

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
17110**

REÇU À LA PRÉFECTURE
27 JUIN 2022
CHARENTE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

2 MAI 2022 / 2 Juin 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

ARRETE PREFECTORAL DU 11 AVRIL 2022, pris par monsieur le Préfet de la Charente-Maritime

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

SOMMAIRE

	PAGE
1 – GENERALITES	1
1.1 Objet de l'enquête	
1.2 Cadre juridique	
1.3 Historique	
1.4 Présentation du projet	
1.4.1 Le demandeur	
1.4.2 Le projet	
1.5 Composition du dossier	
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	6
2.1 Organisation	
2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.1.2 Modalités de l'enquête	
2.2 Déroulement	
2.2.1 Réunions préliminaires	
2.2.2 Permanences	
2.2.3 Climat	
2.2.4 Information du public	
2.2.5 Clôture et transfert des dossiers	
2.2.6 Procès-Verbal de synthèse de la DUP	
2.2.7 Procès-Verbal pour parcellaire	
3 – EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS	8
3.1 Avis de la MRAe	
3.2 Relation comptable des observations	
3.3 Synthèse des contributions du public	
3.4 Analyse des contributions, réponses et commentaires	

ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse (DUP)
- Mémoire en réponse

PIECES JOINTES (Pour Préfecture)

- 2 registres d'enquête (DUP, et parcellaire)
- Certificats d'affichage
- Avis de parution
- Copie des 23 observations reçues (Registre, courrier ou courriel)

1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête publique conjointe concerne le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation résidentielle dite « Les Moulins » sur la commune de Saint-Georges-de Didonne dans le département de la Charente-Maritime.

L'enquête publique porte sur :

- la déclaration d'utilité publique concernant le projet de réalisation de la ZAC des Moulins sur la commune de Saint-Georges -de-Didonne (17110),
- l'Enquête parcellaire conjointe.

Les dossiers de demande nécessaires ont été déposés en Mars 2022 par la commune de Saint-Georges de Didonne.

1.2 Cadre juridique

Les principaux textes réglementaires sur ce type de projet sont :

- Dans le code de l'environnement :
 - o L 122-1 et R122-1 et suivants,
 - o L123-1 à L123-18, et R123-1 à R123-27
 - o L126-1 et R126-1 à R126-4
 - o L211-7
 - o L214 et suivants, R214-1 et suivants et R214-88 à R214-103
- Dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
 - o L1, L.131-1 à L.132-4L110-1, R111-1 à R111-24 et R131-1 à R131-14

1.3 Historique

Dès 2006, en parallèle de l'élaboration de son PLU, la municipalité a mené les études préalables à l'aménagement du site dit « des Moulins », identifié comme secteur stratégique pour l'accueil de l'urbanisation future à vocation d'habitat sur le territoire communal.

Dans ce PLU, ce secteur a été classé en zone à urbaniser.

En 2012, définition du périmètre, et validation de la procédure de ZAC ;

En 2017 lancement de la procédure de mise en concurrence pour désigner un aménageur

En 2018, désignation de l'aménageur et signature du traité de concession, et PLU approuvé ;

En 2019, approbation du dossier de la ZAC des Moulins, et PLU annulé par le tribunal administratif de Poitiers,

En février 2020, approbation du programme des équipements publics,

15 mars 2021 : PLU définitivement approuvé,

En Mars 2022, dépôt des demandes par la commune auprès de la préfecture,

En Mai 2022, début de l'enquête publique.

1.4 Présentation du projet

1.4.1 Le demandeur

Le demandeur de ce dossier est la commune de Saint-Georges-de-Didonne, département de la Charente-Maritime.

L'aménageur et concessionnaire retenu est la SARL Les Moulins, créée par les sociétés GPM immobilier et PPV Invest.

1.4.2 Le projet

La commune de Saint-Georges de Didonne comporte 5181 habitants, pour une superficie de 1085 hectares ; En période estivale, la population peut être huit fois plus élevée ;

Alors que le bassin d'emploi le nécessiterait, l'offre de logements et leurs couts sont peu appropriés à l'accueil d'une population jeune active. Les pressions urbaines et le manque de disponibilités foncières corrélé à une forte production de logements destinés à des résidences secondaires aboutissent à un déséquilibre de l'habitat ; Le secteur des Moulins se présente comme une dent creuse en limite est de la commune.

Actuellement, ce secteur est en usage agricole, cultivé par 3 exploitants.

Il concerne un total de 48 parcelles, réparties entre 25 propriétaires et/ou indivisions :

- La commune
- Le département de Charente-Maritime
- 23 propriétaires/indivisions privés

Le projet de ZAC accueillera à terme 190 à 230 logements (soit environ 600 personnes) sur une emprise de 10,9 hectares, répartis comme suit :

- 30 % de logements locatifs sociaux
- 30 % de logements en accession dite « maitrisée », réservés en priorité aux primo-accédants,
- 40 % de logements en accession classique.

Par ailleurs, est également prévu au programme :

- La réalisation d'espaces conviviaux, à disposer et répartir au sein des quartiers
- La réalisation d'un parc d'environ 1,5 ha au nord, a vocation de loisirs et pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La surface dédiée à l'accueil des logements représente environ 64000 m², soit près de 60% du périmètre de la ZAC. Ce ratio permet d'atteindre une densité nette d'environ 36 logements par hectare.

Outre ce programme de construction, le projet prévoit la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (voirie, réseaux divers, espaces de convivialité,).

En parallèle, la commune a proposé de concevoir le quartier des Moulins dans le respect de la démarche « habitat & qualité de vie » (H&QV, label crée en 2017)

Le cout estimé de ce projet est de l'ordre de 7 900 000 €, dont :

- Acquisitions foncières : 1,98 M€
- Voirie et réseaux, espaces verts, etc... : 3,7 M€
- Équipements publics : 0,5 M€
- Autres, dont études et honoraires : 1,72 M€

1.5 Composition du dossier

Le dossier d'enquête établi par différents bureaux d'études, suivant les spécialités (Géouest, Eau-méga, 3A studio, PC consult), mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans la mairie de Saint-Georges-de-Didonne, et sur le site internet de la Préfecture de Charente-Maritime, comprend :

Pour la partie DUP :

- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Étude d'impact
- Avis MRAE
- Mémoire en réponse

- Complément à la réponse MRAE
- Complément à l'étude d'impact agricole
- Étude de compensation collective agricole
- Étude géotechnique
- Différents plans et coupe
- Délibération du conseil municipal

Pour la partie enquête parcellaire :

- Notice explicative
- Plan périmétral et parcellaire
- État parcellaire
- Délibération du 10/12/2019

- Sur proposition du public, et à la demande du commissaire enquêteur, une pièce a été rajoutée le 11 mai 2022 au dossier : « pièce complémentaire du 11/05/2022 », afin de préciser les conditions de consultation de France Domaine.

Toutes ces pièces, relativement volumineuses (26 documents, 711 pages), bien que souvent techniques, sont compréhensibles, et correspondent aux exigences des textes en vigueur.

Le résumé non technique (60 pages) et les différents plans permettent au public une approche raisonnable du dossier, même si beaucoup de questions de détail très précises n'ont pas encore de réponse à ce stade du projet.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Organisation

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande de Mr le Préfet de la Charente-Maritime, et par décision N° E22000024/86 du 9 Mars 2022, Mme la Présidente du tribunal administratif de Poitiers a désigné Mr Philippe THIERY en qualité de commissaire enquêteur.

