

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

**Appréciations communes à l'ensemble des 3 dossiers
composant le dossier d'enquête unique**

L'enquête publique préalable aux opérations d'aménagement de la « ZAC Montagne Plus » située sur la commune de La Montagne et nécessaires à l'implantation d'un nouveau Centre d'Incendie et de Secours pour le SDIS 44, accompagnées d'une valorisation écologique sur les sites de la Haie Durand, de la Haie d'Ancheteau, des parcelles du RD 64 nord et sud et de l'aménagement de la dernière tranche habitat au nord de la ZAC, s'est déroulée dans des conditions normales et réglementaires, du mercredi 11 octobre 2023 à 09 heures au vendredi 10 novembre 2023 à 17 heures.

Cette enquête unique est préalable à :

- L'autorisation environnementale unique (autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact et dérogation « espèces et habitats protégés » au titre des articles L 181-1 et L 181-2 du code de l'environnement) ;
- La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain ;
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération (*délimitation exacte des immeubles à acquérir par voie d'expropriation et identification, de façon précise, des propriétaires et autres titulaires de droits concernés par le projet*).

La Montagne est une commune urbaine située dans la partie Sud du département de Loire-Atlantique. Implantée sur la rive Sud de la Loire, elle se situe approximativement à 12 kilomètres de Nantes et de son unité urbaine. Elle se situe également en bordure de la RD 723, axe structurant reliant côté Est : Nantes et sa métropole, et coté Ouest : Paimboeuf et Pornic. Elle s'avère être fortement impactée par des zones humides.

La Montagne :

- Est positionnée quasi centralement par rapport aux communes limitrophes qui l'entourent (Indre, Bouaye, Bouguenais, Brains, Le Pellerin, Saint-Jean-de-Boiseau).
- Dispose d'une zone d'aménagement concerté « ZAC Montagne Plus » créée en 1992 qui accueille essentiellement des activités commerciales, artisanales et de services ainsi que des habitations.

La commune de La Montagne fait partie de l'intercommunalité de Nantes-Métropole regroupant **24** communes. Elle relève du pôle de proximité Sud-ouest qui intègre les communes de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne, Le Pellerin, Saint-Aignan-de-Grand-Lieu, Saint-Jean-de-Boiseau et Saint-Léger-les-Vignes.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Nantes Métropole dispose de la compétence en matière de développement économique pour la « ZAC Montagne Plus » depuis 2001. Toutefois l'aménagement des deux dernières tranches de la ZAC a été confié à Loire-Atlantique Développement – SELA, qui intervient en tant que concessionnaire.

L'aménagement prévu dans la partie Ouest de la « ZAC Montagne Plus » est l'implantation à court terme d'un Centre d'Incendie et de Secours pour le SDIS 44, d'une emprise d'environ 1,30 ha situé en zone UEM du PLUm (pôles de services ou périmètres tertiaires) mais se situant également dans un espace paysager à protéger – zone humide. Ce futur CIS a vocation de remplacer les 5 casernes situées sur les communes de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin.

L'aménagement prévu dans la partie Nord de la « ZAC Montagne Plus » est la création d'une zone d'habitat à vocation sociale d'environ 8000 m² située en zone UMc du PLUM (secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes situés autour des centralités actuelles ou le long des corridors de mobilité) et répondant au PLH de la Métropole.

Les impacts des aménagements projetés (CIS) impliquent la mise en œuvre de mesures compensatoires qui dépassent le périmètre de la ZAC sur des parcelles privées dans le secteur de la Haie Durand. Il découle de cela, et pour mener à bien les projets, l'établissement d'une demande d'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau et sur les espèces et habitats protégés, ainsi qu'une demande d'utilité publique du projet permettant d'acquérir au besoin par voie d'expropriation les parcelles nécessaires à compenser l'atteinte aux milieux. Cette dernière permettra la mise en compatibilité du PLUm

Le périmètre retenu pour la Déclaration d'Utilité Publique correspond au site de réalisation du projet complété par les sites prévus pour assurer la compensation environnementale. Ces sites tiennent compte de la maîtrise du foncier, du bassin versant associé ou de la proximité avec ce dernier. Les principaux propriétaires s'avèrent être des personnes publiques (commune de La Montagne, Nantes-Métropole ou LAD-SELA) ou des particuliers en ce qui concerne le site de La haie Durand.

Le recours à l'expropriation, est justifié par le caractère d'Utilité Publique de l'aménagement du site pour la création d'un centre d'incendie et de secours intercommunal à défaut de pouvoir parvenir à un accord de cession amiable ou à l'établissement d'une convention « d'obligations réelles environnementales » avec les propriétaires privés. Cette procédure permet toutefois le maintien d'un processus d'acquisitions amiables jusqu'à la dernière minute.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Cette enquête publique unique a été menée en application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Elle s'est déroulée conformément aux prescriptions légales réglementaires.

Toutes les dispositions ont été prises pour communiquer l'information au public intéressé et pour que nul ne puisse se prévaloir d'une insuffisance en la matière. Toute personne était donc à même de s'informer sur la totalité du projet, sur son but, sur la teneur des textes les motivant et sur les décisions pouvant découler des suites de cette enquête.

Le commissaire enquêteur soulignera que sans se déplacer, le public pouvait prendre connaissance de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet de Préfecture de Loire-Atlantique ainsi que sur le site du registre dématérialisé.

La consultation du dossier de cette « enquête publique unique » relative aux « demandes d'autorisation environnementale unique (DAEU), de déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et d'enquête parcellaire » sur la commune de La Montagne » s'est déroulée dans des conditions normales et avec une participation beaucoup moins active que cela n'était pressenti avant l'ouverture de l'enquête.

