

**OUVERTURE CONJOINTE
D'UNE ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT
ET
D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
DE LA ZAC DES « HAUTS DE MOSELLE »
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE
CHALIGNY ET NEUVES-MAISONS 54**

du 31 août au 2 octobre 2021

**RAPPORT
CONCLUSIONS
AVIS
DUP**

SOMMAIRE

1 Objet de l'étude	page 3
2 Parties prenantes.....	page 3
3 Projet de ZAC	page 3
4 Cadre réglementaire.....	page 4
5 Procédure d'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique	page 4
6 Historique du projet	page 5
7 Mise au point du projet faisant l'objet de la DUP	page 6
8 Objectifs retenus par le projet	page 7
9 à 17 Etude de l'impact	pages 8 à 14
18 Suivis mis en place	page 14
19 Mise en œuvre de l'enquête	pages 14 à 16
20 Déroulement des opérations	pages 16 à 17
21 Avis du Commissaire Enquêteur sur la réponse du pétitionnaire à la MRAé	pages 17 à 19
22 Remise du PV de synthèse	page 19
23 Analyse par le CE des réponses apportées au PV de synthèse	pages 19 à 33
CONCLUSIONS Motivées.....	page 35 à 39
AVIS du Commissaire Enquêteur	page 40
Pièces jointes	page 41

1 OBJET DE L'ETUDE

La déclaration à l'utilité publique d'un projet, aussi appelée communément « D.U.P. », est une procédure administrative qui permet, pour l'Etat ou une entité publique, de réaliser une opération d'aménagement du territoire sur des terrains privés en les expropriant. Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. S'ajoutent, les inconvénients écologiques éventuels et autres contraintes que l'opération comporte.

Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est étudiée dans le cadre du projet développé en Meurthe et Moselle, d'une création de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : nouveau quartier d'habitats sur les communes de Chaligny et Neuves-Maisons. Cette enquête préalable est prescrite par l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2021.

2 LES PARTIES PRENANTES

- Le porteur de projet de l'enquête : l'établissement public foncier du Grand Est (EPFGE).
Le référent du Commissaire Enquêteur étant Monsieur Houari Abderrahmane, chargé également de répondre aux questions du public.
- La Société d'équipement du bassin Lorrain (SEBL) annoncé dans l'étude comme concessionnaire
Le référent du Commissaire Enquêteur étant Madame A. Levy, responsable de projet.
- Le Syndicat d'aménagement urbain de Chaligny Neuves Maisons (SAUCNM) créée entre les 2 communes dont le Président est le Maire de Neuves Maisons.
Le référent du Commissaire Enquêteur étant le Directeur de cabinet du maire de Neuves Maisons Monsieur Th. Marcot.

3 PROJET de ZAC « des Hauts de Moselle » (ancien « Hauts des vaches »)

3-1 Présentation du projet

Ce projet de ZAC se situe sur des terrains actuellement occupés par des vergers. Elle a une superficie totale de 13,6 ha répartie de la façon suivante : 8,1 ha sur Chaligny et 5,5 ha sur Neuves-Maisons. Cette ZAC comportera 311 logements d'une grande diversité typologique. Ce projet prend place à flanc de coteau sur la rive droite de la Moselle, à environ 10 kms de Nancy et à 5 kms de l'échangeur autoroutier de l'A330.

Sa topographie montre des pentes pouvant aller jusqu'à 19 %. Les vergers en friche et de rares prairies le composent et l'orientation est : sud/sud-est. Il est circonscrit par des habitations : de Neuves-Maisons au sud, à mi-côte à l'est ; de Chaligny au sud - ouest et au nord - ouest.

3-2 Justifications du projet dans le dossier

Selon le dossier présenté, les études montrent entre-autre pour les 2 communes : une pression foncière forte, une typologie des logements peu adaptée aux nouvelles configurations familiales ; un déficit de logements locatifs sur Chaligny ; un vieillissement de la population ; la rareté de petits logements particulièrement pour les jeunes. Il en ressort de multiples inconvénients pour les gestions communales. Ce projet permettra outre l'accueil de nouveaux habitants, le maintien sur place d'habitants, tout en favorisant la mixité sociale dans une démarche de qualité environnementale de l'urbanisation.

La ZAC comportera une surface de plancher d'environ 14,45 ha pour une surface parcellaire utilisée de 13,6 ha. Elle sera réalisée en 3 phases et 19 lots pour : 69 logements individuels libres ; 55

logements individuels accolés ; 104 logements intermédiaires ; 83 logements collectifs, sans oublier les nouveaux accès aux voiries existantes et les dessertes internes à la ZAC. Ces besoins résultent de calculs réalisés à partir des prévisions de 2017 du SCOT/sud 54.

Le site choisi à cheval sur les 2 communes résulte des études d'urbanisme effectués lors de la réalisation des Plans locaux d'urbanisme de chaque commune.

4 CADRE REGLEMENTAIRE

- Article L 302-2 et Article R 311-2 du Code de l'urbanisme
- Article L 122-1, L 122-2, Articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 , R122-4 à R122-5 ; du Code de l'environnement.
- Article R122-14 ; R122-5 ; L214-1 du Code de l'environnement
- Articles L11-1, L110-1, L131-1, L132-1, R111-1, R112-1 à R 112-24 et R131-1 à R131-10 du Code de l'expropriation
- Articles R. 11-4 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

5 LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Cette procédure, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), s'applique aux opérations pour lesquelles une expropriation est nécessaire

L'ensemble du dossier à destination du public comprend :

- le dossier d'enquête publique préalable à la DUP des travaux d'aménagement de la ZAC de janvier 2021, comportant 6 pages dont : le plan de situation, le plan général des travaux ; le plan du profil des voiries, le plan du réseau d'assainissement et celui du stockage des eaux pluviales.
- le dossier des annexes de janvier 2021 qui comporte la Convention foncière et ses avenants passés entre les parties prenantes, le bilan de concertation préalable de mai 2015, le plan du périmètre de la DUP, le plan parcellaire, et l'estimation de France Domaine, l'estimation des dépenses.
- l'étude d'impact de septembre 2019 de **248 pages format A3**, comportant des annexes, l'étude faune-flore ainsi que l'étude sur le potentiel de développement en énergie renouvelable sur la zone.
- dans le dossier « annexe 3 » de 80 pages, format A3 on trouve : l'avis en date du 28 novembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAé) et le mémoire en réponse du pétitionnaire (date inconnue) ; l'avis favorable en date du 25 février 2020 du Conseil National de la Protection de la Nature : le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (art L214-1 à L214-6) de mars 2018 et l'accord de la Police de l'eau en date du 21 octobre 2019. L'arrêté préfectoral de protection du biotope « pelouses calcaires et milieux connexes du Plateau de Ste Barbe » en date du 10 juillet 2020. Est joint également : le dossier d'octobre 2019 de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats d'espèces animales protégées au titre des articles L411-1 et L 411-2 du code de l'environnement.
- l'avis favorable en date du 30 juin 2021 de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui fut envoyé ultérieurement.

6- HISTORIQUE DU PROJET

6-1 Chronologie des actions réalisées

-Entre juillet 2003 et septembre 2006, les communes de Neuves-Maisons et Chaligny ont travaillé à la mise en place des procédures utiles à la création de la ZAC des Hauts de Moselle (nom actuel de la ZAC depuis 2015).

Les études de faisabilité de ce projet ont eu lieu entre 2005 et 2008.

Deux scénarios, l'un en 2008 et l'autre en 2014 ont été examinés par les collectivités.

-Un projet a été déposé par le SAUCNM le 6 août 2014, et l'étude d'impact a reçu un avis favorable le 16 octobre 2014 du Préfet de Région désigné par le décret 2016-519 du 28 avril 2016.

Il a été précédé de la consultation publique prévue par la réglementation qui s'est déroulée du 20 janvier 2014 au 22 février 2014. Elle a fait l'objet d'une réunion publique unique pour les 2 communes le 22 janvier 2014. Elle a donné lieu à l'élaboration d'un bilan. Plusieurs articles de L'Est Républicain en ont rendu compte.

L'étude d'impact a été mise à disposition du public le 30 octobre 2014 et un cahier de concertation a été mis en place dans chaque commune : celui de Neuves-Maisons comportait 33 observations dont la grande majorité portait sur les fortes réserves (voire d'opposition au projet) de la part des propriétaires voisins au projet. Ces documents ont été remis le 19/8/2021 par le représentant de Neuves Maisons au Commissaire Enquêteur.

Les Plans locaux d'urbanisme des 2 communes ont classé la zone dite maintenant « des Hauts de Moselle » en zone constructible après leur révision en 2014 pour Neuves-Maisons et 2018 pour Chaligny.

-Le projet initial de ZAC a été modifié en 2019 tenant compte de différents avis et remarques. L'EPFGE a déposé une demande visant à une DUP, compte tenu qu'il a été impossible à ce dernier d'acheter à l'amiable toutes les parcelles nécessaires. On rappelle que la déclaration d'Utilité Publique est indispensable pour les expropriations des terrains appartenant aux propriétaires privés.

6 - 2 Historique juridique selon le dossier remis

Le 12 Juillet 2007, la Cté de Communes Moselle et Madon et l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine) s'engagent dans un accord cadre de stratégie foncière.

Le 15 janvier 2009, les partenaires décident d'une veille active et définissent les secteurs à enjeux reconnus pour une stratégie foncière.

Le 24 octobre 2011 est décidé la création du Syndicat à vocation unique chargé de l'aménagement urbain Chaligny/Neuves-Maisons (SAUCNM)

Le 22 février 2013, la convention foncière dite «de veille active et de maitrise foncière opérationnelle » d'une durée de 5 ans, est signée par la Cté de Communes de Moselle et Madon, le SAUCNM, la Sté d'Equipement du Bassin Lorrain (SEBL) et l'EPFL :

Nb : dans la liste des terrains repérés comme potentiellement intéressants, figure déjà l'emplacement du « hauts de vaches » l'actuelle « Hauts de Moselle ».

Par cette convention, entre-autre, l'EPFL devenu EPFGE (établissement foncier du Grand Est) s'engage à acquérir par tous moyens sur la base d'une estimation de « France Estimation », les parcelles utiles au projet qui prend le nom de Hauts de Moselle et prévoit la création d'au moins 268 logements soit individuels, soit individuels aidés, soit collectifs intermédiaires, soit collectifs sociaux aidés. Est joint un plan parcellaire : la surface est de 12,08 ha.

Le Syndicat d'Aménagement Urbain de Chaligny/Neuves-Maisons (SAUCNM) a approuvé le dossier de création de cette ZAC le 21 mai 2015 et a autorisé le dossier de réalisation.

Le 26 octobre 2015, l'avenant 1 à la convention foncière du 22/02/2013 permet à l'EPFGE de procéder à l'acquisition des biens situés dans le périmètre de la ZAC selon plusieurs modalités dont la voie d'expropriation si l'opération est déclarée d'utilité publique. L'enveloppe prévisionnelle est fixée à 3 500 000€ ; l'estimation d'achat des terrains se fera sur l'estimation de «France Domaine». La surface passe à 15 ha 27a 13ca.

Le 8 février 2016, l'avenant 2 à la convention foncière du 22/02/2013 autorise l'EPFGE à acquérir la totalité des surfaces des parcelles si seulement une portion des dites parcelles est destinée à l'aménagement.

Le 25 avril 2018, l'avenant 3 à la convention du 22/02/2013 prévoit le démarrage des travaux au plus tard le 30/6/2023 et donc l'acquisition des biens avant cette date. La phase opérationnelle est ouverte et détaillée dans cet avenant. De plus le prix de cession des terrains devra correspondre au prix actualisé TTC

Le 06 août 2020, l'avenant 4 élargit le périmètre d'intervention de l'EPFGE pour intégrer les emprises nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires nécessitées par la protection de certaines espèces. L'EPFGE procédera aux cessions de ces parcelles selon les mêmes modalités que celles prévues pour la ZAC des Hauts de Moselle. Un cahier des charges s'imposera aux cessions des biens expropriés pour 10 ans. De ce fait la surface de l'opération d'expropriation est portée à 20 ha 11a.

7 - MISE AU POINT DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA DUP

Le cabinet d'étude SEBL a porté le projet d'étude dont une partie est sous-traitée à ECOLOR, EGIS, F Fève .