2.1.2 Modalités de l'enquête

Mr. le Préfet de la Charente-Maritime a prescrit, par arrêté du 11 Avril 2022, l'enquête publique conjointe, et en a défini les modalités d'exécution :

- Ouverture de l'enquête le Lundi 2 mai 2002, clôture le mercredi 2 juin 2022.
- Saint-Georges-de-Didonne siège de l'enquête.
- Permanences du commissaire enquêteur en mairie les :
 - Lundi 2 mai 2022 de 9h à 12h,
 - Vendredi 20 mai 2022 de 14h à 17h,
 - Mercredi 1 er juin 2002 de 14h à 17h.
- Ouverture de 2 registres mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête.
- Le 1^{er} concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),
- Le 2^{ème} concerne l'enquête parcellaire conjointe.
- Dossier d'enquête consultable en mairie de Saint-Georges-de-Didonne, et sur le site internet de la préfecture :
www.charente-maritime.gouv.fr (/publications/consultation du public)

- Observations, propositions et contre-propositions peuvent, outre les registres, être adressées par courrier à la mairie de Saint-Georges-de-Didonne (/commissaire enquêteur / 1 avenue des tilleuls 17110 Saint-Georges-de-Didonne), ou par courrier électronique envoyé à :
pref-envir-pref17@charente-maritime.gouv.fr

Enfin, un accès gratuit au dossier est prévu sur un poste informatique à la préfecture au 8 rue Réaumur 17000 La Rochelle, où il pourra être consulté aux heures habituelles d'ouverture au public sur rendez-vous pris au bureau de l'environnement : 05 46 27 43 00

2.2 Déroulement

2.2.1 Réunion préliminaire

Outre les échanges téléphoniques préliminaires liés à l'organisation avec les différentes parties, une réunion a eu lieu le 21/4/2022 avec la municipalité et le maître d'ouvrage, en mairie de Saint-Georges-de-Didonne, puis sur le terrain.

2.2.2 Permanence

L'enquête s'est déroulée aux dates et heures prévues par l'arrêté, de même que les permanences du commissaire enquêteur, qui a en outre assuré l'ouverture et la clôture.

Les deux registres d'enquête, DUP coté et paraphé par le commissaire enquêteur, Parcellaire paraphé par l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme, ont été ouverts le Lundi 2 mai 2022, et clos le mercredi 1^{er} juin 2021.

Lors des permanences, 12 personnes se sont présentées.

2.2.3 Climat

Aucun incident n'a perturbé cette enquête.

2.2.4 Information du public

2.2.4.1 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a été assurée par 2 parutions dans 2 journaux d'annonces publiques :

- SUD OUEST des 15/04/2022 et 06/05/2022
- LE LITTORAL des 15/04/2022 et 06/05/2022

Et par affichage sur les panneaux communaux de l'hôtel de ville de la commune, et sur 5 panneaux communaux en différents endroits, certains étant à proximité de la ZAC.

Ces différentes informations ont été certifiées respectivement par la Préfecture, et par le représentant du maire de Saint-Georges-de-Didonne.

2.2.4.2 Courriers pour parcellaire

Conformément au code de l'expropriation, le service urbanisme de la commune a adressé aux 32 propriétaires ou copropriétaires et ayant droits concernés des 26 parcelles la notification de l'ouverture d'enquête publique accompagnée d'un questionnaire à renseigner, et à retourner ; Cette notification est faite par la municipalité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le service urbanisme m'a transmis copie du courrier envoyé, et m'a fourni un tableau recensant l'état des remises et réponses ;

Il en ressort que sur 32 propriétaires ou présumés tels, 6 courriers n'ont pas pu être récupérés (Dont 2 décédés, ET 1 inconnus à l'adresse).

L'affichage de la copie des 6 courriers concernés a été constaté sur le tableau d'affichage de la mairie Saint-Georges-de-Didonne, et cet affichage a été certifié par la municipalité.

2.2.5 Clôture et transfert des dossiers

Le premier registre physique (DUP) a été clôturé et récupéré en mairie par le commissaire enquêteur le mercredi 1^{er} juin 2022.

Le deuxième registre physique (enquête parcellaire) a été clôturé par Mr l'adjoint au maire, et récupéré par le commissaire enquêteur à la même date.

Les informations reçues sur le site de la préfecture ont été transmises au commissaire enquêteur, qui les a annexés aux registres physiques.

2.2.6 Procès-Verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse pour la partie DUP a été établi dans les délais, et remis à la municipalité le jeudi 9 juin 2022.

La réponse de la municipalité a été reçue le 20/06/2022

2.2.7 Procès-Verbal pour parcellaire

Ce document, et son avis, est joint à ce rapport.

3 EXAMEN DES AVIS ET PROPOSITIONS

3.1 Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

La MRAe a été consultée le 6 mai 2019, et a rendu un avis le 3 juillet 2019.

Cet avis comporte de nombreuses remarques ou demandes, et, en synthèse, la MRAe :

- Souhaite que l'état initial soit complété
- Considère que les mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement apparaissent trop succinctes
- Recommande que l'étude des impacts soit complétée à la lumière de la réévaluation des enjeux relatifs au milieu physique, à la biodiversité et au cadre de vie, et que les mesures d'accompagnement du projet soient assorties d'engagement de programmation et de réalisation.

Le porteur du projet a répondu, par un mémoire d'octobre 2019, comportant un corps de réponse aux différents points soulevés, et complété par 4 annexes.

Commentaire du commissaire enquêteur : le dossier de réponse est consistant et complet ; il restera à assurer le suivi des engagements lors de l'avancement du projet, et des travaux.

3.2 Relation comptable des observations et pétitions

Lors des 3 permanences, 12 personnes se sont présentées, dont 5 pour avoir des compléments d'information, et 7 pour inscrire des observations, uniquement sur le registre DUP.

En parallèle, 5 courriers ont été reçus, et 11 observations ont été déposées sur le site dédié de la préfecture, ce qui correspond à un total de 23 observations formulées.

Ces différentes observations ont été annexées au registre DUP.

3.3 Synthèse des contributions du public

3.4.1 Enquête parcellaire

Il n'y a pas eu d'observation reçue ou déposée sur les moyens proposés.
(Une déposée par erreur, reportée sur registre DUP en C1)

3.4.2 Enquête DUP

L'ensemble des 23 observations reçues peut être classé en 5 Thèmes :

Thème 1 : inquiétudes sur les nuisances induites

Thème 2 : inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles

Thème 3 : remise en cause des informations fournies, et inquiétudes idem Thème 2

Thème 4 : impact sur une exploitation agricole

Thème 5 : impact sur les écoulements d'eau de la commune et les habitations existantes

Synthétisés ci-dessous :

