

REGION PAYS DE LA LOIRE

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

PREFECTURE D'ANGERS

ARRONDISSEMENT D'ANGERS

CANTON CHALONNES-SUR-LOIRE

INTERCOMMUNALITE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

COMMUNE NOUVELLE D'INGRANDES - LE FRESNE-SUR-LOIRE



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR RELATIFS A
L'ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET LA « PROCEDURE DE
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE HISTORIQUE DE « LE
FRESNE-SUR-LOIRE »**



Dates de l'enquête publique : du lundi 16 décembre 2019 au jeudi 23 janvier 2020

Arrêté d'ouverture et d'organisation d'enquête : n° 2019 / 240 du 25 novembre 2019

Commissaire-enquêteur : Jean-Yves RIVEREAU



Diffusion :

Mairie de la commune nouvelle d'INGRANDES - LE FRESNE-SUR-LOIRE

Tribunal Administratif de NANTES



SOMMAIRE

I – GENERALITES

1.1 : Préambule

1.2 : Présentation de l'enquête publique

1.3 : Rappel du projet

- La Déclaration de projet
- La Mise en Compatibilité du PLU
- L'intérêt du projet

1.4 : Impacts sur l'environnement

1.5 : Opportunité du projet par rapport à l'intérêt général

II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 : L'information du public

2.2 : Le dossier de présentation

2.3 : La concertation

2.4 : Le climat durant l'enquête publique :

III – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

3.1 : Avis sur les observations du public

3.2 : Prise en compte des avis des PPA

3.3 : L'avis de la MRAe

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1 : Sur la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU

I – GENERALITES

1.1 : Préambule :

En application des articles L.151-1 à L.153-59, L.300-06, R153-13 et R.153-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES en vue d'obtenir la désignation d'un commissaire-enquêteur chargé de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE.

La demande écrite auprès du Tribunal Administratif date du 19 juillet 2019.

L'enquête publique est diligentée par Jean-Yves RIVEREAU, inscrit sur la liste des commissaire-enquêteurs pour l'année 2019, désigné par le Tribunal Administratif de NANTES suivant la décision référencée E19000185/44 du 27 août 2019.

L'enquête publique a été organisée par Monsieur le Maire de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE, ci-après dénommé « le pétitionnaire » selon les modalités de l'arrêté municipal référencé 2019 – 240 du 25 novembre 2019.

La mairie de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE constituait le siège de l'enquête.

Conformément à l'article R-123-7 du Code de l'Environnement, l'ensemble des points du dossier a été traité dans un rapport d'enquête publique séparé, joint aux conclusions des présentes.

1.2 : Présentation de l'enquête publique :

La commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE dispose d'un PLU approuvé le 29 avril 2005 qui a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées en 2012 et 2015.

Les communes d'INGRANDES et LE FRESNE-SUR-LOIRE ont fusionné le 1^{er} janvier 2016 pour créer la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE, une fusion qui a nécessité une modification des frontières entre les départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire. En effet, cette opération a nécessité un décret en Conseil d'Etat le 23 décembre 2015 afin que les limites de la commune de LE FRESNE-SUR-LOIRE rattachée au département de Loire-Atlantique passent dans le ressort du département de Maine-et-Loire.

Il est important de noter que suite à une délibération de prescription le 28 février 2018, le PLU de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE est actuellement en cours de gestation et qu'après approbation, il deviendra la règle.

La mise en avant du PLU de la commune nouvelle donnera l'occasion d'harmoniser les règles entre les deux communes notamment en terme de zonage et de règlement et d'organiser l'aménagement du territoire dans une vision globale.

Cité ligérienne du Val de Loire, la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE se situe sur la rive droite (nord) de la Loire.

Membre de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui en comporte pour l'heure 20, elle est historiquement rattachée au SCoT du Pays d'Ancenis qui n'est plus aujourd'hui applicable localement. C'est la raison pour laquelle la Commune Nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE se retrouve en « zone blanche » sur le plan du SCoT.

La commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE souhaite aujourd'hui engager une procédure de Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU ayant pour objet l'émergence d'un ambitieux programme d'investissements au lieu-dit « la Riottière » situé en bordure immédiate de la RN 723 reliant ANGERS à NANTES, intégrant :

- une station service
- une station de lavage automobile
- un drive 24/24
- un établissement de restauration à vocation rapide et commerce de produits locaux

L'ensemble sera édifié en lieu et place d'une friche artisanale sur laquelle existait un garage automobile demeuré inerte depuis l'année 2008.

L'emprise du projet représente environ 3 600 m² identifiée en zone Nh au PLU.

Les objectifs et enjeux de cette opération de restructuration à cet endroit sont de permettre à la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE de disposer d'une place vivante et animée en entrée de bourg par le nord, articulée autour d'un pôle commerce/services/ravitaillement accueillant dont elle a besoin en lieu et place d'un site à l'état de friche artisanale datant d'une dizaine d'années.

En outre, indépendamment du projet, les élus profitent de l'opportunité pour améliorer la sécurité s'agissant des mobilités sur ce secteur par une réduction de la vitesse de 70 km/h à 50 km/h et le développement de pistes cyclables et de randonnées toutes dirigées vers le centre-bourg.

1.3 : Rappel du projet :

La procédure de Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE est engagée par arrêté n° 2019 / 240 du 25 novembre 2019 du Maire de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE en application des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique porte à la fois sur la Déclaration de projet dont il faudra démontrer l'intérêt général avec pour conséquence la mise en œuvre d'un règlement écrit et graphique adaptés à ce projet dans le document d'urbanisme en vigueur (PLU) sur la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE.

Les dispositions actuelles du PLU approuvées le 29 avril 2005 par élus ne permettent pas pour l'heure la réalisation du projet ; en effet le classement en zone Ne de l'emprise

destinée au projet ne permet pas l'émergence des futures infrastructures, par conséquent elles doivent évoluer pour être compatibles avec celui-ci.

La commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE est concernée par un site NATURA 2000. Dans ces conditions, la procédure de Déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement, « *la durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.....* ».

L'approbation de la Déclaration de projet emportant Mise en Compatibilité du PLU est de la compétence de l'organe délibérant de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE.

- **La Déclaration de projet :**

L'aménagement du site de « la Riottière » sur une emprise d'environ 3 600 m² le long de la RD 723 se décline en 3 phases bien distinctes :

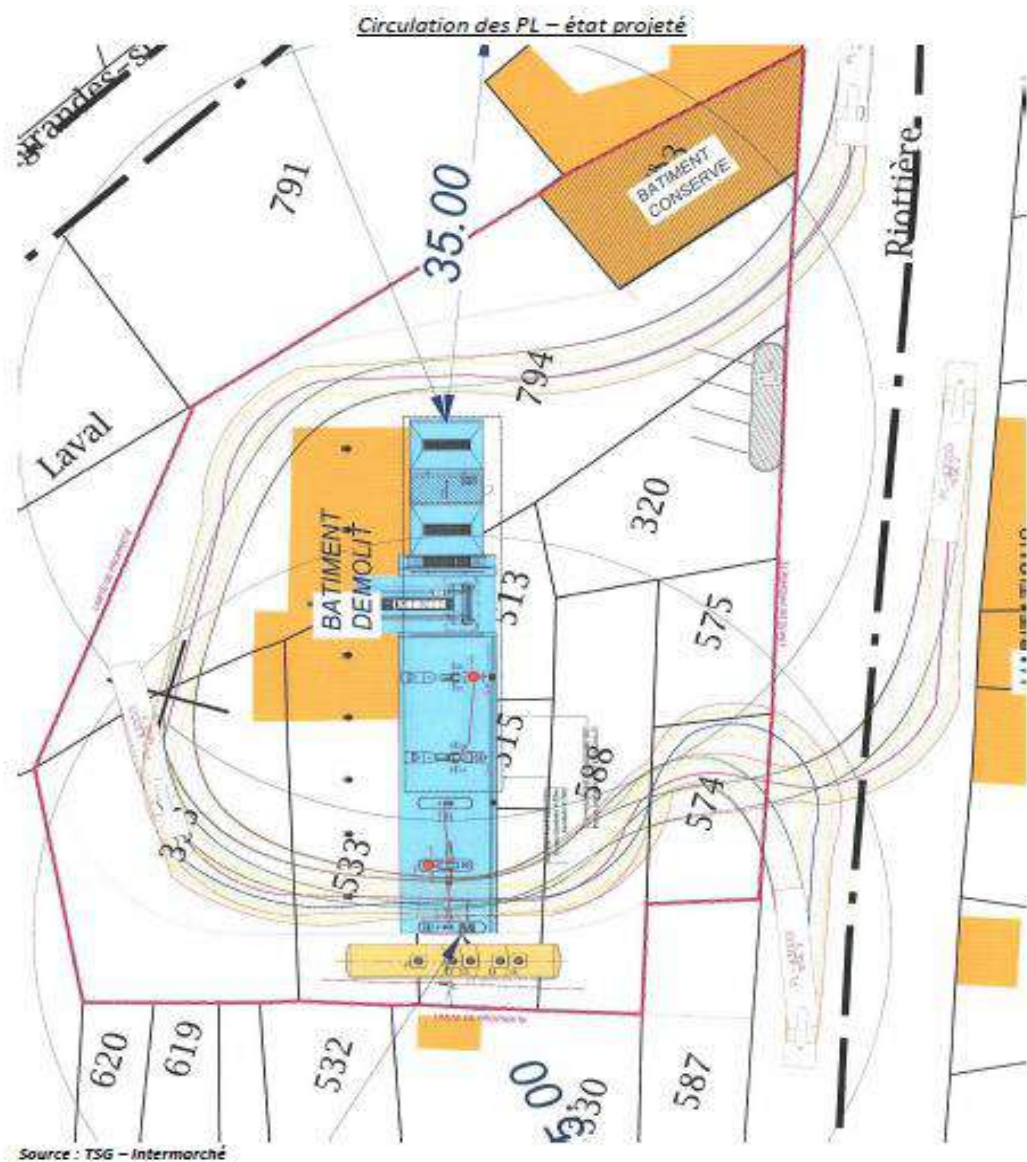
- 1^{ère} : La réhabilitation du bâtiment situé dans le quart S/E de l'emprise appelé à servir de point de retrait de marchandises (drive) 24 h/24 h
- 2^{ème} : La réhabilitation de ce même bâtiment appelé à servir de local de restauration rapide
- 3^{ème} : La réalisation d'une infrastructure unique regroupant station-service et station de lavage automobile en lieu et place du bâtiment principal appelé à être supprimé

Les opérations d'aménagement des 2 premières phases sont pour l'heure enclenchées ; Monsieur le Maire de la commune ayant délivré un certificat d'urbanisme couvrant les opérations de réhabilitation de l'ancien bâtiment destiné au commerce, drive et local de restauration rapide.

Le bâtiment appelé à être réhabilité conservera son implantation actuelle sans aucune extension.

Il y a lieu de noter que le projet d'aménagement en question à caractère privé est initié par les propriétaires de l'actuel Intermarché implanté en centre bourg de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE.

Pour mener à terme le projet qu'ambitionnent les propriétaires, la forme juridique « SCI La Riottière » a été créée ; elle est la propriétaire des lieux.



Le bâtiment ainsi que les équipements répondront aux dernières technologies et seront conformes à la réglementation en vigueur appliquée :

- aux économies d'énergie
- au traitement des nuisances sonores
- à l'éclairage dont on note l'absence de nuit
- au traitement des eaux usées et pluviales

A noter que le drive en consigne d'un dimensionnement mesuré se doit d'être apprécié comme un complément d'ordre pratique au drive Intermarché existant et non comme un nouveau point de vente.