Ce projet de 2014 a été actualisé et se définit comme réponse adaptée car :

- il a sorti certaines parcelles du périmètre d'aménagement, redimensionné les bassins de rétention d'eau pluviale, optimisé le parcellaire, supprimé la construction du gymnase, détaillé les espaces publics, augmenté le nombre de logements et aussi modifié certaines des voies d'accès au sud.

- Le projet est compatible avec :

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT sud) qui préconise une diversité de la typologie du bâti, la mixité sociale et l'application d'une démarche environnementale ;

Les PLU des 2 communes approuvé en 2018 pour Chaligny et approuvé en 2014 pour Neuves-Maisons ;

Le SDAGE Rhin-Meuse car il s'est engagé à respecter ses orientations fondamentales ;

Le Plan de Gestion des risques d'inondation Rhin/Meuse car le projet s'est engagé à respecter ses préconisations, il n'est pas concerné par le PPRI de la Moselle ;

Le Plan de prévention des risques, des côteaux de Moselle et aucune construction n'est prévue en zone de protection (PPR du 23/9/1999)

Le Plan de déplacement urbain du Grand Nancy ;

Il est compatible également avec les objectifs du SADD de la Cté de Communes de Moselle et Madon, ainsi qu'avec les principes de la Trame verte et bleus définis par le SRCE de Lorraine.

Il a fait l'objet d'une procédure de déclaration au titre des articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'eau) pour les rejets d'eaux pluviales compte tenu d'une surface totale supérieure à 1 ha mais inférieur à 20 ha en mars 2018

8 - OBJECTIFS RETENUS PAR LE PROJET

Le secteur bénéficie d'un cadre paysager de qualité avec sa vue très large. Il se trouve (pour la partie sud) à 500 m des premiers équipements et services des 2 communes, les centres ville sont plus éloignés surtout pour les futurs résidents de la phase 3, située tout en haut de la ZAC.

Pour tenir compte de la topographie très marquée, des risques naturels existants : les enjeux environnementaux, une trame paysagère structurante, le droit à la vue au soleil, le principe d'implantation des bâtiments et leur adéquation aux besoins des habitants, la maîtrise de l'architecture sont les principaux partis-pris qui ont été retenus.

Ce projet vise tout en mettant en œuvre de la vie sociale, à proposer un cadre de vie de qualité (par ex : en construisant des bâtiments bioclimatiques, en utilisant les énergies renouvelables, en travaillant sur des multiples possibilités de déplacements, en traitant les eaux pluviales de préférence sur place, tout en sachant que le terrain ne se prête pas à leur infiltration dans le sol. Il vise aussi à valoriser la biodiversité et les milieux naturels.

8-1 Les aménagements prévus

La typologie des voiries : elles auront des profils différenciés selon leurs utilisations. Elles partiront à l'est et à l'ouest d'une voie principale sud/nord. Certaines sorties de la ZAC déboucheront sur les rues existantes.

L'assainissement sera en séparatif et les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Neuves-Maisons qui dispose de la capacité utile.

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'études très précises du fait de la topographie et de l'imperméabilité du sol. A cet effet 5 bassins de rétention à ciel ouvert et enherbés, d'un volume total de 4395 m³ ont été dimensionnés pour répondre à une occurrence de pluie centennale.

Des cheminements piétons, un engazonnement et des plantations d'arbres figurent une trame verte interne.

8-2 Les coûts d'aménagement et le phasage

Le coût prévisionnel de l'opération qui se déroulera en 3 phases s'élève à 6 821 330 € HT pour les travaux, soit un total de 9 540 563 € TTC en prenant en compte le coût des parcelles qui seront acquises en totalité y compris celles de compensation.

Le planning envisagé est le suivant : phase 1 : la fin de travaux est prévue en 2022 ; phase 2 la période de travaux s'étalera entre 2022 et 2025 ; phase 3 la période sera 2025-2028. Il est entendu que les travaux de chaque phase démarreront par la réalisation de tous les réseaux, des bassins de rétention et d'une voirie provisoire.

8-3 Caractéristiques des procédés de stockage et de fabrication lors des travaux

Les excavations de tous ordres nécessités par la contrainte de la pente du terrain et la nature du sol obligeront à optimiser les déblais et remblais avec un soin tout particulier pour éviter au maximum l'évacuation des matériaux hors site. Cependant il restera tout de même plus de 20 000 m³ de matériaux à évacuer qui ne pourront pas être réemployés sur le site quand bien même, des matériaux d'apport seront nécessaires.

9 L'ETUDE D'IMPACT

On rappelle que l'étude d'impact est utile pour protéger l'environnement, pour informer le public dans le cadre de l'enquête publique et c'est aussi une aide à la décision permise grâce aux diverses études qui ont été menées pour sa réalisation.

Dans un premier temps l'étude d'impact doit permettre d'apprécier l'environnement actuel, c'est ce qui est décrit ci-dessous.

Déposé par le SAUCNM l'étude d'impact complémentaire a fait l'objet d'un accusé réception le 1^{er} octobre 2019 de la part de DREAL.

En matière de biodiversité l'étude d'impact détaille plusieurs déterminants :

9-1 Protection et inventaire des espaces naturels

Des expertises écologiques ont eu lieu en 2013, 2014 complétées en 2017 et ont porté ensuite sur 19 ha pour tenir compte de la zone N de compensation située à l'ouest du projet sur le territoire de Chaligny.

Neuf ZNIEFF de type 1 sont recensées dans le périmètre d'étude élargi et on trouve un ZNIEFF de type 2, « Plateau de Haye ».

Ces ZNIEFF sont situées entre 6 et 1,5 kms du projet : les enjeux ont été considérés comme faible vis à vis du projet.

Aucune zone ZPS (Zone de conservation spéciale), aucun périmètre de Site d'intérêt communautaire ne sont recensées dans la zone d'étude, ni à 5 kms de celle-ci. Les 2 zones Natura 2000 qui se trouvent à environ 4/5 kms du site sont considérées comme sans enjeu pour le projet. Les espaces naturels sensibles (ENS) gérés par le Conseil Départemental sont imbriqués dans les ZNIEFF de type 1 donc sont considérés comme sans enjeu. Le site du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN de Lorraine) situé à 4kms du site à l'ouest est considéré comme neutre.

9-2 La flore

L'inventaire de la flore n'a montré aucune flore protégée ou d'intérêt patrimonial. Il n'existe aucune zone humide sur la surface.

9-3 Les espèces animales recensées

9-3-1 l'avifaune

Le recensement des oiseaux en 2017 a permis un inventaire plus précis à savoir : 34 espèces dont 25 protégées et 6 considérées comme patrimoniales. Ces derniers sont : le pouillots fitis, le bruant jaune, la fauvette des jardins (ces 2 espèces de milieu buissonnant) le torcol

fourmilier, le rouge queue à front blanc (ces 2 espèces des vieux vergers), le milan noir. D'une manière générale, le cortège des oiseaux forestiers est le mieux représenté (n=10)

9-3-2 l'entomofaune

Aucune espèce de papillons (13) ni de sauterelles (6) n'appartiennent à une espèce protégée.

9-3-3 les reptiles

Sur le site vit le lézard des murailles qui est inscrit à l'arrêté du 19 novembre 2007 (article2) et son habitat doit être protégé.

9-3-4 les chiroptères

Compte tenu de la quasi-absence de lieux d'habitats sur le site, de l'urbanisme des alentours, de la proximité avec des zones plus favorables au Nord (forêt de Haye) et au sud (vallée de la Moselle), les 5 espèces de chauves-souris protégées, chassent très peu sur le site : l'enjeu est donc faible.

9-3-5 les mammifères terrestres

Aucune des 4 espèces recensées n'est protégée.

10 LA TRAME VERTE ET BLEU

On rappelle qu'elle permet le maintien des habitats naturels grâce aux continuités écologiques, aux réservoirs de biodiversité, partie de cours d'eau et zones humides.

Le site du projet des « Hauts de Moselle » ne se situe ni sur un réservoir de proximité, ni sur une continuité écologique d'importance régionale mais par contre sur une zone de forte perméabilité identifiée par le SRCE (schéma régional de cohérence écologique). Cela désigne des milieux et paysages de bonne qualité, favorables aux déplacements des espèces et à leur cycle biologique : donc à une zone d'attention particulière (pour préserver les milieux, favoriser la nature dans les projets urbains). L'intérêt local de cette trame est identifié par le SCOT Sud 54. La continuité entre les milieux boisés au Nord du site devra être conservée car d'un enjeu fort.

11 LES TERRES, LE SOL ET LE CLIMAT

11-1 En matière de géologie, le sol se compose de formation d'argiles et marnes jusqu'à 3 mètres de profondeur d'où la difficulté pour l'eau de s'infiltrer, (comme vu par ailleurs).

Des pentes importantes entre un point haut de 268 m et un point bas de 222 m font que la topographie est un enjeu important à prendre en compte.

11-2 Aucune pollution ni aucune contrainte n'est à attendre sur le site du projet comme l'étude des sites BASIAS et BASOL l'a démontrée.

11-3 Quant à la propriété foncière : les parcelles des 2 communes se situant sur le projet appartiennent en majorité à des personnes privées, quelques parcelles (18) appartiennent aux communes et d'autres ont pu être achetées à l'amiable par l'Etablissement Public Foncier du Grand -Est.

11-4 La distribution de l'eau potable est assurée par la Cté de Communes de Moselle et Madon qui exploite la nappe des alluvions de la Moselle. Son état chimique en 2007 était qualifié cependant «d'inférieur au bon état» du fait des pesticides retrouvés . Aucun captage et aucun périmètre de protection associé ne concernent le site du projet.

11-5 Le climat tient à la fois d'influences océaniques et continentales et les précipitations modérées sont réparties de manière homogène sur l'année.

11-6 L'étude de faisabilité réalisée en 2013 montre un besoin énergétique estimé à 1 274 000KWhEP par an pour une surface de plancher de 14 476 m². Ce besoin peut être pourvu par pratiquement toutes les sources d'énergie douce connues avec « un bonus » pour le rayonnement solaire du fait de l'orientation.

12 LES BIENS MATERIELS, LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

12-1 La vie économique, les loisirs et les déplacements

On recense 378 entreprises sur Neuves-Maisons (dont la dernière activité sidérurgique du département avec des effectifs en baisse de 10% en 15 ans et qui emploie 408 salariés) et 68 entreprises sur Chaligny. Situé à proximité, le bassin d'emploi de Nancy regroupe 219 000 emplois qui offrent des débouchés à ces 2 communes.

En matière d'agriculture on recense 2 exploitations agricoles (102 ha) sur Neuves-Maisons et 6 déclarées sur Chaligny (51 ha). Au droit du projet seuls 4,86 ha (de pâtures surtout) sont recensées.

Aucune formation de type forestière n'a été identifiée sur le site.

Les commerces et l'artisanat sont circonscrits dans le centre-ville et dans les 4 zones proches et assez récentes situées au sud du projet (dont Cap Filéo la plus importante zone commerciale et artisanale du canton avec 650 emplois)

Le tourisme et les loisirs sont particulièrement liés à l'eau comme la pratique de la pêche en étangs et la fréquentation de la nouvelle piscine. En ce qui concerne le patrimoine industriel ancien de Neuves-Maisons l'ancienne mine de fer est classée monument historique.

Le site du projet est bien desservi au sud par la route, le chemin de fer et la Moselle canalisée ; les équipements publics tels les établissements scolaires, médicaux, sportifs et culturels sont répartis sur les 2 communes.

L'étude des déplacements routiers effectuée en 2013 montre plusieurs routes départementales à 2X1voies, situées à proximité du projet étudié ainsi que de nombreuses voies communales desservant les zones pavillonnaires adjacentes au futur secteur. Des nombreux carrefours à feux régulent la circulation autant auto que piétons. L'étude de 2013, montre une réserve de capacité de plus de 50 %. La majorité des flux est orientée Nord/Sud par la D 974 et est/ouest par la D 909 et D 115.

En ce qui concerne les déplacements doux, il n'existe aucune bande cyclable dans les 2 communes, par contre on repère quelques possibilités de déplacements sécurisés pour la marche à pied.