LIEU	REF.	NOM	PARCELLE	surface m2	DATE	THEMES					remarques
						1	2	3	4	5	
REGISTRE DUP	R 1	BERTRAND J.C.	sans	0	02/05/2022	X				X	
	R 2	Mr & Mme PAVY	sans	0	02/05/2022	X					
	R 3	Mme COULON	sans	0	11/05/2022	X					
	R 4	indivision LARROQUE	AK 149	cf. plus bas	13/05/2022		X				
	R 5	BELET / PATOUR	AK 91; AK 134	5316	20/05/2022		X				
	R 6	ASCO Boubes/Belmont	sans	0	01/06/2022					X	marais
	R 7	EARL ROLLAND	cf ci-dessous		01/06/2022		X				perte hangar agricole
LETTRE REC. Avec AR	C 1	EARL ROLLAND	50% de AK 149 ; AK 135	10157	27/05/2022		X	X	X	X	et loue sur site # 35000M2
	C 2	Mme C.MERCIER	AK 144	4476	16/05/2022		X				
	C 3	Mme M.COCHAIN	AK 133; AK 148	6878	16/05/2022		X				
	C 4	Mr R.DEJEAN	AK 141	866	22/05/2022		X				
	C 5	Mme S.PILOTON	AK 88;AK 132;AK 140	7277	16/05/2022		X				
CORRIEL PREFECTURE	Pr 1	Mr G.BIGAND	sans	0	02/05/2022			X			
	Pr 2	Mr G.BIGAND	sans	0	11/05 2022		X	X			
	Pr 3	Mme D.RAFIN @ Mr Y.MARRAN	AK 189 & AK 191	6265	12/05/2022						
	Pr 4	Mr G.BIGAND	sans	0	16/05/2022		X	X			
	Pr 5	ind. MANGIN	AK 136	1191	16/05/2022		X				
	Pr 6	Ind. LARROQUE	50% AK149	8717	30/05/2022		X				
	Pr 7	Ind DUTON (Mr S.)	AK 89	1257	16/05/2022		X				
	Pr 8	Ind DUTON (Mme N)	AK 89	cF. ci-dessus	29/05/2022		X				
	Pr 9	Ind DUTON (Mme C)	AK 89	cF. ci-dessus	24/05/2022		X				
	Pr 10	Mr G.BIGAND	sans	0	01/06/2022					X	
	Pr 11	Mme S.MITTEAUX-MARTIN	AK 145 ; AK 418	18878	01/06/2022		X				
Total	23			71278 m2		3	16	4	1	4	

soit 88 % surf.
privative

3.4 Analyse des contributions, réponses et commentaires

- **Sur Thème N° 1** ((inquiétudes sur les nuisances induites) : **R1, R2, R3**
 - Passage sur rues existantes fortement augmenté (250 à 300 logements),
 - Dangereuse de cette circulation, bruit, nuisances diverses,
 - Point d'apport de déchets en limite avec habitations existantes,
 - Dévalorisation prix maison.
- A noter inquiétude de Mr PAVY (R2) quant au raccordement de sa conduite privative d'évacuation rue des moulins, souhaite précautions lors des travaux, et si possible raccordement direct au réseau.

Réponses de la commune :

- Une étude de circulation a été réalisée en 2019, estimant le flux à 450 véhicules/jour ; cet accroissement est non-significatif par rapport au trafic local, et le plan de circulation a été établi pour limiter la vitesse dans la zone.
- 11 aires de présentation des déchets (par conteneurs individuels) sont prévues dans cette zone ;
- Ce quartier, avec ses aménagements paysagers et éco-ludiques, devrait favoriser l'attractivité du secteur, et il est constaté une augmentation régulière des prix du marché de l'immobilier dans la région ;
- Pour Mr Pavy, les précautions nécessaires seront prises, et les modalités de son futur raccordement au réseau devront être discutées avec le service compétent de la CARA.

Commentaires du commissaire-enquêteur : Aucun

- **Sur Thème N° 2** (inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles) : **R4, R5, R7, C1, C2, C3, C4, C5, Pr2, Pr4, Pr5, Pr6, Pr7, Pr8, Pr9, Pr11**, Soit 15 observations.
 - Incompréhension sur la gestion des offres de prix (48, puis 17 €/M2),
 - Sentiment de gestion chaotique et incohérente, trop étalée dans le temps,
 - Toutes ces observations sont accompagnées de la même note de synthèse sur l'historique,
 - Évolution du prix de cession des terrains communaux ?
 - Demande unanime d'un prix d'acquisition net à 48 /m2 minimum.

Réponses de la commune :

- Les offres formulées par l'aménageur à hauteur de 48 €/m2 n'étaient pas conformes aux dispositions contractuelles du traité de concession, qui repose sur une valeur d'acquisition de 17€/m2 correspondant aux valeurs d'acquisitions moyennes constatées sur ce secteur ;
- Les études en cours ou à venir prochainement permettront à l'aménageur et à la commune d'affiner le bilan, et le poste foncier sera réexaminé à l'aune des conclusions de ces études ;
- L'étalement dans le temps est lié au contexte sanitaire, et au changement d'équipe municipale en 2020 ; les études pré-opérationnelles ont repris courant 2021 ;
- Le prix de cession du foncier communal est fixé contractuellement à 1 € dans le traité de concession ; la commission communale a émis plusieurs fois un avis défavorable sur ce prix de cession ; mais il est nécessaire de garantir le respect des dispositions contractuelles, et de préserver l'équilibre général du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : A ce stade, il n'y a pas de réponse formelle apportée aux propriétaires quant au futur prix d'acquisition de leurs terrains ; la réponse est reportée à la fin des études en cours.

- **Sur Thème N° 3 (remise en cause des informations fournies + idem Thème 2) :**

C1, Pr1, Pr2, Pr4

- Dans un premier temps, demande d'informations sur estimation de France domaine,
- Après fourniture d'un document supplémentaire au dossier, puis échanges avec préfecture, contestation de l'absence de valorisation donnée au public,
- Considère l'enquête publique comme très vulnérable, car risque d'illégalité par manque d'information du public de l'estimation des biens.
- Et idem thème 2 sur autres observations

Réponse de la commune :

- La question de joindre l'avis des domaines a été soumise à la préfecture, qui, après avoir consulté ses services juridiques, a conclu qu'il n'était pas obligatoire de fournir l'avis des domaines a ce stade du dossier.

Commentaire du commissaire enquêteur : ce point, qui a fait l'objet de nombreux échanges, a entraîné dans une partie du public le sentiment qu'on lui cachait quelque chose ; il me semble nécessaire, qu'avant la fin des discussions de prix du foncier, l'estimation finale de France Domaines, prenant en compte les études actuelles, soit rendue publique.

- **Sur Thème 4 : (impact sur une exploitation agricole) : C1**

- Obligation de déménager le site d'exploitation,
- Financement du nouveau hangar non, ou mal, évoqué,
- Dossier obsolète sur parcelle ZC 46,
- Dossier obsolète sur partie Torcoletti,
- Et idem Thème 2 sur prix achat parcelles en propriété,
- Dédommagement perte d'exploitation à revoir.

Réponse de la commune :

- Une étude de compensation agricole a été réalisée lors de la création de la ZAC ; cette étude sera à actualiser pour tenir compte de l'avis de la CDPenaff, et certains éléments seront mis à jour ;
- L'exploitant sera alors sollicité et consulté dans le cadre de de cette actualisation ;
- Il est précisé que le hangar évoqué n'est pas compris dans le périmètre de la ZAC, et que le projet d'aménagement n'engendre pas d'impacts sur ce bâtiment.

