

**BUREAU METROPOLITAIN DU 20 NOVEMBRE 2020
Délibération n° 2020 - 81**

**11 - Mauves-sur-Loire – ZAC Pontereau-Piletière – Prise en considération de l'étude
d'impact, des avis et du résultat de la consultation du public – Déclaration de projet –
Approbation**

Date de la convocation : 13 novembre 2020

Nombre de Membres du Bureau en exercice : 64

Présidente de séance : Mme Johanna ROLLAND – Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Pierre QUENEA

Présents : 60

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ARROUET Sébastien, Mme BASSAL Aïcha, M. BERTHELOT Anthony, Mme BESLIER Laure, M. BOLO Pascal, Mme BONNET Michèle, M. BOUVAIS Erwan, M. BRILAUD DE LAUJARDIERE Francois, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, M. DUBOST Laurent, M. FOURNIER Hervé, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GOUEZ Aziliz, M. GRACIA Fabien, M. GROLIER Patrick, Mme GUERRIAU Christine, M. GUINE Thibaut, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme IMPERIALE Sandra, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LAERNOES Julie, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LE MABEC François, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEMASSON Jean-Claude, Mme LOBO Dolorès, M. LUCAS Michel, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, M. NEAU Hervé, Mme NGENDAHAYO Liliane, Mme OGER Martine, Mme PAITIER Stéphanie, M. PRAS Pascal, M. PROCHASSON François, M. QUENEA Pierre, M. REBOUH Ali, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, Mme SCUOTTO-CALVEZ Christelle, M. SOBCZAK André, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. TRICHET Franckie, M. TURQUOIS Laurent, M. VEY Alain, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 3

M. GARREAU Jacques (pouvoir à M. ROUSSEL Fabrice), Mme GRELAUD Carole (pouvoir à M. LUCAS Michel), Mme LERAY Isabelle (pouvoir à Mme METAYER Martine)

Absent : 1

M. TERRIEN Emmanuel

Délibération

Bureau métropolitain du 20 novembre 2020

11 - Mauves-sur-Loire – ZAC Pontereau-Piletière – Prise en considération de l'étude d'impact, des avis et du résultat de la consultation du public – Déclaration de projet – Approbation

Exposé

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Pontereau-Piletière est une opération d'aménagement multi-sites de 12 ha qui prévoit la construction d'environ 200 logements individuels et groupés. Elle se situe à environ 1 km au nord est du bourg, le long de la voie métropolitaine 68 (rue du Cellier), en limite avec la commune du Cellier.

La ZAC a été créée par la Ville de Mauves-sur-Loire lors du conseil municipal du 26 mars 2010. Elle a par la suite été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire le 25 juin 2010. L'aménagement de la zone a été concédé par le conseil communautaire du 11 février 2011 à la société Loire Océan Développement (LOD).

Le bureau métropolitain a délibéré le 24 novembre 2017 pour solliciter Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, Préfet de Région des Pays de la Loire, et lui demander de prescrire une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

La désignation du commissaire-enquêteur et les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2019.

Motivations et considérations justifiant de l'intérêt général du projet

La ZAC Pontereau-Piletière est une opération majeure pour la mise en œuvre de la politique publique de l'habitat, puisqu'elle contribue à près de 40 % de la programmation prévisionnelle totale de logements sur la commune fixée au Programme Local de l'Habitat 2019-2025. Avec 30 % de logements sociaux et en accession abordables, elle permettra également de diversifier le parc immobilier de la commune, de développer une offre de logements financièrement accessibles et ainsi de faciliter les parcours résidentiels des habitants actuels et futurs, en répondant notamment à la demande d'habitat locatif social ou de primo-accession.

L'opération d'aménagement alimente également le projet global de développement du territoire. La ZAC Pontereau-Piletière fait partie des quatre secteurs de développement identifiés sur la commune au PLUm, en zone 1AU et couverte par une orientation d'aménagement et de programmation au PLUm. Elle s'inscrit en greffe du tissu existant, conformément à l'objectif de contenir l'urbanisation en partie sud de la commune et de ne pas urbaniser au-delà de la RD723, pour éviter le « mitage » des zones rurales de la commune.

C'est enfin une opération d'aménagement d'ensemble qui préserve au maximum les qualités environnementales et paysagères du site. Près de 80 % des haies existantes seront conservées tout comme les deux mares et leurs abords. Ces éléments paysagers seront le support des axes de déplacements doux et des espaces verts de loisirs.

