

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE CLERMONT

SOUS-PREFECTURE

11 FEV. 2014

6, rue Georges Fleury
60607 CLERMONT CEDEX

L'ENQUETE PARCELLAIRE

**CONCERNANT LE
PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZAC « du PARC DES MARETTES »
sur la commune de CLERMONT**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 9 décembre 2013 au jeudi 16 janvier 2014

**RAPPORT N°3/3
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

I OBJET DE L'ENQUÊTE	page 3
II DEMARCHES ADMINISTRATIVES	page 3
III DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	page 4
III 1 Réalisation du dossier d'enquête publique	
III 2 Documents mis à la disposition du public	
IV PREPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	page 4
V DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 4
VI CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	page 5
VII PRESENTATION DU PROJET	page 6
VIII AVIS DES COLLECTIVITES OU ORGANISMES ASSOCIEES	page 7
IX EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 12
IX 1 Communication des observations au Maître d'ouvrage	
IX 2 Analyse détaillée des observations du public	
X CLOTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	page 16
X 1 informations complémentaires en cours d'enquête publique	
XI APPRECIATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE	page 16
XI 1 Evaluation de l'Utilité Publique	
XI 2 Analyse du projet	
XI 3 Conclusion sur l'analyse	
XII ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 22
XII 1 sur le dossier d'enquête publique	
XII 2 sur l'étude d'impact	
XII 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés	
XII 4 Sur les observations du public	
XIII SYNTHESSES DES ANALYSES	page 28
XIV AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 30
XII1 Objet de l'enquête	
XII 2 avis et conclusions du commissaire enquêteur	

Philippe LEGLEYE
Commissaire Enquêteur
A rédigé le rapport ci-après :

NOTA : L'ensemble des informations générales concernant cette enquête publique figurent dans le rapport n° 1 regroupant les deux enquêtes publiques « Déclaration d'Utilité Publique et PARCELLAIRE ». Dans ce document ne figurent que les informations spécifiques à l'enquête publique sur le Parcellaire, ainsi que les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

I OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires a la réalisation du projet d'aménagement de la « ZAC du Parc des Marettes » sur la commune de Clermont

II DEMARCHES ADMINISTRATIVES

VOIR RAPPORT N°1/3

II 1 Lettres spécifiques à l'enquête publique parcellaire

En application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique les propriétaires impactés par le projet doivent être informés par lettre recommandée avec AR de l'ouverture de l'enquête publique prescrit par Monsieur le Préfet de l'Oise.

Cette disposition a été respectée par le maître d'ouvrage auprès des destinataires ci-dessous :

Monsieur GRISON de l'UTAC par lettre du 28 novembre 2013 (annexe 100)
Madame Margarete RACHO par lettre du 28 novembre 2013(annexe 101)

Monsieur Israël RACHO par lettre du 28 novembre 2013 'annexe 102)

III DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

III 1 Réalisation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par le bureau d'étude d'urbanisme **KVDS** assisté par le cabinet **HEXA ingénierie**, sous couverts de la Société d'aménagement de l'Oise (SAO) agissant en qualité de Maître d'ouvrage et de la Mairie de Clermont

CONTENU DU DOSSIER :

PLAN PARCELLAIRE

ETAT PARCELLAIRE

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de ces enquêtes.

IV PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

VOIR RAPPORT N°1

V DEROULEMENT DE L'ENQUETE

VOIR RAPPORT N°1

VI CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

L'Article 545 du Code civil prévoit que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »

Article L11-1 du code de l'expropriation.

L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont les modalités de désignation et les pouvoirs sont définis par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit rendre ses conclusions six mois maximum après l'ouverture de l'enquête publique.

Article L11-1-1 du code de l'expropriation.

Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages constitue une des opérations mentionnées à l'article L. 123-1 du code de l'environnement et que sa réalisation rend nécessaire l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement intervient, au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 du présent code, selon les modalités et dans les conditions suivantes :

1. Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale ou d'un de ses établissements publics, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

2. Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Article L11-1-2 du code de l'expropriation.