Commentaire du commissaire enquêteur : Aucun

- **Sur Thème 5** : impact sur les écoulements d'eau de la commune et les habitations existantes : **R1, R6, C1 , Pr10**
 - Inquiétude sur l'apport en eau lié à cette nouvelle urbanisation,
 - Doutes sur la capacité des bassins de retenue en cas de fortes intempéries,
 - Risque d'inondation du lotissement Plein Été situé sur le marais,
 - Demande de reprendre l'étude avec un volume d'eau augmenté, cohérent avec les prévisions d'évolution liées au réchauffement climatique,
 - Propose la création d'une retenue d'eau suffisante, située dans le marais.

Réponse de la commune :

- A ce stade des études, le dossier Loi sur l'eau de la ZAC n'a pas encore été établi ; c'est ce dossier, et les compléments d'études qui permettront de préciser les volumes d'eau à traiter et le dimensionnement des ouvrages à prévoir ; ces ouvrages seront soumis à la validation des services instructeurs de la Police de L'Eau, et aménagés selon leurs éventuelles prescriptions particulières.
- La commune précise que l'opération d'aménagement n'a pas vocation à gérer la situation actuelle du marais, qui relève des organismes et services compétents.

Commentaires du commissaire enquêteur : aucun

A ROYAN, le 21 Juin 2022



Philippe THIERY
Commissaire enquêteur

Ce Rapport, sa conclusion et avis motivé, accompagné de ses annexes, et pièces jointes, conjointement au procès-verbal parcellaire, et de son avis, a été adressé le 22 Juin 2022 à la Préfecture de la Charente Maritime.

Ce Rapport, sa conclusion et ses annexes , ainsi que le procès-verbal parcellaire et son avis, sont adressés, par ailleurs et le même jour, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
17110**

ENQUETE PUBLIQUE

2 MAI 2022/ 2 Juin 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

ANNEXES AU RAPPORT :

- Procès-verbal de synthèse (partie DUP)
- Mémoire en réponse

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

17110

ENQUETE PUBLIQUE

2 MAI 2022 / 2 JUIN 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

PROCES – VERBAL des observations recueillies

Le présent procès-verbal concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Moulins

REFERENCES : Arrêté du 11 avril 2022 pris par monsieur le Préfet de la Charente-Maritime.

A l'attention de Monsieur Nogaret, conseiller municipal, en charge du dossier pour la municipalité de Saint-Georges-de-Didonne.

Monsieur,

L'enquête publique référencée ci-dessus s'est déroulée du lundi 2 mai 2022 au mercredi 1^{er} juin inclus, à la mairie de Saint-Georges-de-Didonne, siège de l'enquête.

Au cours de cette enquête, j'ai effectué 3 permanences, lundi 2 mai 2022 (9h-12h), vendredi 20 mai 2022 (14h-17h) et mercredi 1 er juin 2022 (14h-17h), en mairie de Saint-Georges-de-Didonne.

En parallèle, un dossier complet, comportant un accès internet et une adresse internet de dépose des observations, a été ouvert le lundi 2 mai, et clos le mercredi 1^{er} juin 2022 par la préfecture de Charente-Maritime.

Aucun incident n'a perturbé cette enquête.

A l'issue de cette enquête, le bilan est le suivant :

1). Relation comptable des visites, observations, propositions et pétitions

Lors des 3 permanences, 12 personnes se sont présentées, dont 5 pour avoir des compléments d'information, et 7 pour inscrire des observations, uniquement sur le registre DUP.

En parallèle, 5 courriers ont été reçus, et 11 observations ont été déposées sur le site dédié de la préfecture ;

Ces 23 observations ont été annexées au registre DUP.

2). Synthèse des contributions du public

2.1. Enquête parcellaire

Il n'y a pas eu d'observation reçue ou déposée sur les moyens proposés.

2.2 Enquête DUP

L'ensemble des 23 observations reçues peut être classé en 5 thèmes :

Thème 1 : inquiétudes sur les nuisances induites

Thème 2 : inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles

Thème 3 : remise en cause des informations fournies, et inquiétudes idem thème 2

Thème 4 : impact sur une exploitation agricole

Thème 5 : impact sur les écoulements d'eau de la commune et les habitations existantes

LIEU	REF.	NOM	PARCELLE	surface m2	DATE	THEMES					remarques
						1	2	3	4	5	
REGISTRE DUP	R 1	BERTRAND J.C.	sans	0	02/05/2022	X				X	
	R 2	Mr & Mme PAVY	sans	0	02/05/2022	X					
	R 3	Mme COULON	sans	0	11/05/2022	X					
	R 4	indivision LARROQUE	AK 149	cf. plus bas	13/05/2022		X				
	R 5	BELET / PATOUR	AK 91; AK 134	5316	20/05/2022		X				
	R 6	ASCO Boubes/Belmont	sans	0	01/06/2022						X marais
	R 7	EARL ROLLAND	cf ci-dessous		01/06/2022		X				perte hangar agricole
LETTRE REC. Avec AR	C 1	EARL ROLLAND	50% de AK 149 ; AK 135	10157	27/05/2022		X	X	X	X	et loue sur site # 35000M2
	C 2	Mme C.MERCIER	AK 144	4476	16/05/2022		X				
	C 3	Mme M.COCHAIN	AK 133; AK 148	6878	16/05/2022		X				
	C 4	Mr R.DEJEAN	AK 141	866	22/05/2022		X				
	C 5	Mme S.PILOTON	AK 88;AK 132;AK 140	7277	16/05/2022		X				
CORRIEL PREFECTURE	Pr 1	Mr G.BIGAND	sans	0	02/05/2022			X			
	Pr 2	Mr G.BIGAND	sans	0	11/05 2022		X	X			
	Pr 3	Mme D.RAFIN @ Mr Y.MARRAN	AK 189 & AK 191	6265	12/05/2022						
	Pr 4	Mr G.BIGAND	sans	0	16/05/2022		X	X			
	Pr 5	ind. MANGIN	AK 136	1191	16/05/2022		X				
	Pr 6	Ind. LARROQUE	50% AK149	8717	30/05/2022		X				
	Pr 7	Ind DUTON (Mr S.)	AK 89	1257	16/05/2022		X				
	Pr 8	Ind DUTON (Mme N)	AK 89	cF. ci-dessus	29/05/2022		X				
	Pr 9	Ind DUTON (Mme C)	AK 89	cF. ci-dessus	24/05/2022		X				
	Pr 10	Mr G.BIGAND	sans	0	01/06/2022						X
	Pr 11	Mme S.MITTEAUX-MARTIN	AK 145 ; AK 418	18878	01/06/2022		X				
Total	23			71278 m2		3	16	4	1	4	

soit 88 % surf.
privative

3 Analyse des contributions, réponses et commentaires

- **sur Thème N° 1** ((inquiétudes sur les nuisances induites) : **R1, R2, R3**
 - o Passage sur rues existantes fortement augmenté (250 à 300 logements),
 - o Dangerosité de cette circulation, bruit, nuisances diverses,
 - o Point d'apport de déchets en limite avec habitations existantes,
 - o Dévalorisation prix maison.
- A noter inquiétude de Mr PAVY (R2) quant au raccordement de sa conduite privative d'évacuation rue des moulins, souhaite précautions lors des travaux, et si possible raccordement direct au réseau.