Les éléments d'intérêt écologique dont l'intégration au plan masse n'a pas été possible feront l'objet d'une compensation en dehors du périmètre, à plus du double de la surface détruite et à fonctionnalités équivalentes, comme exigé par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire. Des terrains ont déjà été identifiés dans la Boire de Mauves et le projet de récréation et restauration de zones humides a été validé par la police de l'eau dans le cadre de la procédure loi sur l'eau.

Au vu de ces motivations, plus largement développées en annexe 1, et conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation, Nantes Métropole confirme le caractère d'intérêt général de la ZAC Pontereau-Piletière. L'opération développera en effet, dans un cadre de vie de qualité, une offre de logements neufs diversifiée et financièrement accessible et permettra ainsi le maintien et l'accueil de nouveaux habitants tout en contenant l'étalement urbain.

Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Le 16 janvier 2018, la ZAC Pontereau-Piletière a fait l'objet d'un dépôt simultané d'un dossier DUP et de déclaration au titre des installations, ouvrages, travaux et activités (dossier déclaratif loi sur l'eau) au bénéfice de Loire Océan Développement. Un complément à l'étude d'impact initiale a été réalisé. Il a été complété le 18 mars 2018, en réponse aux observations formulées par le service de la police de l'eau.

L'autorité environnementale n'ayant pas émis d'observation sur la qualité de l'étude d'impact dans le délai imparti, son avis est réputé tacite.

Il en est de même pour les communes de Mauves-sur-Loire et du Cellier, sollicitées sur le dossier.

Prise en considération des résultats de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Mauves-sur-Loire du 15 janvier au 14 février 2020 inclus.

15 personnes ont été reçues par le commissaire-enquêteur durant les quatre permanences organisées en mairie. Le registre dématérialisé dédié à cette enquête a enregistré 257 visites. Au total, 15 observations ont été formulées.

En réponse au procès-verbal de la rencontre entre le commissaire-enquêteur et Nantes Métropole du 20 février 2020, Nantes Métropole a adressé ses observations par courrier en date du 12 mars 2020.

Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, Préfet de Région des Pays de la Loire, a transmis les rapports et conclusions motivées du commissaire-enquêteur à Nantes Métropole par courrier en date du 30 mars 2020. Ces documents sont consultables durant un an en mairie de Mauves-sur-Loire et au pôle de proximité Erdre et Loire.

Le commissaire-enquêteur émet :

- un avis favorable à la déclaration d'utilité publique, assorti d'une réserve portant sur la prise en compte de la demande d'un propriétaire, au nom de l'égalité de traitement, d'une distance et une surface permettant un dégagement de la façade arrière pour ses deux logements locatifs sur la parcelle AI26.
- un avis favorable à la cessibilité des immeubles inclus dans le périmètre du projet de ZAC et des terrains d'accueil des mesures compensatoires.

Il rappelle en outre que certaines questions générales et particulières auxquelles il n'a pu être répondu devront être précisées lors des futures réunions de présentation ou rencontres. Il souhaite également que des précisions soient apportées aux plans de composition et de paysage présentés dans la pièce IV du dossier d'enquête. Il demande enfin qu'une demande de jouissance de la parcelle AE102 soit réétudiée considérant le fait qu'un autre riverain en bénéficierait.

En réponse aux demandes formulées par le commissaire-enquêteur, Nantes Métropole renouvelle son engagement à conduire des réunions publiques pour présenter le projet d'aménagement et le calendrier de mise en œuvre.

Les modifications du poste de légende des plans de composition et du paysage de la pièce IV seront intégrées telles que suggérées par le commissaire-enquêteur dans les futurs documents d'études produits par la maîtrise d'œuvre. Les plans présentés au public lors des futures réunions publiques seront ainsi plus précis et plus lisibles.

Par ailleurs, comme explicité dans la réponse du maître d'ouvrage, Nantes Métropole précise que contrairement à ce que laisse entendre l'observation, aucune jouissance de parcelle n'est à ce jour accordée dans le périmètre de projet. Il ne peut être donnée de suite favorable à cette demande considérant que le périmètre opérationnel a déjà été restreint et que l'aménageur a proposé de n'acquérir qu'une partie de la parcelle AE 102. Ladite partie visée par l'aménageur est strictement nécessaire à court terme au projet d'aménagement car devant permettre d'aménager les abords du cheminement piéton structurant, de gérer les eaux pluviales et d'accueillir 5 terrains à bâtir. Elle sera donc en partie à vocation publique et mise au profit de tous.

