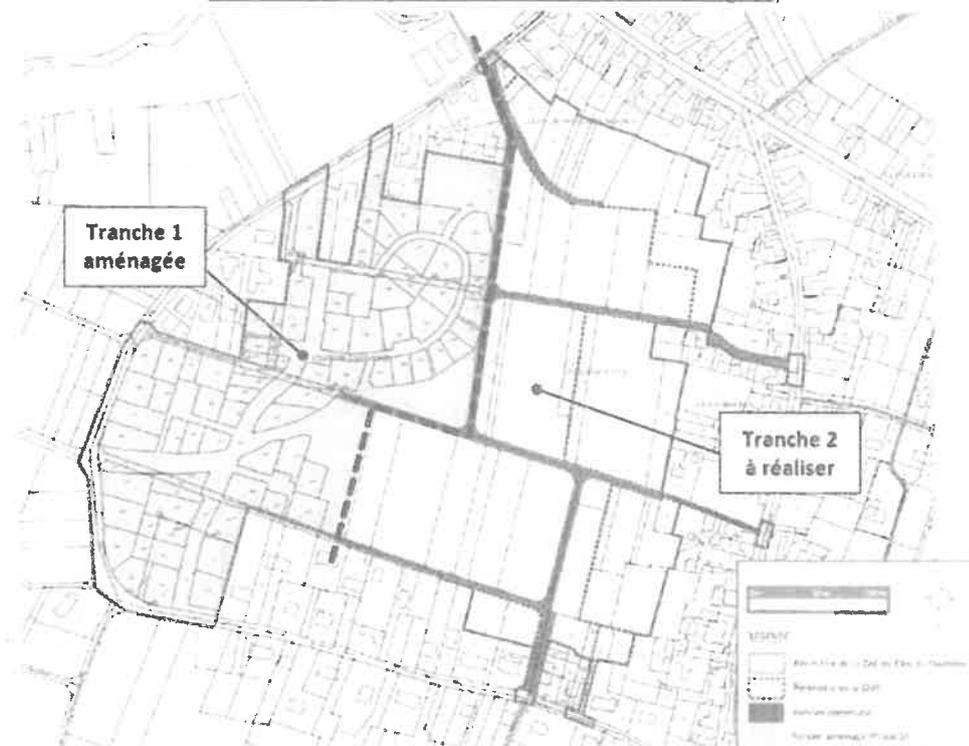
1-8 LE PERIMETRE DE LA DUP

Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique demandé porte sur la tranche ferme de l'opération, c'est-à-dire sur les deux phases opérationnelles. La tranche dite « conditionnelle » n'est pas concernée par ce périmètre. Des engagements de la part de la municipalité précédente ont exclu cette tranche « conditionnelle » des expropriations.

Le plan ci-dessous, extrait du dossier d'enquête, montre le tracé du périmètre qui englobe la phase 1, dont la maîtrise foncière a été rapidement obtenue par le concessionnaire d'aménagement.

Le dossier d'enquête précise que pour la phase 2, des négociations restent « encore, à ce jour, infructueuses et que certains blocages se font pressentir. C'est la raison pour laquelle il a été décidé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et de mener une enquête parcellaire conjointe, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la seconde phase. ».

Foncier maîtrisé (Commune de Mardie et aménageur) :



1-9 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION PUBLIQUE

1. MENTION DES TEXTES APPLICABLES ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE
2. NOTICE EXPLICATIVE
3. PLAN DE SITUATION
4. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX
5. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS
6. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

6.1- Avis du Domaine

7. ÉTUDE D'IMPACT

7.1- Avis de l'Autorité Environnementale du 21 juillet 2017

7.2- Avis de l'Autorité Environnementale du 29 octobre 2021

8. ANNEXES

8.1- Actualisation de l'étude de circulation (février 2021)

8.2- Extraits du Traité de Concession

8.3- Délibération n° 2017/62 du 22 novembre 2017 relative au bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC du Clos de l'Aumône, et annexe relative au bilan de concertation.

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1. NOTICE EXPLICATIVE

2. PLAN PÉRIMÉTRAL ET PARCELLAIRE

3. ÉTAT PARCELLAIRE

Remarques sur le dossier :

La constitution est réglementaire. Le dossier est complet aussi bien pour la partie DUP que pour le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier dématérialisé est après vérification identique au dossier sur papier.

