



*Justine Hautin CE*

**Monsieur Daniel MELCZER**  
55 RUE DE LA BLANCHISSERIE

45600 SULLY-SUR-LOIRE

Mardié, le 25/03/2022

**Aménagement et Cadre de vie**

Réf : Urba/AT/DGS/JH-MAARCH/2022D/119

Dossier suivi par

Justine Hautin

Tél. : 02.38.46.69.64

Fax. : 02.38.46.69.68

E-mail : [justine.hautin@ville-mardie.fr](mailto:justine.hautin@ville-mardie.fr)

**Objet** : dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et dossier d'enquête parcellaire relatifs à la ZAC du Clos de l'Aumône à Mardié (45) - **Réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.**

**Pièces jointes** : copies de réponses des propriétaires aux notifications individuelles d'enquête parcellaire.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous nous avez remis, le 18 mars 2022, le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire conjointe, relatives à la ZAC du Clos de l'Aumône, qui s'est déroulée du vendredi 11 février 2022 au samedi 12 mars 2022 inclus.

Dans ce procès-verbal, sont reprises les observations qui ont été formulées pendant l'enquête. Afin d'assurer une parfaite compréhension des éléments du dossier soumis à enquête, les précisions suivantes sont apportées :

Observation sur le registre (02/03/2022) :

Reçus lors de la permanence du 2 mars, Madame et Monsieur Michel ROBERT demeurant 64 venelle des Iris à Mardié, sont venus s'informer des possibilités et des conditions d'implantation de leur clôture sur la venelle des Iris. Leur terrain jouxte l'opération. Ils souhaitent également avoir des informations sur les possibilités de raccorder leur propriété au réseau d'assainissement qui sera créé à l'occasion de la réalisation de la ZAC.

Réponse :

La propriété de Madame et Monsieur ROBERT n'est pas incluse dans le périmètre de la ZAC du Clos de l'Aumône. À ce titre, en cas d'implantation d'une clôture en limite de leur propriété sur la venelle des Iris, celle-ci devra se faire dans le respect des règles définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il n'est pas prévu, dans le cadre des travaux de la ZAC, l'aménagement d'un réseau d'assainissement via la venelle des Iris (Cf. pièce n° 4 du dossier de DUP « Plan Général des Travaux »). Le réseau d'assainissement existant le plus proche de la propriété de Madame et Monsieur ROBERT se situe Rue des Basroches. ; le raccordement au réseau collectif est soumis aux obligations définies par le Code de la Santé Publique et par le Code Général des Collectivités Territoriales, et peut entraîner l'exigibilité d'une participation aux frais de raccordement.

Ces informations sont données à titre indicatif et sont à vérifier auprès du service Assainissement d'Orléans Métropole.

Courriel de M. THOMAS (03/03/2022) :

Le contributeur est favorable à la réalisation de la deuxième phase de la ZAC du Clos de l'Aumône et estime que la concertation autour du projet a été d'après lui complète.

Il considère que l'aspect de la première tranche est de qualité et souligne, notamment, le caractère qui lui semble aéré de l'opération.

M. Jacques THOMAS estime que le caractère rural est préservé grâce à la densité des constructions prévues qu'il estime faible ce qui d'après lui est rare pour les nouveaux lotissements. L'offre de logements s'adresse, d'après lui, à différentes catégories de la population.

Il salue la création d'un îlot intergénérationnel.

Réponse :

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Courriel de M. LEFEBVRE (12/03/2022) :

Cette observation évoque « le caractère disproportionné » de cette deuxième phase qui ne serait pas en rapport avec le caractère rural de la commune et dont l'importance ne permettrait pas d'assurer l'accueil des nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

Le contributeur poursuit en soulignant l'impact négatif qu'aurait d'après lui cette phase sur l'augmentation de la circulation, sur la difficulté de stationner les voitures, sur la pollution. La phase 1 aurait déjà eu un effet négatif (photo jointe d'un carrefour embouteillé). Il affirme aussi que le problème du manque de médecins et de professions libérales sera aggravé par ce programme complémentaire.

M. Jonathan LEFEBVRE considère que l'expropriation qui suivra la Déclaration d'Utilité Publique est une manière « violente » de mener l'opération et conteste la révision du programme qui augmente le nombre de logements : 155 au lieu de 110 à 140, prévus initialement, avec la première phase.

Il souhaite donc avoir la confirmation de la conformité du dossier d'enquête qui ne contient pas la délibération n° 2021-036 du conseil municipal du 21 avril 2021 : Plan réglementaire du CPAUPE – Modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC du Clos de l'Aumône.

Réponse :

Les réflexions et les études portant sur l'aménagement du secteur du Clos de l'Aumône ont été initiées en 2014 par la Commune, en parallèle de la révision du PLU. Le nombre de logements programmé sur le secteur a ainsi été défini en cohérence avec les objectifs de croissance démographique inscrits au document d'urbanisme.