Toutes procédures confondues, la participation du public se résume ainsi :

Neuf (09) personnes au total ont été reçues en mairie par le commissaire enquêteur durant les 06 permanences tenues.

Six (06) observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête "papier" mis à la disposition du public en mairie de La Montagne. Quatre d'entre-elles concernent l'enquête parcellaire.

Aucune (00) observation n'a été portée sur l'un des registres d'enquête mis à la disposition du public en mairies de BOUAYE, BOUGUENNAIS, BRAINS, LE PELLERIN ou au pôle de proximité sud-ouest à BOUGUENNAIS.

Quarante et une (41) contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé dont 17 (dix sept) n'appellent pas de traitement particulier car ayant trait uniquement à l'emploi des différents registres papier. *Sur les 24 contributions prise en compte 13 ont été déposées par seulement 3 personnes dont 2 propriétaires concernés par la DUP et 1 élu opposant au projet.*

Aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été transmis sur l'adresse dédiée.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Lors de la préparation de l'enquête et au cours de celle-ci, le commissaire enquêteur a eu contact avec :

Madame MARTINEAU, du Tribunal Administratif de Nantes.

Mesdames VAILLANT, GUIBERT et GLOANNEC, de la Préfecture de Nantes.

Mesdames LORET et CHARLES-NICOLAS, de Loire-Atlantique Aménagement.

Madame CHANSON de Nantes Métropole.

Monsieur GRACIA, maire de la commune de La Montagne.

Monsieur HAIREAUD et Madame CAUDET, de la mairie de La Montagne.

De l'enquête effectuée, et selon l'analyse à laquelle on veut se référer, il ressort au travers des observations du public qui ne s'est que très peu manifesté, que ce dernier est principalement opposé au projet de Déclaration d'Utilité Publique, projet relevant lui-même de l'aménagement de la partie sud de la « ZAC Montagne Plus » pour laquelle une Autorisation Environnementale Unique est sollicitée. Les opposants sont principalement des propriétaires refusant la cession de leurs biens ou n'ayant pas trouvé un terrain d'entente avec Loire-Atlantique Développement sur le montant de leur indemnisation.

Tenant compte des derniers événements nationaux pour des projets liés à l'environnement, on constate que le public se manifestant est principalement celui qui est systématiquement opposé aux projets. Il en découle une absence de participation du public favorable dont on ne tient pas assez compte, et qui pourtant est très représentatif.

Suivant ce principe, si l'on se réfère à la population concernée par le projet de regroupement des cinq centres d'intervention et de secours et donc par l'aménagement de la « ZAC Montagne Plus » avec Autorisation Environnementale Unique et Déclaration d'Utilité Publique, soit environ 49 000 habitants, qui eux semblent acquiescer au projet et qui ne se sont pas manifestés contre ce dernier, il est permis de considérer qu'en proportion le public est largement favorable au projet.

Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

Au regard du dossier soumis à la consultation du public, le commissaire enquêteur note que :

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

- Le dossier d'enquête unique proposé à la consultation du public est complet et permet d'avoir une vision globale du projet au travers :
 - D'un sommaire général simplifié précisant la composition du dossier et les pièces en commun
 - D'un sommaire général détaillé
 - D'un guide de lecture
 - D'une note d'avant-propos
 - D'une note de présentation non technique
 - D'une partie cadre juridique et réglementaire

Entrent ensuite dans la composition du dossier :

- Le dossier de **demande de déclaration d'utilité publique** valant mise en compatibilité du PLUm et incluant :
 - La demande de déclaration d'utilité publique
 - La mise en compatibilité du PLUm
 - L'étude d'impact et son résumé non technique
- Le dossier **d'enquête parcellaire** incluant :
 - L'état parcellaire
 - Les plans parcellaires
- Le dossier de **demande d'autorisation environnementale unique** incluant :
 - La demande d'autorisation environnementale
 - Le résumé non technique de l'étude d'impact
 - Les mémoires en réponse aux différents avis
 - L'étude d'impact projet
 - Le dossier de demande de dérogation espèces protégées
 - Les avis et demandes de complément émis par les services divers

Au premier abord, de par sa taille, son poids et les quelques mille pages de lecture qui s'annoncent, le dossier apparaît comme assez rébarbatif, d'autant qu'il contient des éléments et des analyses très techniques.

Malgré cela et grâce à sa forme et à sa présentation ainsi qu'aux aides mises en place, il s'avère plus digeste. Le dossier paraît plus clair, bien structuré et d'une lecture qui ne sera pas très agréable en particulier à cause de sa technicité et du caractère répétitif de certains documents.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La note de présentation non technique reliée indépendamment présente dès le départ, le projet dans son contexte territorial avec un retour sur son historique et une projection sur le futur.

Le dossier est agrémenté de cartes, photos, plans et esquisses qui aident à sa compréhension et présentent l'objectif recherché.

Les plans de l'enquête parcellaire font apparaître en différentes couleurs les terrains dont la maîtrise foncière est acquise et ceux concernés par une acquisition (au besoin par voie d'expropriation) ou d'une convention d'O.R.E (Obligation Réelle Environnementale).

Le commissaire enquêteur souligne qu'il n'a pas de remarques particulières à formuler au regard de la composition du dossier d'enquête, et que ses interrogations au regard des observations du public feront l'objet d'une réponse écrite dans le mémoire de Loire-Atlantique Développement.