Peu de transports en commun desservent le secteur d'étude par le fait qu'il n'est qu'en cours de création.

12-2 Paysage, cadre de vie et patrimoine

Les points d'appel visuels sont nombreux et le site du projet montre une sensibilité vis à vis des paysages environnants.

Les 2 « sites classés » se situent entre 4 et 7 kms, les 2 « monuments protégés » sur les communes n'amènent aucune contrainte sur le site du projet. Par contre compte tenu de la proximité avec la Forêt de Haye, le potentiel archéologique est jugé élevé.

13 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

13-1 Sur la population, les logements, l'emploi

En phase travaux, les mouvements d'engins nécessaires pourraient représenter un léger risque. Pour limiter ces risques durant le chantier, un grand nombre de mesures de sécurité seront mises en place.

Sur l'emploi local, des retombées sur la demande sont attendues.

En phase d'exploitation, le nombre de logements construits à vocation à faire croître le nombre d'habitants des 2 communes. Sur l'emploi quelques impacts pourront avoir lieu.

13-2 Sur la santé humaine

Il y aura sans doute une dégradation de la qualité de l'air durant les travaux dans une bande de 50 m de part et d'autre de l'emprise des travaux. Pour réduire cet effet, le chantier adoptera des techniques de bonne conduite.

On notera durant le chantier des nuisances sonores et quelques vibrations surtout sur les axes routiers. La réduction de cet impact passera par les horaires réglementés, les entreprises seront appelées à n'utiliser que des engins respectant le niveau sonore prescrit par la réglementation et à utiliser en priorité des zones de circulation les moins « sensibles ».

Certaines occupations du sol pourraient aggraver le risque de mouvement de terrain, des études géotechniques complémentaires seront nécessaires, tant pour la phase travaux que dans celle en phase de production.

En ce qui concerne la pollution aquatique, le risque adviendrait davantage en phase travaux, là encore le respect des bonnes pratiques de chantier peut l'éviter. En cours de fonctionnement normal de la ZAC, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ont fait l'objet d'études qui ont été détaillées plus haut.

13-3 Les risques naturels

Le projet est situé dans une zone qui n'est pas soumis au risque sismique.

En ce qui concerne le risque lié au mouvement de terrain, une partie du site est classé en zone 2 donc en zone de protection et le PPR prévoit le recours ultérieur à des études géotechniques : aucune construction n'est autorisée dans cette zone.

Pour le risque « retrait/gonflement des argiles », le projet n'aura pas d'incidence.

Le site du projet n'est pas soumis lui-même au risque d'inondation. En cas de rupture de digue qui pourrait impacter 270 m² : la mesure d'évitement retenue a consisté à surdimensionner les bassins de rétention prévus au Sud de la ZAC pour récupérer les eaux pluviales. Le projet prévoit dans cette zone, la construction des bâtiments sur un vide sanitaire et un premier niveau de plancher au-dessus de la cote de référence.

Le projet n'est soumis à aucun risque technologique.

La qualité de l'air induit par ce nouveau projet dépendra largement des polluant émis par la circulation automobile : en matière d'évitement, le projet a pour ambition de minimiser la place de

la voiture dans le quartier ; quant aux polluants engendrés par les besoins énergétiques, le futur quartier a envisagé de les limiter par différents moyens.

Aucun effet délétère n'est attendu sur l'ambiance acoustique, ni sur les risques sanitaires liés aux sites et sols pollués, ni sur la pollution aquatique.

14 EFFETS DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE ET MESURES NECESSAIRES

14-1 Seuls les potentiels effets sur la ZNIEFF de type 2 durant les travaux nécessitent d'être évités par une organisation de chantier sécurisée ; en matière de réduction, il est prévu de récupérer les eaux de ruissellement durant le chantier et de réutiliser des déblais.

14-2 Effets sur les habitats naturels et mesures :

Le projet a un impact global d'environ 11 ha sur les habitats biologiques soit un impact jugé fort sur les vergers, les haies et les pâtures : une mesure d'évitement a consisté à réduire le projet initial destiné à l'habitat, de 19 ha à 13,6 ha pour conserver le maximum de surfaces en vergers, prairies, et la fruticée.

Durant les travaux, les mesures d'évitement consisteront au strict respect des emprises et à la mise en place d'un plan de circulation des engins.

Il restera un impact résiduel permanent et direct obligeant à des mesures compensatoires (détaillées plus loin)

14-3 Effets sur la flore et mesures :

Compte tenu qu'il n'existe pas sur le site d'espèces protégées, durant les travaux, on veillera à ne pas introduire de plantes invasives.

14-4 Effets sur la faune et mesures :

14-4-1 l'avifaune :

Durant les travaux, l'impact sur l'avifaune est jugé fort sur les espèces d'oiseaux protégées et leur habitat ainsi que sur d'autres espèces d'oiseaux nicheurs.

Les mesures d'évitement consistent dans un premier temps à éviter les travaux d'abattage, d'arrachage des haies entre le 5 mars au 1er septembre. Le balisage de zones, le plan de circulation et un suivi du chantier par un expert écologue seront mis en place.

La replantation d'arbres et le maintien maximum d'arbres remarquables sur le site assureront la fonctionnalité écologique des sites de reproduction et ce dès le début des travaux, tout comme la plantation d'arbres fruitiers sur chaque parcelle et l'implantation de haies.

Cependant, il restera un résiduel significatif de 7,81 ha soit environ 64% d'habitats des oiseaux (fruticée, vergers en friche et prairie). En conséquence il sera nécessaire de déposer une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées et de leur habitat.

14-4-2 Les reptiles

Les travaux de la phase 2 détruiront forcément une bonne partie de leurs habitats eux même « protégés » constitués de murailles. En conséquence il s'agira de choisir le bon moment pour certains travaux, d'aménager dans les voiries des passages pour la petite faune en phase d'exploitation. L'impact ultérieur est jugé fort puisqu'estimé à 1,28 ha. En matière d'évitement et dans la mesure du possible, durant les travaux, un herpétologue interviendra

pour déplacer des individus mais compte tenu de l'impossibilité de déplacer l'ensemble des lézards, une demande de dérogation pour destruction accidentelle d'individus sera déposée.

14-5 Corridors écologiques

L'aménagement de la ZAC conduira à une rupture de continuités écologiques, l'impact est jugé fort. Aussi il conviendra : d'établir une continuité au Nord avec la Forêt et le Bois de Haye pour permettre de conserver des habitats existants ; la plantation de nombreuses haies ; le maintien le plus possible d'arbres anciens ainsi que le replantage de nombreux arbres d'espèces locales.

14-6 Les mesures compensatoires.

L'application des mesures d'évitement et de réduction des impacts ne permettant pas de conclure à une absence totale d'impacts significatifs pour l'avifaune et le lézard des murailles, la compensation territoriale nécessaire est évaluée à 7,61 ha.

Trois conditions sont nécessaires pour être qualifiées de mesures compensatoires : disposer de site en propriété ou par contrat ; mettre en place des mesures techniques visant à l'amélioration de la qualité écologique et déployer des mesures de gestion pendant une durée adéquate.

Les parcelles de compensation se situent toutes à moins de 2 kms de la ZAC et sont pour Neuve-Maisons : le Val de Fer, et le Champ Monseigneur soit environ 4,5 ha. En ce qui concerne Chaligny sont retenus pour une surface totale de 3,8 ha : le Fond du val, et le captage AEP qui appartiennent déjà à la commune. La zone classée N mitoyenne du projet de la ZAC, de même nature que les terrains à compenser d'une superficie de 6 ha. Cette zone appartenant à des propriétaires privés, il a été décidé de l'inclure dans l'enquête parcellaire en application de l'article L 123-2 du Code de l'expropriation.

Les 2 conseils municipaux se sont engagés pour 20 ans à gérer ces parcelles selon les règles de gestion environnementale avec par exemple la création de haies, la création de vergers de haute tige (toute végétation d'espèces locales)

Une attention particulière sera portée le plus en amont possible, aux aménagements destinés aux reptiles.

Le suivi environnemental comprendra en amont l'étude initiale de chaque parcelle et une évaluation des 2 espèces à intervalles réguliers par un écologue.

15- EFFETS DU PROJET SUR LES TERRES, LE SOL, L'EAU ET MESURES ENVISAGEES

Durant les travaux, le nivellement du site sera réalisé eu égard à sa topographie. En matière d'évitement la réutilisation partielle des remblais sera effectuée au maximum ; en matière de réduction, le suivi des matériaux sortant ou entrant devra être surveillée.

Le respect de la topographie existante et la limitation des besoins en terrassement réduiront l'impact.

Les risques de pollution des sols et sous-sols seront réduites du fait de l'utilisation des «bonnes pratiques de chantier». Lors de l'exploitation, des mesures particulières environnementales limiteront les risques (gestion de l'eau par ex)

En ce qui concerne les effets sur la propriété foncière, les propriétaires privés qui sont en grand nombre et pour lesquels les acquisitions foncières amiables n'ont pu avoir lieu, seront soumis à la procédure d'expropriation et seront indemnisés selon la réglementation

L'aménagement du site conduit à une augmentation des surfaces imperméabilisées, qui nécessite de réguler les eaux de ruissellement de l'eau de pluie à la source.

En phase de chantier, le risque sera celui d'une pollution accidentelle qu'on réduira au maximum par un ensemble de règles données aux intervenants. Durant la phase d'exploitation, les eaux de pluie seront gérées de préférence à la parcelle. Les 5 bassins de rétention ont été dimensionnés pour une pluie de retour de 100 ans. La gestion des eaux usées de type domestique se fera en séparatif et raccordé aux réseaux existants vers la STEP de Neuves-Maisons, en conséquence aucun rejet ne se fera en milieu naturel. Pour éviter toute pollution, les eaux de ruissellement se feront dans un réseau étanche, les pollutions accidentelles seront piégées dans les bassins de rétention.

16 AUTRES EFFETS

16-1 les impacts qui sont jugés positifs : contexte économique durant les travaux, et à terme impacts positifs sur les loisirs, les infrastructures (création ou adaptation de voies), les transports en commun, les commerces environnants, le patrimoine archéologique (pouvant être découvert durant les travaux),

16-2 l'application d'un cahier de bonnes pratiques durant les travaux concernera la gestion des déchets, la circulation, les réseaux.

16-3 Pour les activités agricoles, on constatera une perte de surface et donc un nécessaire besoin de compensation de 3,43 ha (cf décision de la CDPENAF)

16-4 L'impact visuel durant les travaux sera temporaire, en phase d'exploitation l'impact sera fort car le site sera modifié totalement, il restera un impact moyen malgré les aménagements paysagers.

16-5 Il n'existera aucun effet de cumul avec les autres projets récents.

L'impact sur les infrastructures est jugé positif du fait de la nécessaire création d'un axe principal Sud/Nord, et l'adaptation de voies permettant la desserte de la ZAC.

C'est le secteur Est qui semblerait le plus impacté par le flux supplémentaire de VL. Les études de 2013 montrent une augmentation du trafic mais ce dernier peut être résorbé du fait des réserves L'impact sur les transports en commun est jugé positif du fait d'un développement prévisible.

NB : Ont été ignorés dans ce paragraphe les impacts considérés comme négligeables, faibles ou nuls.

17 LES CÔUTS DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Hors prairie mellifère et aménagements paysager le coût total s'élève à 124 500 € répartis sur 20 ans dont 25 000 € d'étude et 100 000€ de travaux d'investissement.

18 SUIVIS MIS EN PLACE

Aussi bien durant les travaux qu'en phase d'exploitation, un suivi de tous les points évoqués plus haut est mis en place et est de la responsabilité du SAUCNM

19 MISE EN OEUVRE DE L'ENQUETE

19-1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy par ordonnance du 11 mai 2021. Il a pris possession du dossier complet le 31 mai 2021 à la

Préfecture de Meurthe et Moselle auprès de Mr Arnold du bureau des procédures environnementales du Service de la coordination des politiques publiques

19-2 Réunions préparatoires

Le Commissaire Enquêteur s'est rendu à Chaligny à 2 reprises : la première le 22/7/2021 pour rencontrer les élus concernés par le projet et les 2 représentants des cabinets d'étude : Mme Levy représentante du cabinet SEBL et Mr Abderhamane représentant l'EPFGE. La discussion s'est portée sur les lieux d'installation des panneaux de publicité légale ; le Commissaire enquêteur s'est fait préciser les compétences de chacun et la position actuelle des associations connues jusqu'ici pour leur hostilité au projet (la réponse suivante a été donnée : « elles avaient été reçues à plusieurs reprises »).