Des données sont anciennes et auraient mérité une mise à jour comme pour celles relatives à la démographie par exemple.

La délibération communale du 21 avril 2021 modifiant le nombre de logements aurait pu être mise dans ce dossier pour la qualité de l'information donnée.

La notice explicative est claire et bien rédigée. L'étude d'impact est dans l'ensemble claire et exhaustive.

L'étude de 2021 sur l'impact du projet sur la circulation semble parfois un peu confuse. Il est vrai que les mesures faites, par obligation de calendrier, pendant les restrictions de la crise sanitaire du covid, ont obligé à des extrapolations à l'aide d'autres études pour compenser les restrictions de circulation, ce qui a complexifié la présentation.

La prise en compte de la charte établie par la commune et les bilans de la concertation sont bien présentés et montrent la logique de composition du projet.

Le nombre de logements par phases et leur typologie auraient mérité une présentation plus claire et plus précise.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné, le 3 janvier 2022 par décision référencée E210000153/45, Monsieur Daniel Melczer en qualité de commissaire enquêteur, lequel est inscrit sur la liste 2022 d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du Loiret.

2-2 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

L'arrêté de la préfète du Loiret prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique a été signé le 18 janvier 2022. Cet arrêté précise que l'enquête est :

- préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des opérations nécessaires à l'aménagement de la seconde phase opérationnelle du périmètre ferme de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Clos de l'Aumône sur le territoire de la commune de MARDIÉ
- préalable à la cessibilité des terrains, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (enquête parcellaire)

2-3 PREPARATION – REUNIONS – VISITE DES LIEUX

La préparation s'est effectuée par des entretiens téléphoniques, deux réunions en présentiel, des échanges de courriels, un téléchargement du dossier, deux visites du site ce qui a permis au commissaire enquêteur de disposer d'éléments suffisants et de télécharger le dossier d'enquête à partir du 14 janvier 2022 et ainsi de l'étudier à partir de cette date :

Premiers échanges par courriel à partir du 14 janvier 2022 avec l'autorité organisatrice afin de définir la période et l'organisation de l'enquête.

Réunion préparatoire du 18 janvier 2022 avec l'autorité organisatrice à la préfecture du Loiret rue de Bourgogne à Orléans : Cette rencontre du commissaire enquêteur avec Madame le rédacteur au pôle aménagement et urbanisme du bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique a permis d'échanger sur le projet et de finaliser l'organisation et le déroulement de l'enquête, de fixer les dates de permanence, de signer et parapher le dossier d'enquête et le registre d'observation.

Points téléphoniques entre le commissaire enquêteur et Madame la responsable de l'urbanisme de Mardié entre le 19 février et le 2 février afin d'échanger sur le projet et les modalités pratiques du déroulement de l'enquête notamment un déroulement de l'enquête entre le **vendredi 11 février 2022 et le samedi 12 mars 2022.**

Réunion préparatoire du commissaire enquêteur avec le porteur du projet le 3 février 2022 : A cette réunion participait Monsieur l'adjoint au maire de Mardié chargé de l'urbanisme et Madame la responsable de l'urbanisme. Une présentation du projet et de son phasage ont été faits au commissaire enquêteur.

Cette réunion a été suivie d'une visite du site en présence des mêmes interlocuteurs : la première phase, les voiries réalisées, les ouvrages de recueil des eaux pluviales, le site de la 2^{ème} phase.

La connaissance du dossier par le commissaire enquêteur a été complétée par des échanges avec Madame le Maire lors de la permanence du 2 mars 2022.

Le commissaire enquêteur a demandé à avoir connaissance des avis des organismes consultés lesquels lui ont été transmis par la préfecture.

Le commissaire enquêteur a eu un point téléphonique avec le responsable du projet du concessionnaire d'aménagement.

2-4 L'INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICATIONS LEGALES

L'avis d'enquête publique est paru dans les journaux et dates suivants :

- La République du Centre et le Journal de Gien du jeudi 27 janvier 2022
- La République du Centre et le Journal de Gien du jeudi 17 février 2022

L'affichage réglementaire a été mis en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les lieux suivants :

- Un affichage extérieur de l'avis à la mairie de Mardié sur la porte d'entrée vitrée, visible depuis l'extérieur dont la présence a été constatée par le commissaire enquêteur lors de ses venues à la mairie le 3 février, le 11 février, le 2 mars, le 5 mars et le 15 mars 2022 (cette dernière date est postérieure à la fin de l'enquête).
- Deux panneaux d'affichage de l'avis sur le site du Clos de l'Aumône (rue des Moulins et rue de la Garenne) constatés par la police municipale qui a établi un rapport de constatation avec photos le 27 janvier 2022 et vus par le commissaire enquêteur le 3 février 2022.