Le commissaire enquêteur précise par ailleurs que malgré les demandes de certains intervenants, il n'a pas été jugé nécessaire de faire compléter le dossier d'enquête avec des pièces n'entrant pas dans la composition obligatoire de ce dernier. Ceci n'aurait eu pour effet que d'alourdir un dossier déjà jugé par un certain public « brouillon et trop complexe » sans apporter une information vitale à la compréhension de ce dernier. Par ailleurs la majorité des documents sont directement accessibles et consultables sur internet. Des échanges à ce sujet ont été tenus à plusieurs reprises avec les services de la Préfecture.

Analyses du commissaire enquêteur :

La publicité de l'enquête a-t-elle été suffisante ?

L'enquête unique menée selon les dispositions des codes de l'environnement et de l'expropriation a fait l'objet d'un affichage réglementaire de l'avis d'enquête en mairies de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin, ainsi qu'à Nantes Métropole et au pôle de proximité sud-ouest de Nantes Métropole à BOUGUENNAIS (affichage mis en place 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu jusqu'à la clôture de cette dernière).

L'avis d'enquête a également été affiché près des cinq Centres de Secours et d'Incendie concernés par le regroupement en un unique CIS intercommunal.

L'affichage assez conséquent mis en place par ailleurs sur le territoire de la commune de La Montagne est détaillé dans le rapport d'enquête.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La publicité de l'enquête a également eu lieu au travers des publications légales avant et pendant l'enquête (Ouest-France & Presse-Océan).

L'enquête publique a également été annoncée sur les sites internet de La Préfecture de Loire-Atlantique, de Nantes Métropole et du registre dématérialisé.

Par ailleurs les personnes concernées par l'enquête parcellaire ont fait l'objet d'une notification individuelle de l'expropriant.

La mise à disposition du dossier d'enquête a-t-elle été suffisante ?

Le dossier d'enquête était consultable (au format papier et au format dématérialisé) durant toute la durée de l'enquête en mairies de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin, ainsi qu'au pôle de proximité sud-ouest de Nantes Métropole à BOUGUENAI.

Le dossier d'enquête était consultable durant toute la durée de l'enquête au format dématérialisé sur les sites de la Préfecture de Loire-Atlantique et sur le site du registre dématérialisé.

Une copie du même dossier (papier + dématérialisé) était également consultable avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Un poste informatique dédié permettant la consultation du dossier au format dématérialisé a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête en mairies de Bouaye, Bouguenais, La Montagne et Le Pellerin, ainsi qu'au pôle de proximité sud-ouest de Nantes Métropole à BOUGUENAI.

Le commissaire enquêteur note que cette mise à disposition du dossier répond aux conditions réglementaires.

- ☞ **Bien que sollicité à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique. Il justifie cette décision tant au regard du taux de participation du public associé, que du nombre d'observations ou contributions formulées ainsi que du nombre de permanences effectuées. Le comptage de la consultation du dossier et des différentes pièces sur le site du registre dématérialisé démontre que le public savait où se procurer l'information.**

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

**Appréciations et CONCLUSIONS en rapport avec le dossier
de Demande d'Autorisation Environnementale Unique (DAEU)**

Quelle est la motivation du projet ?

Sur la période 2015/2016 le département de Loire-Atlantique a vu sa croissance annuelle augmenter d'environ 17000 habitants. Ce dynamisme démographique s'accompagne également d'un vieillissement de la population.

Dans le secteur Sud-ouest de la métropole nantaise les communes de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin ont vu une variation de leur population de plus de 4800 habitants entre 2011 et 2019.

Sur ce territoire qui se caractérise par une forte densité de population et un accroissement de cette dernière, le secours à la personne est un enjeu important. Sur le secteur Sud de la métropole Nantaise, l'activité opérationnelle du SDIS 44 est en grande partie assurée par les CIS de REZE et de VERTIOU, mais ne cesse de croître.

Dès **2016** le SDIS 44 a identifié le besoin de créer un nouveau Centre d'Intervention et de Secours pour le secteur Sud-ouest de la métropole. Ce nouveau centre est envisagé pour répondre en particulier à l'accroissement de l'activité opérationnelle des casernes de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin qui comptabilisent plus de 2500 interventions par an. Aucune de ces casernes n'a une activité considérée comme faible. Ce nouveau centre aura donc vocation à couvrir les risques des 5 casernes précitées mais pourra également venir en soutien à l'agglomération nantaise ou offrir des moyens spécifiques pour le sud-ouest métropolitain dont la Loire, le lac de Grand Lieu, l'aéroport de Nantes-Atlantique et le réseau routier.

Un constat est fait sur les heures d'interventions en journée où la disponibilité attendue des sapeurs pompiers volontaires est inférieure à l'effectif réalisé pour les casernes du sud-ouest à l'exception de Bouguenais.

La création d'un nouveau CIS a donc pour conséquences de faire évoluer le système d'astreinte des sapeurs pompiers volontaires vers un système de garde qui apportera un gain de temps en départ pour intervention et une meilleure disponibilité de ces derniers en journée.

Autre point à prendre en compte : la situation bâtementaire des casernes existantes qui sont vieillissantes et nécessitent des travaux de rénovation, de modernisation voire d'agrandissement des locaux. Ces travaux ne sont pas envisageables pour des raisons multiples et amènent à opter pour une mutualisation des moyens d'intervention avec un regroupement des 5 casernes dans un souci d'efficacité et de sobriété financière.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

La recherche d'un site répondant aux critères d'implantation définis ci-après a été confiée à Nantes-Métropole :

- Une position centrale par rapport aux 5 casernes actuelles ;
- Un site permettant un accès rapide à l'échangeur de La Montagne ;
- Une disponibilité foncière permettant une livraison du bâtiment en 2025 ;
- Une configuration du terrain permettant la meilleure implantation d'un bâtiment pour une gestion optimale des dépôts en intervention ;
- Un terrain d'au moins 10000 m² constructibles ;

Quel est l'intérêt global du projet ?