- **Sur Thème N° 2** (inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles) : **R4, R5, R7, C1, C2, C3, C4, C5, Pr2, Pr4, Pr5, Pr6, Pr7, Pr8, Pr9, Pr11**, soit 15 observations.
 - Incompréhension sur la gestion des offres de prix : (48, puis 17 €/M2),
 - Sentiment de gestion chaotique et incohérente, trop étalée dans le temps,
 - Toutes ces observations sont accompagnées de la même note de synthèse sur l'historique, qui est à retrouver en pièce jointe,
 - Évolution du prix de cession des terrains communaux ?
 - Demande unanime d'un prix d'acquisition net à 48 €/m2 minimum.

- **Sur Thème N° 3** (remise en cause des informations fournies + idem Thème 2) :
 - C1, Pr1, Pr2, Pr4**
 - Dans un premier temps, demande d'informations sur estimation de France Domaine,
 - Après fourniture d'un document supplémentaire au dossier, puis échanges avec préfecture, contestation de l'absence de valorisation donnée au public,
 - Considère l'enquête publique comme très vulnérable, car risque d'illégalité par manque d'information du public de l'estimation des biens.

- **Sur Thème 4** : (impact sur une exploitation agricole) : **C1**
 - Obligation de déménager le site d'exploitation,
 - Financement du nouveau hangar non, ou mal, évoqué,
 - Dossier obsolète sur parcelle ZC 46,
 - Dossier obsolète sur partie Torcoletti,
 - Et idem Thème 2 sur prix achat parcelles en propriété,
 - Dédommagement perte d'exploitation à revoir.

- **Sur Thème 5** : impact sur les écoulements d'eau de la commune et les habitations existantes : **R1, R6, C1, Pr10**
 - Inquiétude sur l'apport en eau lié à cette nouvelle urbanisation,
 - Doutes sur la capacité des bassins de retenue en cas de fortes intempéries,
 - Risque d'inondation du lotissement « Plein Été » situé sur le marais,
 - Demande de reprendre l'étude avec un volume d'eau augmenté, cohérent avec les prévisions d'évolution liées au réchauffement climatique,
 - Propose la création d'une retenue d'eau suffisante, située dans le marais.

4). Observations ou questions du commissaire enquêteur

- Dans l'estimation sommaire des dépenses, un montant total de 7.900.114 € a été indiqué, dont 1.977.693 € d'acquisitions, dégageant un coût brut d'achat d'environ 18€ du m2 ;

Mais pendant les recherches préliminaires d'accord, un prix d'achat de 48 € du m2 était retenu ;

Il est donc logique de supposer que ce prix de 7,9 M€ va fortement évoluer ;

Ma question est donc de savoir si cette possible évolution massive du coût d'achat des terrains (un doublement, voir un triplement) ne risque pas de remettre en cause l'équilibre financier du projet ?

- Quid des coûts d'acquisition des terrains municipaux et départementaux ?

En accord avec le porteur du projet, j'ai remis ce procès-verbal en main propre, le 9 juin 2022, lors d'une commission d'urbanisme de la municipalité.

Ce procès-verbal attend votre réponse argumentée, ou vos commentaires, au plus tard dans les 15 jours de la réception.

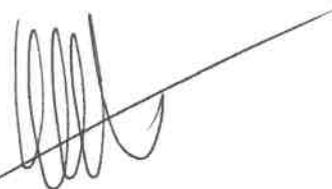
Je vous prie de croire, cher monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Philippe THIERY

Commissaire enquêteur

Remis à Mr Nogaret, conseiller municipal, le 9 juin 2022.



ANNEXE : Photocopie des 7 observations exprimées directement dans le registre d'enquête DUP, des 5 courriers reçus en Mairie, et des 11 courriels reçus en préfecture.

Monsieur Philippe THIERY
Commissaire enquêteur

Le 20 juin 2022,

Objet : enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire conjointe relatives à la ZAC des Moulins à Saint-Georges-de-Didonne (17) - **Réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.**

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Vous nous avez remis, le 9 juin 2022, le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire conjointe, relatives à la ZAC des Moulins, qui s'est déroulée du lundi 2 mai 2022 au mercredi 1^{er} juin 2022 inclus.

Dans ce procès-verbal, sont reprises les observations qui ont été formulées par le public pendant l'enquête. Ces observations ont été regroupées en cinq thématiques :

- Thème 1 : inquiétudes sur les nuisances induites.
- Thème 2 : inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles.
- Thème 3 : remise en cause des informations fournies, et inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles.
- Thème 4 : impact sur une exploitation agricole.
- Thème 5 : impact sur les écoulements d'eau de la commune et les habitations existantes.

Par ailleurs, en conclusion de votre procès-verbal, vous soulevez deux interrogations :

1- L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier de DUP fait apparaître un coût brut d'achat d'environ 18€ du m². Or, pendant les recherches préliminaires d'accords, un prix d'achat de 48€ du m² a été proposé aux propriétaires >> cette évolution importante du coût d'achat des terrains ne risque-t-elle pas de remettre en cause l'équilibre financier du projet ?

2- Quid des coûts d'acquisition des terrains municipaux et départementaux ?

Afin d'assurer une parfaite compréhension des éléments du dossier soumis à l'enquête, les réponses et précisions suivantes sont apportées par la Commune, sur la base des cinq thèmes ordonnés dans le procès-verbal :

Thème 1 - Inquiétudes sur les nuisances induites :

Sur ce thème, trois observations ont été formulées. Elles portent sur :

- Le passage sur rues existantes fortement augmenté (250 à 300 logements).
- La dangerosité de cette circulation, bruit, nuisances diverses.
- Un point d'apport de déchets en limite avec habitations existantes.
- La dévalorisation du prix des maisons existantes.

À noter également l'inquiétude de Mr PAVY quant au raccordement de sa conduite privative d'évacuation située rue des Moulins : il souhaite que des précautions soient prises lors des travaux pour ne pas endommager cette évacuation, et si possible un raccordement direct au réseau.

Réponse :

> Le réseau viaire créé dans le cadre de l'opération d'aménagement sera raccordé au réseau existant par une trame de voiries hiérarchisées, permettant de répartir les flux vers les voies alentours. Quatre points d'accès automobiles sont ainsi prévus (deux accès principaux et deux accès secondaires), permettant de répartir naturellement les nouveaux flux en trois points distincts. L'organisation envisagée permettra également de disperser les flux selon leurs usages : le réseau routier sera ainsi associé à un maillage de circulations douces, qui offriront des alternatives efficaces à l'utilisation de la voiture, notamment pour les trajets vers le centre-ville.

HÔTEL DE VILLE

1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE
Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

Une étude de circulation a été réalisée en 2019 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, au moment de la création de cette dernière. Celle-ci a estimé à 450 véhicules/jour les flux générés par le projet dans sa globalité, principalement concentrés sur les heures de départ et de retour des actifs à leur domicile.

Une projection de la répartition des flux supplémentaires de véhicules a ainsi permis d'établir un comparatif sur la base des comptages réalisés sur les trois axes principaux d'entrée et de sortie de la ville, que sont la RD 25, RD 140 et RD 730. In fine, à réalisation complète de l'opération, l'accroissement de la circulation dû à la ZAC sur ces axes est estimé entre +1% et +1,3%, soit un impact non significatif sur le trafic local en termes d'augmentation du trafic ou des nuisances associées.