Les registres ont été paraphés à cette occasion par le CE et ce dernier a vérifié que l'avis de la CNAF avait bien été joint au dossier à disposition du public. Le Commissaire Enquêteur a visité les lieux de la future ZAC en compagnie du groupe, à partir des rues existantes.

Lors de la seconde réunion le 19/8/2021, ont été évoqués : la liste des terrains repérés à la convention foncière de février 2013, la nécessité de répertorier les parcelles par propriétaires pour l'enquête parcellaire, le problème de la rue Gaillet, des explications sur les réponses à la MRaé. Monsieur Marcot m'a remis en communication, l'étude d'impact de 2014, le registre des remarques du public de 2014, l'étude de 2014 de la faisabilité du potentiel ENR et celui de « porté à connaissance » pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées de 08/2019. Il m'a remis également un document du 9 décembre 2019 destiné au Commissaire Enquêteur du PLUI et une copie de l'article de L'Est Républicain du 20 février 2020 qui donnait la parole aux opposants au projet de ZAC .

19-3 Information du public

La publicité légale de ces 2 enquêtes conjointes a été faite par voie de presse :

- dans le quotidien « L'Est Républicain » le 8 juillet 2021 et le 31 août 2021
- dans l'hebdomadaire « Le Paysan Lorrain » des 9 juillet 2021 et 3 septembre 2021.

Sont joints les certificats d'affichage des 2 communes (P.J. 7 et 8)

Les impératifs de parution ont été respectés

Le projet d'enquêtes conjointe a été mis en ligne sur le site de la Préfecture de Meurthe et Moselle <https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr> : rubrique « politiques publiques/enquêtes publiques » : liste des enquêtes publiques en cours

Il a été possible au public de saisir ses remarques par mail adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Le dossier papier et les registres ont été tenus à disposition du public dans les mairies de Neuves-Maisons et de Chaligny : ce dernier pouvait ainsi faire valoir ses remarques sur les registres déposés à l'accueil durant les heures d'ouverture des mairies.

Le public pouvait aussi adresser un courrier au Commissaire Enquêteur dans les mairies.

Le public a été aussi informé grâce au sites Facebook des mairies, le site internet de la commune de Chaligny, celui de Neuves Maisons étant en travaux. Les avis (papier jaune grand format) ont été apposés sur les panneaux d'information du public en mairies ainsi qu'aux 4 endroits répartis sur la futur ZAC.

Lors de la première permanence à Neuves Maisons, il est apparu via les demandes du public que les habitants ne disposant pas de moyens informatiques étaient peu informés de l'enquête publique : le Commissaire Enquêteur a porté cette information aux communes : Chaligny a renseigné son tableau déroulant lumineux.

20 DEROULEMENT DES OPERATIONS

Un troisième registre d'enquête publique avait été ouvert par Neuves-Maisons, le Commissaire Enquêteur l'a retiré de la circulation.

20-1 Les permanences

L'arrêté préfectoral du 6 juillet 2021 a fixé les dates de déroulement de l'enquête à savoir du 31 août au 2 octobre 2021 soit 33 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à disposition du public lors de 5 permanences :

- le mardi 31 août 2021 de 15h15 à 17h15 à Neuves Maisons
- le samedi 11 septembre 2021 de 10h à 12h à Chaligny
- le samedi 18 septembre 2021 de 9h30 à 11h30 à Neuves Maisons
- le mercredi 22 septembre 2021 de 16 h à 18 h à Chaligny
- le samedi 2 octobre 2021 de 9h30 à 11h30 à Neuves Maisons

Par mégarde des observations « DUP » ont été portées dans les registres « dossier parcellaires », elles ont fait l'objet de photocopies dans les dossiers « DUP »

Les registres avaient été paraphés par le Commissaire enquêteur lors de la réunion du 22/07/2021.

L'enquête s'est terminée le 2 octobre 2021(minuit) les registres de DUP ont été clos par le Commissaire Enquêteur ; le Maire de Chaligny et Neuves Maisons ont clos les registres d'enquête parcellaire le même jour.

Le retour des registres en LAR à mon domicile s'est effectué le 4 octobre pour Neuves Maisons et le 6 octobre pour Chaligny.

20-2 Ambiance de l'enquête :

Le Commissaire Enquêteur a rencontré de la contestation polie de la part du public.

Avec cependant un léger incident avec le représentant de Flores 54 : ce dernier a détourné les propos du Commissaire enquêteur lors de la dernière permanence à Chaligny et les réitérés dans ses courriers en inventant une prise de position du CE sur le projet.

Le Commissaire enquêteur n'a pas donné suite à la demande de 3 associations (Flore 54, les Vergers de rive droite de la Moselle, et Chaligny- Transition) quant à l'organisation d'une réunion publique compte tenu de cette demande tardive par rapport au terme de l'enquête et de l'absence de

réponse dans les délais, de la mairie de Neuves Maisons sur les moyens mis à disposition du Commissaire Enquêteur. Le CE en a informé les associations par courrier du 27 septembre 2021(Pj9).

Le Quotidien local (L'Est républicain) a publié le 23 septembre 2021 une double page titrée « le projet de 300 logements entre Neuves Maisons et Chaligny sème toujours la discorde » la parole a été donnée aux opposants, au Président du SAUNCM ainsi qu'aux élus de Chaligny (PJ 3).

Le Commissaire Enquêteur d'une manière générale a pu compter sur la coopération de SEBL et de l'EPFGE quand il a eu besoin de compléments d'informations ainsi que sur la disponibilité efficace des secrétariats des mairies.

20-3 La participation du public : sollicitations de tout ordre notées sur les registres

	Registre DUP
NEUVES-MAISONS	31 + pétitions de 296 noms + mémoire d'avocat
CHALIGNY	23

20-4 Nombre de courriers reçus via la Préfecture : 23 sur un total de 54

20-5 Nombre de consultations du site internet de la Préfecture : 32

21 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE) SUR LA REPONSE DU PETITIONNAIRE A LA MRAÉ

21-1 Le Commissaire Enquêteur rejoint les réponses du pétitionnaire :

21-1-1 Il y a effectivement un résumé non technique dans le dossier de DUP contrairement aux affirmations de la MRAé.

21-1-2 Le PLU de 2014 qui concerne Neuves Maisons prévoit bien pour la ZAC des « Hauts de Moselle » ,20 logements /ha (OAP 4) et non 40 logements/ ha (chiffre annoncé par la MRAé).

Le Scot/ Sud 54 préconise 20 logements à l'hectare : le dossier est donc conforme puisque la ZAC développe 26 logements à l'hectare.

21-1-3 Il paraît invraisemblable d'ajouter les surfaces de la ZAC Filinov et de l'aménagement du Champi pour le calcul de l'artificialisation. En effet ces 2 zones étaient déjà artificialisées avant leur réalisation, la zone de Filinov est maintenant en exploitation et celle du Champi a reçu un permis d'aménager par arrêté du maire de Neuves-Maisons du 6 mars 2020. La première était une friche industrielle, (l'ancienne filature et atelier de confection fermée dans les années 90 occupait tout l'espace). Quant à la zone du Champi ex- zone Walon (nom d'une entreprise de transport), elle était largement artificialisée puisque son activité

principale était la logistique de voitures et donc se composait essentiellement de parkings ; la zone comportait aussi une ancienne gare et un château d'eau désaffectés.

Les aménagements de la zone du Champi vont au contraire permettre une désartificialisation car cet espace de 90 logements comportera plus de 21 ares enherbées (réponse donnée par la Communauté de Communes à ma question).

21-1-4 Le pétitionnaire n'a pas appliqué la recommandation de la majoration de densité des logements par ha définie par le SCOT sud 54 quand la zone d'aménagement se trouve à 800 m d'une gare. Il s'avère qu'effectivement c'est bien une recommandation et non une obligation. Cette recommandation n'a pu s'appliquer à ce projet pour essentiellement les motifs suivants : d'une part les 800 m sont calculés en ligne droite or les habitants de cette ZAC emprunteront les voies existantes plus longues et d'autre part si le bas de la ZAC est à 800 m, le milieu et le haut seront bien évidemment plus éloignés.

21-1-5 Le pétitionnaire a pris en compte contrairement à ce que la MRAé annonce, les effets cumulés des 3 « ZAC » (Champi n'étant pas une ZAC !) en matière d'eau potable, traitement des eaux usées, gérés par la Communauté de Communes de Moselle et Madon. En effet en apportant son avis favorable le 28/01/2020 pour cette nouvelle zone du Champi (cf l'arrêté du maire de Neuves Maisons en date du 6 mars 2020), le gestionnaire donne la preuve, s'il en était besoin, de capacités suffisantes pour ces 3 espaces (voir autorisation de la Police l'Eau d'octobre 2018 pour la ZAC).

21-1-6 Il n'y a bien aucun projet identifié entrant dans le cadre réglementaire de l'article R122-5

21-1-7 Le CE estime que le projet est bien en continuité avec l'urbanisme existant. Le Commissaire Enquêteur rappelle que la zone du Champi évoquée plus haut, en cours de réalisation entre dans l'objectif de priorité du renouvellement urbain du SCOT (comme réhabilitation de friches industrielles).

21-1-8 Le risque mouvement de terrain a été pris en compte : car les études géotechniques d'un expert sont envisagées en cas de demande d'urbanisme aussi bien sur les parcelles à construire que sur les parcelles des circonvoisins pour tenir compte des dernières études CEREMA. En effet selon la Direction départementale des territoires interrogée par le CE : « la quasi-totalité de la zone est située en aléa faible ou aléa moyen ; la prescription de la révision du PPR est envisagée en 2022 du fait des études d'enjeux exposés à ces aléas qui sont en cours de finalisation ».

21-1-9 La demande de dérogation à l'interdiction d'atteintes aux espèces et habitats protégés a bien été ajoutée au dossier.

21-1-10 Pour l'étude de trame verte et bleu, le CE note que l'étude d'impact précise bien que le maximum d'arbres remarquables et arbres à cavité seront protégés (étant entendu qu'ils sont assez rares ..)

21-2 Le pétitionnaire ne répond pas ou pas précisément pas aux remarques de la MRAé

21-2-1 En ce qui concerne la demande de présentation des solutions de substitution raisonnable à l'emplacement étudié : le pétitionnaire ne précise pas les motifs les rendant moins appropriées. Il ne joint pas la carte des secteurs disponibles.

21-2-2 Le pétitionnaire ne répond pas aux préoccupations du chapitre 4 et particulièrement : de la règle 25 du STRADET quant aux surfaces imperméabilisées (6,4 ha) ; des règles 16 et 17 relatives à la baisse et l'optimisation du foncier.

21-2-3 Aucun bilan des logements construits depuis la parution du SCOT sud 54 (2013) n'est produit.

21-2-4 Le pétitionnaire explique qu'il ne peut pas compléter l'analyse paysagère du fait de la non-définition actuelle du Cahier des prescriptions architecturales, sans en préciser les attentes autres que quantitatives.

21-2-5 La MRAé fait état de certaines espèces à protéger ne figurant pas à l'étude d'impact (ex : crapauds) et le pétitionnaire ne relève pas l'erreur.

21-2-6 Le bilan carbone complet n'est pas ajouté ni l'étude permettant une diminution des GES.

21-3 Le Commissaire Enquêteur n'a pas la compétence

Pour estimer si le choix relatif aux emplacements et aux jauges des bassins de rétention des eaux pluviales est adapté ou pas.

22 PV DE SYNTHESE

Il fait l'objet de la PJ n°2

Sa remise a eu lieu le 12 octobre 2021 à Chaligny en présence de Messieurs ABDERRAHMANE (EPFGE) et GODET (élu de Chaligny et vice-président du SAUVNM)

A cette occasion, le chargé d'études du porteur de projet n'a pas souhaité de photocopies des registres, ce qui aurait simplifié grandement la compréhension des questions très synthétisées par le CE. Pour faire suite à la réunion du 26 octobre 2021 demandée par les parties prenantes, le porteur de projet a réclamé ces photocopies. Le CE et le secrétariat de mairie de Chaligny ont pu lui fournir les scans.