La partie station-service et de lavage est calibrée pour recevoir tous types d'engins à forts gabarits (poids-lourds – camping-cars – camions de pompiers, ect) qui ne peuvent utiliser la station Intermarché du centre bourg dont l'accès leur est interdit.

Le projet prendra en compte la gestion des eaux pluviales dirigées directement vers le réseau ainsi que les eaux de lavage qui seront traitées via un séparateur avant leurs rejets dans le réseau eaux usées.

La mise en place de l'offre permettra d'être attractive pour les usagers car la station disposera du carburant « biéthanol » ainsi que de l'additif « Adblue » aujourd'hui obligatoire pour les véhicules diesel de dernière génération et disponible seulement dans les grandes agglomérations.

- ***La mise en compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE :***

La concrétisation de ce projet à l'appui de la Déclaration de Projet, attestant de son caractère d'intérêt général, nécessite l'évolution du document d'urbanisme en vigueur ainsi que le règlement écrit de manière à rendre constructible le secteur concerné en vue de réaliser les aménagements et installations arrêtés au projet.

Le zonage est donc appelé à évoluer avec la mise en place d'un secteur « Ue indicé 1 » limité de manière précise aux contours périmétriques lié à la Déclaration de Projet.

Ainsi le zonage des parcelles concernées évoluera d'une zone Nh et d'une zone A en zone Ue1. Les surfaces en évolution sont les suivantes :

- Zone Ue1 : + 3 600 m²
- Zone Nh : - 3 300 m²
- Zone A : - 500 m²

L'adaptation du règlement écrit et la rédaction de certains articles permettent de comprendre facilement les objectifs poursuivis et leurs conséquences.

Les modifications du règlement écrit portent sur le règlement applicable aux zones Ue et plus particulièrement au zonage ajouté indicé Ue1, exclusivement localisé au secteur de « la Riottière ».

CHAPITRE IV : Dispositions applicables aux Zones Ue :

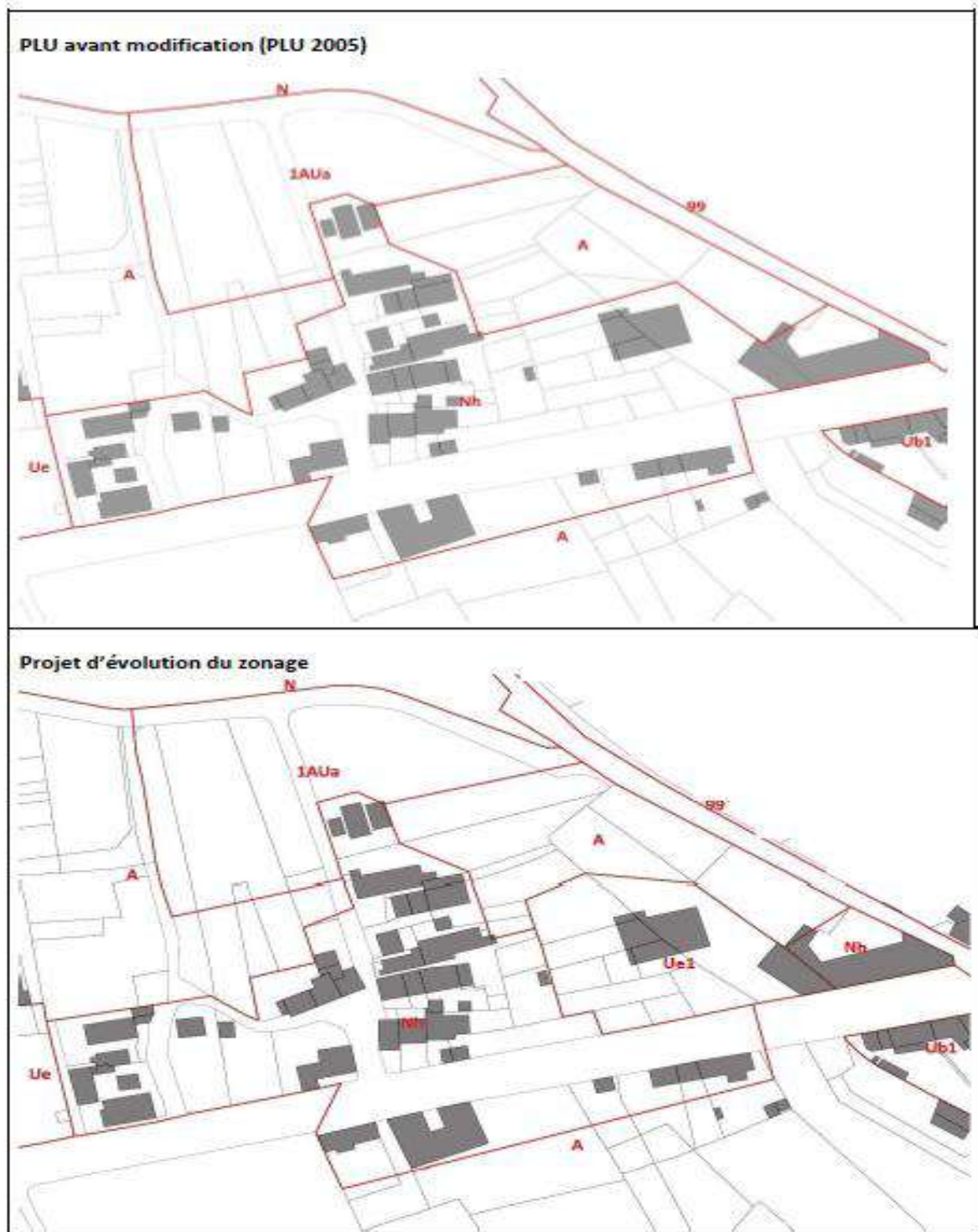
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Est ajouté : « Elle comprend un secteur Ue1 localisé à La Riottière »

Article Ue - 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Est ajouté : « En outre, en secteur Ue1 :

- ***Les commerces de détail et la restauration à condition de s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments existants.***
- ***Les stations-services et stations de lavage.***



- **L'intérêt du projet :**

Ce projet d'aménagement présente plusieurs avantages, conditions nécessaires à la démonstration d'intérêt général du projet, parmi lesquels :

L'amélioration de la qualité paysagère du secteur de la Riottière, du site en projet et de l'image de la commune notamment par l'entrée nord de la commune au départ de la RD 723.

