

**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 »**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE :

### Type d'enquête publique :

Il s'agit d'une enquête unique regroupant en une seule procédure :

- une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),
- une enquête parcellaire.

L'opération est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.

Il s'agit d'une opération d'extension de l'urbanisation en zone périurbaine pouvant être considérée comme un comblement de tissu urbain existant.

Le mode de la concession d'aménagement a été retenu. Le concessionnaire d'aménagement désigné par la ville en 2016 après une mise en concurrence est la Société Foncier Conseil SNC (Nexity).

L'autorité organisatrice est la préfecture du Loiret et le porteur du projet, la ville de Mardié.

### Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête :

A l'issue de cette enquête unique, la préfète du Loiret est l'autorité compétente pour statuer par arrêté sur l'utilité publique de la « tranche ferme » de la ZAC du Clos de l'Aumône à Mardié et sur la cessibilité des parcelles concernées par l'enquête parcellaire.

### Les périmètres, les phases et le programme, le projet :

TRANCHES	PHASES OPERATIONNELLES
« TRANCHE FERME » 10,1 hectares <b>Correspond au périmètre de la DUP</b>	<b>PHASE 1 (en cours d'achèvement)</b> 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)
	<b>PHASE 2 (à réaliser)</b> 43 lots individuels à construire 27 logements sociaux dont 20 en résidence intergénérationnelle

La réalisation de la phase 2 de la tranche ferme impose les acquisitions de 27 parcelles non bâties.

Une tranche dite « conditionnelle », non concernée par la présente enquête, sera aménagée ultérieurement, sans expropriation selon des engagements d'élus de la ville, sur moins de trois hectares et pour moins de 30 lots individuels à bâtir.

Une étude d'impact est présente dans le dossier d'enquête. L'autorité environnementale, consultée, n'a pas émis d'avis. Des dispositions ont été prises en phase 1, et seront prises en phase 2, pour « Eviter – Réduire – Compenser » les impacts négatifs sur l'environnement. Le projet prend en compte l'esprit « village » - cela était un souhait exprimé par des habitants lors de la concertation préalable – par la constitution de «clos », par un maillage de cheminements reliés entre eux et connectés à «une coulée verte » centrale, elle-même reliée à un bois conservé.

## **2 - LE CHOIX DE LA PROCEDURE :**

La procédure retenue, celle de la « Zone d'Aménagement Concerté » donne la possibilité à la ville de maîtriser son développement dans l'espace et dans le temps, d'une manière globale, sur un secteur défini en concertation avec les parties prenantes, et pour des objectifs cohérents avec les orientations des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

La concertation préalable s'est déroulée en deux temps avec des efforts de la part des élus pour mobiliser la population. Un comité consultatif avait été mis en place.

La réalisation de la ZAC s'échelonne sur dix ou douze années avec une production prévisionnelle d'une quinzaine de logements par an.

## **3 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### Son déroulement :

L'enquête s'est déroulée sans incident, du 11 février 2022 et 12 mars 2022, dans le respect des textes réglementaires et des modalités définies par l'arrêté de la préfète du 12 janvier 2022.

L'affichage réglementaire a bien été mis en place. Un constat de sa mise en place a été établi par la police municipale et le commissaire enquêteur l'a également vu. Le site internet rendait accessible l'avis d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur, désigné par le président du tribunal administratif d'Orléans le 3 janvier 2022, a tenu trois permanences de trois heures chacune, ainsi qu'une permanence téléphonique. La préparation de l'enquête s'est passée dans de bonnes conditions.

Le dossier papier comportant les deux volets, DUP et parcellaire, était disponible pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie. Un dossier dématérialisé était consultable et téléchargeable sur le site internet de la préfecture du Loiret.

Toute personne pouvait s'exprimer par écrit sur le registre ou par courrier, par mail à une adresse mail mise en place par la préfecture ou oralement lors des permanences du commissaires enquêteur.

### Avis sur la participation :

**La participation a été faible : trois personnes lors des permanences et deux courriels reçus. Le nombre des consultations du dossier par internet n'a pas pu être compté.**

Il est permis de penser que la concertation préalable pour cette opération inscrite au PLU communal et en réflexion depuis plus de dix ans a permis d'informer la population y compris celle riveraine de l'opération.

**Avis sur la constitution du dossier :**

La composition du dossier, son volet « DUP » et son volet « enquête parcellaire », répond à la réglementation. Le dossier est complet, il est compréhensible. Le dossier dématérialisé, consultable était identique au dossier papier.

Le dossier d'enquête ne mentionnait pas une délibération du conseil municipal de 2021 qui avait ajusté à la hausse le nombre de logements de la phase 1 en cours d'achèvement sans que cela ne remette en cause le niveau global d'information présenté et l'appréhension des enjeux.