Lors de cette réunion un peu houleuse, le CE à qui on avait promis la remise de la réponse au PV de synthèse a dû s'expliquer entre-autre sur son rôle quant aux questions du public : la représentante de SEBL aurait souhaité que le CE limite les questions du public...

La réponse n'étant pas prête dans le délai réglementaire des 15 jours, il a été convenu lors de cette réunion sous réserve de l'accord des services de la préfecture, d'une remise des réponses au 10 novembre 2021. Cet accord a été donné (P.J.6).

NB : L'original du mémoire de Maître ZIND a été remis.

23 ANALYSE DES REPONSES APPORTEES PAR L'EPFGE AU PV DE SYNTHESE

Chacune leur tour, les parties prenantes rencontrées le 26 octobre 2021 ont montré un vif engagement et toutes ont certainement participé à la rédaction du mémoire en réponse du porteur de projet .

Il faut se souvenir que la création de la ZAC date de 2015, c'est à dire plus de 6 ans avant cette demande de DUP. Lors de sa création, il y a bien eu une information préalable du public et la réalisation d'un bilan au titre de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme. A cette occasion la collectivité avait prévu d'informer le public tout au long du projet (cf conclusion CR bilan de concertation de mai 2015).

Par contre 2 dossiers de modification des PLU (le dernier pour Neuves Maisons est de 2018) ont fait l'objet de différentes observations du public : aucune modification demandée par le public et les associations n'a été retenue.

L'information sur le projet est restée au niveau des élus depuis 2018. Or entre temps des modifications ou remarques sont intervenues comme celles de la MRAé (novembre 2019), une demande de modification de la part de la préfecture 54 (22 juillet 2020) et la mise en place des nouveaux conseils municipaux après le 15 mars 2020. De ce fait le présent dossier de demande de DUP avec son étude d'impact semble avoir « réveillé » les opposants.

La sensibilité des publics au réchauffement climatique et ses conséquences, l'arrivée des publics plus sensibles à l'environnement à l'aise avec les techniques modernes de recherches d'informations sur internet ont permis de donner libre cours à une multitude de questions qui n'ont pas pu être formalisées par ailleurs. Ce grand nombre de questions aurait pu être utilement évacué en amont de la DUP si la communication avait été élargie par une réunion publique. Le Commissaire Enquêteur avait eu des informations très rassurantes sur le niveau de communication des associations et des habitants.

Le Commissaire Enquêteur a noté lors de l'enquête par ailleurs l'insuffisance d'information aux habitants ne disposant pas d'outils informatiques .

L'EPFGE a reporté bon nombre de réponses aux questions du public lors de la phase opérationnelle, c'est à dire celle des travaux. Or il n'y a aucune obligation d'information du public lors de cette phase. On peut en déduire que le public restera inquiet lors des travaux avec comme conséquence des risques en terme d'image pour les collectivités ainsi qu'un risque de ralentissement de réalisation du projet du fait des éventuels recours juridiques.

Le Commissaire Enquêteur estime que la seule analyse juridique de la réponse du porteur de projet ne calmera pas l'agitation. Montrer à la population résidant actuellement dans les 2 communes, les avantages attendus, eût été sans doute plus pédagogique ..

Le porteur de projet a souhaité répondre sous la forme d'un mémoire reçu par mail le 10 Novembre 2021 (P.J. 4) aux observations du public et du CE, plutôt que de répondre question par question.

De ce fait, le CE a choisi de reporter sous chaque question du PV, la réponse ou l'absence de réponse qu'il a trouvée ou non dans le mémoire de l'EPFGE.

Le paragraphe 23-1 récapitule les avis sur les questions du public et le paragraphe 23-2 récapitule les avis sur les questions posées par le CE. Sous chaque question on trouvera *donc la réponse de l'EPFGE* et ensuite *l'avis du CE*.

23-1 REPONSES AUX QUESTIONS POSEES PAR LE PUBLIC

1-1 N'existe-t-il pas le même danger prévisible de catastrophe comme celui qui a eu lieu cet été en Allemagne et ailleurs avec les coulées de boue ? glissement de terrain, pb de ruissellement sur surfaces imperméabilisées.

Le porteur de projet estime que cette question est liée à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

1-2 Quelles garanties et recours du porteur de projet si pb à l'aval liés à construction de la ZAC ?

Le porteur de projet estime que cette question est liée à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

1-3 Quel drainage est prévu étant donné que certaines constructions sont déjà inondées en cas de forte pluie ? ex : Filoche, haut de la rue du Puisot, Fond de Chenet.

1-4 A-t-on tenu compte des sources existantes dans cette zone ?

Le porteur de projet estime que ces questions sont liées à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

1-5 Risque d'inondation éventuelle car les bassins de rétention sont au-dessus des maisons rue Salengro.

1-6 Les études hydrologiques ne semblent pas sérieuses (plusieurs maisons ont eu des problèmes dans le passé et la pose de pieux a été nécessaire)

Le porteur de projet estime que ces questions sont liées à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

1-7 Comment les élus vont-ils gérer les risques naturels ? Mouvements de terrain, retraits gonflements des sols argileux par exemple (liste des catastrophes naturelles de 19 épisodes du 1986 à ce jour)

1-8 Mouvement de terrain risque supplémentaire du fait des anciennes galeries minières

1-9 Fissures et affaissement : il existe déjà des problèmes, les travaux risquent de les accentuer

1-10 Quelles études géotechniques ont-elles été réalisées ?

Le porteur de projet estime que ces questions sont liées à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

1-11 Non application de l'article L125-1 code de l'environnement : vulnérabilité due à l'imperméabilisation des sols

1-12 Le projet comporte des risques majeurs pour les populations actuelles et futures.

1-13 L'étude sur les risques ne va pas assez loin

Le porteur de projet estime que ces questions sont liées à la phase opérationnelle

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

2) INQUIETUDES POUR LA FAUNE ET LA FLORE

2-1 Quel impact attendu d'une « migration forcée » des animaux protégés vers une autre zone ?

2-2 Destruction de la flore et la faune, du milieu naturel (pour certains) au nom de l'argent

Le porteur de projet estime que ces questions sont hors champ d'étude

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

2-3 Que fera-t-on si les espèces protégées ne viennent pas recoloniser les espaces « données » en compensation ? Il sera trop tard.

2-4 Les mesures de sauvegarde contribuent-elles à la sauvegarde des espèces ?

2-5 La MRAé souligne un risque majeur envers les espèces protégées.

2-6 Extinction de masse en route.

2-7 Pourquoi faut-il des dérogations pour détruire l'habitat des espèces protégées ?

2-8 De quelle manière va se faire la gestion des espaces expropriés ? Y aura-t-il un bénéfice pour la faune ?

Réponse du porteur de projet : le CNPN a donné un avis favorable à la dérogation et les affirmations du public ne sont pas étayées pour ces questions.

Avis du CE : Le public n'a pas les compétences scientifiques, ni les moyens matériels de faire étudier ces questions ; la légitimité du CNPN ne pose pas de problème.

2-9 Certains aspects liés aux zones protégées voisines ne sont pas prises en compte (Natura 2000 et ZNIEFF)

2-10 Pas de zone-tampon entre ce projet et la Forêt de Haye (incidents avec ongulés)

2-11 Aucune étude menée sur les impacts réels du projet avec la Forêt de Haye qui est protégée

2-12 L'équipe municipale veut planter des arbres, alors pourquoi en raser ?

2-13 Les arbres en place fixent la terre des pentes l'environnement ?

Le porteur de projet estime que ces questions sont hors champ d'étude

Avis du CE : réponse exacte, (la ZAC ne peut être remise en cause car créée en 2015).

2-14 Neuves Maisons est « ville verte » ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Lors de la réunion du 26 octobre 2021 cette question a été relevée par le Président du Syndicat

2-15 Le projet ne va-t-il pas détruire les espèces fruitières anciennes ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : il est prévu de replanter des espèces anciennes.

3) INQUIETUDES SUR L'ADEQUATION DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET CIRCULATION

3-1 Le chemin du Champ Voitel et la rue du Fonds Chenet vont-ils devenir d'avantage passants ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

3-2 Quels seront les principaux axes de circulation ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

3-3 : 600 VL au minimum supplémentaires ne vont-elles poser des problèmes de circulation compte tenu de l'étroitesse de certaines voies ? Risques d'engorgement certains du centre de Neuves-Maisons et des axes secondaires.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

3-4 Il existe déjà des problèmes de places de parking le long des voies passantes

3-5 La sortie routière de la rue de la Picotte doit être interdite (trop étroite, trottoirs trop petits y compris pour les personnes à mobilité réduite et les groupe de marcheurs, nombreux obstacles sur l'accès à la rue R Salengro ..)

3-6 La tentation serait grande de passer par la ZAC pour échapper à la saturation des autres voies.
3-7 Ne faudra-t-il pas construire de nouvelles routes qui passeront par la zone protégée de la Forêt de Haye ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

3-8 Quelle mobilité douce ?

3-9 Pas d'alternative possible à la voiture dans ce projet

Sur les mobilités et dessertes, le territoire est doté sous l'égide de la Communauté de Communes d'un réseau de bus gratuits et adaptables. Un réseau de mobilités douces est en cours d'études dans le cadre du projet de territoire, dont l'un des axes arrivera au pied du site à aménager.

Avis du CE : si le réseau de mobilités douces arrive seulement au pied de la ZAC, cela ne suffira pas à empêcher l'utilisation des véhicules à moteur. La forte pente est un handicap aux mobilités douces sauf pour la marche à pied : ce sera seulement le choix de certains habitants vertueux et peu pressés.

3-10 Quels transports en commun sont envisagés et quels tarifs ?

Le territoire est doté sous l'égide de la Communauté de Communes d'un réseau de bus gratuits et adaptables.

Avis du CE : dont acte

4) LES DOUTES SUR LES BESOINS

4-1 Quelle est l'utilité d'augmenter l'offre de logements sur le secteur ?

4-2 La démographie s'est-elle tant accrue ? A-t-on une estimation des demandes de logements non pourvues à ce jour ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : aucun chiffre n'est donné pour étayer les affirmations du dossier

4-3a Les bâtiments de la Filoche ne sont toujours pas tous occupés.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : Monsieur le maire de Chaligny m'a assuré qu'au contraire il y avait un engouement pour ce quartier

4-3b Les chiffres de la démographie des 2 communes montrent une baisse ; et une prévision de croissance nulle pour la période 2020 /2033.

Pas de chiffres précis donnés pour contester cette remarque.

Avis du CE : dont acte.

4-4 Tous les terrains seront-ils constructibles ?

Réponse : non la zone de compensation située sur Chaligny sera conservée en zone naturelle

L'avis du CE : ok conservation de la zone naturelle pour 30 ans avec suivis

4-5 Existe-t-il un réel intérêt d'utilité publique ?

4-6 L'offre de logements va-t-elle rejoindre la demande de logements ?

Réponse : le SCOT54 le prévoit (cf III A du mémoire en réponse)

L'avis du CE : dont acte

4-7 Neuves-Maisons cité-dortoir ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : dont acte

4-8 Est-ce un réel besoin de logements en sachant que 208 logements sont disponibles sur le secteur (Bon Coin 09/2021)

Réponse : la qualité des logements disponibles n'est pas adaptée aux types de populations

L'avis du CE : l'information donnée par le porteur de projet n'est pas étayée.

4-9 Cela va entraîner des déplacements de population (quel intérêt car il n'y a pas d'emploi dans le secteur

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : on ne peut préjuger de ce fait.

5 RESPECT DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

5-1 La gestion des eaux pluviales n'est pas prévue à la parcelle pour réutilisation.

5-2 Comment a été prise en compte la directive du Ministère de la Transition Ecologique « faire de l'agriculture une alliée de la biodiversité » ?

5-3 Quelle solution mise en place dans le projet pour lutter contre une hausse des températures dû au bétonnage et aux émissions de gaz ? La loi 2021.1104 dite résilience et climat est-elle respectée ?

5-4 Consommation foncière : quels arguments sont avancés pour ne pas atteindre l'objectif de zéro artificialisation

5-5 Le Plan climat air-énergie territorial était prévu par la Cté de communes où en est-il ?