- résorption d'une friche artisanale existante depuis une décennie

- requalification de l'espace sur le secteur de la Riottière
- traitement qualitative de la réhabilitation en cohérence avec le front urbain existant
- projet venant se greffer et renforcer le réaménagement en cours du carrefour en lien avec le Département afin de donner à l'ensemble une image plus qualitative
- Le renforcement de l'emploi local.
 - création nette de 3 emplois (restauration + drive)
- Une situation améliorée s'agissant des enjeux spécifiques liés à la station-service
 - distance de service réduite pour les PL et camping-cars dont l'accès au bourg est interdit
 - mise à disposition d'un espace de vidange adapté aux camping-cars permettant de fixer ce type de visiteurs
 - limitation réelle des déplacements et économie de temps pour s'alimenter pour les véhicules des entreprises présentes sur le territoire d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE
 - amélioration de la situation pour les missions d'assistance et de sécurité en direction du SDIS
 - diversification de l'offre en carburant notamment le Bioéthanol et mise en place de pompes Adblue destinées à répondre aux dernières normes européennes
 - la création d'une station-service nouvelle à l'écart du centre bourg répond au déficit de foncier disponible pour agrandir la station actuelle avec des effets positifs tant sur la qualité de l'air que sur les économies de consommation lors des allers-retours effectués du fait de la distance d'approvisionnement actuelle
- Une amélioration de la situation s'agissant des enjeux spécifiques liés à la station de lavage
 - suppression de la station de lavage existante amarrée à l'actuel Intermarché avec les répercussions positives sur la tranquillité du quartier résidentiel, sur la réduction des nuisances sonores et sur le traitement qualitatif des eaux de lavage
 - mise en œuvre d'une infrastructure moderne économe en eau, équipé d'une couverture permettant la séparation EP des eaux de lavage

L'addition de ces éléments et leurs croisements concourent à dégager en point de convergence, l'intérêt général global du projet envisagé.

1.4 : Impacts sur l'environnement :

L'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU montre :

Concernant l'occupation des sols :

Le projet d'aménagement envisagé se situe dans un secteur déjà urbanisé qui n'est pas exploité par l'agriculture.

Il s'agit de réhabiliter un bâtiment existant sans extension et reprendre l'espace précédemment occupé par un ancien garage actuellement à l'état de friche.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain sur un site déjà artificialisé.

Les incidences sur l'activité agricole et les zones naturelles sont donc nulles.

Concernant les milieux et la biodiversité :

Le site est situé en bordure d'un axe de circulation majeur (RD 723) extérieur à tout corridor écologique.

Il ne présente aucun enjeu avec le site Natura 2000 ni habitat associé.

Absence de zone humide à l'inventaire ; aucun enjeu lié aux zones humides ou aux cours d'eau

L'aménagement du projet sur un secteur déjà aménagé ne conduira pas à la destruction de milieux naturels.

Concernant le volet relatif au cycle de l'eau :

La zone en question raccordée au réseau eau potable est entièrement desservie par les réseaux d'assainissement et eaux pluviales.

Le site est raccordable au réseau EU. Les pré-traitements spécifiques (cuisine – station-service – station de lavage) sont adaptés pour chaque volet avant rejets dans le réseau collectif.

Mise en place d'une infrastructure (auvent) permettant la récupération des EP pour les diriger vers le réseau adapté et ainsi éviter le mélange avec les eaux de lavage.

Suppression de la station de lavage actuelle en centre-bourg avec pour conséquences positives un meilleur traitement des eaux de lavage.

Traitement des EP et des EU clairement pris en compte par la commune déléguée ; les incidences seront donc nulles à ce niveau.

Concernant le volet risques naturels :

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) est à prendre en compte notamment en matière de sécurité lors des séquences entrées et sorties de la station.

Le Département a émis un avis favorable pour l'accès en entrée et sortie du site en lien avec le réaménagement du carrefour de la Riottière.

L'étude note une absence de risques naturels sur le site.

La station-service répondra aux dernières techniques modernes d'implantation en vigueur et sera conforme aux enjeux spécifiques s'agissant notamment du stockage des hydrocarbures.

Concernant le paysage et le patrimoine :

L'aménagement du secteur Ue1 en question s'inscrit en lieu et place d'un secteur identifié en zone Ne au PLU pour l'heure à l'état de friche et appelé à être soit réhabilité pour la

partie restauration et drive, soit démolie pour la partie garage d'où émergera une structure à vocation de services (station-service – station de lavage).

Le bâtiment dédié à la restauration et au drive est intégralement conservé et s'inscrit en continuité immédiate du tissu existant sans extension. D'inspiration locale, la reprise de l'architecture alliera à la fois modernité et intégration aux constructions voisines.

L'emplacement de la station-service et de lavage sera en retrait de la RD 723 créant un large espace de dégagement. Du fait de son infrastructure singulière, l'équipement sera entièrement couvert d'un auvent.

Les perspectives visuelles des habitations existantes situées dans le périmètre immédiat du projet seront appelées à devenir ouvertes et de qualité au regard du spectacle de désolation dans lequel se trouve l'ensemble de la friche artisanale actuelle.

Ainsi les incidences peuvent être considérées comme positives à la fois sur le plan des paysages comme sur le plan architectural.