Concernant la réserve émise par le commissaire-enquêteur, il n'est pas envisagé de la lever ni de modifier le périmètre opérationnel pour laisser davantage de jardin en façade arrière des logements sis sur la parcelle A126. En effet, il est précisé que le périmètre soumis à enquête a déjà été modifié au maximum pour laisser un recul de minimum 9 m en tout point. Les terrains visés accueilleront un bassin de gestion des eaux pluviales, espace dégagé, paysager et laissé libre, dont le volume et le fonctionnement sont définis dans le dossier loi sur l'eau de l'opération. Accéder à cette requête supposerait de translater l'ouvrage vers le nord, ce qui équivaldrait à renoncer à plus de 550 m² de cession foncière. Cela générerait un impact financier que l'opération d'aménagement ne pourrait absorber. L'alternative suggérée par le commissaire-enquêteur de surcreuser le bassin ou d'augmenter la capacité de l'ouvrage adjacent n'est également techniquement pas possible car elle nécessiterait d'augmenter les pentes des ouvrages, bien au-delà du rapport maximal permettant leur entretien.

Aussi, le projet d'aménagement soumis à enquête publique apparaît comme la meilleure solution de compromis entre projet d'intérêt général et préservation des intérêts particuliers.

Motivation du projet au regard des incidences notables sur l'environnement

L'état initial du site a révélé la présence de deux mares sur le secteur de Pontereau et d'une zone humide de 8 640m² définie sur seul critère pédologique sur le secteur de Piletière.

Conformément à la doctrine nationale Eviter-Réduire-Compenser et au code de l'environnement, le projet urbain a été travaillé afin d'éviter et réduire au maximum ses impacts directs et indirects sur l'environnement et pour compenser ceux qui n'ont pu être évités.

Les deux mares et leurs abords végétaux ont ainsi été préservés sur le secteur de Pontereau.

En revanche, et compte tenu des faibles niveaux de fonctionnalité de la zone humide détectée sur le secteur Piletière ainsi que des difficultés techniques et économiques d'intégrer cette zone humide au plan de composition, le parti a été pris de compenser sa suppression en réhabilitant une zone humide sur le territoire communal.

Trois parcelles ont été identifiées sur le site de la Boire de Mauves. Le projet de compensation porte sur une surface de 2,2 ha soit plus du double de la surface impactée, conformément aux prescriptions du SAGE Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009.

Le projet d'aménagement ainsi que les mesures compensatoires proposées ont également été soumis à une procédure de déclaration loi sur l'eau selon la rubrique 3.2.10 et l'article L.214-1 du code de l'environnement et ont fait l'objet d'une prescription de mesures compensatoires par arrêté préfectoral n°2018/SEE/2452.

La synthèse des mesures d'évitement et de réduction et des mesures compensatoires des effets résiduels ainsi que les modalités de suivi est présentée en annexe 2.

Conformément aux articles L122-1 du code de l'expropriation et L126-1 du code de l'environnement, à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période et en application de la délibération n°2020-32 du conseil métropolitain du 17 juillet 2020, il appartient au bureau métropolitain de déclarer l'intérêt général du projet et de prendre en considération l'étude d'impact, les avis des autorités administratives et le résultat de la procédure d'enquête publique.

Le Bureau délibère et après scrutin électronique à distance, par 63 voix pour,

1 – prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales consultées et le résultat de la consultation du public, conformément à l'article L126-1 du code de l'environnement.

2 – se prononce par déclaration de projet, en application des articles L122-1 du code de l'expropriation et L126-1 du code de l'environnement, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC Pontereau-Piletière à Mauves-sur-Loire en ce qu'elle développera une offre de logements neufs diversifiée et financièrement accessible dans un cadre de vie de qualité, permettant ainsi le maintien et l'accueil de nouveaux habitants tout en contenant l'étalement urbain. Les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet sont mentionnés en annexe 1.

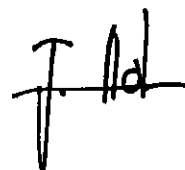
3 – réitère la demande de déclaration d'utilité publique, conformément à l'article L.123-16 du code de l'environnement.

4 – précise que le projet est motivé au regard des incidences notables sur l'environnement et intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire et compenser les incidences négatives notables ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine développées en annexe 2.

5 – autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 20 novembre 2020

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Affichée le 27 novembre 2020

Transmise en préfecture le :

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20201120-2020_81DB-DE
Date de télétransmission : 27/11/2020
Date de réception préfecture : 27/11/2020