

Conclusions et Avis du commissaire enquêteur  
suite à l'Enquête publique préalable à la  
déclaration d'utilité publique du projet  
d'aménagement de la ZAC des Lavandières à  
Essé

Enquête du 21 octobre au 28 novembre 2015

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise :

L'enquête concerne la déclaration d'utilité publique de la création de la ZAC des Lavandières, sur la commune de Essé pour une surface d'environ 5.1 hectares. Cette ZAC accueillera 88 logements, dont 8 logements sociaux (72 maisons individuelles, 16 semi-collectifs). La densité prévue est donc de 17 logements à l'hectare, conformément aux objectifs du SCOT (12 logements à l'hectare), du PLH et du PLU.

La commune de Essé, située au sud-est du département est une commune rurale de 1123 habitants (recensement de 2010) qui s'étend sur 23,2 km<sup>2</sup>. Des demandes de terrains sont régulièrement exprimées et la commune a déjà réalisée plusieurs opérations dans les « dents creuses du bourg ». Ces opérations ne permettent pas de répondre au renouvellement et au développement prévus par le PLU et le Plan Local de l'Habitat (PLH). Des études d'aménagement réalisées en 2008-2009 ont permis d'identifier deux sites d'urbanisation potentielle, un site au sud-ouest et le site des Lavandières, qui a été retenu et qui permet de couvrir les objectifs de PLH.

Un diagnostic urbain, environnemental, paysager et technique a permis de dégager des enjeux et de proposer différents scénarios à partir de principes communs. Les conclusions ont été présentées en exposition publique. Les enjeux définis sont :

- économiser le foncier (en optimisant l'espace, augmentant le nombre de logement à l'hectare et en mutualisant certains espaces et fonctions),
- développer la mixité sociale (pour accueillir une population diversifiée en âge et en catégorie socio-professionnelle, pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, pour pérenniser les équipements),
- aménager un quartier où il fait bon vivre (en intégrant le quartier dans le bourg actuel et en développant une vie sociale au sein du quartier)
- traiter de façon qualitative l'entrée de ville (en assurant l'intégration paysagère de l'opération, notamment depuis la RD48 et en assurant un traitement urbain autour de la RD 48)
- gérer les eaux pluviales en rendant des eaux « propres » au milieu naturel
- Economiser l'énergie en diminuant les besoins énergétiques des bâtiments et en optimisant la consommation énergétique publique
- Gérer les déplacements en connectant par des liaisons douces le futur quartier et le bourg, en prévoyant des cheminements de qualité, en sécurisant les déplacements doux vers les équipements, et d'une façon générale en sécurisant les déplacements, en ralentissant les voitures avant le premier accès à la ZAC.

La création de la ZAC rend nécessaire l'extension de la station d'épuration pour porter la capacité de 500 équivalent-habitants à 850. Le nouvel équipement sera une station à disques biologiques avec une unité de déphosphatation. Dans ce cadre un dossier d'incidences au titre de l'article L214 du code de l'environnement a été établi et est joint au dossier d'enquête.

Les dépenses pour ce projet sont estimées à 2 210 000 €, dont 1 340 000 € pour les travaux d'aménagement et 320 000 € d'acquisitions foncières.

Mon rapport relate le déroulement de l'enquête et rapporte l'ensemble des observations et courriers transmis en cours d'enquête.

Il s'agit de déterminer si l'aménagement en projet est d'utilité publique et si les avantages en termes d'intérêt général et particulier sont supérieurs aux inconvénients.

Un total 3 observations a été déposé dans le registre d'enquête. Je reprendrais les 3 observations une par une pour analyse et avis.

Mme COUPEL (Mme PATTEAUX) indique que *pour la collectivité, les parcelles 1184 et 1186 sont des parcelles de 2424 m<sup>2</sup> alors que pour elle, il s'agit d'un verger avec une trentaine d'arbres fruitiers et arbres à fleurs. Elle et son mari plantent 2 arbres par naissance de petits-enfants. Il y a également une remise qui sert d'abri à beaucoup d'affaires et de matériel, une cour, un poulailler et un pigeonnier. Elle indique avoir acquis cette propriété de l'Hôpital de Marcillé en 1979 après la mort de leur père Auguste Coupe, décédé à 53 ans pour que leur mère reste avec ses moutons et ses volailles. Leurs deux frères habitaient encore là. Elle explique qu'ils sont quatre enfants nés ici, que leur père est né ici, qu'ils connaissaient toute la population d'Essé et qu'aujourd'hui les gens disparaissent avec l'âge et qu'on veut leur prendre leur propriété. Ils ne sont pas d'accord d'abandonner leur propriété, car Mme Coupel a ses racines à Essé et sera enterrée à Essé. Elle explique qu'il y a d'autres terres à prendre.*

- Le pétitionnaire répond que la difficulté de se séparer de ses parcelles est légitime mais que le développement urbain d'une collectivité doit être cohérent et respecter la réglementation. Il explique que le projet d'aménager l'est de la commune n'est pas récent et a pour objectif d'équilibrer le développement du bourg autour de l'axe

principal traversant le centre bourg et ainsi d'intégrer au centre bourg le groupe scolaire aujourd'hui isolé. Les parcelles de Mme Patteaux permettront de reconstituer un front bâti le long de la rue du Lavoir pour retrouver une densité identique à celle du bourg.

