

COMMUNAUTE DE COMMUNE DES QUATRES VALLEES

COMMUNE DE FERRIERES-EN-GÂTINAIS

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

(Projet de réalisation de 5 logements aidés, stationnement, réaménagement carrefour rues Saint Lazare / du Biquin d'Or / du Perray).

REVISION DU PLU

(Redéfinition des limites de la zone AUI « Marchais Sillon)

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 25 février 2019 au 27 mars 2019

Autorité organisatrice :

Monsieur le Président de la Communauté

De Communes des Quatre Vallées.

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

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

SOMMAIRE

1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

Préambule

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique, historique
- 1.3 Nature et caractéristiques du projet
- 1.4 Composition du dossier

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.1.2 Modalités de l'enquête
- 2.1.3 Préparation
- 2.1.4 Décision de la MRAe - Avis des Personnes Publiques Associées
- 2.1.5 Réunions d'examen conjoint
- 2.1.6 Autres Personnes Publiques Associées
- 2.1.7 Publication légale – Information du public
- 2.1.8 Durée et lieu de l'enquête
- 2.1.9 Concertation préalable
- 2.1.10 Permanences du commissaire enquêteur
- 2.1.11 Climat de l'enquête
- 2.1.12 Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre
- 2.1.13 Observations du public

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE LA PARTICIPATION

- 3.1 Les observations
- 3.2 Le Procès-Verbal de synthèse
- 3.3 Thèmes abordés – Questions du commissaire enquêteur / Réponse du porteur de projet – Avis du Commissaire enquêteur sur les thèmes abordés

2ème PARTIE – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

Préambule

La commune de Ferrières en Gâtinais est située au Nord-Est du Loiret, à proximité du département de la Seine-et-Marne et à 12 km de Montargis. Par sa situation, elle bénéficie notamment de l'attractivité de l'Île-de-France et de la proximité de l'autoroute du Sud.

Sa population est de 3.757 habitants (INSEE 2019) à comparer à une population de 3.335 habitants en 2009, ce qui montre un accroissement assez dynamique, de 12,6% en 10 ans.

1-1 OBJET DE L'ENQUETE

Ce dossier d'enquête publique comprend deux volets :

- Projet de 5 logements aidés et garages associés : Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU, à proximité du centre-ville. Les parcelles concernées sont situées à l'intersection des rues Saint Lazare, du Perray, du Biquin d'or. L'implantation des garages couverts oblige à empiéter sur un terrain classé en zone naturelle.
- Extension de la zone UAI « Marchais Sillon » : Cette extension fait partie de la zone d'activités du Bois Carré. Redéfinition des limites de la zone AUI « Marchais Sillon » et par conséquent révision du PLU de Ferrières-en-Gâtinais. Cette zone AUI est située rue du Petit Crachis, au Nord-Est du territoire communal, en périphérie de l'urbanisation.

1-2 CADRE JURIDIQUE, HISTORIQUE

Ferrières-en-Gâtinais possède un PLU approuvé le 29/06/2006 et mis à jour par une révision simplifiée du 24/09/2010 et par deux modifications (10/12/2007 et 19/11/2012).

La communauté de commune des Quatre Vallées (CC4V) a la compétence en matière d'urbanisme et de planification (délibération du 20/09/2017).

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Montargois en Gâtinais approuvé le 01/06/2017.

Pour le projet de création de 5 logements aidés et garages associés :

La CC4V a délibéré favorablement le 18/04/2018 sur notamment :

- L'engagement de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Ferrières-en-Gâtinais relative au projet de réalisation de logements aidés (intersection rues Saint Lazare, du Perray, du Biquin d'or) conformément aux articles L 300-6, L153-34, L153-55, L153-58, L153-59 du code de l'urbanisme dans le respect des principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
- La consultation des services de l'Etat, des personnes publiques concernées, des organismes mentionnés au code de l'urbanisme.

Les parcelles concernées par le projet sont communales.

Une partie du terrain d'emprise du projet est située dans une zone naturelle et sera par ce projet située en zone UAz

Pour l'extension de la zone UAI « Marchais Sillon » :

Il est prévu d'étendre la zone UAI sur deux parcelles actuellement classées en zone N (Naturelle) afin de réaliser principalement un deuxième accès vers la rue du Petit Crachis à la zone existante et donc une possibilité de bouclage de la voirie interne à la zone.

Les orientations d'aménagement actuelles imposent une sortie de cette zone UAI en direction d'une déviation future, au nord. Cette déviation n'est pas prévue d'être réalisée à court terme. Il est donc nécessaire pour la CC4V d'envisager cette révision ponctuelle du PLU pour permettre une extension de la zone UAI et un second accès qui bénéficiera essentiellement à l'entreprise AMC présente sur le site et qui a besoin de s'étendre.

La CC4V a délibéré favorablement le 18/04/2018 sur :

- la prescription de la révision du PLU de Ferrières-en-Gâtinais conformément à l'article L153-4 du code de l'urbanisme révision
- les objectifs d'agrandissement de la zone UAI (Sillon-Marchais) pour faciliter son aménagement au détriment de la zone naturelle.
- Les modalités de concertation.

1-3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les modifications proposées sont les suivantes :

Pour le projet de création de 5 logements aidés et garages associés :

La CC4V souhaite créer cinq logements aidés sur des parcelles acquises par la commune. Ces parcelles sont cadastrées O n° 130, 177p, 1386, 1387.