Nuisances et pollutions :

L'environnement sonore est à prendre en compte notamment au regard des habitations riveraines.

Les incidences sont considérées comme modérées du fait de la présence de la RD 723 et de son flux quotidien avoisinant les 8 000 passages/jour.

Le projet n'entraînera aucune augmentation significative des flux par rapport à la situation actuelle.

Le dossier indique qu'un mur anti-bruit est prévu en limite nord du projet afin de réduire les éventuels impacts sonores liés au fonctionnement de la station de lavage dont la fermeture est envisagée en période nocturne.

Une réduction de l'impact qui sera amplifiée à l'ouest et au nord-ouest via l'extension du bardage anti-bruit.

Initialement, cette mesure de réduction de l'impact sonore figure au dossier de présentation en partie nord du site de projet. A l'occasion de la remise du procès verbal d'enquête, le commissaire-enquêteur suggérera à la commission et aux élus la pertinence d'étendre la mesure de réduction sonore vers les secteurs nord/ouest et ouest de l'emprise ; mesure qui sera entérinée par la commission et le porteur de projet.

En ce qui concerne la pollution lumineuse, l'éclairage public qui devrait être renforcé à la demande des riverains viendra pondérer le niveau d'incidence du projet sur ce volet précis.

1.5 : Opportunité du projet par rapport à l'intérêt général :

Le projet d'aménagement du carrefour de « la Riottière » est le fruit d'une longue réflexion menée par les élus locaux.

Porte d'entrée principale nord de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE, l'équipe municipale a anticipé le risque de perte d'image attrayante de sa commune en programmant un réaménagement du secteur en lien avec le Département.

Ce réaménagement consiste à équilibrer et reprendre les niveaux de la RD 723 avec la RD 06 au carrefour de « la Riottière » et réaménager l'axe menant au centre-bourg appelé à être équipé de voies piétonnes et cyclistes toutes dirigées vers le centre d'INGRANDES.

Concomitamment à ce projet vient se superposer la reprise de la friche artisanale localisée dans le secteur de « la Riottière » par les propriétaires de l'Intermarché existant au centre-bourg, avec en perspective l'aménagement de l'ambitieux projet objet de la présente enquête.

Outre l'image qualitative en entrée de ville que la reprise de cette friche va générer, la volonté de contenir et de disposer d'avantages d'activités pour la commune va permettre à celle-ci de disposer d'un secteur vivant et sécurisé articulé autour du pôle station-service/station de lavage/drive et restauration rapide qui font défaut aujourd'hui.

Face au spectacle navrant de la présence de la friche artisanale sur le lieu-dit « la Riottière » et par voie de conséquence le risque de dévitalisation lente de ce secteur qu'elle pourrait engendrer, les objectifs et enjeux de la Déclaration de Projet, de l'avis du commissaire-enquêteur, relèvent bien de l'intérêt général.

II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 : L'information du public :

L'offre d'accès du public au dossier de présentation et aux moyens disponibles pour formuler ses observations, tant version papier que version électronique, ont été amplement satisfaits, vérifiables et strictement respectés.

La publicité de l'enquête a été suffisamment large et appuyée, relayée par tous les moyens de communication dont dispose la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE et conforme aux dispositions de l'article n°5 de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête.

Les publications diverses (presse, affiches, site internet, mairies) ont été effectués dans les délais légaux soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal.

La durée de l'enquête (39 jours) tenait compte de l'effacement de la semaine de congés de fin d'année ; une semaine propice à la consultation du dossier pour un public dont l'emploi du temps est difficilement compatible avec une étude sereine du dossier.

Il y a lieu de noter que compte-tenu des épisodes pluviométriques importants et répétés qui se sont produits sur le département durant la période couvrant l'enquête publique, quelques affiches sur fond jaune n'ont pas résisté aux intempéries. L'équipe communale s'est rapprochée de l'éditeur qui dira se trouver dans l'impossibilité de produire dans les délais les affiches à remplacer.

Le dossier de présentation figurait bien sur le site internet de la commune nouvelle et à la disposition du public pour consultation en version papier l'un en mairie de LE FRESNE-SUR-LOIRE, l'autre en mairie d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE.

Un registre électronique destiné à recevoir les observations du public a été mis en place par le pétitionnaire.

Aussi le commissaire-enquêteur est d'avis que les démarches effectuées par les services de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE, ainsi que la procédure au titre des Codes et leurs articles concernant la publicité de l'enquête ont respecté voire dépassé le cadre fixé par la réglementation pour une commune de 2 600 habitants, mettant à son sens le traitement du volet publicité à l'abri de tout reproche éventuel.

2.2 : Le dossier de présentation :

En application de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit **composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.**

Conformément aux rubriques exigées par le Code de l'Urbanisme, on trouve ainsi à l'intérieur du dossier mis à disposition du public :

- Un sous-dossier consacré à la Déclaration de projet accompagné de l'étude d'impact
- Un sous-dossier portant sur la Mise en Compatibilité du PLU
- Un résumé non-technique
- o Les annexes :
 - Les documents connexes notamment :
 - o L'avis tacite de l'Autorité Environnementale (MRAe)
 - o Les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées
- 2 registres d'enquête

De l'avis du commissaire-enquêteur, le dossier mis à l'enquête publique comprend bien l'ensemble des pièces constitutives prévues par la réglementation.

Les plans fournis et les simulations sont clairs et illustrent parfaitement les principaux points qui doivent être mis en lumière.

Le résumé non-technique peut sans aucun doute être compris de tous sans aucune ambiguïté. L'Evaluation Environnementale présentée sous forme de synthèse est bien conçue et permet au public d'appréhender l'ensemble du projet.

L'objet et les objectifs de l'enquête sont clairement définis.