**Analyse du commissaire enquêteur :** je comprends la position de Mme COUPEL et la valeur sentimentale que peut représenter le terrain concerné. Cette difficulté fait partie des inconvénients de la déclaration d'utilité publique. Toutefois, il me semble que l'intégration de ces parcelles dans le projet global le rend cohérent d'une part, notamment du fait de sa situation. En effet, si le projet initial consiste à intégrer le groupe scolaire dans la continuité du bourg, il n'existe pas d'autres parcelles, le permettant. D'autre part, **le phasage de l'opération**, rappelé par M. Geslin dans sa réponse à ma question (2 ou 3 tranches sur 10 ans) ainsi que le projet d'aménagement ne prévoient pas de destruction du verger dans un délai court. Un espace vert sur une partie du terrain est par ailleurs prévu dans le projet présenté au dossier. La conservation d'une partie du verger pourrait être étudiée en fonction de l'intérêt patrimonial et écologique des arbres. **J'estime donc que l'intégration de ces parcelles représente à la fois un inconvénient particulier mais un avantage dans le projet global.**

M. Gabriel PATTEAUX explique *avoir été surpris lors de la dernière réunion publique d'apprendre le projet de construction alors qu'il n'avait été prévenu ni par courrier, ni oralement ni invité à la réunion publique. Par ailleurs, il explique avoir fait une « enquête » auprès des parents d'élèves, qui passent tous les jours devant le verger pour le plaisir de leurs enfants. Il estime que faire disparaître ce verger, dans une zone rurale et le remplacer par la construction d'un immeuble de logements sociaux parait une aberration et pas « d'utilité publique ».*

- Le pétitionnaire répond que la commune a mené la concertation publique au sens de l'article L.300.2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : une exposition publique en continue aux heures d'ouverture de la mairie depuis le mois de février pendant 1 an, la mise à disposition d'un registre de remarques du 1<sup>er</sup> au 17 mars 2014 février 2013, un article sur le site internet de la commune en juin 2013 informant de la future réunion publique, deux articles dans Ouest France les 28 juin et 2 juillet 2013, une réunion publique le 2 juillet 2013. Les délibérations concernant la ZAC ont été

publiées dans les bulletins d'informations trimestriels de la commune (n°17 d'avril 2013 et 18 de juin 2013) ainsi que dans le bulletin annuel de décembre 2012. Les articles dans Ouest France parus les 28 juin et 2 juillet le bulletin de juin 2013 distribué dans toutes les boîtes aux lettres faisaient office d'invitation. Par ailleurs, M. Le Maire précise avoir eu de nombreux échanges avec M. Patteaux sur ce projet ainsi que sur d'autres sujets, avant et après la réunion publique. Concernant le passage des écoliers devant le verger de M. Patteaux, M. Geslin précise qu'actuellement la route de de Marcillé est l'unique voie pour rejoindre l'école et qu'elle n'est pas sécurisée. L'espace sera aménagé dans le cadre de la ZAC pour sécuriser l'accès au groupe scolaire et d'autres chemins piétons seront également aménagés, notamment un chemin passant par le parc du Musée. Concernant l'observation sur la disparition du verger, M. Geslin rappelle qu'à ce stade le plan d'aménagement n'est pas arrêté et qu'il n'est nullement prévu de logements sociaux sur la parcelle de M. et Mme Patteaux. Il est prévu de sécuriser le carrefour et de reconstituer un front bâti le long de la rue du Lavoir pour retrouver une densité identique à celle du bourg. Toutefois, M. Geslin explique qu'il est nécessaire d'aménager de l'habitat mixte (logement locatif et en accession, social et non social, collectif et individuel) pour permettre à chacun de se loger. Enfin, M. Geslin indique que M. Patteaux était présent à la réunion publique, qu'il s'y est exprimé mais qu'il n'a fait aucune remarque en lien avec son observation.