Ce projet, mené en partenariat avec l'office public *Logem Loiret*, s'inscrit dans la volonté de la collectivité de conforter la mixité sociale de l'habitat, d'améliorer l'offre en matière de logements aidés et de faciliter le parcours résidentiel.

La nécessité de créer des garages associés à ces cinq logements oblige à classer un terrain actuellement en zone N (Naturelle) en zone UAz.

Ce projet permet également de :

- Réaménager le carrefour entre la rue du Biquin d'Or, la rue Saint Lazare ;
- Créer du stationnement le long de la rue du Biquin d'Or.

Le projet est concerné par un plan d'alignement qu'il respecte.

Le projet est également concerné par les servitudes de protection des monuments historiques.

La notice explicative présente « une analyse de l'environnement et incidences » qui passe en revue :

- La prise en compte des contraintes environnementales
- La gestion de la ressource en eau
- La présence de sites et sols pollués
- Les risques naturels
- Les risques d'origine technologique
- La gestion des déplacements
- La gestion de l'énergie
- La gestion des déchets
- Le contexte paysager
- Le contexte agricole

Il est à noter que le site où est situé le projet de création de logements aidés n'est pas concerné par le PPRI mais qu'en revanche il est concerné par « le risque de remontée de nappes avec une sensibilité forte à très élevée ».

Le risque d'inondation par remontée de nappe doit être appréhendé avec attention lors de l'élaboration du projet de logements et de garages associés par le concepteur et par les services instructeurs de la demande de permis de construire. Des dispositions constructives, les calages altimétriques devront prendre en compte cette contrainte et viser à s'en affranchir.

Pour l'extension de la zone UAI « Marchais Sillon » :

La description :

Il s'agit d'un agrandissement de la zone d'activités par intégration de deux parcelles dont les références cadastrales sont G231 et G647.

Ces deux parcelles ne sont pas communales mais les tractations pour les acquérir sont « en cours et plutôt positives » d'après les porteurs du projet.

Ces deux parcelles sont actuellement classées en zone N (naturelle) et la révision du PLU envisagée les intégrerait en zone UAI.

Pourquoi la CC4V envisage cette extension ?

- La CC4V a la volonté de « poursuivre rapidement l'offre foncière en matière d'artisanat, proche des lieux d'habitation ».
- Le PLU actuel prévoit un principe de « déviation Nord » qui devait permettre une desserte de la Zone UAI par le Nord et non pas par la rue du Petit Crachis. Cette déviation n'est pas envisagée à court terme par la communauté de communes mais n'est pas abandonnée pour autant.
- La zone UAI dite du Marchais Sillon accueille aujourd'hui la société AMC industrie – Atelier de l'Orge spécialisée notamment dans la fabrication d'emballages en matières plastiques. Cette société emploie 22 personnes et a besoin de s'étendre à court terme sur ce site pour répondre à son dynamisme. La pérennisation de ces emplois et de cette société, le développement de la société AMC constituent pour la CC4V des enjeux importants.
- L'acquisition des deux parcelles permet un bouclage de la voirie et donc une desserte interne facilitée de la zone.

Si ce projet se réalise, je recommande qu'une infiltration des eaux pluviales soit prévue si les caractéristiques du sous-sol le permettent.

1-4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier dématérialisé a été rendu disponible sur le site internet de la commune de Ferrières-en-Gâtinais lequel est accessible depuis un lien situé sur le site de la CC4V.

Le dossier dématérialisé contenait des informations identiques au dossier papier.

La constitution du dossier d'enquête est la suivante :

- Le registre d'enquête publique relié dont les feuilles sont numérotées et paraphés par le commissaire enquêteur.
- Un dossier intitulé « Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU – Réalisation d'une place et de logements aidés » contenant :
 - 1- Une notice explicative
 - 2- Pièces du PLU mises en compatibilité plans de zonage (Pièces n° 4 et 5).

- Un dossier intitulé «révision au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme – Redéfinition des limites de la zone AUI « Marchais Sillon » contenant :
- 1 Notice explicative
- 2 Pièces modifiées du PLU
- 2.1 Plans de zonage
- 2.2 Orientations d'Aménagement Particuliers

Un dossier « Annexes » contenant :

- Délibération 2018/04/36 de la CC4V : Engagement de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Ferrières-en-Gâtinais.
- Délibération 2018/04/37 de la CC4V : Prescription sur la révision du PLU de Ferrières en Gâtinais et précision des modalités de concertation.
- Courrier du 09/08/2018 de la CC4V à la DREAL (Autorité environnementale) de transmission du dossier de révision allégée et de déclaration de projet, pour examen au cas par cas.
- Accusé de réception daté du 23/08/2018 de saisine de l'autorité environnementale.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) N° F02418U0042 datée du 12/10/2018.
- Bilan de la concertation.
- Lettre datée du 25/08/2018 de l'Architecte des Bâtiments de France au président de CC4V.
- Délibération 2018/12/14 : Arrêt projet PLU Ferrières, révision allégée de la ZAE du Bois Carré avant enquête publique, bilan de la concertation.
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29/11/2018 pour la création de logements aidés.
- Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 04/02/2018.
- Arrêté N°19/01A d'Ouverture de l'enquête Publique.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 10/01/2019 (N° E180001181/45) j'ai été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans pour ce dossier.

2-2 MODALITES DE L'ENQUETE

2-2-1 Préparation

17/01/2019 : Réunion de Présentation et de travail en mairie en présence de Monsieur le Président de la CC4V, Madame la responsable du Service Economique Urbanisme, Madame la responsable Urbanisme de la ville de Ferrières-en-Gâtinais.