Aussi le commissaire-enquêteur est enclin à donner l'avis suivant sur le dossier :

- **Sur la forme** : le dossier est correct et complet
- **Sur le fond** : les documents sont explicites et permettent au public d'avoir une vue précise sur les principaux aménagements à réaliser sur le terrain

2.3 : La concertation :

Contrairement à l'élaboration et à la révision d'un PLU ou d'un POS, l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ne prévoit pas l'organisation d'une réunion de concertation s'agissant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Aucune concertation au sens strict du Code de l'Urbanisme n'a donc eu lieu à titre d'information à destination du public.

Cependant, la commission indique via son mémoire en réponse au procès verbal d'enquête (@courrier, obs n°7 § 5), que la phase préparatoire de la Déclaration de projet a été suivie par un comité consultatif composé d'élus et de non élus.

La commune confirme en outre (@courrier, obs n°11) que le projet était régulièrement évoqué lors des conseils municipaux depuis novembre 2018 ; les comptes rendus de conseils diffusés dans les Flash Infos en témoignent.

2.4 : Le climat durant l'enquête publique :

Tous les habitants de la commune nouvelle d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE qui le souhaitent ont été reçus par le commissaire-enquêteur et ont fait valoir leur point de vue.

Le climat a été particulièrement serein pendant toute la durée de l'enquête.

En outre, les collaborateurs et collaboratrices de la municipalité ont répondu favorablement aux demandes du commissaire-enquêteur.

III – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

3.1 : Avis sur les observations du public :

Au vu des dépositions recueillies, la participation du public peut être qualifiée de significative pour une commune d'environ 2 600 habitants.

Cette enquête a surtout mobilisé les opposants au projet de station service qui se sont amarrés au sein d'un groupe qui trouve que le projet va générer des nuisances, dénaturer le paysage, nuire à leur cadre de vie et à leur santé et dévaloriser leurs biens immobiliers.

Trois pétitions contre le projet seront annexées aux registres d'enquête représentant 54 signatures.

Pour appuyer leur opposition au projet, les riverains mettent en avant toute une série d'hypothèses noires, d'interrogations et d'inconvénients liés au projet qui touchent à la protection de l'environnement, à la faune, à la sécurité, inconvénients détaillés au chapitre du rapport traitant des observations du public.

L'opposition s'est également manifestée par le rejet d'un projet à leur sens décidé arbitrairement, sans consultation ni information des habitants notamment des riverains qui ont le sentiment d'être mis devant le fait accompli.

Sur ce thème particulier, le commissaire-enquêteur est d'avis qu'en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, contrairement à l'élaboration ou la révision d'un PLU, la

procédure de Mise en Compatibilité du PLU dans le cadre d'une Déclaration de projet n'est pas soumise à concertation préalable.

Cependant, à travers les rencontres qu'il a eu avec le Maire de la commune nouvelle durant l'enquête, le commissaire-enquêteur s'est trouvé à même de constater sa disponibilité permanente pour recevoir et renseigner les habitants d'INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE et demeurer à leur écoute. Toutes les décisions du Conseil Municipal ont été prises dans l'intérêt général et le bien commun.

L'information sur le projet, sa description, les moyens mis en œuvre pour limiter son impact sur l'environnement et l'intégrer au mieux avec l'existant ont été exposé durant la phase de préparation avec le comité consultatif urbanisme réunissant élus et non-élus.

Le commissaire-enquêteur pense qu'il sera malgré tout difficile pour les riverains d'effacer le sentiment que le projet leur a été imposé c'est pourquoi avec le soucis de la concertation permanente et sur proposition du commissaire-enquêteur, la commission envisage la mise en place d'un comité de suivi réunissant les représentants des riverains, le porteur de projet et les élus avec pour objectifs le suivi des travaux préparatoires, la mise en exploitation du projet et la surveillance de la réalité des engagements pris par le porteur de projet.

Au regard des observations déposées, 95 % d'entre elles sont défavorables au projet. Elles émanent majoritairement de riverains du projet qui déclarent ne pas être opposés à l'étude d'un contre projet à la résorption de la friche artisanale.

A l'exception des dépositions favorables au projet et celles ne relevant pas de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur note que les critiques et les préoccupations les plus significatives émanant du public ont porté sur :

- Le manque de concertation, d'information et d'implication des habitants à l'élaboration du projet
- Les impacts du projet sur la santé humaine et la vie animale (chouettes et poneys)
- Les impacts du projet sur le traitement des eaux pluviales et des eaux usées
- La sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons
- L'impact du projet sur la dévalorisation des habitations
- Les flux de circulation en augmentation sensible
- La pollution lumineuse et sonore
- L'artificialisation des sols
- Le manque de publicité

Le commissaire-enquêteur invite le lecteur à prendre connaissance des réponses que la commission et le porteur de projet ont apportées dans leur mémoire ainsi que des avis exprimés par le commissaire-enquêteur aux chapitres 4.2 et 4.3 du rapport d'enquête pour chacun des thèmes listés ci-avant qui ont été pris en considération et discutés.

Pour conclure, le commissaire-enquêteur considère que les craintes, inquiétudes et anxiétés, autant légitimes que respectables, exprimées par les propriétaires hostiles au projet se

doivent d'être modérées au regard des réponses aux observations du public apportées par la commission.

Il invite les riverains les plus près du site à profiter de ce projet pour transformer les hypothétiques contraintes en opportunités.

3.2 : Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et Concernées :

La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des PPA.

Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.153-54-2° du Code de l'environnement).

En application de l'article L.153-54-§2 du Code de l'Urbanisme, une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 30 septembre 2019.

Suite à cette première réunion, un complément d'information portant sur la déclaration de projet a été remis aux PPA le 28 octobre 2019 à la suite de quoi, une deuxième réunion d'examen conjoint a eu lieu le 08 novembre 2019.

Suite à l'envoi de compléments d'informations destinés à renforcer le dossier de présentation, aucun avis défavorable n'a été émis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée de LE FRESNE-SUR-LOIRE.