Deux certificats d'affichage ont été signés par madame la maire de Mardié le 14 mars 2022 certifiant la mise en place des avis réglementaires à partir du 27 janvier 2022 et pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a constaté la mise en ligne de l'avis sur le site internet de la préfecture du Loiret et sur celui de Mardié.

Un numéro de téléphone de la mairie était indiqué sur l'avis pour obtenir des informations complémentaires.

2-5 DUREE ET LIEU DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du 11 février 2022 à 9 heures au 12 mars 2022 à 17 heures soit 30 jours consécutifs à la mairie de Mardié située 105, rue Maurice Robillard, dans le Bourg.

La mairie était ouverte comme habituellement les lundi et mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le mardi de 14h à 18h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les premiers et troisièmes samedis du mois de 9h00 à 12h00. Elle était donc ouverte le samedi 19 février et le samedi 5 mars durant l'enquête.

2.6 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique sur papier et le registre d'observation sur papier étaient disposés au rez-de-chaussée dans une salle donnant sur le hall d'accueil.

Le dossier d'enquête et le registre étaient signés ou paraphés par le commissaire enquêteur.

La consultation du dossier sur un poste informatique était possible à la mairie avec l'aide d'un agent.

Le dossier dématérialisé était consultable et téléchargeable sur le site de la préfecture du Loiret www.loiret.gouv.fr, rubriques « aménagement du territoire, enquêtes publiques en cours ».

3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3-1 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Trois permanences en présentiel se sont tenues :

SITE	ADRESSE	JOURS	HEURES
Mairie de Mardié	105, rue Maurice Robillard. Salle de réunion du 1 ^{er} étage	Vendredi 11 février	14h à 17h
		Mercredi 2 mars	14h30 à 17h30
		Samedi 5 mars	9h à 12h

Une permanence téléphonique était assurée par le commissaire enquêteur le mercredi 23 février de 14h00 à 17h00.

La salle où se tenaient les permanences, au premier étage, était accessible aux personnes à mobilité réduite par ascenseur. Elle était suffisamment grande et aérée pour satisfaire aux obligations de lutte contre la covid 19. Du gel hydroalcoolique était disponible.

Observations et contributions du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait exprimer ses observations et propositions écrites :

- sur les registres à feuillets, non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition au lieu d'enquête ; Un registre unique était à disposition pour l'enquête préalable à la DUP et pour l'enquête parcellaire.
- par courrier adressé à Mairie de Mardié, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur.
- à l'adresse électronique suivante : pref-enquetes-publiques@loiret.gouv.fr
- par téléphone après avoir pris un rendez-vous à un numéro de téléphone dédié.

Les courriels étaient mis en ligne sur le site de la préfecture et annexés au registre sur papier.

3-2 PROCEDURE D'ENQUETE PARCELLAIRE – PROCES-VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel de l'objectif de l'enquête parcellaire :

Une enquête parcellaire a pour objectif l'identification des parcelles susceptibles d'être expropriées, la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Importance des acquisitions foncières à prévoir :

L'enquête parcellaire porte sur les terrains dont les acquisitions par le concessionnaire d'aménagement sont nécessaires à la réalisation de la deuxième phase opérationnelle de la ZAC