Cette première réunion a permis de prendre connaissance des acteurs, des enjeux, des grandes lignes des dossiers, d'établir un premier calendrier provisoire.

17/01/2019 : J'ai visité le site de la place Saint Lazare

26/01/2019 : J'ai transmis un ensemble de remarques sur le calendrier et le déroulement de l'enquête.

Entre le 17/01/2019 et le 25/02/2019 : Echanges téléphoniques, courriels : Ces divers échanges ont permis de mettre au point la constitution du dossier d'enquête et de définir le contenu de l'arrêté d'ouverture et de l'avis d'enquête publique.

06/02/2019 : J'ai visité le site de la zone d'activités et du quartier environnant, et visité de nouveau le site des logements.

19/02/2019 : Un dossier dématérialisé m'a été transmis.

25/02/2019 : Constat de l'affichage sur les sites, en mairie et au siège de la CC4V. Passage en revue du dossier mis en ligne avec la responsable de l'urbanisme.

2-2-2 Décision de la MRAe et Avis des Personnes Publiques Associées

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre - Val de Loire après examen au cas par cas sur

L'autorité environnementale a été saisie le 09/08/2018 et les deux dossiers lui ont été transmis pour examen « au cas par cas ». Un accusé de réception a été envoyé le 23/08/2018 informant que la décision de l'autorité environnementale sera prise dans un délai de 2 mois.

Après avoir énoncé un ensemble de considérants reprenant les caractéristiques des projets, la MRAe a émis la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale les 2 dossiers (Décision du 12/10/2018).

Dans les « considérants » de cette décision, je note les points suivants :

Pour la déclaration de projet (logements aidés et garages associés),

- la présence d'enjeux patrimoniaux et paysagers forts ;
- que les aménagements prévus dans le secteur de la rue du Biquin d'Or devront respecter les prescriptions du document de protection du patrimoine en vigueur (ZPPAUP et AVAP) ou site patrimonial remarquable.

Pour la révision allégée (extension et réaménagement de la zone d'activités),

- que l'extension et le réaménagement de la zone d'activités du « Marchais Sillon » concernent un secteur déjà fortement artificialisé et à l'écart des zones aux enjeux patrimoniaux et paysagers les plus forts ;

Pour les deux modifications,

- l'ampleur limitée des surfaces faisant l'objet des modifications de zonage envisagées.
- que les modifications envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'état de conservation des sites protégées au titre de la biodiversité les plus proches.
- que la révision allégée et la déclaration de projet... ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Cette décision et les considérants sont joints au présent rapport et faisait partie du dossier d'enquête.

Lettre de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du 27/11/2019.

L'ABF rappelle que le projet de la place Saint-Lazare est situé dans une ZPPAUP et qu'il sera situé dans le secteur « le Bourg » de la servitude site patrimonial remarquable AVAP de Ferrières-en-Gâtinais. Le projet de construction de logements a fait l'objet d'une présentation à l'ABF en début d'année 2018 et la démolition de la maison de faubourg située sur ce site avait fait l'objet d'un avis favorable. Il avait émis des observations à propos du traitement des espaces publics et du projet de logements. L'ABF considère que, « L'échelle des plans fournis pour implanter les bâtiments ne permettaient pas de constater l'éloignement des garages par rapport au bâti environnant. Aussi, plutôt que de procéder à une déclaration de projet et

une révision allégée du PLU, il me semblerait plus opportun d'amender le projet de construction de manière à préserver le secteur N ».

Cette lettre est jointe au rapport et faisait partie du dossier d'enquête publique.

2-2-3 Réunions d'examen conjoint des personnes publiques associées

Pour le projet de création de 5 logements aidés et garages associés :

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 20/11/2019. Les représentants de la CC4V, de la mairie, du bureau d'études, de la DDT participaient.

La représentante de la DDT n'émet pas de remarque et donne un avis favorable.

Pour l'extension de la zone UAI « Marchais Sillon » :

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 04/02/2019.

Les représentants de la CC4V, de la mairie, de la DDT, du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Montargois en Gâtinais (PETR) participaient à cette réunion.

La représentante de la DDT suggère qu'il soit rajouté sur l'orientation d'Aménagement et de programmation une flèche indiquant le principe de desserte interne qui prévoit la liaison avec la future déviation.

2.2.4 Autres Personnes Publiques Associées (PPA)

L'Agence Régionale de Santé (ARS) et le pôle habitat et urbanisme du Conseil Régional ont été invités mais se sont excusés de ne pouvoir participer à la réunion d'examen conjoint du 04/02/2019.

2.2.5 Publication légale – Information du public

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

- « La République du Centre », édition du 06/02/2019 et rectificatif du 13/02/2019.
- « L'éclaireur du Gâtinais », édition du 06/02/2019 et rectificatif du 13/02/2019.
- « La République du Centre », édition du 27/02/2019
- « L'éclaireur du Gâtinais », édition du 27/02/2019

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

- Un panneau d'affichage extérieur près du siège de la communauté d'agglomération et de la mairie ainsi que sur les sites concernés.

L'arrêté d'ouverture a été rendu accessible sur le site internet de la ville de Ferrières-en-Gâtinais, accessible depuis le site internet de la CC4V au moins pendant la même période que l'affichage extérieur sur les panneaux.

2.2.6 Durée et lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 25 février 2019 inclus au 27 mars 2019 inclus. Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie de Ferrières-en-Gâtinais.