L'intérêt du projet est à l'étude depuis 2016, où il a été identifié la nécessité de créer un nouveau centre d'incendie et de secours sans le sud-ouest de la Métropole, représentant le 7^{ème} CIS répondant aux objectifs suivants :

- Tenir compte de l'évolution constante du secteur, de sa population et de son réseau ;
- Revisiter le dispositif opérationnel, du secteur sud-ouest et couvrir les risques courants H 24 sur tout le secteur. (passage du système d'astreinte à un système de garde) pour tenir compte de l'activité opérationnelle en augmentation constante ;
- Répondre à l'objectif de sobriété foncière, de mutualisation des moyens, de modernisation des équipements et d'adaptation aux nouveaux matériels ;
- Pouvoir venir en soutien à la caserne de Rezé et répondre aux besoins spécifiques liés à l'aéroport de Nantes-Atlantique, au lac de Grand-lieu, à la Loire et aux grands axes routiers.

Oppositions au projet :

D'une façon générale l'opposition est représentée par les quelques propriétaires impactés par les mesures de compensation nécessairement mises en place suite à l'atteinte de la zone humide concernée par l'aménagement de cette partie de la ZAC devant recevoir l'implantation du futur CIS.

Ces compensations pour être réalisées, s'il n'est pas parvenu à l'établissement une convention « d'Obligation Réelle Environnementale », orienteront la suite vers une demande de déclaration d'utilité publique avec le recours à l'expropriation.

Cette opposition est également soutenue par un élu qui aurait souhaité l'implantation du futur CIS sur la commune voisine de BOUAYE. Les propositions et la contre proposition qu'il a présentées n'ont pas abouties.

La majorité des mécontentements relève donc de l'atteinte à la zone humide qui est le prétexte pour contester la déclaration d'utilité publique et ses conséquences.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Soutiens au projet :

Sur 28 observations ou contributions produites, et qui ne traitent pas toutes de la DAEU, 2 sont catégoriquement favorables, et au regard de la population des communes concernées par le projet d'aménagement de la « ZAC Montagne plus » devant permettre le regroupement et l'aménagement d'un centre de secours intercommunal dont :

- Bouaye : 8 102 habitants,
- Bouguenais : 20 450 habitants,
- Brains : 2 862 habitants,
- La Montagne : 6 372 habitants,
- Le Pellerin : 5 251 habitants,
- Saint-Jean de Boiseau : 5 970 habitants,

force est de constater que le public est loin d'avoir manifesté son opposition formelle au projet.

Le porteur de projet a-t-il répondu aux questions posées ?

D'une façon générale le commissaire enquêteur est satisfait des précisions apportées par le mémoire de Loire Atlantique Développement.

Il est motivé le maintien du choix de l'emplacement du futur CIS.

Il est motivé l'absence d'intégration de certaines parcelles sujettes à interrogations du fait qu'elles ne constituent pas des zones humides dégradées et ne s'intègrent pas dans la logique de cheminement et de continuité écologique recherchés.

Il est justifié de l'absence de volonté d'intégrer au projet une ICPE en cours d'activité.

Il est apporté les éléments nécessaires à la compréhension de ne pas satisfaire à la contre-proposition de Monsieur MOINARD (coût excessif et atteinte à l'emploi et l'économie locale).

Le public trouvera par ailleurs les explications aux différentes questions posées y compris certaines qui n'entrent pas dans le cadre de l'enquête mais plus dans la partie organisationnelle du SDIS pour l'emploi des sapeurs pompiers professionnels ou volontaires.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Incidences du projet sur l'environnement :

Il est indéniable que le projet est susceptible de porter atteinte aux milieux du fait de l'aménagement effectué sur une zone humide identifiée et de la présence d'espèces ou d'habitats d'espèces protégés. Cet emplacement bénéficie d'une protection au titre du PLUm.

Autres incidences du projet :

Après mise en œuvre des séquences « éviter » et « réduire » la solution proposée repose sur la « compensation » tout d'abord sur les parcelles dont on dispose de la maîtrise foncière mais par la suite sur des parcelles privées dont jusqu'à présent la négociation n'a pu aboutir.

Eu égard à ce qu'il a consigné ci-dessus, et prenant en considération :

- Qu'après avoir observé les cartes localisant l'emplacement du futur CIS de La Montagne, contrairement à certains avis émis, le commissaire enquêteur trouve que l'emplacement est judicieusement choisi du point de vue accessibilité, centralité, et limitation des nuisances avec le voisinage proche.
- Que ce positionnement peut offrir des possibilités pour des besoins futurs.
- Que le positionnement de ce centre de secours est de nature à influencer directement sur le temps d'intervention des secours et par conséquent sur la qualité de ces derniers.
- Que le public est en droit d'attendre le même traitement et la même qualité de prestation sur ce territoire tant du point de vue aide, secours ou en matière d'incendie.
- Que l'atteinte à l'environnement résultant de l'implantation de ce CIS ne peut ni se comparer ni s'équilibrer avec la détresse et les besoins des citoyens.
- Que l'atteinte à la zone humide dont on n'a pas tenu compte à l'époque de la création de la ZAC, et qui à l'époque a permis des aménagements d'intérêts divers et privés, ne doit pas faire obstacle à la création d'un équipement d'utilité publique.
- Que les atteintes, tant à la zone humide qu'aux espèces protégées et à leurs habitats ont bien été pris en compte dans l'étude d'impact avec non seulement des

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

compensations surfaciques doublées mais allant jusqu'à la récupération des fonctionnalités auxquelles il a été porté atteinte.