Les avis favorables ont parfois été conditionnés à des réserves que la commune a majoritairement suivies y compris les principales notamment :

- L'ARS : points de vigilance sur le fonctionnement de la station de lavage (risques de nuisances sonores et risques d'émanation d'aérosols)

Le classement de la commune en catégorie 3 (moyen à élevé) sur le site de l'IRSN devrait faire l'objet d'une mention spéciale dans la liste des risques impactant la commune.

Une observation qui tiendra lieu de recommandation.

- La COMPA : mettre à jour et étendre le droit de préemption urbain sur le secteur de « la Riottière ».

Le bilan de concertation présenté sous forme de synthèse est annexé au dossier. Les réserves et recommandations émises ont toutes été levées et suivies par la commission.

Les 6 communes consultées ont chacune émise un avis favorable au projet.

3.3 : L'Avis de la MRAe :

La commune nouvelle est concernée par un site Natura 2000 identifié le long de la Loire sur toute sa frange sud.

Etant donné la sensibilité environnementale et l'impact que pourrait engendrer le projet sur l'environnement, la procédure de déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a saisi le 15 juillet 2019 la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire (DREAL) pour avis de la Mission

Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) sur l’élaboration de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le délai réglementaire de trois mois arrivant à son terme le 22 octobre 2019 étant purgé, l’avis de la MRAe sans observation est réputé tacite.

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1 : Sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU :

La commune nouvelle d’INGRANDES – LE FRESNE-SUR-LOIRE bénéficie d’un flux touristique au titre de paysage naturel et ligérien significatif. Les réseaux pédestres et cyclables en bordure de Loire en sont des éléments qui font recette.

L’attraction pour la commune nouvelle est d’autant plus marquée que le triptyque équipements-commerces-services, associés à un tissu associatif-sportif et touristique enviés, placent cette cité à même de proposer un cadre de vie de qualité à ses habitants que l’équipe municipale travaille à valoriser et pérenniser.

De l’avis du commissaire-enquêteur, tout le monde est d’accord pour constater que le phénomène de dévitalisation des centres-bourgs est connu de tous depuis quelques années déjà mais peu de solutions sont proposées pour inverser la tendance.

C’est dans cette perspective que les élus ont souhaité revitaliser commercialement le secteur quelque peu déstructuré de « la Riottière » par la mise en place d’un outil de redynamisation en lieu et place de la friche artisanale à l’abandon depuis plus d’une dizaine d’années.

Dans sa vision globale de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE, le commissaire-enquêteur constate que le projet présente un nombre significatif d’aspects positifs tels :

- L’émergence d’une plateforme attractive intégrant une station-service et de lavage, un drive, un commerce de produits locaux et un établissement de restauration rapide sur une emprise à l’état de friche d’une surface d’environ 3 600 m².
- La valorisation qualitative de l’entrée de ville à travers la réhabilitation de l’ancien bâtiment actuellement à l’état de friche.
- L’amélioration de la sécurité au niveau de l’axe de desserte principale via la réduction de la vitesse ramenée de 70 km/h à 50 km/h.
- La création d’un cheminement doux entre l’épicentre du bourg et le carrefour RD6-RD723 donnant sur le projet.
- La création d’au moins 2 à 3 emplois temps plein.
- le renforcement de l’attractivité économique de la commune nouvelle à travers l’amélioration de l’offre concourant à augmenter la fréquentation des commerces, équipements et services sur son territoire.
- La valorisation de l’entrée de ville à cet endroit par l’amélioration du bâti, la sécurisation de la circulation et la mise à disposition de nouveaux cheminements

doux, l'ensemble visant à améliorer l'impact paysager en entrée du bourg à cet endroit.

Le commissaire-enquêteur est d'avis qu'il ne fait aucun doute que les objectifs poursuivis par les élus de la commune nouvelle seront atteints.

De son point de vue, Le commissaire-enquêteur constate que la reconversion des friches devient au fil du temps un enjeu crucial pour les intercommunalités. Le site de « la Riottière » situé en bordure de l'enveloppe urbaine peine apparemment à retrouver une nouvelle vocation.

Aussi le commissaire-enquêteur estime que le choix retenu d'implanter la station-service et de lavage sur l'emplacement de la friche artisanale est cohérent et pertinent.

Les réseaux y sont présents (le projet est raccordable en EU et EP) et la surface délimitée suffisante pour l'accueil des infrastructures.

L'hypothèse émise consistant à transférer le projet au lieu-dit « Tournebride » bute sur des questions de maîtrise du foncier et d'artificialisation des sols. Le projet de « la Riottière » s'inscrit sur une zone déjà artificialisée, sans aucun impact sur la consommation de surface agricole ce qui dans le cas va dans le bon sens ; s'agissant de la proposition alternative, le commissaire-enquêteur est d'avis que la proposition de transfert vient totalement à l'encontre de l'objectif de moindre consommation d'espace agricole ; il est d'ailleurs important de noter que la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ne s'est pas saisie du dossier.

Le commissaire-enquêteur est en outre enclin à examiner le projet sous l'angle des conséquences pour les habitants vivant à proximité du secteur.

A terme, après l'opération de démolition de l'ancien bâtiment, le commissaire-enquêteur est d'avis que le futur secteur rénové ne détonnera pas dans l'environnement. Ce projet à composantes multiples mettra le secteur en valeur par rapport à la situation existante, modifiera le paysage, créera de nouveaux liens et l'image de ce secteur de la commune nouvelle jusqu'à présent isolé s'en trouvera totalement rajeunie.

Les perspectives visuelles des riverains au départ de leurs habitations en direction du projet seront très sensiblement améliorées après la démolition de l'ancien bâtiment qui présente l'inconvénient d'une structure masse verticale créant un préjudice visuel permanent notamment pour les habitants situés au nord, nord-ouest et ouest du projet ; la hauteur totale de la station service et de lavage prévue en lieu et place de l'ancien garage étant très sensiblement inférieure au bâtiment appelé à la démolition.