La décision de refus de déclarer l'utilité publique d'un projet ou d'une opération doit être motivée et comporter l'énoncé des considérations de droit et de fait la justifiant.

Elle doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

NOTA : Deux enquêtes publiques seront nécessaires pour répondre aux textes réglementaires.

1^{ère} La Déclaration d'utilité publique » des nouvelles acquisitions et aménagements annexes

2^{ème} l'enquête parcellaire

VII PRESENTATION DU PROJET

VOIR RAPPORT N°1

VIII AVIS DES COLLECTIVITES OU ORGANISMES ASSOCIES

Par lettre du 22 novembre 2012, (voir annexe n° 13) Monsieur le Préfet de l'Oise, a consulté les collectivités ou organismes associés, aux fins d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du POS de Clermont.

Les dates et lieu de la réunion vous seront indiqués ultérieurement.

Dans la perspective de cette rencontre, je vous serais obligé de me faire connaître votre avis sur ce projet avant le 07 janvier 2013

Liste des services consultés :

- Monsieur le Président du conseil Général
- Monsieur le Président du conseil Régional.
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Clermontois
- Monsieur le Maire de Clermont
- Madame le Directeur régional des affaires culturelles de Picardie.
- Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Picardie
- Monsieur le chef de service départemental de l'architecture et du patrimoine UT DRAC.
- Monsieur le Président de la chambre de métiers et de l'artisanat de l'Oise
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture de l'Oise.
- Monsieur le Directeur Départemental des territoires
- Monsieur le Directeur général de l'agence régionale de santé de Picardie
- Monsieur le responsable de GRT Gaz Région Val de seine.
- Monsieur le Directeur du réseau de transport d'électricité.

Avis résumés des services consultés (pour plus amples informations se reporter aux annexes) :

Directeur régional des affaires culturelles de Picardie (annexe n°14)

Par lettre du 29 novembre 2012 :

Les travaux, constructions ou aménagements cités en objet (Aménagement de lé ZAC des Marettes à Clermont) ne sont pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

En conséquence, ce dossier ne fera pas l'objet de prescriptions de mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique

GRT Gaz Région Val de seine (annexe n° 15)

Par lettre du 6 décembre 2012 :

Nous vous signalons que nous exploitons dans l'aire d'étude de votre projet, une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de diamètre 100mm, ainsi qu'un poste de détente

Votre projet se trouvant à plus de 50 mètres de nos installations et ouvrages, nous vous informons que nous n'avons pas d'objection à formuler quant à la réalisation de ce projet

Nous vous serions reconnaissant d'informer les différents intervenants des obligations faites par la réglementation du Guichet unique à toute personne physique ou morale (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises, y compris les entreprises sous traitantes chargées de l'exécution des travaux)

L'agence régionale de santé de Picardie (annexe n°15bis)

Par lettre du 11 décembre 2012 :

Avis favorable à la réalisation du projet

Chambre d'agriculture de l'Oise. (annexe n°16)

Par lettre du 28 décembre 2012 :

Ce projet ne soulève aucune remarque de la Chambre d'agriculture

Direction Départemental des territoires (annexe n°17)

Par lettre du 9 janvier 2013.

En conclusion, sur le dossier d'aménagement de la ZAC des Marettes, la DDT émet un **Avis favorable sous réserves** de la prise en compte du projet dans le PLU en cours d'élaboration, des risques naturels, des périmètres de protection historique et du stationnement vélo. De plus, les besoins de stationnements pourront être réévalués en lien avec l'attractivité de la gare SNCF et son rôle dans la desserte du territoire

Service départemental de l'architecture et du patrimoine UT DRAC.(annexe n° 18)

Par lettre du 9 janvier 2013

Etude d'impact :

Contrairement à ce qui est indiqué en page 113 de l'étude d'impact, la zone est comprise pour partie dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Volume des constructions :

Le projet propose la construction en limite d'îlot de deux grands corps de bâtiments d'une hauteur plus importante (R+3+combles) que le front bâti situé en vis-à-vis de cet impact essentiellement paysager.