- Que la trame verte et bleue s'en retrouve renforcée au travers de la création de mares, d'entretien ou reméandrage de ruisseau et de plantation de haies. (sur ce dernier point le commissaire enquêteur aurait été favorable à une augmentation du linéaire de haies composées d'espèces locales).
- Qu'il n'est pas porté atteinte à une zone Natura 2000.
- Que les mesures de conservation, de confortation et d'amélioration des zones humides sont nécessaires mais demandent à faire l'objet d'un suivi.

Prenant également en considération :

- Que le public a bénéficié d'une bonne information menée tant par voie d'affichage que par voie de presse.
- Que le dossier pouvait être consulté sous toutes ses formes durant la durée de l'enquête et aux jours et heures ouvrables des mairies de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne, Le Pellerin ainsi qu'auprès du pôle de proximité sud-ouest à Bouguenais.
- Que le dossier d'enquête unique contenait tous les éléments nécessaires à la compréhension des enquêtes portant sur « la demande d'autorisation environnementale unique » ; « la demande de déclaration d'utilité publique valant mise en conformité du PLUm » ; « l'enquête parcellaire concernant principalement les propriétaires ».
- Que préalablement au commencement de l'enquête publique une réunion d'information publique a été organisée le 5 octobre 2023, salle Georges Brassens à LA MONTAGNE. Celle-ci animée par le maire de La Montagne a permis l'intervention des représentants de Nantes métropole et du SDIS 44 pour expliquer et justifier le projet, assortie d'échanges avec la salle.
- Que la durée de l'enquête a été suffisante et qu'au travers des 6 permanences tenues le public a eu la possibilité de s'exprimer à volonté.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

- Que le public au travers de ses observations durant l'enquête publique ne s'est pas majoritairement prononcé contre ce projet, et qu'il apparaît que les principales causes de divergence relèvent pour certains du refus de voir le CIS s'installer à l'endroit retenu, et pour d'autres le refus de devoir subir l'effet des mesures compensatoires.

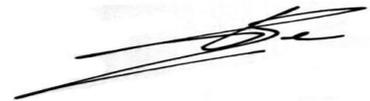
Le Commissaire Enquêteur émet un **« AVIS FAVORABLE »** au projet de Demande d'Autorisation Environnementale Unique pour l'aménagement de la ZAC Montagne Plus sur la commune de LA MONTAGNE.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve.

Fait parvenir directement à Monsieur le Préfet du Département de Loire-Atlantique, le dossier complété, tel qu'il est détaillé dans le rapport, une copie étant transmise par ailleurs directement à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait et clos à PORNICHET, le 09 décembre 2023.

Le Commissaire Enquêteur
Jacques CADRO



Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

**Appréciations et CONCLUSIONS en rapport avec le dossier
de demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
valant mise en compatibilité du PLUm**

Quel est l'intérêt global du projet ?

L'intérêt du projet de déclaration d'utilité publique rejoint celui de la demande d'autorisation environnementale unique à savoir :

L'intérêt du projet est à l'étude depuis 2016, où il a été identifié la nécessité de créer un nouveau centre d'incendie et de secours sans le sud-ouest de la Métropole, représentant le 7^{ème} CIS répondant aux objectifs suivants :

- Tenir compte de l'évolution constante du secteur, de sa population et de son réseau ;
- Revisiter le dispositif opérationnel, du secteur sud-ouest et couvrir les risques courants H 24 sur tout le secteur. (passage du système d'astreinte à un système de garde) pour tenir compte de l'activité opérationnelle en augmentation constante ;
- Répondre à l'objectif de sobriété foncière, de mutualisation des moyens, de modernisation des équipements et d'adaptation aux nouveaux matériels ;
- Pouvoir venir en soutien à la caserne de Rezé et répondre aux besoins spécifiques liés à l'aéroport de Nantes-Atlantique, au lac de Grand-lieu, à la Loire et aux grands axes routiers.

A partir de 2016, les dernières tranches aménageables de la ZAC ont été suspendues pour régulariser le volet réglementaire loi sur l'eau et espèces protégées présentes.

En 2018, le SDIS 44, Nantes Métropole et les maires des communes concernées ont décidé de retenir le site de Montagne Plus pour l'implantation du nouveau CIS.

Pour la collectivité il s'agit de répondre à l'évolution des besoins de la population. Le foncier constructible dans le secteur sud-ouest étant rare face à l'explosion de la démographie, l'accueil d'un équipement d'intérêt public a été privilégié face à l'aménagement de lots à vocation économique dans la ZAC.

Il faut néanmoins tenir compte que les diagnostics effectués sur le site retenu font ressortir la présence de zones humides et d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées.

Aujourd'hui faute de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des mesures compensatoires sur le secteur de « La Haie Durand », le projet de création du Centre d'Incendie et de Secours intercommunal se voit compromis. D'une part les mesures compensatoires s'imposent mais les dispositions du PLUm doivent être adaptées du fait de la protection EPP-ZH applicable au futur site d'implantation du CIS.

Oppositions au projet :

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

D'une façon générale l'opposition est représentée par les trois propriétaires ou indivisions impactés par les mesures de compensation et devant être mises nécessairement en place suite à l'atteinte de la zone humide concernée et des conséquences aux atteintes à des espèces ou habitats d'espèces protégées par l'aménagement de cette partie de la ZAC devant recevoir l'implantation du futur CIS.