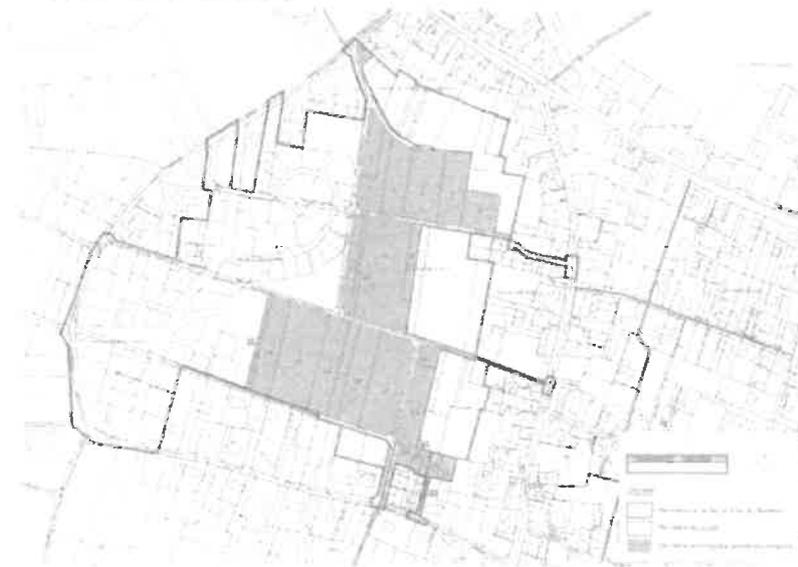
du Clos de l'Aumône. Des contacts, des négociations et des promesses de ventes sont engagés par le concessionnaire avec certains de ces propriétaires.

D'après la notice du dossier d'enquête parcellaire, l'enquête concerne « 27 immeubles détenus par 19 propriétaires et/ou indivisions privés ».

Ces parcelles sont comprises « en tout ou partie » dans l'emprise du projet. Elles ne sont pas bâties. L'ensemble de ces parcelles a une superficie de 37 635 m² à comparer au 101 000 m² de la surface délimitée par le périmètre de la DUP.

Sur le plan périmétral et parcellaire du dossier, les parcelles concernées sont numérotées de 1 à 27 (en bleu sur l'extrait de plan ci-dessous). L'état parcellaire du dossier identifie et liste les propriétaires de ces parcelles.

Extrait de l'état parcellaire - Numérotation de 1 à 27



Notifications aux propriétaires de la liste parcellaire :

En application de l'article L.311-1 et suivants, R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie a été envoyée, par la mairie, aux propriétaires figurants sur la liste de l'état parcellaire du dossier d'enquête.

Ce courrier indiquait notamment les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête. Il a été envoyé par la poste en recommandé avec demande d'avis de réception. Il a été envoyé le 19 janvier 2022 soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête publique.

Un questionnaire, à renseigner et à retourner, était joint à ce courrier qui invitait à renvoyer les renseignements demandés dès que possible.

Le courrier de notification adressée par la mairie aux propriétaires indiquait : « La présente notification est réalisée conformément aux dispositions des articles L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En application de l'article R.131-7 dudit Code, les propriétaires auxquels cette notification est faite sont tenus de fournir toutes les indications relatives à leur identité ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ».

30 plis recommandés avec demandes d'avis de réception ont été envoyés compte tenu des indivisions : un envoi a été fait à chaque indivisaire connu.

- 14 plis n'ont pas été remis d'après le tableau de suivi de la mairie remis au commissaire enquêteur le 15 mars 2022.
- 9 parcelles ont fait l'objet de retours de fiches de renseignements après vérification du commissaire enquêteur de l'ensemble des fiches qui lui a été remis le 15 mars 2022 puis renvoyé par courrier avec la réponse au procès-verbal de synthèse :

N° Ordre	Réf. Parcelle	Retour fiche : X
1	AM 305	
2	AM 304	
3	ZN 86	X
4	ZN 87	X
5	ZN 89	
6	ZN 90	
7	ZN 119	
8	ZN 94	X
9	ZN 99	
10	ZN 98	X
11	ZN 97	X
12	ZN 96	
13	ZN 58	
14	ZN 59	
15	ZN 60	X
16	ZN 61	X
17	ZN 62	X
18	ZN 63	
19	ZN 64	
20	ZN 105	
21	ZN 106	X
22	AM 578	
23	AM 577	
24	AM 573	
25	AM 376	
26	AM 211	
27	AM 373	

Le commissaire enquêteur a demandé au service d'urbanisme de la mairie de lui transmettre toutes les informations complémentaires concernant l'enquête parcellaire notamment celles parvenues après la clôture de l'enquête. Aucune information complémentaire ne lui a été transmise.

Observation sur le registre :

Seule une observation relative à l'enquête parcellaire figure au registre sous forme d'une copie de courriel adressée au service d'urbanisme et agrafée au registre avec la fiche d'information non signée. Le courriel précise que la parcelle ZN 61 d'une superficie de 2 230 m² appartenant à Madame Sylvie BOILLON a fait l'objet d'une promesse de vente avec la société Nexity en mars 2021.