2.2.7 Concertation préalable

Le bilan de la concertation est joint en annexe au présent rapport et faisait partie du dossier d'enquête publique. Ce bilan dressé par les porteurs de projet est la suivant :

Les modalités de la concertation ont été définies par les délibérations du conseil communautaire du 05/04/2018 (2018/04/36 pour la création de logements et 2018/04/37 pour l'agrandissement de la zone UAI) :

Le site internet de la CC4V a mentionné la procédure et la mise à disposition de dossiers à la CC4V ou en mairie notamment l'extension de la zone d'activités du Bois Carré. L'affichage de la délibération a eu lieu.

La mention de cet affichage a été diffusée dans un journal du département.

La mairie de Ferrières-en-Gâtinais a informé la population sur son site internet, sur sa page Facebook et sur le panneau lumineux de la commune.

- Pour la déclaration de projet et la place saint Lazare :

Des articles sont parus dans la « République du Centre » et « L'éclaireur du Gâtinais » les 26/05/2018 et 23/05/2018.

La mairie de Ferrières-en-Gâtinais a distribué un courrier aux riverains en date du 27/04/2018 pour les convier à une réunion le 23/05/2018 portant sur un ensemble de travaux dont la déclaration de projet pour création de logements aidés.

La redéfinition des limites de la zone UAI ne faisait pas partie explicitement de l'objet de ce courrier.

Le journal « Le Ferriérois » et « l'éclaireur » ont mentionné la tenue de cette réunion.

La réunion publique s'est tenue le 23/05/2018 à 19 heures. Des habitants se sont exprimés lors de cette réunion.

- Plus spécifiquement pour l'extension de la zone d'activités du Bois carré (Plaine du Marchais Sillon), une réunion publique a été organisée le 09/11/2018.

L'information de cette réunion se résume ainsi :

- Article dans le journal de l'éclaireur du Gâtinais (Edition du 07/11/2018) ;
- Page Facebook de la ville ;
- Site internet de la CC4V ;
- Texto envoyé aux habitants abonnés à ce service.

Une quinzaine de personnes ont participé à cette réunion.

Le compte rendu annexé à la délibération tirant le bilan de la concertation mentionne notamment : « les avis de l'assistance sont favorables ».

Des registres de concertation ont été mis à disposition.

Aucune remarque n'a été inscrite et aucun courrier n'a été transmis à la commune ou à la CC4V.

La délibération 2018/12/14 porte sur le bilan de la concertation sur la révision allégée de la ZAE du Bois Carré avant enquête publique.

2.2.8 Permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences :

ADRESSE	JOURS	HEURES
Mairie de Ferrières-en-Gâtinais	Lundi 25/02/2019	De 14 heures à 18 heures
	Samedi 16/03/2019	De 9 heures à 12 heures
	Mercredi 27/03/2019	De 14 heures à 17 heures

Un poste informatique était en place dans les locaux de la mairie afin de faciliter la consultation du dossier et la participation.

2.2.9 Climat de l'enquête

Aucun incident ne m'a été rapporté.

2.2.10 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des registres

A l'issue de l'enquête, le 27/03/2019 à 17 heures 30, deux observations figuraient sur le registre d'enquête.

Aucun courrier sur papier ou par courriel n'a été envoyé. Monsieur le Président de la CC4V, maire de Ferrières-en-Gâtinais a déclaré clos le registre qui m'a été remis avec le dossier d'enquête publique.

2.2.11 Observations du public

Le registre papier d'enquête publique comporte deux observations

Les deux contributions portent sur la redéfinition de la Zone UAI « Marchais Sillon ».

Aucune observation ne porte sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU (logements et garages associés).

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS, DE LA PARTICIPATION

3.1 LES OBSERVATIONS

Les deux observations portent sur les risques de nuisances liées à l'extension de la zone d'activités et la création d'un accès proche de leur habitation et du secteur résidentiel situé à l'Ouest (rue de la Croix Poirier).

Les contributeurs s'interrogent sur la pertinence de ce nouvel accès, ils y sont opposés et souhaitent des accès différents, plus éloignés de leur domicile.

Le risque de nuisances sonores et visuelles du fait de l'extension de la zone d'activités et la création d'un nouvel accès sont donc mis en avant : flux augmenté de camions rue du Petit Crachis mais aussi dans le secteur résidentiel, stationnement de véhicules dont le moteur resterait en fonctionnement, pollution lumineuse.

Les personnes sont donc opposées à cette création d'accès et à cette extension et évoquent, si toutefois elles devaient être réalisées, qu'un mur anti-bruit soit réalisé en plus de la haie et que cet écran végétal soit suffisamment développé dès sa plantation.

Les personnes suggèrent que les accès de véhicules soient uniquement à l'opposé (vers la D33) de celui qui est prévu à l'Ouest dans ce dossier ou bien dans une parcelle déjà incluse dans la zone d'activités, par exemple dans le prolongement de la rue Pierre Massénat (renommée récemment Paul Defontenay dans sa partie Nord) au travers de la parcelle occupée aujourd'hui par la société AMC.

Les contributeurs soulignent en conséquence le risque de dépréciation de leur bien et une atteinte à la quiétude du quartier.

Ils déplorent de n'avoir jamais eu d'information sur l'acquisition par la commune des parcelles sur lesquelles seront réalisés l'extension et le nouvel accès et considèrent qu'il y a eu un manque d'information directe des riverains concernés avant l'affichage de l'enquête publique.

Enfin, au sujet de la « déviation Nord » (qui est un principe de desserte figurant au PLU actuel et maintenu dans ce projet), l'un des contributeurs souhaite être consulté et souhaite une réunion publique sur le projet soumis aujourd'hui à enquête publique et sur cette future desserte afin d'informer les riverains directement concernés.