*Je considère que le dossier comportait des éléments suffisants pour comprendre les enjeux et les incidences de l'opération, sa nature, son importance, son déroulement et son parti d'aménagement. Je constate une constitution réglementaire.*

**Avis sur le déroulement de l'enquête :**

*L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation. J'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations dans la semaine suivant sa clôture, j'ai sollicité des informations que la mairie m'a données.*

## CONCLUSIONS

### RELATIVES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**L'intérêt général de l'opération projetée**

L'opération doit répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'accès aux services publics, de qualité de vie et de préservation de l'environnement au sens large (nature, développement durable, patrimoine, paysage...). Elle doit également être compatible avec les documents de planification supra-communaux.

J'ai relevé, à la lecture des compte rendus de la concertation préalable et des délibérations, notamment, la crainte que suscite l'expropriation, le souci de préserver l'environnement, la volonté de garder l'esprit village de leur commune et son empreinte rurale.

J'ai noté suite à mes recherches personnelles et à la lecture du dossier d'enquête :

- La croissance dynamique de la démographie de Mardié (2 872 au 1er janvier 2018, 2592 habitants en 2014, 2 000 habitants en 1990) ;
- Une tendance au vieillissement de la population communale ;

- Une tendance à la diminution à la taille des ménages d'où la nécessité d'adapter l'offre de logements à la demande ;
- L'attractivité de la commune (proximité d'Orléans, liaisons, cadre de vie) ;
- La commercialisation rapide de la tranche 1 de l'opération ;
- Une résidence intergénérationnelle, prévue en phase 2, qui comprendra 10 logements seniors et 10 logements famille.
- La réalisation de 38 logements sociaux en plus de la résidence intergénérationnelle.

Par ailleurs, la ZAC du Clos de l'Aumône s'inscrit dans les objectifs du :

- SCOT : production de 450 à 550 logements par an pour Mardié à l'horizon 2035.
- PLU métropolitain qui prévoit une OAP ; Le projet est compatible avec ses orientations (sauf pour la densité).
- La trajectoire de production de logements du PLH métropolitain 2015 – 2021, la volonté d'offrir une diversité de typologie y compris pour les primo-accédants.
- Le PLU communal qui a pris en compte cette opération par modification et qui sera remplacé prochainement par le PLU métropolitain.

En matière d'équipements publics : La phase 1 comprend une maison paramédicale réalisée et en fonctionnement, une mini-crèche de 10 places réalisée, un cabinet médical pour quatre médecins, prévu d'être ouvert en 2023.

*Je considère que l'opération est de nature à répondre à des besoins réels et identifiés de logements, de mixité sociale, d'adaptation de la typologie des logements aux évolutions de la population, pour la ville et la métropole. J'ai noté une densité de logements à l'hectare en deçà de la densité inscrite au SCOT et au PLUM (20 au lieu de 30) ce que je n'estime pas rédhibitoire compte tenu du parti d'aménagement qui recherche à créer un esprit village comme l'ont exprimé les participants aux concertations préalables. La présence du maillage de voies de desserte, de placettes, de voies douces en lien avec le bourg abaisse de fait la densité. La visite de la phase 1 ne donne pas une impression d'une urbanisation distendue et de parcelles surdimensionnées. Les maisons jumelées sont fréquentes.*

#### **Le choix du secteur**

Le secteur se trouve près du bourg. Il s'agira d'un quartier nouveau avec son identité propre et relié au bourg et à l'avenue principale du Pont-aux-Moines et à la rue des Basroches. Il est à un quart d'heure à pied du projet de halte de TER dont on peut espérer qu'il se réalisera, bien qu'aujourd'hui ajourné. Le bus de la métropole est accessible par plusieurs arrêts. Il est entouré par une urbanisation existante et en premier lieu celle de la phase 1. Il s'agit d'anciennes terres dédiées au maraîchage, aux vergers. Il bénéficie de la proximité du canal et de la rivière L'Oussance.

*Je considère que l'implantation de ce nouveau quartier à cet endroit est adaptée à un programme de logements.*

### **Sur le tracé du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique :**

Le tracé actuel délimite une superficie de 10,1 hectares environ. Il se confond avec le tracé de la Zone d'Aménagement Concerté sauf pour une partie de moins de trois hectares pour laquelle il n'y aura pas d'expropriation selon les engagements de la ville. Il englobe donc la phase 1, en voie d'achèvement, afin que soient pris en considération la globalité de l'opération, de sa logique de composition de son aménagement, de ses équipements, de ses circulations. Le tracé englobe également des voies communales d'accès dans le but d'assurer une continuité du traitement des surfaces.

27 parcelles ou partie de parcelles non bâties font l'objet de l'enquête parcellaire soit 37 635 m<sup>2</sup>, 30 % du périmètre total de la ZAC.

Les chemins ruraux existants sont des propriétés communales.

*Je n'ai pas remarqué d'incohérence entre ce tracé et la logique d'aménagement de cette zone.*

### **Le coût financier**

Pour le concessionnaire d'aménagement, le montant des dépenses globales d'aménagement de la tranche ferme, indiqué dans le dossier d'enquête, est de 7 150 000 euros pour une surface de 10,1 hectares. Ce montant est équilibré par celui des recettes qui proviennent de la vente des lots et des droits à construire. Le service des domaines a estimé le prix du terrain à 17 euros par mètre-carré. Aucune participation financière de la commune n'est prévue pour l'aménagement. Les équipements publics de la ZAC sont intégrés à des bâtiments de logements sociaux réalisés par une société d'HLM ce qui en optimise le coût.