Affichage en mairie :

Les notifications informant du dépôt du dossier d'enquête en mairie de Mardié ont été adressées aux personnes concernées et ont été affichées en mairie comme l'a certifié la Maire dans son certificat daté du 14 mars 2022 annexé au présent rapport. Une liste (des personnes, des parcelles, des références des lettres recommandées, du suivi des plis non remis) est jointe à ce certificat.

Climat de l'enquête

Aucun incident n'a été signalé au commissaire enquêteur.

3-3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois personnes se sont présentées lors des permanences.

Une seule observation a été portée sur le registre par le commissaire enquêteur à la demande des intéressés qui l'ont lue et signée. Un courrier relatif à l'enquête parcellaire a été remis au commissaire enquêteur.

Deux observations ont été adressées par courriel à l'adresse électronique mise en place par la préfecture.

Aucune personne n'a pris rendez-vous pour un entretien par téléphone avec le commissaire enquêteur.

3-4 CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête a été clos le 15 mars 2022 à 11 heures par les soins du commissaire enquêteur qui en a pris possession ainsi que du dossier d'enquête.

La Direction Départementale des Territoires – Service Urbanisme Aménagement et Développement du Territoire

Ce service a répondu par courriel daté du 23 septembre 2021 et exprime les observations suivantes :

Ce projet est compatible avec le PLU communal actuel. Il n'évoque pas le PLUM d'Orléans Métropole qui définit une OAP sur ce projet laquelle prévoit une densité de 30 logements par hectare sans prendre en compte les espaces naturels ou de loisirs (coulée verte). Le constat est donc que la densité du projet (moins de 20 logements par hectare) est bien en deçà de la densité fixée par l'OAP et le SCOT. L'OAP du PLUM s'appliquera par un lien de compatibilité dès que le PLUM sera exécutoire.

Il est rappelé que le volet « eau » a fait l'objet d'une déclaration en décembre 2017. L'avis note l'absence d'actualisation du volet « milieux naturels » par rapport au dossier de 2017, une absence d'enjeu fort. L'avis note un effort de prospection faible sur la faune et la flore : aucune analyse concernant le groupe des chiroptères notamment. L'étude sur les zones humides (phase 1) est sommaire.

Sur le volet milieux naturels, l'étude présentée date de 2017, aucune actualisation n'a été transmise. Les résultats montrent une absence d'enjeu, avec des habitats et des espèces communs. Seulement deux espèces d'oiseaux constituent un enjeu modéré. La séquence Eviter – Réduire – Compenser (ERC) est inexistante. Le dossier présente une mesure d'évitement mais mal rédigée et imprécise. « la séquence ERC est presque inexistante, ce qui ne permet pas d'apprécier de façon complète l'utilité publique de l'opération qui s'évalue en comparant les avantages et les inconvénients du projet ».

Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret (UDAP 45)

L'Architecte des Bâtiments de France précise « qu'il n'a pas d'observation particulière si ce n'est de rappeler la servitude d'utilité publique » (la ZAC est incluse dans le périmètre de protection de l'église de Mardié) et rappelle que « le projet d'aménagement d'ensemble et les autorisations de travaux liés au code de l'urbanisme seront soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France ».

Le commissaire enquêteur a par ailleurs noté lors de la lecture du dossier qu'il y a eu au moins un rendez-vous, en 2017, avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cette réunion a fait l'objet d'une synthèse sur les points qui réclamaient l'attention.

Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

Par courrier en date du 27 septembre 2021, la CCI a fait savoir qu'elle n'a pas d'observation particulière et qu'elle donne un avis favorable sur ce dossier.

Avis de RTE – Réseau de transport d'électricité

Par courrier daté du 20 août 2021, RTE précise ne pas avoir d'observation à formuler pour les ouvrages dont RTE est gestionnaire (ouvrage de tension supérieure à 50 000 volts).

Avis de SNCF Réseau

Par courrier daté du 25 octobre 2021, SNCF réseau rappelle que le projet de réouverture de la ligne Orléans – Châteauneuf-sur-Loire n'a pas obtenu de déclaration d'utilité publique mais qu'il n'est pas abandonné. L'augmentation du trafic liée aux nouveaux logements peut se traduire par une augmentation du trafic sur un passage à niveau.

4.3 AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

La Métropole :

Le commissaire enquêteur a noté que les services de la métropole d'Orléans ont été associés et informés : notamment sur les questions des déchets, de l'assainissement, sur le plan de composition.