Le garage actuel d'une hauteur d'environ 6,80 m est appelé à être remplacé par une infrastructure n'excédant pas 4,60 m ce qui ouvre une perspective visuelle horizontale améliorée d'au moins 30 % qui engendrera une nette amélioration de l'ensoleillement notamment pour les riverains situés au nord et au nord-ouest du projet.

Le commissaire-enquêteur est d'avis que le projet présente très peu d'impacts sur les enjeux environnementaux tels :

- Les milieux naturels
- Les paysages et le patrimoine
- Le cycle de l'eau
- Les risques potentiels
- Les nuisances et pollutions

Parmi les thèmes abordés, tous ont été définis et analysés et aucun n'a été négligé.

Le commissaire-enquêteur est d'avis qu'en période chantier les impacts sur l'environnement seront faibles voir nuls. Il est cependant d'avis que durant cette période, le porteur de projet devrait être à même de mobiliser tout moyen à sa disposition pour éliminer tout dépôt sur la RD 723 notamment le WE.

Il n'y aura aucun rejet direct dans le milieu récepteur et l'impact du projet sur les eaux de surface et les eaux usées sera faible.

Toute émanation de vapeurs d'hydrocarbures sur site sera prévenue, sans perturbation sur l'environnement humain.

Le commissaire-enquêteur a pris note que les risques présentés au dossier comme des nuisances potentielles pour la population seront faibles voir nuls.

Il note que le porteur de projet a prévu par anticipation une extension du bardage anti-bruit initialement prévu au nord de l'emprise vers l'ouest et le nord-ouest.

Les moyens de lutte contre l'incendie sont adaptés à contenir le risque.

Pour conclure, le commissaire-enquêteur estime que les équipements prévus au dossier de Déclaration de projet à titre privé menée par les élus est la réponse adaptée pour assurer à la fois la prospérité économique de la commune, le maintien d'un cadre de vie de qualité aux habitants, un meilleur confort à travers la mise en place d'un aménagement piétonnier et cyclable reliant les secteurs urbanisés entre eux pour une cohésion sociale améliorée.

Au vu de ces éléments, le commissaire-enquêteur conclue à l'intérêt général du projet.

AUSSI

- ✓ Après avoir pris connaissance du dossier
- ✓ Vérifié la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique portant sur la procédure de Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE
- ✓ Etudié l'ensemble des documents soumis à l'enquête publique
- ✓ Etre présent à chacune des 3 permanences préalablement fixées par l'arrêté d'enquête

- ✓ Remis au maître d'ouvrage dans les délais prescrits un procès verbal de synthèse contenant 8 observations, 2 courriers et 1 courrier électronique recueillis auprès du public durant l'enquête
- ✓ Réceptionné dans les délais réglementaires le mémoire en réponse émanant de l'autorité municipale
- ✓ Avoir répondu à chacune des observations consignées et/ou annexées sur le registre d'enquête

Il apparait qu'aucun élément ne remet en cause la validité du déroulement de l'enquête publique.

TENANT COMPTE

- ✓ Des conditions de déroulement de l'enquête publique conformes à la réglementation
- ✓ Des visites effectuées couvrant la zone d'étude ainsi que celles effectuées dans les périmètres nécessitant des précisions complémentaires, visites effectuées sous la conduite de M. le Maire de la commune
- ✓ Des conditions d'accueil du public pendant toute la durée de l'enquête qui se prêtaient parfaitement à la consultation du dossier dans le respect et la discrétion des débats
- ✓ Des avis des Personnes Publiques Associées et Concernées

CONSIDERANT

- Que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et qu'il ne modifie en rien les équilibres fondamentaux du PLU
- Qu'à la lumière de la consultation publique, les Personnes Publiques Associées, les communes conformément avisées n'ont pas manifesté d'opposition au projet traduisant ainsi leur acquiescement tacite.
- Qu'il est dans les intentions des élus de la commune nouvelle de revitaliser le secteur de « la Riottière » afin de recoudre une trame urbaine quelque peu déstructurée depuis plus d'une dizaine d'années.
- Que le projet s'inscrit dans le droit fil du Grenelle de l'Environnement puisqu'il privilégie à la fois la préservation des espaces agricoles et naturels et la mise en place de cheminements pédestres et cyclables dirigés vers le centre bourg pour être raccordés au circuit « la Loire à vélo ».

- Que le projet ne met pas en évidence à ce stade d'éléments susceptibles de porter atteinte à la santé de la population.
- Que les impacts du projet sur l'environnement ont été appréciés, clairement identifiés et traités et que les mesures prises pour supprimer et/ou réduire leurs effets ont été étudiées de manière détaillée.
- Que le projet retenu par les élus de la commune nouvelle est d'une ambition mesurée et tient compte des réalités du moment s'agissant de l'élargissement de l'offre en carburants de nouvelle génération inexistante sur le territoire.
- Que les fondements mêmes de la procédure de Déclaration de projet emportant mise en Compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE sont suffisamment étayés et que le caractère d'intérêt général est établi.

ATTENDU

Qu'après avoir étudié le dossier d'enquête, obtenu des précisions, tenu compte des observations et avis, le commissaire-enquêteur est fondé à émettre un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration de projet emportant mise Compatibilité du PLU de la commune historique de LE FRESNE-SUR-LOIRE, tel que présenté dans le cadre de l'enquête publique.

L'avis favorables est assortit de la réserve suivante :

Le commissaire-enquêteur soumet à la commune la création d'un comité de suivi associant les représentants des riverains, le porteur de projet et les élus, de nature à engager un processus de concertation avec en perspective l'amélioration de l'acceptabilité du projet par la population.

Fait à MONTREVAULT-SUR-EVRE
Le 21 février 2020

Le commissaire-enquêteur

Jean-Yves RIVERAU