La hauteur du parking en silo est trop importante

De manière générale, la hauteur des bâtiments devra être réduite à R+2+comble, afin de ne pas créer de barrière visuelle en premier plan du remarquable site paysager de la ville haute

Lien avec les espaces existants :

Il serait opportun d'organiser une transition volumétrique du bâti, en terme de hauteur et de forme urbaine sur ce secteur de la ZAC.

Mise en compatibilité du POS

Article UB10 : le relèvement de la cote maximale des constructions, actuellement fixée à 75,80mètres NGF pour la porter à 78,70mètres, fait l'objet d'un avis défavorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

En conclusion, en l'absence de prise en compte du Patrimoine monumental historique et paysager de Clermont, vis-à-vis des impacts prévisibles créés par le quartier envisagé, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis défavorable sur le dossier dans son état

La réduction de la hauteur maximale des immeubles à R+2+combles, et le maintien d'un niveau NGF maximal à la cote NGF 75.80mètres, tel que dans le POS actuel, permettrait de lever cet avis défavorable, l'impact urbain et paysager du bâti envisagé devenant ainsi compatible avec la préservation du caractère et de l'échelle des lieux et de l'étagement urbain progressif depuis le pied de la butte jusqu'à la ville haute et son donjon.

**Direction Départementale des Territoires (annexe n° 19)
Service de l'eau de l'environnement et de la forêt**

Par lettre du 8 mars 2013 :

(Est joint à la lettre précitée le « récépissé de dépôt de dossier de déclaration concernant la réalisation de la zone d'aménagement concertée du parc des Marettes »)

Votre dossier est complet et régulier et que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. Dès lors, vous pouvez commencer votre opération à réception du présent courrier et du récépissé ci-joint.

En date du vendredi 12 juillet 2013 une réunion (compte rendu voir annexe 4) a eu lieu en Sous Préfecture de Clermont concernant le projet ZAC du Parc des Marettes à Clermont

Cette réunion été présidée par Monsieur Patrick COUSINARD Sous Préfet de Clermont

Les Présents à cette réunion :

Monsieur Patrick COUSINARD
Madame Fernanda VAN DE KERCKHOVE
Madame Mélanie GODBILLE
Madame MEKHALFIA

Sous préfet de Clermont
Sous-préfecture de Clermont
Préfecture DRCL chef de service
Préfecture DRCL

Madame Laurence PRADOUX	STAP ABF
Monsieur Jean Lucien GUENOUN	STAP ABF
Monsieur Lionel FRAILLON	DDT Directeur adjoint
Madame Marie BANATRE	DDT
Monsieur Dominique DE PAOLI	DDT
Monsieur Lionel OLLIVIER	Maire de Clermont
Monsieur Emmanuel BELLANGER	Mairie de Clermont
Madame Anne PORQUEZ	Mairie de Clermont
Monsieur Jean Louis VANDEBURIE	Société d'Aménagement de l'Oise Directeur

Ordre du jour :

- Avis défavorable de la STAP
- Procédures engagées par la commune, relatives à la déclaration d'utilité Publique (DUP) et la révision du Plan d'Occupation du Sol (POS)

Avis défavorable de la STAP :

Le projet de la ZAC du Parc des Marettes a reçu un avis favorable des services de l'Etat sauf celui de la STAP qui souhaite que le projet soit modifié sur plusieurs points :

- ❖ Augmentation de la placette
- ❖ Réduction de la hauteur maximale des immeubles à R+2+combles au lieu de R+3+combles

Monsieur Jean Luis VANDEBURIE Directeur de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) présente un nouveau projet prenant en compte les observations de la STAP, dont le plan est annexé au présent relevé de conclusion

Monsieur Jean Lucien GUENOUN prend acte des propositions du nouveau projet. **Ce projet recueille son avis favorable**