Le conseil départemental du Loiret :

Par courriel du 27 septembre 2021, cette collectivité a fait savoir que la ZAC ne comportait pas de propriétés lui appartenant et qu'elle n'avait pas d'objection sur ce projet.

4.4 AUTRES AVIS : LA DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

Le dossier d'enquête indique que le projet a été examiné par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) au titre de l'archéologie préventive :

La DRAC a informé le 20 juin 2017 que le projet serait soumis à la prescription d'un diagnostic archéologique ; Le diagnostic archéologique a été réalisé en 2017 sur le périmètre de la tranche 1 de la ZAC. Une campagne de diagnostics archéologiques sera également menée sur l'emprise de la phase 2 sur lequel un site a été retenu ce qui ne serait pas bloquant pour l'avancement des voiries et réseaux.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation sur registre papier :

Reçus lors de la permanence du 2 mars, Madame et Monsieur Michel ROBERT demeurant 64 venelle des Iris à Mardié, sont venus s'informer des possibilités et des conditions d'implantation de leur clôture sur la venelle des Iris. Leur terrain jouxte l'opération. Ils souhaitaient également avoir des informations sur les possibilités de raccorder leur propriété au réseau d'assainissement qui sera créé à l'occasion de la réalisation de la ZAC.

Analyse du commissaire enquêteur :

Au Plan Local d'Urbanisme de la métropole Orléanaise (PLUM), il est prévu un emplacement réservé nommé I 017 au bénéfice de la commune dont l'objet est la réalisation d'une liaison douce. Le PLUM sera rendu pleinement exécutoire très prochainement. Par conséquent la propriété située 64 venelle des Iris est bien concernée par un élargissement. S'agissant du raccordement à l'assainissement, la propriété n'est pas dans la ZAC, ce raccordement n'est probablement pas prévu. Une demande d'information auprès des services techniques de la métropole pourrait être envisagée par le demandeur pour une confirmation.



Extrait du PLUM

Réponse de la ville :

La propriété de Madame et Monsieur ROBERT n'est pas incluse dans le périmètre de la ZAC du Clos de l'Aumône. À ce titre, en cas d'implantation d'une clôture en limite de leur propriété sur la venelle des Iris, celle-ci devra se faire dans le respect des règles définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il n'est pas prévu, dans le cadre des travaux de la ZAC, l'aménagement d'un réseau d'assainissement via la venelle des Iris (cf. pièce n° 4 du dossier de DUP « Plan Général des Travaux »). Le réseau d'assainissement existant le plus proche de la propriété de Madame et Monsieur ROBERT se situe Rue des Basroches. Le raccordement au réseau collectif est soumis aux obligations définies par le Code de la Santé Publique et par le Code Général des Collectivités Territoriales, et peut entraîner l'exigibilité d'une participation aux frais de raccordement.

Ces informations sont données à titre indicatif et sont à vérifier auprès du service Assainissement d'Orléans Métropole.

Courriel du 3 mars à 18 h 25 de M. Jacques THOMAS.

Le contributeur est favorable à la réalisation de la deuxième phase de la ZAC du Clos de l'Aumône et estime que la concertation autour du projet a été d'après lui complète. Il considère que l'aspect de la première tranche est de qualité et souligne, notamment, le caractère qui lui semble aéré de l'opération. M. Jacques THOMAS estime que le caractère rural est préservé grâce à la densité des constructions prévues qu'il estime faible ce qui d'après lui est rare pour les nouveaux lotissements. L'offre de logements s'adresse, d'après lui, à différentes catégories de la population. Il salue la création d'un îlot intergénérationnel.

Analyse du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire sur cette contribution favorable au projet.

Courriel du 12 mars à 16 h 33 de M. Jonathan LEFEBVRE, conseiller municipal de Mardié.

Cette observation évoque « le caractère disproportionné » de cette deuxième phase qui ne serait pas en rapport avec le caractère rural de la commune et dont l'importance ne permettrait pas d'assurer l'accueil des nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

Le contributeur poursuit en soulignant l'impact négatif qu'aurait d'après lui cette phase sur l'augmentation de la circulation, sur la difficulté de stationner les voitures, sur la pollution. La phase 1 aurait déjà eu un effet négatif (photo jointe d'un carrefour embouteillé). Il affirme aussi que le problème du manque de médecins et de professions libérales sera aggravé par ce programme complémentaire.