A défaut d'acquisition amiable ou de parvenir à l'établissement une convention « *d'Obligation Réelle Environnementale* » permettant la réalisation des mesures de compensation sur le site de la Haie Durand, il y aura lieu d'orienter la suite de la procédure vers une Déclaration d'Utilité Publique permettant au besoin l'acquisition des parcelles via le recours à l'expropriation.

L'atteinte à la zone humide est le prétexte pour contester la déclaration d'utilité publique et la possibilité d'expropriation. En fait les mécontentements relèvent surtout de l'absence d'avoir trouvé un terrain d'entente sur le prix de la négociation des terrains pour lesquels certains ont toujours espoir de les voir redevenir constructibles ou passer en zonage 2AU.

Soutiens au projet :

A l'identique de la procédure traitant de la demande d'Autorisation Environnementale Unique, sur les 28 observations ou contributions produites, et qui ne traitent pas toutes de la DAEU, 2 sont catégoriquement favorables, or au regard de la population des communes concernées par le projet d'aménagement de la « ZAC Montagne plus » devant permettre le regroupement et l'aménagement d'un centre de secours intercommunal regroupant les communes de :

- Bouaye : 8 102 habitants,
- Bouguenais : 20 450 habitants,
- Brains : 2 862 habitants,
- La Montagne : 6 372 habitants,
- Le Pellerin : 5 251 habitants,
- Saint-Jean de Boiseau : 5 970 habitants,

l'ensemble représentant près de 49000 habitants, force est de constater que le public est loin d'avoir manifesté son opposition formelle au projet.

Le porteur de projet a-t-il répondu aux questions posées ?

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

D'une façon générale le commissaire enquêteur est satisfait des précisions apportées par le mémoire de Loire Atlantique Développement.

Il est motivé le maintien du choix de l'emplacement du futur CIS ainsi que celui de la future zone d'habitat.

Il est motivé l'arrêt de l'aménagement des derniers espaces disponibles de la ZAC pour permettre l'implantation du CIS, aménagement qui n'emporte pas de modification à l'affectation dominante de la ZAC.

Il est justifié de la continuité des contacts établis avec les différents propriétaires, chose qui va à l'encontre de bien des allégations soulevées dans certaines contributions.

Le public trouvera par ailleurs les explications aux différentes questions posées y compris certaines qui n'entrent pas dans le cadre de l'enquête mais plus dans la partie organisationnelle du SDIS pour l'emploi des sapeurs pompiers professionnels ou volontaires.

Incidences du projet sur l'environnement :

Du fait que le projet est susceptible de porter atteinte aux milieux avec un aménagement effectué sur une zone humide identifiée et avec la présence d'espèces ou d'habitats d'espèces protégés, le projet de DUP et de mise en compatibilité du PLUm sont une réponse raisonnée à la protection de ces milieux, tenant compte non seulement de l'aspect environnemental mais également de l'aspect social du projet.

Incidence du coût de l'opération par rapport au projet :

Le commissaire enquêteur n'entend pas remettre en question l'évaluation du coût de l'opération dont le chiffrage (acquisitions à réaliser, viabilisation, mesures compensatoires, mesures de suivi) ne peut être mis dans la balance « coût d'une intervention, coût des secours ou coût d'une vie ». Il estime que ce montant est justifié et nécessaire pour pouvoir mener à bien l'opération projetée qui confirme l'utilité publique, l'intérêt général et qui constitue une continuité de l'action publique engagée.

Eu égard à ce qu'il a consigné ci-dessus, et prenant en considération :

- Que le SDIS est chargé de la prévention, de la protection et de la lutte contre les incendies. Dans le cadre de ses compétences propres, il exerce les missions suivantes :
 - La protection des personnes, des biens et de l'environnement ;
 - Les secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation ;
 - La prévention et l'évaluation des risques de sécurité civile ;

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

- La préparation des mesures de sauvegarde et l'organisation des moyens de secours.
- Que l'objectif du SDIS est de déployer des sapeurs-pompiers sur l'ensemble du territoire, avec des moyens adaptés, afin de tendre vers une équité opérationnelle pour la protection des personnes et des biens.
 - Que l'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours par le regroupement de cinq casernes existantes a pour objectif de répondre aux enjeux de développement de l'activité du SDIS 44 sur le territoire en tenant compte des principes définis dans ses orientations stratégiques 2016-2026, à savoir :
 - Equité d'accès aux secours en tout point du territoire départemental ;
 - Maintien d'un niveau de prestation ;
 - Maîtrise des dépenses ;
 - Développement des synergies avec les partenaires institutionnels.
 - Que les mesures compensatoires ont été réfléchies pour respecter au mieux les exigences de la réglementation.
 - Que les mesures compensatoires ont en premier lieu été pensées pour être réalisées sur les parcelles dont Loire-Atlantique Développement disposait de la maîtrise.
 - Que les mesures compensatoires ne sont pas disproportionnées mais doivent répondre au double objectif de compensation à 200% des milieux perturbés mais également rétablissement des fonctionnalités dégradées.
 - Que Loire-Atlantique Développement a cherché jusqu'à présent et continue même à chercher une solution amiable à la DUP.
 - Qu'à défaut de cession des terrains, l'Obligation Réelle Environnementale est une solution qui ne doit présenter que des avantages au regard de l'environnement.
 - Que dans son devoir d'information, le commissaire enquêteur a rappelé à deux propriétaires ou indivisaires que le zonage antérieur du POS voir du PLU n'était plus envisageable au regard des zones humides situées sur la haie Durand.
 - Que le zonage de la Haie d'Ancheteau sur sa partie sud peut recevoir une zone d'habitat avec une vocation sociale, la partie nord considérée comme zone humide devant entrer dans les mesures de compensation du projet de CIS.
 - Que le public au travers de ses observations durant l'enquête publique ne s'est pas majoritairement prononcé contre ce projet, et qu'il apparaît que les principales causes de divergence relèvent pour certains du refus de voir le CIS s'installer à l'endroit retenu, et pour d'autres le refus de devoir subir l'effet des mesures compensatoires mais surtout un rachat à un prix ne leur convenant pas.