Deux procédures sont engagées par la commune

- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le secteur de la gare pour expropriation, déposée en sous-préfecture le 11 octobre 2013
- La révision du Plan d'Occupation des Sols prescrite le 2 décembre 2009

L'objectif est de trouver la procédure la moins coûteuse et la moins chronophage

Après plusieurs propositions émises par les participants

Il a été convenu que la DRCL, en collaboration avec la DDT, reprendra contact avec la commune de Clermont afin de lui indiquer une procédure juridiquement possible

Par lettre du 30 juillet 2013 (voir annexe n° 3) adressée aux participants de la réunion du 12 juillet 2013 Monsieur Patrick COUSINARD Sous-Préfet de Clermont écrit :

« Afin de compléter la réunion de travail du 12 juillet 2013, je vous informe que le projet, présenté en réunion le 12 juillet dernier et validé par le service territorial de l'architecture et du Patrimoine, semble compatible avec le POS de la commune de Clermont

En conséquence, la procédure de mise en compatibilité du POS avec le projet n'est plus nécessaire.

Afin de pouvoir confirmer cela et de mettre en œuvre la suite de la procédure de DUP le dossier doit être complété, par la production d'un document annexe sans modifier le dossier DUP déposé, qui figurera tel que au dossier d'enquête publique, par le maître d'ouvrage en transmettant les pièces relatives à :

- La production du nouveau plan global des travaux avec l'allongement du lot 3 en contrepartie de la diminution de la hauteur, à la demande de la STAP
- La hauteur retenue pour ce lot
- La justification de l'abandon de la procédure de mise en compatibilité du POS au regard notamment :
- Des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme qui permet, au moment du dépôt du permis de construire, de justifier de l'utilisation de places de stationnement dans « l'environnement immédiat » du projet, comme le permettra la réalisation du parking en silo de 35 places limitrophe du projet à défaut de les réaliser sur le terrain d'assiette (244 places pour les 200 logements 24 places pour les commerces et 14 places pour les bureaux (page 141 de l'étude d'impact)
- De la prise en compte de la demande de l'ABF pour le lot 3

IX EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IX 1 Communication des observations à la mairie de Clermont et à la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO)

Conformément aux termes de la réunion du 14 novembre 2013, le commissaire enquêteur a transmis l'ensemble des observations, figurant sur le registre d'enquête publique, à la mairie de Clermont et à la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO)

La Mairie de Clermont a photocopié la totalité des observations figurant sur le registre d'enquête publique

Les représentants de la, mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) ont remis par courrier électronique au commissaire enquêteur un mémoire détaillé exposant les commentaires et avis techniques de la mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) sur les observations figurant dans le registre d'enquête publique

Réactions de la mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) sur les diverses observations formulées.

Dans ce mémoire, les rédacteurs du mémoire en réponse, ont pris le soin de répondre à chacune des remarques déposées, soit en apportant une réponse globale lorsque la question posée présentait un intérêt général, soit de manière plus détaillée, lorsque la question posée était par trop précise ou personnelle.

Avis du commissaire enquêteur sur les réactions de la mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO)

Le commissaire enquêteur tient à faire observer le soin pris par les représentants de la mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) pour répondre à chacune des observations afin de justifier les prises de position et les choix opérés par la mairie de Clermont et de la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO)

IX 2 Analyse détaillée des observations du public

OBSERVATIONS DU PUBLIC LETTRE PARCELLAIRE

Lettre n°1

Société d'Avocats

LACHAUD MANDEVILLE

COUTADEUR et ASSOCIES

Au nom de l'UCAC à CLERMONT

Je me permets d'intervenir auprès de vous au nom et pour le compte de l'UCAC (Union Coopérative Arrondissement de Clermont) dont le siège administratif est situé 11, avenue des déportés à Clermont 60600. En effet l'UCAC est propriétaire des parcelles cadastrées section AB n°47 pour 4435m², AB n°58 pour 160m², AB n°64 pour 687m², AB n°67 pour 1102m², AB n°68 pour 163m² et AB n°115 pour 3020m² soit au total 9567m², parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC du Parc des Marettes.