5-6 Destruction site actuel : respect de l'environnement ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : la MRAé a donné un avis favorable à l'étude d'impact.

5-7 Pourquoi ne pas mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable et des logements « zéro carbone » ?

5-8 Projet contraire au rapport du GIEC où est le volet environnemental ? Quid de la prise en compte du changement climatique ?

5-9 Incompatible avec SCOT Sud 54 qui prône la réduction de la consommation foncière.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : un avis favorable a été donné par la MRAé

5-10 Exproprier les parcelles de personnes qui cultivent leur terrain pour manger bio est-ce une bonne idée pour l'environnement ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : c'est un avis personnel, qui ne peut être retenu.

5-11 Aucune étude paysagère produite (voir MRAé) .

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : un avis favorable a été donné par la MRAé.

6 INTERROGATIONS ET REMARQUES DIVERSES

6-1 Quels seront les types de logements proposés et quelle population est attendue ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : les éléments sont donnés dans le dossier de la création de la ZAC.

6-2 Quelle co-visibilité depuis les maisons de la rue des fonds Chenet et parcelle AP189 ?

6-3 Ce projet ne va-il pas faire baisser la valeur des biens existants ?

6-4 Quel impact ce projet sur les impôts ?

6-5 Quelle compensation est prévue pour les préjudices qui seraient supportés par les résidents actuels ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : il est impossible actuellement d'évaluer ces points.

6-6 Il va y avoir une diminution des zones de promenade.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : il est prévu l'augmentation des zones pédestres et des zones de loisirs dans le projet.

6-7 Les nuisances sonores du fait de la circulation et de l'afflux de population avec la mixité sociale va poser problème.

6-8 L'accroissement prévisible de la pollution (dont l'argument donné par un habitant qui pense que cela peut aggraver son état de santé)

6-9 Problèmes attendus de la mixité sociale

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : il est impossible actuellement d'évaluer ces points.

6-10 Ressource eau potable suffisante ? STEP adaptée ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet de ZAC définit ces aspects. La question est hors sujet DUP.

6-11 La définition du périmètre opérationnel n'épouse pas les contours du périmètre de friches.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : ce ne sont pas les limites du périmètre des friches qui ont défini le périmètre de la DUP.

6-12 Les directives du « guide pratique de la phase administrative de l'expropriation, bureau des procédures environnementales de 02/2015 » ne sont pas respectées : en ce qui concerne les échelles des : plan de situation (p. 46) le plan général des travaux (p. 47)

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : les échelles ne sont que préconisées

6-13 Le périmètre de « compensation » c'est-à-dire la zone N de Chaligny ne doit pas être compris dans l'enquête parcellaire entraînant les expropriations : cela n'était pas prévu au PLU de Chaligny.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : la dernière modification du PLU de Chaligny est plus ancienne que l'étude.

6-14 Il faudra réajuster le nombre de classes à Chaligny mais pour combien de temps ?

6-15 C'est du bétonnage.

6-16 Demande de réunion.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : il est impossible actuellement d'évaluer ces points. Il a été répondu en son temps à la demande de réunion.

7 ASPECTS FINANCIERS

7-1 L'estimation des acquisitions foncières n'est pas actualisée : elle date du 29 juin 2020 soit plus d'un an avant l'ouverture de l'enquête.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : l'ouverture de l'enquête est donnée par l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2021

7-2 Il y a une sous-estimation manifeste des coûts. Par exemple : on trouve le chiffrage des dépenses liées aux mesures compensatoires mais elles n'apparaissent pas dans le coût total du projet.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le coût total résulte du coût des travaux et de l'achat des terrains de la ZAC, mais l'inscription du coût des mesures compensatoires au dossier suffit .

7-3 Il existe de nombreuses divergences entre les chiffres donnés par les uns, les autres et le dossier de DUP, la lettre d'infos n°2 du Maire de Chaligny (p. 53), l'interview donné dans L'Est Républicain le 23 septembre 2021.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : observations exactes

7-4 Le prix de revient du m² serait donc estimé à 144 € en partant du chiffre de 13 millions TTC et d'une surface parcellaire de 89694 m².

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : une évaluation du prix de revient basée sur le montant donné au dossier avait fait l'objet d'un mail à SEBL par le CE qui n'a jamais reçu de réponse.

7-5 L'estimation des postes de dépenses sont imprécises pour : les mesures compensatoires, le bilan financier de la SEBL (lettre d'infos de Chaligny), le montant des rétrocessions des acquisitions faites par l'EPFGE, les frais accessoires ne sont pas chiffrés.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le porteur de projet semble passer sous un silence total les informations financières.

Le CE en tirera des conséquences car la réglementation prévoit l'examen de l'aspect financier dans le bilan.

7-6 Rachat des terrains expropriés à 15€ qui seront revendus 10 à 15 fois plus chers par des promoteurs.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : trop tôt pour le confirmer, la remarque se vérifiera ou pas ultérieurement.

8 SOUTIEN AUX OBSERVATION DE LA MRAé

La zone n'est pas en renouvellement urbain mais en étalement urbain, ce qui entraîne une divergence de point de vue sur la densité des logements.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : les termes prêtent à interprétation car le site retenu est entouré au nord et au sud par des enveloppes bâties : la densité des logements n'apparaît pas excessive.

9 APPRECIATION DU PROJET EN GENERAL

9-1 Le projet est surdimensionné, démesuré, inadapté aux 2 communes, pharaonique, c'est une aberration environnementale, à contre-courant des annonces faites par les pouvoirs publics.

9-2 Le projet engendrera une dégradation du cadre de vie.

9-3 Il peut nous décider à changer de commune.

9-4 Pas de gages sérieux dans un projet d'une telle envergure.

9-5 Avis négatif sur ce projet, le projet est une aberration.

9-6 Projet non viable en l'état.

9-7 Plaisir de vivre dans la zone jusqu'ici.

9-8 En octobre 2020 le maire de Chaligny affirmait « la législation est devenue très exigeante et le projet n'est pas réalisable actuellement » ...

9-9- La mesure compensatoire au Val de Fer est ridicule.

9-10 Ce quartier donnera une image de « ville du passé »

9-11 Projet inadapté aux populations futurs qui recherchent autre chose que la bétonisation.

9-12 Projet dépassé (plus de 15 ans)

9-13 Le projet n'est pas à la hauteur d'une politique responsable ; échec annoncé

9-14 Les autres projets d'urbanisme répondent déjà à la problématique

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : ces remarques témoignent d'appréciations personnelles.

10 PROPOSITIONS (1 par personne)

10-1 Les aspects économiques ne sont pas à prendre en considération : les dépenses pourraient être absorbées par les municipalités.

10-2 Un autre projet qui répondra aux besoins en logements réellement évalués semble envisageable.

10-3 La concertation sur cet éventuel nouveau projet est indispensable pour une meilleure acceptabilité.

10-4 Déplacer le projet dans une zone mieux adaptée.

10-5 Pourquoi le porteur de projet ne procède-t-il pas d'abord à la rénovation ou la réhabilitation de l'immobilier du centre qui est délaissé ?

10-6 Désapprouve le projet et préférerait une zone plus petite.

10-7 Proposition d'un référendum sur le sujet.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause car la ZAC a été créée en 2015.

11 RESENTI DU PUBLIC

11-1 Il existe une valeur sentimentale des terrains hérités.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : c'est un sentiment personnel.

11-2 L'expropriation est une atteinte à la propriété privée.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : c'est exact mais des garde-fous existent.

11-3 Le projet va accélérer le dépérissement du centre-ville, le projet est-il la solution pour le contrer ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause car la ZAC a été créée en 2015, mais des commerçants du centre-ville ont signé la pétition, ils ont sans doute mesuré le risque mais à retardement.

11-4 Impact négatif sur le moral des habitants.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : c'est un sentiment personnel.

11-5 Espaces verts indispensables à l'équilibre des populations.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : c'est un sentiment personnel.

.....

Une pétition comportant presque 300 signatures a été déposée le 2 octobre 2021.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : les habitants se sont mobilisés en nombre et en très peu de temps juste avant la fin de l'enquête. Cette pétition est hors sujet.

.....

CAS PARTICULIERS

La propriétaire de la parcelle AP189 demande à conserver une partie de son terrain.

Les propriétaires de la parcelle 513 demandent à acquérir un terrain contigu à leur terrain.

Mr DUVAL Cyril / Chaligny

Cf son courrier en date du 1/10/2021 avec PJ relatif à sa parcelle AD25 Champs des Fèves à Chaligny destinée à porter une maison individuelle. Il n'a pas été tenu compte de sa demande d'être exclu de la ZAC, alors que les parcelles 524 et 526 contiguës à la sienne ont été exclues du périmètre de la ZAC (observation de la révision du Pos/ Chaligny)

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : ces demandes seront réglées par l'EPFGE ultérieurement.

.....

Mémoire de Maître Zind :

Réponse du porteur de projet : l'EPFGE répond dans son mémoire en réponse à ses questions dans les chapitres B et C dernier alinéa du II et dans le chapitre III C dernier alinéa.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

23-2 QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

La mise en forme est identique au chapitre 23-1

1) Le dossier de DUP annonce un coût total de l'opération de 9 540 563 € (aménagement et achat des terrains) soit un prix de revient d'environ 133€ le m² de surface au sol à bâtir (71684 m²).

Or ce montant semble dépassé selon les informations données par Monsieur le Président du SAUCNM à la presse locale : le coût serait de 11 millions (HT ?). Comment s'explique ce nouveau chiffre ? Quel est « l'organisme qui s'occupe des finances pour notre compte » évoqué par le président du syndicat dans l'interview donné à L'Est Républicain, (article du 23/9/2021). Que veut dire le président en affirmant « cela ne va obérer nos finances communales » ? Alors que sur la page d'en face le Maire de Chaligny évoque la somme de 480 000 € à verser en 2022.

Quelle est la somme engagée à ce jour budgétairement par le syndicat ? Des sommes ont-elles déjà été versées ? Et à quoi correspondent-elles ? Enfin quel est le budget prévisionnel de ce projet ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : dont acte.

2) D'après la Chambre des Notaires, le prix du m² de terrain à bâtir à Neuves-Maisons se situe entre 100 et 123 € le m² avec une tendance à une légère baisse.

Ce projet est-il financièrement tenable si le coût de revient est supérieur au prix de vente maximum du marché ? Le budget du SAUCNM étant alimenté par les 2 communes, ces dernières ne vont-elles prendre le risque important de s'endetter pour longtemps avec ce projet ?

Pas de réponse du porteur de projet, à l'exception d'une info sur le prix de vente d'une parcelle au Champy.

Avis du CE : dont acte

3) La lecture du projet de 2018 ne donne pas l'impression d'un nouveau projet, on a le sentiment que le projet de 2014 a été mis à jour à la marge et que les nouvelles réglementations n'ont pas été intégrées par exemple : à plusieurs reprises le pétitionnaire fait état de documents contenus dans l'étude d'impact de 2014, par exemple pour la circulation automobile.

Le label « écoquartier » peut-il être revendiqué ? Sinon pourquoi ?

Réponse du porteur de projet : l'EPFGE « estime que de nombreuses remarques ou questions qui ont été formulées interviennent hors du champ de l'appréciation de l'utilité publique du projet. Il n'y sera par conséquent pas répondu car cela concerne les autorisations d'urbanisme et environnementales liées à la phase opérationnelle du projet ».

Cela concerne par exemple les questions relatives au dimensionnement des ouvrages face aux différents risques évoqués, la responsabilité de l'aménageur du fait des travaux, la suffisance des études techniques. Il en est de même des observations du commissaire enquêteur relatives au label écoquartier (3), au bilan carbone ou GES (4-6) ou à l'étude faisabilité du potentiel énergétique (5), le dimensionnement des bassins de rétention (7) ou le risque mouvement de terrain que le nouveau PPR à venir est censé modifier (10 et 12).

Avis du CE : effectivement c'est bien le projet initial qui est modifié, les points évoqués sont importants et demandent des suivis.