Prenant également en considération :

- Que le public a bénéficié d'une bonne information menée tant par voie d'affichage que par voie de presse.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

- Que le dossier pouvait être consulté sous toutes ses formes durant la durée de l'enquête et aux jours et heures ouvrables des mairies de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne, Le Pellerin ainsi qu'auprès du pôle de proximité sud-ouest à Bouguenais.
- Que le dossier d'enquête unique contenait tous les éléments nécessaires à la compréhension des enquêtes portant sur « la demande d'autorisation environnementale unique » ; « la demande de déclaration d'utilité publique valant mise en conformité du PLUm » ; « l'enquête parcellaire concernant principalement les propriétaires ».
- Que préalablement à au commencement de l'enquête publique une réunion d'information publique a été organisée le 5 octobre 2023, salle Georges Brassens à LA MONTAGNE. Celle-ci animée par le maire de La Montagne a permis l'intervention des représentants de Nantes métropole et du SDIS 44 pour expliquer et justifier le projet, assortie d'échanges avec la salle.
- Que la durée de l'enquête a été suffisante et qu'au travers des 6 permanences tenues le public a eu la possibilité de s'exprimer à volonté.

Le Commissaire – Enquêteur émet personnellement un « AVIS FAVORABLE » au projet de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLUm, pour le projet d'aménagement de la ZAC Montagne Plus sur le territoire de la commune de LA MONTAGNE, en vue de l'aménagement d'un centre d'incendie et de secours et la création d'une zone d'habitat.

Cet avis favorable est toutefois assorti de deux réserves

La parcelle AK 225, propriété de la commune de La Montagne, figure à de nombreuses reprises dans la demande d'autorisation environnementale unique, au titre des parcelles devant servir aux mesures compensatoires dont la MC ZH 4 (restauration de zone humide – zone d'expansion de crues – reméandrage du cours d'eau - arrêt de la fertilisation et fauche tardive annuelle). Il s'avère que les documents du volume 4 parties 1 et 2 sont à mettre en cohérence avec le périmètre de la DUP comme indiqué dans le courrier du 15 septembre 2023.

Réserve n° 1 : Etat parcellaire

- ☞ Ajouter au titre du propriétaire n° 3 « commune de la Montagne » la totalité des renseignements de cette parcelle, qui doit intégrer le périmètre de la DUP.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

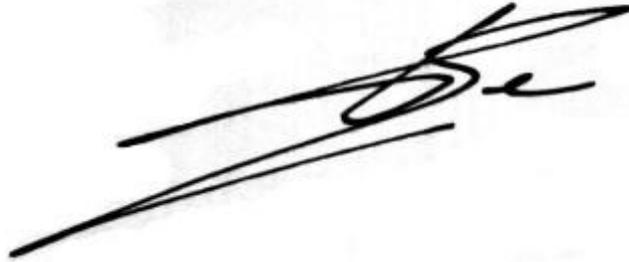
Réserve n° 2 : Plan parcellaire

☞ Délimiter et colorer la parcelle AK 225 et l'inclure dans le périmètre de la DUP.

Fait parvenir directement à Monsieur le Préfet du Département de Loire-Atlantique, le dossier complété, tel qu'il est détaillé dans le rapport, une copie étant transmise par ailleurs directement à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait et clos à PORNICHET, le 09 décembre 2023.

Le Commissaire Enquêteur
Jacques CADRO



Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

**Appréciations et conclusions en rapport avec le dossier
d'Enquête Parcellaire**

Quel est l'objet de l'enquête parcellaire ?

L'enquête parcellaire est menée en vue de délimiter exactement les immeubles à acquérir au besoin par voie d'expropriation et d'identifier, de façon précise, les propriétaires et autres titulaires de droits concernés par l'opération envisagée.

Pourquoi le recours à l'enquête parcellaire ?

La réalisation des mesures de compensation environnementales sur le site de la Haie Durand est conditionnée à l'accord des propriétaires des parcelles concernées par ce projet.

Des négociations auraient été engagées par LAD-SELA avec les propriétaires privés afin d'aboutir à l'acquisition des terrains par la collectivité et son concessionnaire voir, à défaut, à la mise en place d'une convention de type (***Obligation Réelle Environnementale***) autorisant la mise en œuvre de mesures environnementales et définissant les modalités de suivi de ces mesures.

Dans l'hypothèse où ces négociations amiables ne pourraient aboutir, afin d'assurer la pérennité du projet, il convient d'intégrer ces biens au périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP).

Aujourd'hui faute de maîtriser le foncier nécessaire aux compensations environnementales, le projet d'aménagement de la ZAC Montagne Plus en vue d'y implanter un Centre de Secours Intercommunal ne pourra être réalisé.

Loire-Atlantique Développement-SELA a-t-elle respecté son obligation de notification ?

Le tableau ci-dessous semble indiquer que l'ensemble des propriétaires ou copropriétaires ont bien fait l'objet de la notification obligatoire.