L'UCAC souhaite attirer votre attention sur le fait que la propriété de l'UCAC est constituée d'un bâtiment à usage commercial exploité sous l'enseigne GAMM VERT et ses dépendances dans lequel travaillent trois salariés.

Le reste du site est occupé par deux silos, l'un (le plus grand) ayant fait l'objet d'une cessation d'activité en 2003 et l'autre non soumis à la législation sur les installations classées toujours en activité à ce jour.

Le site abrite également le siège administratif de l'UCAC qui emploie dix personnes en permanence

L'opération d'aménagement envisagée par la commune et la société d'aménagement de l'Oise, son aménageur, va donc avoir un impact économique et social important pour cette société.

L'UCAC va devoir procéder au transfert de son siège administratif, ce qui va entraîner un coût de transfert, mais également nécessiter le déplacement du personnel.

Parallèlement, la société UCAC va subir un préjudice commercial important dans son activité principal de stockage de grains et d'engrais ; en effet , le silo en exploitation est récent et permet d'assurer des prestations de stockage au profit des adhérents de la coopérative située à proximité du site.

En outre, la capacité de stockage de ce silo ne pourra être transférée sur l'un des autres sites exploités par l'UCAC.

L'UCAC s'interroge donc sur les inconvénients que présente l'opération d'aménagement envisagée sur son activité économique d'autant que, comme l'indique l'étude d'impact, elle présente d'autres inconvénients puisqu'elle va se trouver dans un niveau sonore ambiant très élevé en proximité de l'avenue des Déportés et de la gare SNCF.

Il apparaît par ailleurs, que, compte tenu de la constructibilité prévue dans ce secteur, un certain nombre de réseaux pourrait être limite de capacité, notamment le réseau d'eaux pluviales et qu'il existe une contrainte forte à la réalisation de cette opération quant à la consistance du sous sol et quant à l'hydrogéologie compte tenu d'un captage d'alimentation en eau potable en aval du projet d'aménagement.

L'UCAC émet donc les plus expresses réserves quant à l'opportunité d'une telle opération qui va entraîner la disparition d'une activité économique liée à la ruralité de la commune et entraîner la fermeture d'un site qui emploie treize personnes

COMMENTAIRES ET AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE

Impact économique :

Le projet prévoit la création de 2.300 m² de plancher de surfaces commerciales et d'activités afin de développer les activités économiques sur le quartier.

L'UCAC, si elle le souhaite, pourra acquérir des surfaces de bureaux afin de maintenir son siège administratif sur le quartier.

Par ailleurs, des indemnités sont prévues (fixées par le Service des Domaines et actuellement en cours de négociation entre les belligérants) pour dédommager l'exploitant du préjudice subi par le déménagement de ses activités.

Niveau sonore ambiant :

Une étude acoustique a été réalisée en 2006. L'ambiance sonore du quartier est assez élevée le long de voie de circulation (avenue des Déportés et voie ferrée entre 60 et 70 dB de jour). Le cœur du quartier présente des mesures inférieures à 60 dB de jour.

Les constructions devront présenter des niveaux d'isolement acoustiques élevés afin de protéger les futurs usagers des pics de bruits liés à la circulation des trains et des voitures.

La création du parking à étages participera à réduire l'impact sonore de la circulation ferroviaire en cœur d'îlot.

Constructibilité :

L'opération de renouvellement urbain permettra d'accueillir environ 200 logements. La production de ces logements est nécessaire au développement de la commune. Si elle devait se faire ailleurs, elle serait réalisée sur des terres agricoles, entraînant une réduction des terres cultivées.

Réseaux et hydrogéologie :

Les renforcements de réseaux nécessaires à l'opération seront réalisés.