4) Le Commissaire Enquêteur reconnaît que plusieurs remarques de la MRAé ne sont pas justifiées, cependant il reste des questions sans réponses ou avec des réponses imprécises, à savoir :

4-1 En ce qui concerne la demande de présentation des solutions de substitution raisonnable à l'emplacement étudié : le pétitionnaire ne précise pas les motifs les rendant moins appropriées. Il ne joint pas la carte des secteurs disponibles. En ce qui concerne le plan d'aménagement global, il ne fait pas l'analyse des cheminements dédiés aux mobilités actives entre la ZAC et les quartiers environnants dont la gare de Neuves-Maisons.

4-2 Le pétitionnaire ne répond pas aux préoccupations de la règle 25 du STRADET quant aux surfaces imperméabilisées (6,4ha) ni à celles des articles 16 et 17 (foncier)

L'EPFGE n'entend pas commenter l'avis de la MRAé rendu le 1^{er} octobre 2019 et note que SEBL Grand-Est a répondu à cet avis de manière argumentée : le préfet dispose ainsi de l'ensemble des éléments lui permettant d'apprécier les incidences environnementales du projet.

Avis du CE : il inexact d'affirmer que toutes les questions de la MRAé ont reçu des réponses. Le CE note que la nouvelle étude d'impact devait prendre en compte les évolutions réglementaires (voir le paragr. 1-2-1 du dossier déposé en octobre 2019 p.7,) c'est donc à juste titre que la MRAé a demandé des compléments (dont certains n'ont pas été donnés).

4-3 Aucun bilan des logements construits depuis la prescription du SCOT sud 54 (en 2013) n'est produit.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : le CE ne dispose pas de ces informations connues seulement par le porteur de projet

4-4 Le pétitionnaire explique qu'il ne peut pas compléter l'analyse paysagère du fait de la non-définition actuelle du Cahier des prescriptions architecturales, seules sont précisés les types et le nombre de bâtiments, sait-on quand le cahier sera produit ?

4-5 L'existence d'un Plan climat-énergie n'est pas évoqué dans la réponse.

4-6 Il ne produit pas le bilan carbone complet ni le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) demandé par l'étude d'impact 2019.

4-7 Il ne répond pas à la problématique prévisible de la circulation automobile.

4-8 Les effets cumulés avec la ZAC en projet, la ZAC en exploitation de la Filoche et l'espace Champi sur : les risques naturels, anthropiques et la santé ne sont pas évoqués.

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : dont acte

5) L'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables a été effectuée en juillet 2014 et ne semble pas avoir été mis à jour en fonction des modifications des surfaces de plancher, passés à 30 000 m² pour le projet de 2018 (cf. accord du porteur de projet sur la surface dans sa réponse à la MRAé) ; il est pourtant demeuré à 1 274 000kWhEP/an : cf. la page 119 de l'étude d'impact : existe-t-il une raison « technique » ? (réglementation...). Si oui laquelle ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : l'étude aurait pu être mise à jour sauf causes particulières inconnues du CE et non explicitées.

6) En matière de circulation routière extérieure à la ZAC, l'estimation du trafic réalisé p. 187 de l'étude d'impact ne tient pas compte de la réalisation des 90 logements de la zone du Champi : les

capacités de certaines voies, déjà ramenées à 20/30 % avec les déplacements liés au projet « Hauts de Moselle », ne seront-elles pas trop justes ? Quelles justifications ?

Pas de réponse du porteur de projet à cette question considérée comme hors sujet.

Avis du CE : le projet ne peut être remis en cause (car la ZAC a été créée en 2015).

7) En ce qui concerne le dimensionnement ad hoc des bassins de rétention de la ZAC qui est un argument de sécurité et compte tenu :

- de l'accroissement des phénomènes pluvieux du fait du réchauffement climatique (+ 9% sur une année complète 2020/2021 au poste d'Essey-les-Nancy), et des prévisions à la hausse pour les années à venir sur le Grand-Est.

- en sachant par exemple : que les précipitations du 14 juillet 2021 (42,4 mmm en 24h : Info/climatologie Nancy-Essey 2021) sont presque équivalentes à la moitié de la référence décennale ; que l'on a assisté dans l'ouest du pays à des précipitations le 3/10/2021 de « plus de 100 millimètres de précipitations enregistrées à Nantes, situation qui se produit en moyenne tous les 50 à 100 ans ».

La jauge de précipitations de 100mm en 24 h prise pour la réalisation des bassins de rétention est-elle suffisante ? Si une marge a été prise qu'elle est-elle ?

L'EPFGE estime que « de nombreuses remarques ou questions sont hors du champ de l'appréciation de l'utilité publique du projet. Il n'y sera pas répondu car cela concerne les autorisations d'urbanisme et environnementales liées à la phase opérationnelle du projet ».

Cela concerne par exemple les questions relatives au dimensionnement des ouvrages face aux différents risques évoqués, la responsabilité de l'aménageur du fait des travaux, la suffisance des études techniques. Il en est de même des observations du commissaire enquêteur relatives au label écoquartier (3), au bilan carbone ou GES (4-6) ou à l'étude faisabilité du potentiel énergétique (5), le dimensionnement des bassins de rétention (7) ou le risque mouvement de terrain que le nouveau PPR à venir est censé modifier (10 et 12).

Avis du CE : ce dernier avait souhaité prendre des exemples pour attirer l'attention sur ces points importants dont le suivi semble indispensable.

8) Une partie de l'impasse Gayet semble appartenir aux riverains et non à la commune : ce qui empêcherait de prolonger son accès pour établir une voie supplémentaire pour le sud de la ZAC : Ce problème a-t-il été réglé et comment ?

Réponse du porteur de projet : la commune de Neuves-Maisons assure la procédure d'intégration de la voie « Bernard Gayet » au domaine public (emprise exclue du périmètre ZAC). Les voiries en question seront intégrées, par la procédure légale en vigueur, à la voirie communale.

Avis du CE : la question de cette impasse qui doit être ouverte pour offrir un accès à la ZAC est connue depuis le bilan de la concertation de 2014.

Le CE a attiré l'attention du porteur de projet par mail resté sans réponse.

9) En ce qui concerne le risque gonflement des argiles, la Direction Départementale des Territoires fait état de l'obligation à compter du 1^{er} janvier 2020 de prévoir des études géotechniques ad hoc en cas de vente de terrain non bâti destiné à la construction. Le renchérissement du prix de vente des terrains destinés à la construction n'est-il pas prévisible ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : ne connaissant pas l'évaluation des études géotechniques utiles, le renchérissement du prix de vente ne peut être apprécié par le CE.

10) La voie principale Sud/Nord desservant la ZAC va devoir traverser une « zone de protection mouvement de terrain », les travaux ne vont-ils pas fragiliser l'ensemble de la zone de protection ?

Réponse du porteur de projet : hors champ DUP

Avis du CE : exact

11) Le porteur de projet et la MRAé sont en désaccord sur le fait que ce projet est ou non une extension urbaine (intérêt de la définition pour connaître le potentiel de logements), existe-t-il une définition juridique de ce terme ?

Pas de réponse du porteur de projet.

Avis du CE : pour le Commissaire Enquêteur c'est une extension urbaine car le site est entouré d'enveloppes bâties sur les 2 communes.

12) En ce qui concerne le risque « mouvement de terrain ». Des connaissances plus récentes que celles du dernier PPR situent l'emprise foncière quasi-intégralement soit en aléa faible, soit en aléa moyen : une nouvelle mouture du PPR est attendue en 2022. De ce fait il conviendra de réaliser des études géotechniques pour vérifier la stabilité de la parcelle, des terrains circonvoisins dans les différentes phases d'aménagement. Comment cela a-t-il été pris en compte ?

Réponse du porteur de projet : hors champ DUP

Avis du CE : exact

13) Plus de 4 000 logements nouveaux sont en cours d'étude à ce jour sur la Métropole du Grand Nancy, sans compter les réalisations bien avancées de Nancy-Grand Cœur.

Or on sait que c'est l'emploi qui détermine le choix des logements. Comme c'est la Ville de Nancy et sa banlieue qui pourvoient à la majorité des offres d'emplois et non le secteur Neuves-Maisons / Chaligny, ce projet ne va-t-il pas entrer en concurrence avec les projets de la Métropole du Grand Nancy compte tenu des coûts des frais de déplacement des futurs habitants pour se rendre au travail ?

Réponse du porteur de projet : argument non retenu sur cette question : se reporter au III/ A du mémoire en réponse.

Avis du CE : il ne suffit pas de créer des logements pour que de nouveaux habitants les occupent car c'est la loi de l'offre et de la demande qui décide.

Le CE fait remarquer que le CHR de Brabois est certes dans la Cté de Communes de Moselle et Madon, mais implanté sur la commune de Ludres et non sur Neuves-Maisons/Chaligny : l'argument développé semble donc inadapté.

Le CE rappelle également que le SCOT est un cadrage stratégique.

14) Le nombre de logements prévus dans l'étude de la ZAC s'appuie sur des objectifs définis en 2013 par le SCOT/sud 54, or le Conseil syndical / SCOT du 7 décembre 2019 chargé de l'évaluation de ce SCOT reconnaît « Le décalage entre le niveau de croissance démographique projeté et celui observé (qui) se retrouve également en matière de production de logements. Cette démarche d'évaluation invite, d'une part, à reconsidérer les besoins globaux en logements inscrits au PADD au regard des évolutions démographiques et, d'autre part, à mieux intégrer la réalité des marchés immobiliers.

Ces besoins d'ajustement ont d'ailleurs été exprimés dans le cadre des ateliers et par le Préfet de Meurthe-et-Moselle. Cela permettrait de revoir l'écriture des orientations pour une déclinaison facilitée dans les documents d'urbanisme locaux.

Le SCOT - Sud 54 à priori reconnaît qu'il a été trop ambitieux, les collectivités, comme le SAUCNM qui ont calqué leurs projets sur ces prévisions, n'ont-elles pas été elles de ce fait, aussi trop optimistes ?

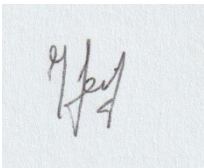
Aussi le Commissaire Enquêteur souhaiterait savoir si le porteur de projet serait disposé à adapter son projet pour ramener le nombre de logements au tiers du nombre prévu.

Réponse négative du porteur de projet à cette question : se reporter au III/ C du mémoire en réponse.

Avis du CE : ne vaudrait-il pas mieux reprendre l'intégralité des études plutôt que de risquer des méventes de terrains aménagés ?

Le 12 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur
Michèle Heitz



OUVERTURE CONJOINTE
D'UNE ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT
ET
D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE
DE LA ZAC DES « HAUTS DE MOSELLE »
SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE
CHALIGNY ET NEUVES-MAISONS 54

du 31 août au 2 octobre 2021

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
DUP**

Par arrêté préfectoral du 6 juillet 2021, il a été prescrit une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des « Hauts de Moselle » qui se situe sur les communes de Neuves-Maisons et Chaligny.

Cette enquête a été rendue nécessaire pour permettre l'expropriation des parcelles qui n'ont pu être cédées à l'amiable, ainsi que celles nécessaires à la compensation due au titre de la dérogation au titre des espèces protégées et (ou) leur déplacement. Cette dérogation qui a reçu un avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature le 25/2/2020 ne peut être mise en œuvre que si les parcelles de 6,1 hectares sont maîtrisées c'est à dire qu'elles doivent appartenir au porteur de projet.

Le porteur de projet est l'EPFGE et l'enquête s'est déroulée du 31 août au 2 octobre 2021.

Elle a fait l'objet d'une grande quantité de questions de la part du public mais ces questions portant essentiellement sur les caractéristiques de la ZAC et non sur son utilité publique, elles ont été classées hors sujet.

Le CE rappelle ci-dessous :

1) Les objectifs d'une enquête publique et les moyens mis à disposition du public pour y participer, selon le site des Services de la préfecture de Meurthe et Moselle :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement, ou de porter atteinte à des droits fondamentaux (le droit de propriété notamment).

Cette procédure doit permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information avant de prendre une décision.

L'enquête publique est menée par un commissaire-enquêteur désigné, selon le cas, par le président du Tribunal administratif ou par le préfet territorialement compétent. Le commissaire-enquêteur est chargé d'informer le public, de recueillir et d'analyser ses observations, et de transmettre à l'autorité compétente pour prendre la décision, un avis personnel et motivé sur le projet, plan ou programme soumis à enquête ».