Routes	Moyennes journalières Tous véhicules	% d'accroissement théorique généré par le projet reporté à 100 % sur un axe	% d'accroissement théorique généré par le projet réparti sur les axes selon leur fréquentation
RD 25 en limite Nord-Est	22 969	- 1,9 %	+ 1,2 %
RD 140 à l'Est du projet	2 038	+ 22,0 %	+ 1,0 %
RD 730 au Sud du projet	10 186	+ 4,4 %	+ 1,3 %

Tableau 9 : Impacts estimés du projet sur les flux routiers

Par ailleurs, concernant la question des nuisances induites par l'augmentation de la circulation dans le quartier des Moulins, le plan de circulation envisagé dans le cadre de la ZAC a été défini de manière, notamment, à limiter la capacité à prendre de la vitesse en cœur d'opération (emprises de chaussée réduite, voiries partagées, etc.). En outre, de manière à réduire au maximum la gêne envers les habitations existantes, une réflexion a été menée sur le réaménagement de la Rue des Moulins, notamment afin de sécuriser les flux entrants et sortants en partie Nord-Est de la ZAC.

> Le principe de collecte des déchets au sein de la ZAC a été défini de manière à limiter au maximum le linéaire à parcourir par le camion collecteur, et limiter ainsi les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liées à ce service. Pour ce faire, il est envisagé que la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectue en porte à porte, à l'exception des logements situés en impasse. Pour ces derniers, des aires de présentation des conteneurs sont prévues aux intersections entre rues et impasses : comme pour le ramassage classique, les habitants concernés y présenteront leurs conteneurs pour la collecte et le récupéreront une fois celle-ci effectuée.

Une réflexion sera à mener avec la collectivité sur le traitement esthétique de ces espaces, pour assurer la meilleure intégration possible à leur environnement.

À ce stade, le schéma d'aménagement prévoit ainsi 11 aires de présentation des conteneurs. Elles ont été dimensionnées selon les préconisations émises par le service compétente en charge de la gestion des déchets (0,7 m²/conteneur). Au regard du schéma actuel, l'aire de présentation qui semble la plus proche d'une habitation riveraine est située à une dizaine de mètres de celle-ci et se trouve séparée de cette dernière par la rue existante.

> Aucun élément ne permet d'établir de manière objective que la création du nouveau quartier des Moulins entraînera une dévalorisation des maisons existantes. A contrario, les aménagements éco-ludiques et paysagers prévus dans le cadre de la ZAC favoriseront l'attractivité du secteur, ce dernier bénéficiant d'ores-et-déjà d'un marché favorable lié au contexte littoral de la ville et au cadre de vie qualitatif offert à Saint-Georges-de-Didonne (commerces, services, etc.).

En ce sens, il est relevé que les analyses récentes du marché local indiquent une augmentation des prix de l'immobilier sur le département de Charente-Maritime de +11,2% ces deux dernières années et de +27,8% sur les cinq dernières années (source Meilleurs Agents).

> Quant à l'inquiétude de M. PAVY concernant sa conduite d'évacuation située rue des Moulins, il est bien entendu que toutes les précautions seront prises et mises en œuvre lors du chantier d'aménagement de la ZAC afin d'éviter tout endommagement. Il est à noter que M.PAVY n'est pas propriétaire dans la future ZAC, il est propriétaire riverain de celle-ci. Il est donc rappelé que, de manière générale, les propriétaires ont l'obligation de raccorder leur habitation au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe, ce qui est le cas en l'espèce. Par conséquent,

HÔTEL DE VILLE

1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE

Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

les modalités de raccordement de la propriété de M. PAVY au réseau existant peuvent être discutées avec le service compétent de l'Agglomération Royan Atlantique (CARA).

Thème 2 - Inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles :

Sur ce thème, quinze observations ont été formulées. Elles portent sur :

- L'incompréhension sur la gestion des offres de prix (48, puis 17€/m²).
 - Le sentiment de gestion chaotique et incohérente, trop étalée dans le temps.

Une note de synthèse sur l'historique a été jointe à ces observations.

Par ailleurs :

- Une interrogation a été soulevée sur l'évolution du prix de cession des terrains communaux.
- Une demande unanime a été formulée pour un prix d'acquisition net à 48 /m² minimum.

Réponse :

> La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est, en effet, un temps long. Initié par la Commune de Saint-Georges-de-Didonne au début des années 2010, le projet d'aménagement du secteur des Moulins s'est concrétisé en 2018 par la désignation d'un aménageur-concessionnaire : la SARL Les Moulins.

Les premiers mois de la concession d'aménagement ont ainsi été consacrés à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, qui ont été respectivement approuvés en décembre 2019 et février 2020 par le Conseil municipal.

Le contexte sanitaire et le changement d'équipe municipale en 2020 ont eu pour effet de ralentir pendant un temps l'avancement du projet. Le travail de l'aménageur et les études pré-opérationnelles de la ZAC ont pu reprendre dans le courant de l'année 2021.

Les offres formulées par l'aménageur à hauteur de 48€/m² auprès de certains propriétaires n'étaient pas conformes aux dispositions contractuelles inscrites dans le traité de concession. Ce dernier, ainsi que l'intégralité du dossier de ZAC, a toujours reposé sur une valeur d'acquisition foncière de 17€/m² pour l'ensemble des terrains concernés, correspondant aux valeurs d'acquisitions moyennes constatées ces dernières années sur le secteur de la ZAC ou à sa proximité immédiate.

> Dans les derniers contacts récents pris avec les propriétaires, il a été indiqué à ces derniers que les études techniques et environnementales restant à réaliser au sein de la ZAC, ainsi que le diagnostic archéologique préventif, programmés dans les mois à venir, pourront notamment permettre à l'aménageur et à la Commune concédante d'affiner et de sécuriser le bilan d'aménagement, sur l'ensemble des postes de dépenses et de recettes. Le poste foncier de l'opération d'aménagement pourra ainsi être réexaminé à l'aune des conclusions de ces études.

> De même, le prix de cession du foncier communal est fixé contractuellement dans le traité de concession. À plusieurs reprises, les membres de la Commission en charge du suivi du dossier de ZAC ont émis un avis défavorable sur la proposition de cession à l'euro symbolique des terrains communaux à l'aménageur. Cette position a été confirmée à plusieurs reprises par les membres de la Commission. Nonobstant les obligations de bonne gestion d'une collectivité territoriale, il s'agit de garantir le respect de l'ensemble des dispositions contractuelles inscrites au traité de concession d'une part, et de préserver l'équilibre général du projet d'aménagement, ainsi que ses objectifs sociaux et qualitatifs, d'autre part.

Thème 3 - Remise en cause des informations fournies + Inquiétudes sur le prix final d'acquisition des parcelles :

Sur ce thème, qui recoupe en partie le thème n° 2, quatre observations ont été formulées. Elles portent sur :

- Dans un premier temps, la demande d'informations sur l'estimation de France Domaine.
- Après fourniture d'un document supplémentaire au dossier, puis échanges avec la préfecture, l'absence de valorisation donnée au public est contestée.
- La question de la vulnérabilité de l'enquête publique, considérant un risque d'illégalité par manque d'information du public de l'estimation des biens.

Réponse :

> La question de joindre l'avis des Domaines au dossier d'enquête publique a été soumise à la Préfecture, en charge de l'organisation de la procédure.

Après avoir consulté ses services juridiques, la Préfecture a conclu qu'il n'était pas obligatoire de fournir l'avis des Domaines dans le dossier. Se référant aux dispositions du Code de l'environnement, celle-ci a conclu qu'il n'était pas obligatoire de joindre l'estimation sommaire et globale émise par France Domaine dans le dossier soumis à enquête, et a renvoyé à l'appréciation du Commissaire-enquêteur l'utilité de joindre ce document au dossier.