Captage d'eau potable en aval :

Des études de pollution ont été menées sur le site (sondages et implantations de piézomètres). Ces dernières ont révélé des dépassements des valeurs de référence pour l'ammonium, les nitrates, l'arsenic et le nickel au droit du piézomètre implanté à proximité immédiate du magasin d'engrais de l'UCAC.

Les analyses réalisées sur le piézomètre en aval hydraulique ont révélé des concentrations en ammonium, nickel, arsenic et plomb supérieures aux valeurs réglementaires. Cependant, un bilan amont/aval a permis de montrer une forte

décroissance de la concentration en ammonium et un abattement significatif des teneurs en nitrates.

Ces dépassements ne se retrouvent pas dans le captage aval en eau potable.

Le projet n'aura pas d'impact négatif sur la nappe.

Pour plus de précisions, se référer au dossier Loi sur l'Eau et à l'étude d'interprétation de l'Etat des Milieux (IEM) réalisée par Egis en 2012.

COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je ne peux que souscrire aux précisions apportées par le maître d'ouvrage sur les thèmes suivants :

- Impact économique :
- Niveau sonore ambiant :
- Constructibilité :
- Réseaux et hydrogéologie :
- Captage d'eau potable en aval :

Je note qu'il est fait état dans la lettre n° 1 de : « l'impact économique », du « coût de transfert » d'un « préjudice commercial ». Je rappelle que l'enquête publique est orientée sur « LE PARCELLAIRE ». Le commissaire enquêteur n'a pas vocation, ni compétence pour traiter des sujets précités

Je conseille aux lecteurs de prendre connaissance des commentaires et avis du commissaire enquêteur dans les conclusions de son rapport relatif à la Déclaration d'Utilité Publique (rapport 2/3)

X CLOTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

VOIR RAPPORT N° 1/3

X I Information complémentaire en cours d'enquête publique

Monsieur Bernard George THERON, propriétaire impacté par le projet et figurant dans l'état parcellaire du dossier d'enquête publique, n'a pas été informé par lettre recommandée par le Maître d'ouvrage de l'ouverture de l'enquête publique.

La SAO Maître d'ouvrage m'a appris par téléphone et confirmé par courriel électronique du 14 janvier 2014 (voir annexe n° 103) que ces terrains avaient fait l'objet d'une acquisition par la SAO (maître d'ouvrage) dans le courant de l'année 2013.

XI APPRECIATION DU PROJET SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

XI 1 Evaluation de l'utilité publique de l'opération

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit, le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP, nécessite qu'il soit répondu à trois questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation à savoir :

- l'opération présente t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
- l'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- le bilan coûts- avantages de l'opération.

Il existe en outre d'autres contrôles effectués par le juge administratif.

A l'issue de l'analyse bilancielle menée, on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité ou la désutilité du projet soumis à l'enquête.

XI 2 ANALYSE DU PROJET

Justification de l'utilité publique de l'opération

Selon un principe jurisprudentiel bien établi, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, et éventuellement les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

XI 2 1 ANALYSES EXTRAITES DE L'ETUDE D'IMPACT

1 IMPACT SUR LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS

MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS LIES AU PROJET

Une nouvelle rue interne structurante est créée. Ses caractéristiques géométriques devront dissuader les flux de transit et ne permettre que la desserte locale. Les rues de dessertes internes de l'îlot sont en sens unique. Le nouveau parking permettra d'offrir un confort supplémentaire aux usagers et permettra d'éviter la colonisation du quartier par les voitures

2 IMPACT SUR LA TOPOGRAPHIE

IMPACTS LIES AU PROJET

Le projet s'inscrit dans une vallée de très faible relief. Il ne comprend pas de mouvements de terres importants. La topographie existante a été prise en compte par un traitement en dégradé vers la voie ferrée.

MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS LIES AU PROJET

Mesures permanentes

Le volume des bâtiments a été choisi de telle sorte à s'intégrer dans les volumes des constructions de la ville en général, et des rues adjacentes en particulier.