M. Jonathan LEFEBVRE considère que l'expropriation qui suivra la Déclaration d'Utilité Publique est une manière « violente » de mener l'opération et conteste la révision du programme qui augmente le nombre de logements : 155 au lieu de 110 à 140, prévus initialement, avec la première phase.

Il souhaite donc avoir la confirmation de la conformité du dossier d'enquête qui ne contient pas la délibération n° 2021-036 du conseil municipal du 21 avril 2021 : Plan réglementaire du CPAUPE – Modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône.

Analyse du commissaire enquêteur :

Il s'agit effectivement d'une opération importante par sa superficie (12,7 hectares près du bourg), par le nombre de logements plus de 170 à terme, par le nombre de nouveaux arrivants (600, ordre de grandeur) qu'elle induira, par les impacts sur les équipements publics existants. Cette opération se déroule par phases sur plus d'une douzaine d'années ce qui rendra l'impact moins perturbant ou plus progressif. L'opération se situe en continuité de l'urbanisation existante et elle est conforme aux orientations des documents de planification métropolitains, notamment le Plan Local de l'Habitat métropolitain. Il est remarqué toutefois que sa densité est plus faible que celle demandée par le SCOT à peine 20 logements à l'hectare à comparer à la densité de 30 logements par hectare fixée au SCOT. D'autres quartiers de la ville évolueront aussi et conjugueront leurs impacts à ceux du quartier du Clos de l'Aumône. L'agglomération orléanaise est attractive et l'intensification de son urbanisation en est l'une des conséquences. Le SCoT et le PLUM, entre autres, doivent permettre d'organiser ce développement et limiter son impact.

Le plan de composition de ce nouveau quartier montre une volonté de tenir compte de l'esprit village existant et de relier ce nouveau quartier au bourg et aux autres quartiers par des liaisons douces. Espérons que cette volonté débouche sur une réussite et que les espaces communs soient réellement de qualité. La ville et la métropole devront continuer d'être vigilantes et exigeantes. Ce projet apporte deux équipements qui peuvent être utilisés par toute la population

de Mardié. Le choix de construire un cabinet médical pour quatre médecins montre la volonté de garder les médecins en place et de faciliter le recrutement d'au moins un nouveau praticien.

L'augmentation de la circulation sera réelle. L'aménagement des voiries, des règles de circulation, de la durée des feux de régulation semblent, d'après l'étude de circulation jointe, au dossier permettre de limiter son impact mais cela dépend aussi du développement global de la ville. L'hypothèse d'une ouverture de la ligne TER n'est pas à écarter définitivement. L'amélioration de la fréquence des bus serait aussi un moyen de le limiter. L'incitation à l'utilisation du vélo, n'est pas à négliger et les voies prévues dans ce projet la permet.

Le recours à l'expropriation est traumatisant pour la population concernée. L'enjeu est bien de montrer que c'est l'intérêt général qui l'exige. Le code de l'expropriation précise que l'indemnisation doit être « juste et préalable ».

L'absence, dans le dossier d'enquête, de la délibération de 2021 entérinant une modification à la hausse du nombre de logements est en effet regrettable pour la qualité de l'information donnée au public. Cette délibération est toutefois mentionnée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête présent dans le dossier. Le présent rapport du commissaire enquêteur montre à son paragraphe 1-7 les incidences de cette modification qui concerne la phase 1(réalisée) et la future partie « conditionnelle ». Le commissaire enquêteur a pu constater que tous les comptes-rendus des conseils municipaux sont facilement accessibles depuis 2014 sur le site internet de la ville. Ce manque ne remet pas en cause la validité de l'enquête publique.

La réponse de la ville est en annexe au rapport.

Courrier remis au commissaire enquêteur le 11 février 2022 :

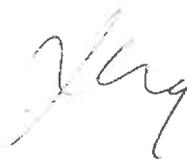
Madame Sylvie BOILLON, habitante de Mardié, dont la propriété (parcelle ZN 61) est concernée par l'opération précise qu'elle a signé une promesse de vente avec la société Nexity. Le courrier corrige aussi une imprécision contenue dans un mail précédent adressé à la mairie.

Analyse du commissaire enquêteur :

Courrier qui concerne les informations à fournir dans le cadre de l'enquête parcellaire et n'amène pas de réponse particulière.

Fait à Orléans, le 8 avril 2022

Le commissaire enquêteur



Daniel MELCZER