En réponse à cette analyse de la Préfecture, le Commissaire-enquêteur a demandé à la Commune de compléter le dossier d'enquête préalable à la DUP par une pièce référencée précisant les modalités de consultation du service France Domaine. Cette note a été transmise par la mairie au Commissaire-enquêteur le 11 mai 2022, et jointe au dossier d'enquête publique.

Thème 4 - Impact sur une exploitation agricole :

Sur ce thème, une observation a été formulée par l'exploitant agricole intervenant sur les terrains de la ZAC. Elle porte sur :

- L'obligation de déménager le site d'exploitation.
- Le financement du nouveau hangar non, ou mal, évoqué.
- Dossier obsolète sur parcelle ZC 46.
- Dossier obsolète sur partie Torcoletti.
- Et idem Thème 2 sur prix achat parcelles en propriété.
- Dédommagement perte d'exploitation à revoir.

Réponse :

> Les éléments soulevés dans cette observation relèvent de l'étude de compensation agricole collective, qui a été réalisée au stade de la création de la ZAC. Cette étude, introduite dans le Code rural et de la pêche maritime, par la Loi du 13 octobre 2014, vise à compenser l'impact des projets d'aménagement sur la filière agricole dans son ensemble.

L'étude de compensation agricole est annexée à l'étude d'impact de la ZAC. Les informations qui y sont contenues, notamment sur la recherche de mesures compensatoires, sont à actualiser compte tenu de l'avis défavorable qui a été émis par la CDPENAF le 13 mars 2020 sur la nature du projet proposé.

L'exploitant sera de nouveau sollicité et consulté dans le cadre de l'actualisation de cette étude. Les informations mentionnées dans l'observation pourront être mises à jour à cette occasion.

Il est cependant précisé, par ailleurs, que le hangar dont il est question dans l'observation n'est pas compris dans le périmètre de la ZAC des Moulins. Le projet d'aménagement n'engendre pas d'impacts sur ce bâtiment qui présente déjà, actuellement, des problématiques d'accessibilité.

Sur la question du prix d'achat des parcelles en propriété, il est fait renvoi à la réponse formulée sur le thème n° 2.

Thème 5 - Impact sur les écoulements des eaux de la Commune et les habitations existantes :

Sur ce thème, quatre observations ont été formulées. Elles portent sur :

- Inquiétude sur l'apport en eau lié à cette nouvelle urbanisation.
- Doutes sur la capacité des bassins de retenue en cas de fortes intempéries.
- Risque d'inondation du lotissement « Plein Été » situé sur le marais.
- Demande de reprendre l'étude avec un volume d'eau augmenté, cohérent avec les prévisions d'évolution liées au réchauffement climatique.
- Propose la création d'une retenue d'eau suffisante, située dans le marais.

HÔTEL DE VILLE

1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE

Téi : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

Réponse :

> Il est rappelé, en premier lieu, que la règle en matière de gestion des eaux pluviales dans le cadre d'un tel projet d'aménagement est que la situation après achèvement du projet ne doit pas être aggravée par rapport à la situation initiale. Ainsi, des ouvrages seront réalisés dans la ZAC pour tamponner et/ou infiltrer les eaux avant leur rejet dans le milieu naturel (bassins, noues, etc.). Ces ouvrages seront soumis à la validation des services instructeurs de la Police de l'Eau, et seront aménagés selon leurs éventuelles prescriptions particulières.

À ce stade des études, le dossier Loi sur l'Eau de la ZAC des Moulins n'a pas encore été établi. C'est ce dossier, et les compléments d'études qu'il reste à produire pour l'élaborer, qui permettront de préciser correctement les volumes d'eau à traiter et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à réaliser.

Il est précisé que la ZAC n'est pas concernée par les rejets provenant du lotissement Plein Été. Les eaux pluviales de ce dernier sont, quant à elles, rejetées vers un autre exutoire. L'opération d'aménagement n'a pas non plus vocation à gérer la situation actuelle du marais. Cette question relève de la réflexion et de la décision des organismes et services compétents.

Réponse aux interrogations du Commissaire-enquêteur :

1- L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier de DUP fait apparaître un coût brut d'achat d'environ 18€ du m². Or, pendant les recherches préliminaires d'accords, un prix d'achat de 48€ du m² a été proposé aux propriétaires >> cette évolution importante du coût d'achat des terrains ne risque-t-elle pas de remettre en cause l'équilibre financier du projet ?

>> L'appréciation sommaire des dépenses repose en effet sur la valeur d'acquisition issue de la consultation d'aménageurs et des études préalables de la ZAC. Tel que cela a été exposé dans les réponses formulées précédemment, des études environnementales et techniques restent encore à réaliser sur le terrain (relevé topographique, sondages géotechniques, diagnostic archéologique...). Les conclusions de ces études permettront de préciser les modalités techniques de réalisation du projet, et ainsi d'affiner et de sécuriser le bilan d'aménagement, sur l'ensemble des postes de dépenses et de recettes, de manière à garantir l'équilibre financier global du projet. Ces éléments seront étudiés et arbitrés avec les élus dans le cadre des séances de réunions de la Commission ZAC.

2- Quid des coûts d'acquisition des terrains municipaux et départementaux ?

>> Comme il a été rappelé supra, la Commission a émis un avis défavorable à la cession des terrains communaux à l'euro symbolique. Les terrains communaux seront cédés à l'aménageur dans le respect des dispositions contractuelles inscrites au traité de concession.

Une offre a été formulée auprès du Département de la Charente-Maritime pour l'acquisition des parcelles dont ce dernier est propriétaire au sein du périmètre de la ZAC. Là encore, cette offre a été formulée sur la base des dispositions inscrites au traité de concession. Il est précisé que les terrains appartenant au Département sont situés en bordure de rocade et sont classés en zone Naturelle au PLU.

À ce jour, aucune réponse n'a été formulée par le Département.

Par arrêté de déport du Maire,
Le Conseiller Municipal

Julien NOGARET



HÔTEL DE VILLE

1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE
Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

17110

ENQUETE PUBLIQUE

REÇU À LA PRÉFECTURE

27 JUIN 2022

CHARENTE-MARITIME

2 MAI 2022 / 2 Juin 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

ARRETE PREFECTORAL DU 11 AVRIL 2022, pris par monsieur le
Préfet de la Charente-Maritime

**CONCLUSION ET AVIS
MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR,**

**Portant sur la déclaration d'utilité publique
du projet de la ZAC des Moulins**

1) OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique conjointe concerne le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation résidentielle dite « Les Moulins » sur la commune de Saint-Georges-de Didonne dans le département de la Charente-Maritime.

Elle est préalable à :

- A la déclaration d'utilité publique
- A l'enquête parcellaire conjointe.

Les présentes conclusions ne concernent que le premier point, **l'enquête parcellaire conjointe faisant l'objet d'un avis séparé.**

2) ELEMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été initiée par un arrêté préfectoral du 11 Avril 2022, émis par la préfecture de la Charente-Maritime.

L'enquête s'est déroulée du 2 mai 2022 au 2 juin 2022.

L'enquête s'est déroulée sans incident, la participation du public a été significative, tant au niveau du registre physique que du site internet de la préfecture ou des courrier reçus (23 observations enregistrées).