3.2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

J'ai remis un procès-verbal de synthèse le 04/04/2019 lors d'une réunion en mairie à laquelle participaient Monsieur le Président de la CC4V et Maire de Ferrières-en-Gâtinais et Madame la responsable urbanisme de la mairie de Ferrières-en-Gâtinais.

Des réponses ont été apportées, le procès-verbal de synthèse et les réponses des porteurs de projet sont joints au présent rapport.

Ci-dessous, les préoccupations ou suggestions exprimées sont reprises une à une avec les réponses et l'avis du commissaire enquêteur.

3.3 THEMES ABORDES PAR LES CONTRIBUTEURS / QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR LORS DE LA REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE / REPONSES DU PORTEUR DE PROJET / AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Thème 1 : Risques de nuisances liées à l'extension et au passage de camions

Les contributions inscrites sur le registre d'enquête soulignent la crainte pour les habitations situées au 67 – 69 rue du Petit Crachis de subir des nuisances liées aux passages des camions, au stationnement de véhicules « moteur en marche » et donc d'une dégradation de leur qualité de vie.

Je note que les orientations d'aménagement particulières prévoient un écran végétal en limite séparative pour limiter l'impact visuel du nouvel accès.

- 1) Est-il envisageable pour la collectivité publique ou pour la société qui bénéficiera de cet accès d'atténuer significativement les risques de nuisances sonores que subiront les habitations à proximité et par quels moyens ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 1 :

oui

- 2) Est-il envisagé de créer un écran visuel qui soit fonctionnel dès la mise en service du nouvel accès ? Les végétaux seront-ils suffisamment hauts pour créer dès la mise en service et de manière permanente un écran ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 2 :

Par la mise en place d'un espace végétalisé entre la route et le riverain ou un parmerlon de terre.

- 3) Le flux des camions sera-t'il beaucoup plus important qu'aujourd'hui après cette extension ? Une estimation de ce flux a-t-elle été établie ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 3 :

L'augmentation de ce flux ne sera (que) temporaire sachant que la voie d'accès permettra à terme d'accéder à la zone depuis la RD n°33. Une estimation de flux n'a pas été réalisée à ce-jour.

- 4) Est-il envisageable de contraindre la société de modifier l'éclairage extérieur de sa zone de stockage qui engendre d'après un voisin une pollution lumineuse importante ou du moins ne pas l'accentuer avec l'extension ?

REPOSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 4 :

Une demande sera soumise à la société.

Avis du commissaire enquêteur sur le thème 1 :

La Communauté de communes souhaite agrandir la zone UAI, au détriment d'une zone naturelle, vers l'Ouest ce qui rapproche les limites de cette zone de celles de la zone UD à dominante habitat.

La limite envisagée jouxtera donc une parcelle privée d'habitation dont les occupants voient ce rapprochement comme une dégradation de leur environnement.

En premier lieu et après acquisition, la collectivité publique veut réaliser rapidement un accès dans cette extension depuis la rue du Petit Crachis. Cet accès est une priorité pour la collectivité qui souhaite répondre à la demande d'agrandissement et de desserte de l'entreprise AMC, société dont le dynamisme économique permettra au moins le maintien des 22 emplois actuels.

En second lieu, un bouclage de circulation sera réalisé au travers de la Zone AUI pour desservir les futurs lots d'activités. Il permettra une desserte de la Zone UAI depuis la route D 33 et donc hors urbanisation établie. L'accès Ouest demeurera probablement mais il sera possible de limiter son utilisation si la collectivité en a la volonté.

Enfin, puisque la sortie au Nord de la ZAUI, vers la déviation de Ferrières-en-Gâtinais fait toujours partie des objectifs à long terme (10 – 15 ans), cette partie de la ZAUI serait desservie à terme par cette solution.

Pour limiter les nuisances, il me semble donc très important de marquer cette limite Ouest envisagée de la Zone UAI par un écran végétal de qualité. Cela fait partie des Orientations d'Aménagement Particulières proposées dans le dossier d'enquête publique.

Cet écran végétal doit être fonctionnel et efficace en même temps que la mise en service de l'accès.

Le rehaussement du sol par un merlon de terre évoqué par le porteur de projet doit s'accompagner, à mon avis et quelle que soit sa hauteur, de plantations.

Je note que la limite de la ZUAI, côté numéros pairs, au Sud de la rue du Petit Crachis s'étend davantage à l'Ouest que la limite envisagée côté numéros impairs (côté Nord).

Une bande zone naturelle est maintenue sur la parcelle privative.

La réalisation d'un mur anti-bruit aurait un coût et un impact visuel qui semblent disproportionnés compte tenu que le bâtiment d'habitation est situé à plus de 30 m, qu'une zone naturelle existe au PLU sur la parcelle privative et qu'à « court terme » le bouclage de la voie interne permettra un accès aussi vers la route D33. A long terme la desserte vers la déviation Nord serait créée. La solution d'un écran végétal paysager de qualité et efficace me paraît plus adapté.