Deux notifications concernant des membres de l'indivision DESTRUMELLE, (Pascale et Vincent DESTRUMELLE) ont par ailleurs été adressées en mairie de La Montagne et ont fait l'objet d'un affichage public.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

Titre	Indivision	Propriétaire / exploitant	Prénom	Nom	Numéro de parcelle	Communication date enquête publique orale	Communication date enquête publique écrite	LRAR	Suivi La Poste	Réception Preuve AR
Monsieur		propriétaire	Ginette	LAURENT	AL 37	31/08/2023	18/09/2023	1A 201 131 3384 6	remis le 23/09/2023	OK
Madame	Indivision BUORD	propriétaire	Marie-Joëlle	BUORD	AK 77, AK 75, AK 128, AK 173, AK 203	31/08/2023	18/09/2023	1A 201 131 3385 3	remis le 22/09/2023	OK
Madame		propriétaire	Martine	BUORD GUENEE	AK 77, AK 75, AK 129, AK 173, AK 203	31/08/2023	18/09/2023	1A 201 131 3386 0	remis le 22/09/2023	OK
Madame	Indivision DESTRUMELLE	propriétaire	Annie	DESTRUMELLE BERNARD	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3387 7	remis le 21/09/2023	OK
Monsieur			Philippe	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3388 4	remis le 22/09/2023	OK
Monsieur			Régis	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3389 1	remis le 22/09/2023	OK
Madame			Sandrine	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3390 7	remis le 21/09/2023	OK
Madame			Sophie	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3391 4	Distribué le 02/10/2023	OK
Madame			Sylvie	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3392 1	remis le 22/09/2023	OK
Monsieur			Thierry	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3393 8	remis le 21/09/2023	OK
Monsieur			Vincent	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3394 5	remis le 22/09/2023	OK
Madame			Pascale	DESTRUMELLE	AK 79		18/09/2023	1A 201 131 3395 2	remis le 21/09/2023	OK
Monsieur				propriétaire	Adrien	ANDRÉ	AK 128	31/08/2023	18/09/2023	1A 201 131 3398 3

Etat de la consultation à la clôture de l'enquête :

<u>Etat des comptes de propriétés consultés ou renseignés durant l'enquête parcellaire</u>				
<u>Dates</u>	<u>N° de Propriété</u>	<u>N° de Parcelle(s)</u>	<u>Complet</u>	<u>Incomplet</u>
11/10/2023	Indivision DESTRUMELLE	AK 79	X	
11/10/2023	Indivision BUORD	AK 75, 77, 129, 173, 203	X	
31/10/2023	Propriété ANDRE	AK 128	X	
Au 10/11/2023	Propriété GROSSEAU/LAURENT	AL 37		(1)
(1) Bien que signant les contributions n° 19, 20, 28 et 32, « Michel LAURENT, propriétaire parcelle n° AL 37 », ce dernier n'a pas apporté les précisions attendues sur la propriété de cette parcelle				

Des renseignements communiqués par l'indivision BUARD et par M. ANDRE, leurs parcelles sont entretenues par Monsieur BEAUVIS, agriculteur de la commune de BRAINS. Ce dernier ne s'est pas manifesté durant l'enquête.

Pour la propriété GROSSEAU/LAURENT personne ne s'est manifesté au titre de l'enquête parcellaire et il existe une interrogation : Monsieur Michel LAURENT, signe 4 de ses contributions sur le registre dématérialisé en qualité de « propriétaire de la parcelle n° AL 37 » et n'indique pas l'éventuel utilisateur de cette parcelle.

L'état parcellaire indique pour cette parcelle la propriétaire suivante :

☞ Madame GROSSEAU, Ginette, Armande épouse LAURENT, demeurant 79 rue Jean Mermoz -44620 La Montagne.

Eu égard à ce qu'il a consigné ci-dessus, et prenant en considération :

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

- Que le public a bénéficié d'une bonne information menée tant par voie d'affichage que par voie de presse ;
- Que le public concerné par l'enquête parcellaire a fait l'objet d'une notification individuelle par courrier recommandé avec accusé de réception, et que cette notification a également été adressée en mairie de La Montagne ;
- Que le dossier pouvait être consulté tant en mairies de Bouaye, Bouguenais, Brains, La Montagne et Le Pellerin, ainsi qu'au pôle de proximité sud-ouest de Nantes Métropole à BOUGUENAIS ;
- Que l'état parcellaire et les plans parcellaires joints au dossier d'enquête étaient suffisamment explicites ;
- Que l'arrêté d'organisation de l'enquête fait bien mention des obligations des propriétaires et autres intéressés à fournir les indications obligatoires ;
- Que la durée de l'enquête a été suffisante et qu'au travers des 6 permanences tenues le public a eu la possibilité de s'exprimer à volonté ;

Le Commissaire – Enquêteur :

Estime que tous les moyens ont été mis en œuvre pour informer le public, les propriétaires et autres personnes concernés par cette enquête parcellaire.

Regrette que l'objectif de l'enquête parcellaire qui consiste dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Montagne PLUS en vue de l'implantation d'un centre d'incendie et de secours, sur le territoire de la commune de La Montagne, à délimiter exactement les immeubles à acquérir au besoin par voie d'expropriation et d'identifier, de façon précise, *les propriétaires et autres titulaires de droits* concernés par l'opération envisagée, n'ait pu aboutir suite au manque de réponse du public concerné.

Fait parvenir directement à Monsieur le Préfet du Département de Loire-Atlantique, le dossier complété, tel qu'il est détaillé dans le rapport, une copie étant transmise par ailleurs directement à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait et clos à PORNICHET, le 09 décembre 2023.

Le Commissaire Enquêteur
Jacques CADRO