2) Les particularités d'une enquête préalable à une DUP relatif à une ZAC

- Elle intervient au niveau de l'aménagement c'est à dire après la décision de création de la ZAC.

- Elle permet en cas d'avis favorable du Commissaire Enquêteur et des services préfectoraux, l'expropriation dans certaines conditions, des biens des propriétaires, en référence à l'article 545 du Code civil « nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité ». Cette décision lourde de conséquences est dérogatoire au droit de propriété reconnu depuis les années 1800.

L'article L-1 du Code de l'expropriation prévoit que cette expropriation ne peut avoir lieu qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête.

Deux enquêtes sont donc nécessaires pour procéder à une expropriation dans ce cadre : l'une pour définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique et la seconde (dite parcellaire) pour déterminer quelles sont les parcelles à exproprier.

-l'enquête préalable à une DUP permet l'information, l'expression des appréciations, suggestions, et contre-propositions non seulement des propriétaires devant être expropriés, mais s'adresse aussi à l'ensemble des habitants de la collectivité comme tiers susceptibles d'être affectés par la décision.

3) En ce qui concerne la DUP de la ZAC « des Hauts de Moselle »,

- La décision de la création de la ZAC des « hauts de Moselle » résulte de l'arrêté modifié pris par le Syndicat le 21 mai 2015. Ces décisions n'ayant pas été contestées dans les délais réglementaires, elles sont donc définitives.

Cette enquête a porté sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, elle a donc donné lieu à une étude d'impact et fait l'objet d'un avis favorable de la MRAÉ. Les remarques de la MRAÉ ont fait l'objet d'une réponse de la part du porteur de projet, que le Commissaire Enquêteur a estimé incomplète.

- la liste des documents nécessaires à la compréhension du dossier par le public fait l'objet d'une réglementation précise : ces documents comme le rappelle le porteur de projet dans sa réponse au PV de synthèse ont bien été fournis.

NB : le CE note avec circonspection la précision de l'EPFGE dans sa réponse au PV de synthèse, à savoir que les dossiers de création et réalisation de la ZAC sont disponibles auprès du Syndicat et peuvent y être consultés.

Les enquêtes préalables à Déclaration d'utilité publique obéissent à des règles qui découlent surtout de la jurisprudence pour déterminer s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé : c'est l'analyse bilancielle qui permet ainsi de se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à enquête.

Il s'agit d'examiner d'abord si le projet soumis à l'enquête présente concrètement un intérêt général quant à son but : le but qui est l'aménagement d'une surface destinée à la construction de logements est bien réel et permanent, car les logements perdureront dans le temps. Il est précis car détaillé dans l'arrêté de création de la ZAC tant au niveau du nombre de logements que des infrastructures utiles.

Les 2 communes composant le SAUCNM se plaignent de subir une pression foncière forte. La typologie des logements existants apparaît peu adaptée aux nouvelles configurations familiales (séparation des couples, célibat avec enfants par exemple) ; les logements actuels ne sont pas adaptés au vieillissement de la population actuelle ni à celle à venir dans un délai de 15/20 ans, cette dernière tend à rechercher des logements plus petits.

Il existe un déficit de logements locatifs et sociaux sur Chaligny. Les jeunes peinent à trouver de petits logements également. Dans la réponse au PV de synthèse, le porteur de projet convient d'une certaine vacance de logements, mais ils appartiennent surtout à des personnes privées et sont anciens, peu confortables et pas toujours modernisables.

Les 2 communes disposent de services publics capables d'accueillir une population supplémentaire. Le projet permettra la suppression de friches, la création d'espaces récréatifs. Il permettra le développement des commerces de proximité. Le projet est conçu pour s'insérer dans

l'environnement naturel avec le souci de le préserver. Il peut amener des retombées économiques à la commune.

En permettant à l'ensemble de la population des 2 villes d'habiter un logement qui correspond à leur souhait dans un environnement de qualité, les élus poursuivent bien un but d'intérêt général. Son inconvénient essentiel est qu'il porte atteinte à la propriété privée puisqu'il nécessite des expropriations. A cela s'ajoute la consommation d'espaces naturels et le besoin de gérer circulation et stationnement dans cet espace.

Le deuxième point à examiner dans cette analyse bilancielle est la nécessité ou non d'exproprier pour réaliser cette opération.

La collectivité a recherché par le biais de la convention foncière dite «de veille active et de maîtrise foncière » signée en 2013 avec l'EPFGE, des terrains adaptés à son projet dans son patrimoine foncier existant : aucun terrain lui appartenant ne pouvait convenir à ce projet de plus de 300 logements. Elle s'est donc tournée vers le site dit « le haut des vaches » (actuellement « hauts de Moselle ») qui avait la surface nécessaire et une situation idoine mais par contre appartenait à des propriétaires privés.

Elle n'a pu acheter à l'amiable qu'environ 50 % des surfaces de l'ensemble des terrains utiles à cette opération d'aménagement du fait du refus de vendre de certains propriétaires. En conséquence, les expropriations nécessaires à l'opération devront s'appliquer sur environ 50 % des terrains restant nécessaires à la réalisation du projet, et à la totalité des surfaces nécessitées par les compensations pour lesquelles les démarches d'achat n'ont pas été encore entreprises.

Le troisième point oblige à vérifier si le bilan/coûts avantages, penche en faveur de la réalisation du projet.

1 - on a vu qu'il n'existait pas de solutions alternatives à l'expropriation sauf à se passer ou à modifier le projet et cela ne peut être décidé que par la collectivité qui l'a créé. Ce qui n'est pas dans les intentions de cette dernière, comme on peut le lire dans la réponse aux questions du Commissaire Enquêteur (mémoire en réponse au PV de synthèse).

2 - on doit vérifier aussi si le coût financier de l'opération poursuivie est supportable ou non pour la collectivité.

La question financière du budget a été évoquée par le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse en date du 12/10/2021, elle n'a pas reçu de réponse du porteur de projet.

Jusqu'au 23 septembre 2021, date de l'article de L'Est Républicain soit 9 jours avant la fin de l'enquête, peu de questions du public tournaient autour de l'aspect financier : les habitants pensant que les élus géraient directement le dossier dans sa globalité.

Or dans cet article du 23 septembre 2021, le Président du Syndicat affirmait au journaliste que le projet avait un budget de 11 millions d'€ HT. Le Président ajoutant la formulation sibylline suivante « un organisme s'occupe des finances pour notre compte, cela ne devrait pas obérer nos finances communales ».

Le CE a demandé à Monsieur Marcot de confirmer, le jour même par mail ce chiffre qui était en totale contradiction avec celui contenu dans le dossier à savoir 6 821 330 €. Aucune réponse ne lui a été apportée, ni aucun démenti n'est paru dans la presse.

De plus à la page opposée à cet article, des élus de Chaligny faisaient état d'une somme de 480 000€ due au titre de frais généraux pour 2022 sans que lecteur n'en connaisse le bénéficiaire.

Le CE a fini par obtenir de la part de la Préfecture du 54, le 23 novembre 2021 la copie (P.J. 1) du contrat de concession d'aménagement entre SEBL et le Syndicat signé en 2012 qui a pris effet au 14/1/2013 et des 2 avenants des 17/12/2015 et 20/11/2018.

Il apparaît que : cette concession d'aménagement est autorisée par l'article L 300-4 du code de l'urbanisme et l'article L1523-2 du Code général des Collectivités territoriales. C'est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

De plus l'article 21 de cette concession confie à SEBL la commercialisation des terrains qui seront aménagés. Il apparaît aussi que les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes notamment par le produit des cessions à venir (article 27-1).

Cependant cette convention qui précise « que le risque économique est pris en charge par SEBL » donne dans son annexe 5, la liste des risques laissés à la charge de la collectivité en fin de contrat à savoir : l'augmentation du prix d'acquisitions des terrains, l'augmentation des coûts des travaux supérieurs à 5% et liée à une augmentation du prix des matières premières, l'augmentation résultant du coût des travaux imprévisibles, la baisse du prix du marché lors de la vente des terrains, l'augmentation de la durée des opérations résultant de causes extérieures. En cas d'apparition de ces aléas, la négociation d'avenants est prévue : ces aléas pourraient amener la collectivité, à subir un bilan financier négatif lors du règlement final.

Les 2 avenants prolongent ce contrat jusqu'au 31 décembre 2031 et portent la participation financière du Syndicat de 0€ (article 28-1 du contrat initial) à 580 000 € pour le dernier avenant.

Le bilan financier annuel (semblant réservé aux élus du Syndicat), doit décompter les sommes dues à SEBL. La somme de 480 000 € évoquée par les élus de Chaligny serait donc la « dette » de la collectivité due au titre de l'avenant de 2018, pour les années 2019, 2020 et éventuellement 2021 (il serait intéressant de connaître la part des frais financiers dans cette somme).

Il est donc difficile au Commissaire Enquêteur de savoir si le coût financier est supportable pour le Syndicat, ne sachant pas exactement à quoi s'en tenir quant au montant du projet : on peut prendre l'exemple des frais d'études et d'expertises qui n'apparaissent pas dans le dossier présenté (p. 47 chapitre 3-4 du dossier 2 - Annexes) mais figurent par contre à l'annexe 4 de la concession. Cette annexe détaille aussi d'autres frais qui sont dus par la collectivité.

Quant au critère environnemental, la Charte de l'environnement qui figure en préambule de la Constitution, oblige à concilier le développement économique et la protection de l'environnement dans le « principe de conciliation » de l'article 6. L'étude d'impact réalisée en 2019 a permis de s'en assurer : le Commissaire Enquêteur a analysé cette étude dans son rapport (chapitre 9) ainsi des

mesures de compensation sont prévues comme celle importante qui découle de la dérogation préalable à la destruction des espèces protégées et ou (et) leur déplacement. Cette dérogation a reçu un avis favorable du CNPN le 25/2/2020. Une décision favorable à la DUP permettra l'octroi de cette dérogation indispensable à la poursuite de réalisation du projet.

Enfin il a été vérifié que les documents d'urbanisme comme les PLU de chaque commune avaient bien été modifiés pour tenir compte du projet.

En conclusion, un avis favorable partiel pourrait être émis sur cette DUP car le but de l'opération est jugé suffisamment important et les inconvénients connus en terme d'atteinte à la propriété privée semblent acceptables.

Cependant, l'aspect financier qui est un critère de l'analyse bilancielle pose souci. En effet il est impossible d'évaluer si l'engagement financier du projet est disproportionné, si son évaluation économique et sa rentabilité sont conformes aux normes du secteur, tant que le montant financier n'est pas précisé avec exactitude.

Devant la difficulté de connaître totalement si les avantages présentés l'emportent sur les inconvénients générés, le Commissaire Enquêteur ne peut émettre un avis favorable sans réserve à cette DUP.

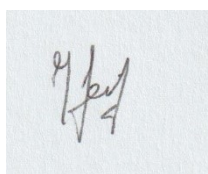
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
RELATIF A LA DUP « DES HAUTS DE MOSELLE »

Compte tenu qu'il est impossible en l'absence d'éléments précis relatifs aux aspects financiers du projet, de vérifier totalement le bien-fondé de cette déclaration d'utilité publique, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable avec la réserve suivante :

- Le porteur de projet devra établir une juste évaluation de son projet.

Le 12 janvier 2022

Le Commissaire Enquêteur
Michèle Heitz

A small, square image showing a handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'M. Heitz'.

LISTE DES PJ RELATIVES AU RAPPORT DU CE
DUP ZAC DES HAUTS DE MOSELLE

P.J. 1 : convention de cession d'aménagement et ses 2 avenants (obtenus après la fin de l'enquête publique)

P.J. 2 : PV de synthèse et courrier d'accompagnement

P.J. 3 : article de L'Est Républicain daté du 23 septembre 2021

P.J. 4 : mémoire en réponse au PV de synthèse reçu par mail le 11 novembre 2021.

P.J. 6 : décision des services préfectoraux repoussant la date de remise des réponses au PV de synthèse au 11 novembre 2021 et la date de remise du rapport du CE au 15 décembre 2021

P.J. 7 et 8 : certificats d'affichage

P.J. 9 : courrier adressé par le CE aux associations leur faisant part de l'impossibilité d'assurer une réunion publique