Thème 2 : Accès de la zone AUI / Circulation des camions en secteur résidentiel

- 5) Quelles mesures sont envisagées pour limiter le passage de véhicules utilitaires dans la zone résidentielle rue du Petit Crachis (partie Ouest) et rue de la Croix Poirier ? L'extension de zone d'activités ne risque t'elle pas d'accentuer ce flux ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 5:

L'accès à la zone par la rue de la Croix Poirier pourra être limitée aux poids lourds accédant à la CPCE et aux autres industriels débouchant sur cette rue. Un sens interdit sera installé au niveau du croisement rue Paul Defontenay et rue du Petit Crachis afin que les poids lourds ne puissent pas prendre la direction de la rue de la Croix Poirier

- 6) Un autre accès à la zone d'activité est-il envisageable, par exemple dans le prolongement de la rue Pierre Massénat comme le suggère un contributeur ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 6:

Oui depuis la rue Paul Defontenay et la RD n°33

Avis du commissaire enquêteur sur le thème 2 :

La demande de l'un des contributeurs est de créer un accès plus éloigné de la parcelle qu'il occupe, par exemple sur le lot occupé par l'entreprise AMC, entre un parking occupé essentiellement par la société Redex et le bâtiment existant d'AMC. Cet accès aurait l'avantage d'être situé dans le prolongement de la rue Paul Defontenay et éloigné des parcelles d'habitation à l'ouest.

Je note que la collectivité n'a pas la maîtrise foncière de cette bande de terrain située sur la parcelle occupée par AMC et que cette solution engendrerait des croisements de flux piétons / véhicules potentiellement dangereux.

Cette solution ne permettrait de desservir que difficilement l'extension future et d'autres lots d'activités prévus dans la ZAUI.

Les mesures de restriction de circulation de poids lourds devront être prises par la ville pour limiter la circulation dans la rue de la Croix Poirier bordée par une zone résidentielle (voir réponse du porteur du projet).

Enfin, « à court terme », l'accès de la zone d'activités peut se réaliser d'une manière privilégiée depuis la route D33 (voir mon avis ci-dessus sur le thème 1).

Thème 3 : Principe de déviation future à long terme

7) Qu'en est-il aujourd'hui de ce projet ?

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 7 :

Toujours en objectif mais aucun projet n'est à ce-jour défini

8) Ce principe de déviation Nord sera-t'il toujours inscrit dans les documents d'urbanisme (PLUi par exemple) ?

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 8 :

Le principe de déviation sera inscrit dans le PADD du PLUi de 10 à 15 ans.

9) La dernière ligne de la page 6 du document « Note explicative » indique « Réaliser une première phase de travaux permettant la réalisation de l'amorce de cette voirie et donc la desserte d'AMC ».

De quels travaux s'agit-il ?

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 9 :

Travaux de voirie et réseaux pour la desserte de la société AMC Industrie.

Avis du commissaire enquêteur sur le thème 3 :

Le porteur de projet affirme que le projet de déviation et de desserte Nord de la ZAUI est toujours un objectif à plus long terme.

Je note que les Orientations d'Aménagement Particulières évoquent dans la définition du projet que la zone d'activités sera desservie à court terme depuis la route D 33 et que la liaison avec la future déviation Nord devra être préservée.

L'une des personnes qui s'est exprimée lors de l'enquête publique émet des craintes de voir se réaliser cette liaison par le Nord de la zone d'activités.

Il semble donc important que les personnes directement concernées par ce projet de déviation et d'accès à la zone d'activités soient informées et participent aux concertations préalables lorsqu'il sera plus abouti.

Thème 4 : Foncier

- 10) Les parcelles G 231 et 647 sont en zone N et il est donc envisagé de les inclure dans la zone AUI. Elles ne sont pas communales.
A quel stade en est l'acquisition de ces parcelles ?**

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 10 :

La CC4V a un accord écrit des propriétaires pour la vente

Avis du commissaire enquêteur sur le thème 4 :

Je constate que ce projet nécessite l'acquisition de près d'un hectare de terres cultivées ce qui montre la volonté forte de la collectivité publique de développer cette zone d'activités en périphérie de la ville.

Je note qu'un hectare de terres cultivables représente 0,03 % de la surface communale d'après la notice explicative du dossier d'enquête.

L'acquisition visant à l'extension est située en charnière avec un secteur plus résidentielle et urbainement plus dense. Ce projet d'extension représente donc une continuité entre deux urbanisations existantes. La relation ZAUI / ZAUD doit donc être correctement traitée (Qualité de l'écran paysager).

Thème 5 : Informations sur le projet

Un contributeur déplore le manque d'information.

11) Est-il envisageable pour la ville de réaliser une information complémentaire ciblant les habitants directement concernés par ce projet d'extension de la zone d'activités pour les informer des avantages et inconvénients de ce projet, de recueillir des suggestions, par une réunion publique de quartier par exemple ?

REPONSE DU PORTEUR DU PROJET A LA QUESTION 11:

Réunion publique du 23/05/2018 à 19h salle polyvalente

Courrier envoyé à toute la population

Information sur : - Facebook – Site internet – journaux locaux – bulletin municipal

Avis du commissaire enquêteur sur le thème 4 :

Les deux contributeurs à cette enquête publique, occupants des parcelles contiguës ou très proches de l'extension de la zone d'activités, estiment ne pas avoir été informés avant l'enquête publique.

Je note qu'une réunion publique spécifique à cette extension de zone d'activités a été organisée le 09/11/2018.

L'information de cette réunion se résume ainsi :

- Article dans le journal de l'éclaireur du Gâtinais (Edition du 07/11/2018) ;**
- Page Facebook de la ville ;**
- Site internet de la CC4V ;**
- Texte envoyé aux habitants abonnés à ce service.**

Une quinzaine de personnes ont participé à cette réunion.