La participation versée à la ville par le concessionnaire d'aménagement au titre du renforcement ou à la création d'équipements publics sera à terme de 380 000 euros hors taxes.

La métropole d'Orléans participe à hauteur de 114 000 euros hors taxes.

Il est rappelé que l'opération s'échelonne sur une période de dix à quinze années ce qui laisse à la commune un temps pour adapter ses équipements y compris ses voies de circulation. Les recettes d'impôts pour la commune seront à la hausse.

La réalisation de l'opération se fera aux risques et périls du concessionnaire d'aménagement.

*Suivant ces constats, je considère que cette opération et ses incidences sont compatibles avec le budget de la ville de Mardié.*

### **Sur les inconvénients d'ordre social**

Les expropriations sont souvent traumatisantes pour ceux qui les subissent. Elles concernent pour cette ZAC, des parcelles ou parties de parcelles, non bâties et n'imposent donc pas, à ma connaissance, d'obligation de relogement. Les négociations amiables sont privilégiées d'après les explications de mes interlocuteurs. Je n'ai reçu aucune personne concernée par une expropriation à l'exception d'une personne qui avait déjà signé un compromis de vente avec l'aménageur.

Par ailleurs, plusieurs centaines de nouveaux habitants s'installeront dans ce nouveau quartier.

Les habitants des résidences mitoyennes à l'opération perdront de leur tranquillité.

Des équipements publics devront être redimensionnés au moins en termes de fonctionnement. Le nombre d'assistantes maternelles sur la commune, d'après les informations obtenues, est bon. Un centre de loisirs existe. Un agrandissement d'école est prévu pour lequel la demande de permis de construire a été déposée. Le cabinet médical pour quatre médecins, prévu en 2023 dans la ZAC offrira la possibilité d'un recrutement supplémentaire car trois médecins sont installés sur la commune et pourront occuper ce cabinet. La montée en puissance progressive du nombre de nouveaux résidents doit permettre à la commune d'adapter ses services.

La réalisation des travaux nuira ponctuellement à la vie du quartier.

Enfin, la circulation induite par le nouveau quartier exigera des adaptations de voiries à considérer avec l'impact des autres quartiers accueillants de nouveaux habitants dans les prochaines années.

La fréquence de passage du bus devra être probablement revue.

### **Sur les éventuelles atteintes à d'autres intérêts publics et à l'environnement.**

Cette zone était constituée auparavant de friches, de terres de maraîchage, de vergers.

A ce stade de l'opération, la phase 1 a été aménagée, elle représente 5,8 sur les 10,1 hectares de la surface de la DUP. Des fouilles au titre de l'archéologie préventive ont été réalisées notamment sur l'emprise de la phase 2, elles ont partiellement bouleversé le site.

Les enjeux environnementaux ont été appréciés avant les travaux par l'étude d'impact, il en ressort que :

- Le site n'est pas directement concerné par une mesure de protection d'un zonage biologique et réglementaire.
- Les diagnostics préalables de la faune et de la flore mettent en évidence une biodiversité riche, la présence d'espèce banales, l'absence d'enjeux majeurs de protection ou de conservation d'espèces identifiées.

Pour la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), j'ai noté :

- La conservation d'un bois au nord de l'opération relié à la coulée verte centrale laquelle est connectée au maillage de cheminements et aux espaces verts.
- Une végétalisation assez dense, à terme, de la coulée verte centrale. La plantation de haies en limites de propriétés privées, la limitation des accès pour les véhicules à moteur.
- La réalisation de voies douce favorisant le vélo ou la marche.
- L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle est prévue. La régulation des rejets d'eau pluviales des voiries est prévue par des bassins de rétention ouverts. Des noues bordent les voies de dessertes.

Par ailleurs, les travaux ne se déroulent pas dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

L'étude d'impact montre que le projet n'est que peu concerné par les différentes servitudes présentes sur le territoire communal. Le nouveau quartier n'est pas concerné par le risque d'inondation. Il est faiblement concerné par le risque de remontée de nappe dans le nord-ouest, c'est-à-dire dans la partie déjà réalisée. Il n'y a pas de cavités naturelles ou artificielles recensées dans cette zone. Il est noté le risque de retrait-gonflement d'argile à prendre en compte dans les dispositions constructives.

Les cônes de vue inscrit dans l'OAP du PLUM ont été pris en compte et l'architecte des Bâtiments de France a été consulté et associé au projet.

*Au bilan, j'estime donc que l'intérêt public de l'opération du Clos de l'Aumône est réel et que la collectivité publique, pour mener à bien ses objectifs, n'a pas d'autre choix que de mettre en place une procédure qui peut conduire à des expropriations.*

**J'émet donc un avis favorable à la déclaration d'utilité publique.**

A Orléans, 8 avril 2022

Le commissaire enquêteur



Daniel Melczer