Un PV de synthèse a été remis au pétitionnaire dans les délais.

Le dossier fourni était conforme à la législation, et l'ensemble de l'enquête s'est initié et déroulé conformément à la procédure et à la législation.

3) CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

Vu le rapport d'enquête daté du 21 Juin 2022, le commissaire enquêteur,

Estime que ce projet :

- Contribuera à l'atteinte de l'objectif de proposer de l'habitat accessible à des primo accédants,
- Permettra de proposer de l'habitat social,
- A un impact faible à quasi nul sur la faune et la flore,
- Respecte, ou crée, des possibilités de déplacements piétonniers ou motorisés.

Considère :

- Que ce projet, entièrement situé en « dent creuse », est bien en phase avec les préoccupations d'évitement du mitage urbain,
- Qu'il n'y a aucune objection de fond exprimée par le public,
- Que le problème de gestion des eaux pluviales mérite une analyse plus approfondie.

Regrette :

- Que la gestion du prix d'achat des terrains ait été conduite d'une façon ayant entraîné beaucoup d'incompréhensions et de doutes,
- Que l'étalement dans le temps de ce dossier rende certaines données caduques

Ainsi, à l'issue de l'enquête publique et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de création de la ZAC des Moulins, **avec deux réserves :**

SOUS RESERVES

- 1) D'une juste indemnité des propriétaires actuels et des exploitants agricoles,
- 2) D'une analyse complémentaire des risques d'inondation des terrains environnants (marais), et d'une recherche de solution éventuelle.

Fait à ROYAN, le 21 Juin 2022
Par le commissaire enquêteur


Philippe THIERY

Cette conclusion, accompagnée de l'avis sur l'enquête parcellaire conjointe, du rapport d'enquête publique, de ses annexes et de ses pièces jointes, et du PV parcellaire, est adressée le 22 Juin 2022 à la préfecture de Charente-Maritime.

Cette conclusion, l'avis, le rapport d'enquête et ses annexes, et le PV parcellaire, sont adressés le même jour à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

**COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
17110**

ENQUETE PUBLIQUE

2 MAI 2022 / 2 JUIN 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

**ARRETE PREFECTORAL DU 11 AVRIL 2022, pris par monsieur le
Préfet de la Charente-Maritime**

**PROCES VERBAL DE
L'OPERATION**

**Portant sur l'enquête
parcellaire conjointe**

1) OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique conjointe concerne le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation résidentielle dite « Les Moulins » sur la commune de Saint-Georges-de Didonne dans le département de la Charente-Maritime.

Elle est préalable à :

- A la déclaration d'utilité publique
- A l'enquête parcellaire conjointe.

L'ensemble de cette enquête publique fait l'objet d'un rapport commun, le présent procès-verbal ne concernant que les précisions sur le 2ème point (enquête parcellaire).

2) ELEMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été initiée par un arrêté préfectoral du 11 Avril 2022, émis par la préfecture de la Charente-Maritime.

L'enquête s'est déroulée du 2 mai 2022 au 2 juin 2022.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

26 parcelles étaient concernées dans cette tranche, correspondantes à 32 propriétaires ou ayants-droits ;

Les 32 lettres recommandées avec accusé de réception ont été toutes envoyées dans les délais, soit le 7 avril 2022 ;

L'ensemble des courriers a été distribué entre le 8 et 11 avril 2022 ;

A la date de la clôture de l'enquête, 6 courriers n'ont pas pu être récupérés par les destinataires (dont 2 décédés, et 1 inconnu à l'adresse indiqué);

L'affichage de ces 6 courriers non récupérés a été fait sur le panneau d'affichage municipal, ainsi que sur le site internet de la municipalité.

Cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur, et certifié par la municipalité.

Le dossier fourni était conforme à la législation, et l'ensemble de l'enquête s'est initié et déroulé conformément à la procédure et à la législation.

3) PARTICIPATION DU PUBLIC

Si pour la partie DUP, la participation du public a été significative, tant au niveau du registre physique, des courriers que du site internet de la préfecture ; **en revanche, pour la partie parcellaire, aucune visite ou observation n'a été reçue ;**

(Une observation a été déposée par erreur sur le registre parcellaire, et reportée sur le registre DUP)

Fait à ROYAN, le 20 Juin 2022
Par le commissaire enquêteur



Philippe THIERY

Ce PV et son avis, accompagnés du rapport d'enquête publique sur l'enquête DUP conjointe avec ses annexes et ses pièces jointes, et de la conclusion et avis motivé de cette DUP, est adressé le 22 Juin 2022 à la préfecture de Charente-Maritime.

Ce PV et son avis, le rapport d'enquête DUP, ses annexes et la conclusion, sont adressés le même jour à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

**COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
17110**

REÇU À LA PRÉFECTURE
27 JUIN 2022
CHARENTE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

2 MAI 2022 / 2 JUIN 2022

Portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Moulins sur la commune de Saint-Georges-de-Didonne, et à l'enquête parcellaire conjointe.

ARRETE PREFECTORAL DU 11 AVRIL 2022, pris par monsieur le
Préfet de la Charente-Maritime

**AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR,**

**Portant sur l'enquête parcellaire
conjointe**

1) OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique conjointe concerne le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation résidentielle dite « Les Moulins » sur la commune de Saint-Georges-de Didonne dans le département de la Charente-Maritime.

Elle est préalable à :

- A la déclaration d'utilité publique
- A l'enquête parcellaire conjointe.

Le présent avis ne concerne que le 2ème point, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique faisant l'objet d'une conclusion et d'un avis motivé séparés.

2) ELEMENTS ESSENTIELS DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été initiée par un arrêté préfectoral du 11 Avril 2022, émis par la préfecture de la Charente-Maritime.

L'enquête s'est déroulée du 2 mai 2022 au 2 juin 2022.

L'enquête s'est déroulée sans incident,

Le dossier fourni était conforme à la législation, et l'ensemble de l'enquête s'est initié et déroulé conformément à la procédure et à la législation.

L'ensemble des 32 courriers recommandés a été envoyé dans les délais.

Pour la partie DUP, la participation du public a été significative, tant au niveau du registre physique que du site internet de la préfecture.

Pour la partie parcellaire, aucune visite ou observation n'a été reçue.

3) AVIS

Vu le Procès -Verbal de l'enquête parcellaire du X juin 2022, le commissaire enquêteur,

Considère :

- Que l'information des propriétaires concernés s'est effectuée dans les règles,
- Que les affichages réglementaires ont été faits,
- Qu'aucune observation n'a été reçue sur le registre parcellaire concernant les limites ou surfaces de parcelles,
- Que l'emprise retenue est conforme à l'objet des travaux de la première tranche.

Ainsi, à l'issue de l'enquête publique et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'enquête parcellaire correspondant au projet de création de la ZAC des Moulins et à l'expropriation associée.

Fait à ROYAN, le 21 Juin 2022
Par le commissaire enquêteur


Philippe THIERY

Cet avis, accompagné de son Procès-verbal, de la conclusion et avis motivé sur l'enquête DUP conjointe, du rapport d'enquête publique, de ses annexes et de ses pièces jointes, est adressé le 22 Juin 2022 à la préfecture de Charente-Maritime.

Le PV et son avis, la conclusion, le rapport d'enquête et ses annexes, sont adressés le même jour à madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers.