Par ailleurs les délibérations ayant trait à ce dossier ont été affichées en mairie et au siège de la CC4V.

Thème 6 : Sur la dépréciation éventuelle des biens en conséquence de l'extension et du réaménagement de la zone d'activités (non abordé dans le PV de synthèse)

Il est difficile d'évaluer l'évolution de la valeur d'un bien lorsqu'une urbanisation se met en place à sa proximité. Les nouveaux accès et le trafic peuvent apporter des nuisances. La proximité d'un pôle d'emplois n'est pas un élément négatif. L'écran végétal prévu devra réduire la gêne. La signalisation routière dissuasive devra limiter également les nuisances.

Fait à Sully-sur-Loire, le 25 avril 2019

Le commissaire enquêteur Daniel MELCZER

COMMUNAUTE DE COMMUNE DES QUATRES VALLEES

COMMUNE DE FERRIERES-EN-GÂTINAIS

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

(Projet de réalisation de 5 logements aidés, stationnement, réaménagement carrefour rues Saint Lazare / du Biquin d'Or / du Perray).

REVISION DU PLU

(Redéfinition des limites de la zone AUI « Marchais Sillon)

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 25 février 2019 au 27 mars 2019

Autorité organisatrice de l'enquête publique :

Monsieur le Président de la Communauté

De Communes des Quatre Vallées.

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE :

Les présentes conclusions portent sur une enquête publique conjointe dont les deux volets sont :

- Une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU. Elle concerne un terrain proche du centre-ville, aux intersections des rues Biquin d'Or, Saint-Lazare, Du Perray. Ce projet porte sur la création de 5 logements aidés et de garages associés à ces logements. L'implantation des garages couverts oblige la CC4V à classer une surface de moins de 1000 m² actuellement en zone Nz (Naturelle) en zone UAz.

- Une révision allégée du PLU, en conséquence d'une extension de la zone d'activités (UAI) « Marchais Sillon », dans le secteur du Bois Carré.
Cette partie de la ZAUI est bordée par la rue du Petit Crachis. Ce secteur est situé au Nord-Est du territoire communal, en périphérie de la zone urbanisée. Cette redéfinition des limites de la ZAUI existante consiste à classer un terrain, d'environ 1 hectare actuellement en zone N en zone AUI.
Les Orientations d'Aménagement Particulières précisent qu'une voie interne à cette partie de la zone d'activités est prévue et reliera, en formant un bouclage, deux accès sur la voie existante.

LA PROCEDURE :

- La procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ont été lancées par la délibération 2018/04/36 du conseil communautaire en date du 18/04/2018.
- La procédure de révision allégée du PLU pour la redéfinition des limites de la zone UAI « Marchais Sillon » a été prescrite par la délibération du conseil communautaire 2018/04/37 en date du 18 avril 2018.
- Ces deux volets ont fait l'objet de concertations préalables et d'examens conjoints avec les personnes publiques associées.
- Une communication sur ces projets a été organisée par la collectivité publique.
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la révision allégée et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Ferrières-en-Gâtinais.
- Conformément au code de l'urbanisme, une enquête publique pour laquelle j'ai été désigné commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a été ouverte par le Président de la Communauté de Communes (CC4V).
- A l'issue de cette enquête publique les projets devront être approuvés par une délibération du conseil communautaire.

Je n'émet pas de commentaires particuliers sur le choix des procédures et leur déroulé.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- L'arrêté « N° 19/01 A » d'ouverture de l'enquête publique conjointe a été signé le 04/02/2019 par le président de la CC4V. Il définit le déroulement de l'enquête.
- L'affichage légal a été mis en place et constaté par mes soins.
- Les publications dans deux journaux locaux ont été faites dans les délais légaux.
- L'information était disponible sur le site internet de la collectivité.
- Cette enquête publique s'est déroulée du 25/02/2019 au 27/03/2019 soit 30 jours.
- J'ai tenu 3 permanences en mairie.
- Le dossier dématérialisé était disponible sur le site de la collectivité, il était identique au dossier sur papier disponible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Le public pouvait s'exprimer soit par mail, soit par courrier sur papier, soit par écrit sur le registre papier mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Le dossier mis à disposition était complet et permettait de comprendre les projets et les enjeux.
- Il n'y avait pas de registre électronique.

J'ai participé à la mise au point de cette enquête publique et mes remarques ont été prises en compte. Elle s'est déroulée dans des conditions normales et conformément à la législation qui la régit. Le dossier permettait d'appréhender les enjeux des projets et leurs conséquences. Les moyens pour que le public s'exprime et soit informé pendant l'enquête publique ont été mis en place.

LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation préalable n'a pas suscité la mobilisation de nombreuses personnes. Deux réunions publiques se sont tenues :

l'une, le 23/05/2018 pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU. Quelques personnes ont participé et se sont exprimées.

L'autre, le 09/11/2018 pour la révision du PLU portant sur l'extension de la ZAUI. Le compte rendu note qu'une quinzaine de personnes étaient présentes.

Pendant l'enquête publique, seules 2 contributions ont été inscrites sur le registre papier. Aucun courrier ni aucun mail ne m'a été transmis.

Ces deux contributeurs sont directement concernés par le projet d'extension de la zone d'activité puisque voisins proches de l'extension de la zone d'activités.

Il n'y a donc pas eu de contributeurs pour la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

Je déplore que la participation du public ait été faible. Cela pourrait s'expliquer par l'ampleur assez limitée des projets, l'existence d'une concertation préalable ou encore la mise en route de l'élaboration du PLUi qui captiverait davantage les attentions.