**Analyse du commissaire enquêteur** : le pétitionnaire répond de façon détaillée et précise à l'observation de M. PATTEAUX. Il reprend également ces modalités dans la réponse apportée à ma question. Je comprends que M. Patteaux se soit senti mal informé du fait du rajout de ses parcelles en cours de projet. Toutefois, les modalités de la concertation sont bien expliquées par le pétitionnaire et M. Patteaux a été présent lors de la réunion publique. **J'estime que la concertation a été effective** et que M. Patteaux a eu l'occasion de s'exprimer lors de cette concertation, même s'il est vrai que n'habitant pas sur le commune, il est plus difficile pour lui et son épouse d'être aussi présents qu'ils pourraient le souhaiter pour suivre le projet. M. Le maire précise également avoir eu de nombreux échanges avec M. Patteaux, ce qui m'a été confirmé par M. Patteaux lui-même lors de sa première visite à ma permanence. Par ailleurs, comme le précise M. Geslin dans sa réponse à ma question, **le respect des modalités de la concertation s'apprécie au regard de la délibération qui les a définies**. La

délibération concernée est la 12-08-02 du 17 décembre 2012 : elle précise, conformément à l'article L.300.2 du code de l'urbanisme comme modalités de concertation préalable à la création de la ZAC (organisation d'une réunion publique, mise en place d'une exposition, information par voie d'article dans des journaux locaux, le bulletin municipal et le site internet de la commune, mise à disposition d'un registre ouvert en mairie). Concernant la suppression du verger, comme indiqué pour l'observation précédente, je comprends la valeur sentimentale de la parcelle mais l'intégration de ces parcelles dans le projet global le rend cohérent. Par ailleurs, comme indiqué par M. le Maire le projet ne prévoit pas, en l'état actuel de la réflexion de « *faire disparaître ce verger, dans une zone rurale et le remplacer par la construction d'un immeuble de logements sociaux* ». **L'utilité publique du projet est de pouvoir offrir la possibilité de se loger à différentes catégories de personnes tout en intégrant un nouveau quartier dans la continuité du bourg et en sécurisant les accès.** L'intégration des parcelles de M. et Mme Patteaux, si elle présente l'inconvénient de la cession permet la réalisation de ces objectifs.

Mme Christelle OURY, souhaite *pour les terrains qui sont en face de chez elle (terrains de Mme et M PATTEAUX et de Mme et M GOUBET) qu'il n'y ait pas de sortie de véhicules comme prévu sur le projet en face de sa maison (éventuellement un chemin piéton), qu'il n'y ait pas de local poubelle car cela engendre des nuisances et beaucoup de va-et-vient (peut être mis coté champs vers l'école). Elle n'aurait pas souhaité non plus d'habitation car elle habite là depuis 15 ans sans vis-à-vis et s'y est habituée. Elle souhaite au minimum une haie arborée pour cacher les logements.*

- Le pétitionnaire répond qu'à ce stade le plan d'aménagement n'est pas arrêté mais qu'effectivement le projet envisage une voie de circulation intérieure en face de sa propriété. Il précise que la remarque de Mme Oury sera prise en compte mais que l'aménagement d'une telle zone nécessite des voies de circulation permettant d'entrer et de sortir en sécurité. Pour les ordures ménagères, deux à trois sites sont prévus pour le ramassage et la collecte, qui seront à priori paysager avec des conteneurs semi-enterrés ou enterrés. M. Geslin estime que ces aménagements réduisent de manière conséquente les nuisances. Concernant le vis-à-vis de la propriété de Mme Oury, M. Geslin précise qu'un traitement paysager est actuellement prévu le long du trottoir de la rue du Lavoir mais qu'il n'est pas défini précisément. L'observation de Mme Oury

sera prise en compte dans la mesure de sa faisabilité.

**Analyse du commissaire enquêteur :** comme le précise le pétitionnaire **le plan d'aménagement présenté au dossier n'est qu'un projet** qui demande à être précisé. Par ailleurs, l'aménagement est prévu pour se faire sur 10 ans en 3 tranches. **Je note que le pétitionnaire répond de façon complète et détaillée et qu'il s'engage à prendre en compte les observations** de Madame Oury, dans la mesure de leur faisabilité technique, étant entendu que les contraintes de sécurité sur les entrées de la zone doivent être respectées.

**En conclusion** j'estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors de mes permanences montre que l'information a été transmise.

Après analyse du dossier, des observations et des réponses du pétitionnaire, j'estime que le projet est justifié par le besoin de la commune de trouver de nouvelles zones à urbaniser pour répondre à la demande en logement du Pays de Vitré.

Les inconvénients de la DUP sont :

- Un recours à l'expropriation pour les propriétaires
- Une suppression partielle possible du verger des parcelles de M et Mme Patteaux
- La création de vis-à-vis pour les maisons de la rue du Lavoir.

Les avantages de la DUP sont :

- La maîtrise de l'urbanisation pour la commune en proposant une densification importante de l'habitat,
- La présentation d'un projet en cohérence avec le PLH et le SCOT
- La présentation d'un projet intégré dans le paysage et dans la continuité du bourg, initié sur la base de la concertation.

En conclusion, compte tenu des engagements pris dans le dossier et confortés par le mémoire en réponse du pétitionnaire, je considère que les avantages de la DUP sont supérieurs aux inconvénients, bien qu'il faille y remédier, en poursuivant notamment la concertation avec les propriétaires concernés et avec les riverains. En effet, les avantages relèvent bien de l'intérêt public.

**En conséquence j'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC des Lavandières sur la commune de Essé.**

Le commissaire enquêteur, le 04/01/2016