Le dossier de DUP contient les données issues de l'étude de circulation réalisée dans le cadre du projet en 2017, et actualisée en 2021 (Cf. pièce n° 2 « Notice explicative » et pièce n° 7 « étude d'impact »). Les analyses et comptages ont permis de constater une évolution des trafics sur l'avenue du Pont aux Moines, en particulier aux heures de pointe du matin, sans pour autant conclure à un effet de saturation sur les carrefours à feux.

La photo jointe au courriel de M. LEFEBVRE n'appelle pas d'observation particulière, hormis le rappel des dispositions suivantes du Code de la Route : « Tout conducteur ne doit s'engager dans une intersection que si son véhicule ne risque pas d'y être immobilisé et d'empêcher le passage des véhicules circulant sur les autres voies. Le fait, pour tout conducteur, de contrevenir aux dispositions du premier alinéa est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. » (article R.415-2).

Le lancement de la procédure d'expropriation (Déclaration d'Utilité Publique) a été validé à la majorité par le Conseil municipal de Mardié en septembre 2020. Cette décision s'inscrit dans le cadre des engagements contractuels pris par la Commune concédante lors de la signature du traité de concession en avril 2016, et dans la continuité des discussions menées avec les propriétaires depuis le début des études de faisabilité.

L'évolution du programme de la ZAC a été approuvée à la majorité par le Conseil municipal en avril 2021. Les raisons de cette évolution ont été exposées aux membres du Conseil à cette occasion. Il s'agissait notamment de faire évoluer la programmation afin de permettre, d'une part, la réalisation des constructions à vocation d'équipements sur les îlots E1 et E2 (local médical, paramédical et mini-crèche) et, d'autre part, l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux sur la première tranche. Il s'agissait également de prendre en compte l'ajustement du périmètre de la tranche ferme de la ZAC, suite aux discussions menées avec l'un des propriétaires. L'augmentation ainsi actée du programme global s'inscrit dans la marge de tolérance d'environ 5% autorisée au dossier de ZAC.

Il est précisé que la délibération n°2021-036 du 21 avril 2021 a été mentionnée dans les visas de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique. Elle constitue un acte administratif public, pouvant être librement consulté par toute personne qui le souhaite.

La commune de Mardié a, sur son territoire, un cabinet médical de 4 médecins, à ce jour, pour moins de 3 000 habitants. Toutes les communes du Département n'ont pas le plaisir de pouvoir bénéficier d'un tel ratio médecins/populations. La commune est consciente du déficit de professionnels de santé pour la population à l'échelle de la Métropole, mais également des communautés de communes voisines. Afin de conserver, nos professionnels de santé sur notre commune, et après avoir investi en 2018 dans un bâtiment paramédical, dans le périmètre de la ZAC du clos de l'aumône, accueillant 6 professionnels de santé tels que infirmières, kinésithérapeutes, sophrologue et podologue, la Commune investie actuellement, à nouveau dans la ZAC du clos de l'aumône, dans un bâtiment médical qui permettra à nos médecins, dont l'avenir du cabinet était incertain, de rester sur la commune. Ces deux bâtiments créant un « pôle de soins » tous à proximité les uns des autres, et à quelques centaines de mètres à pied de la pharmacie (en empruntant les liaisons douces de la ZAC) visent à contribuer à fournir une offre assez large de soins aux mardésiens.

Courrier de Mme BOILLON (remis le 11/02/2022) :

Lors de sa permanence du 11 février 2022, le commissaire enquêteur a reçu Madame Sylvie BOILLON, habitante de Mardié, dont la propriété (parcelle ZN 61) est concernée par l'opération. Cette personne précise qu'elle a signé une promesse de vente avec la société Nexity. Le courrier corrige aussi une imprécision contenue dans un mail précédent adressé à la mairie

Réponse :

Il est pris acte de ces informations. Le dossier d'enquête parcellaire pourra être actualisé au moment de la confirmation de la demande de cessibilité auprès de la Préfecture, afin de tenir compte de l'intervention de cet accord amiable.

-----

Il est par ailleurs rappelé que, préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire, des notifications individuelles ont été envoyées aux propriétaires concernés, afin de compléter les informations contenues dans l'état parcellaire. Elles sont jointes au présent courrier, à l'attente du commissaire-enquêteur. Le dossier d'enquête parcellaire sera actualisé et complété au regard des informations fournies par les propriétaires, au moment de la confirmation de la demande de cessibilité auprès de la Préfecture.

En vous souhaitant bonne réception des présentes, et restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires, je vous prie de croire, Monsieur, en mes sincères salutations.

Madame le Maire,  
Clementine CAILLETEAU-CRUCY