Seuls deux voisins de l'extension de la zone d'activités ont donc réagi sur le registre papier de l'enquête publique.

Les contributeurs considèrent qu'ils n'ont pas été informés du projet d'extension et de réaménagement de la zone d'activités avant l'affichage de l'enquête publique.

Une réflexion sur l'optimisation de la communication et son appréhension par tous, et surtout par les riverains directement concernés, mériterait certainement d'être approfondie pour les autres projets.

Je considère que l'information de la concertation préalable qui a été faite d'une manière générale et telle qu'elle est décrite dans les bilans de concertation est suffisante. Elle pourrait être améliorée pour d'autres projets en ciblant précisément les riverains directement concernés.

LA DECISION DE LA MRAE - LES AVIS DES PERSONNES PUBLICS ASSOCIES

L'autorité environnementale (MRAe):

La MRAe a décidé de ne pas soumettre la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la révision allégée du PLU à évaluation environnementale et souligne :

- l'ampleur limitée des surfaces faisant l'objet des modifications de zonage envisagées.
- que les modifications envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'état de conservation des sites protégées au titre de la biodiversité les plus proches.
- que la révision allégée et la déclaration de projet... ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Je prends acte des considérations exprimées par l'autorité environnementale.

Je constate que la CC4V est sensibilisée au risque d'augmentation du trafic de poids lourds dans les secteurs résidentiels de la ville du fait de l'extension de la zone d'activités tant que la réalisation d'une déviation hors urbanisation résidentielle ne soit réalisée. Des signalisations routières peuvent être mises en place pour limiter la circulation des poids lourds dans le secteur résidentiel proche de la zone d'activités.

L'architecte des Bâtiments de France (ABF) :

Pour la déclaration de projet (création de logements aidés), l'ABF s'interroge sur l'opportunité de réviser le PLU et suggère de préserver la zone naturelle en amendant le projet.

La notice explicative du dossier d'enquête pour la déclaration de projet comporte à présent les plans masse et coupes de la future demande de permis de construire.

Le projet prévoit 5 maisons jumelées avec jardinets. Au-delà de ces jardinets, il est prévu une cour pour l'accès aux 5 garages fermés. Cette cour comporte une place pour « handicapés ».

Il me semble, que pour éviter d'empiéter sur la zone naturelle, une implantation moins éloignée des maisons à construire aurait pour conséquence de réduire voire de supprimer les jardinets ou bien de rendre très compliqué l'accès aux garages, ce qui n'est pas opportun.

Je note que l'ABF donnera un nouvel avis dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) :

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 29/11/2018 note que la DDT a émis un avis favorable sur le projet de déclaration de projet.

Le bilan de la concertation décrit dans délibération du Conseil communautaire du 12/12/2018 indique que la DDT a émis le souhait qu'une haie bocagère soit prévue en limite Ouest de la zone d'activités.

Je constate que cette demande a été prise en compte par un principe d'écran végétal qui est inscrit dans les Orientations d'Aménagement Particulières figurant dans le dossier d'enquête publique.

Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 04/02/2019 note que la DDT demande que soit inscrit le principe de desserte interne raccordée à une future déviation Nord.

Je constate que les « Orientations d'Aménagement Particulières » réaffirment que ce principe de liaison avec une future déviation Nord est maintenu.

Je note également que dans les réponses de la CC4V à ma question sur ce projet de déviation Nord, il est affirmé que ce principe est maintenu et qu'il sera inscrit dans le PADD du PLUi en cours d'élaboration.

SUR L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES

De l'analyse de l'environnement et des incidences contenu dans le dossier je note que le site de la déclaration de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des risques d'inondations mais qu'il est en revanche concerné par le risque de remontée de nappe avec une sensibilité forte à très élevée (voir rapport précédent les présentes conclusions au paragraphe 1-3).

Par ailleurs ce site est inclus dans un périmètre de protection de monuments historiques.

Le projet d'extension et de réaménagement de la zone d'activités entraînera lui la disparition d'un hectare de terres agricoles. La notice explicative estime que « le projet a un impact très limité sur les terres agricoles assujettie à la PAC (Politique Agricole Commune), les terres consommées ne présentent que 0,03 % de la superficie communale ».

En ce qui concerne la conversion d'un hectare de terres agricoles en zone d'activités, je considère que cette zone est située en charnière avec l'urbanisation existante et qu'il m'apparaît logique de poursuivre l'urbanisation dans cette zone. L'écran végétal prévu en limite Ouest, en contact avec un secteur plus résidentiel prend tout son sens.

Les considérations et les constats détaillés ci-dessus me conduisent à donner

un avis favorable

à ce dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU et de révision allégée du PLU.

Fait à Sully-sur-Loire, le 25 avril 2019
Daniel MELCZER, commissaire enquêteur

PIECES ANNEXES

AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 1 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 2 Certificat d'affichage et de publication
- 3 Annonces légales dans les journaux
- 4 Décision de l'Autorité Environnementale
- 5 Lettre de l'Architecte des Bâtiments de France
- 6 Bilan de la concertation
- 7 Délibération 2018/12/14 sur le bilan de la concertation
- 8 Compte rendu de l'examen conjoint du 29/11/2018
- 9 Compte rendu de l'examen conjoint du 04/02/2019
- 10 Procès-verbal de synthèse
- 11 Annexe au PV de synthèse avec questions / réponses.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sont remis avec le rapport et les conclusions à la CC4V.

Un exemplaire du rapport et de ses annexes est remis au Tribunal Administratif.