Les matériaux de terrassement excédentaires non pollués pourront être réutilisés sur place, en fonction de besoins et de leurs propriétés géotechniques.

3 IMPACT SUR LES EAUX SOUTERRAINES

MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS LIES AU PROJET

Préalablement, afin de vérifier les hauteurs maximum de remontée de la nappe, un suivi piézométrique va être mis en œuvre pendant 1 an pour vérifier les éventuelles contraintes.

Mesures permanentes

Le parking souterrain sera étanche ou il n'y aura pas de parking en sous sol quand la nappe est affleurante.

Consommation en eau : Une partie des eaux pluviales de toitures pourra être récupérée pour l'entretien des espaces verts.

4 IMPACT SUR LES EAUX DE SURFACE

IMPACTS LIES AU PROJET

Le projet ne modifiera que de façon marginale le ruissellement superficiel. En effet, il prévoit la création d'espaces verts importants, qui favorisent l'infiltration au détriment du ruissellement.

Le projet n'intercepte pas de cours d'eau.

5 IMPACT RISQUE INDUSTRIEL ET POLLUTION DES SOLS

IMPACTS LIES AU PROJET

Le projet se situe pour partie sur le site de l'ancienne coopérative agricole et de l'entreprise Theron dont les activités ont laissé des composés polluants dans le sol. Ces composés pourraient présenter un risque de pollution lors des travaux de terrassement de la zone, et ultérieurement, nécessitant de prendre les mesures adéquates. Un plan de gestion et des recommandations spécifiques ont été étudiés. Ces éléments seront mis en oeuvre.

7 IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS

IMPACTS LIES AU PROJET

Le site est une zone aux enjeux écologiques faibles, voire très faibles. Aucune espèce végétale et animale sensible ou remarquable n'a été mise en évidence sur le site.

Le projet entraînera la destruction de quelques jardins particuliers.

8 IMPACT SUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

IMPACTS LIES AU PROJET

Le secteur d'intervention n'est situé dans le périmètre de protection d'aucun monument historique ou site

9 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

SCOT :

Le projet est compatible avec le SCOT et va dans le sens des objectifs de développement.

Sur les transports et les infrastructures : le futur site intègre les aspects liaisons douces.

Sur le développement résidentiel : le projet permettra l'accueil de nouvelles populations.

Le développement commercial du Pays Clermontois-Plateau Picard est pris en compte par la mise en œuvre de commerce en pied d'immeubles

La protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville ont été intégrées de par la valorisation des paysages aux abords et de l'intégration des espaces verts dans le projet.

POS:

La compatibilité avec le document d'urbanisme sera réalisée dans le cadre de la révision en cours du POS prescrite pour l'élaboration du PLU.

Remarque : Le projet est également compatible avec le SDAGE (comme spécifié dans l'analyse de l'état initial).

10 IMPACT SUR LES ASPECTS SOCIO ECONOMIQUES

IMPACTS LIES AU PROJET

Le programme comporte la construction d'environ 200 logements, ce qui constitue une augmentation d'environ 5% du nombre total de logements de la commune. Cela représente également plus d'un tiers de l'augmentation du nombre de logements qui a été constatée entre 1999 et 2008 sur la commune. Le programme prévoit en outre la construction d'environ 1 300 m² de commerces et 900 m² à destination de la formation ; favorisant ainsi le développement de l'emploi.

11 IMPACT SUR LES RESEAUX

IMPACTS LIES AU PROJET

Les réseaux vont être refaits et remis à neuf.

12 IMPACT SUR LE BRUIT

IMPACTS LIES AU PROJET

Estimation des niveaux sonores en façades de nouvelles constructions – Horizon 2025

MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS LIES AU PROJET

□ Plan d'organisation de la ZAC

La dimension acoustique a été intégrée dans la conception de la ZAC. Ainsi, le plan d'organisation est structuré avec la mise en œuvre d'un parc urbain en cœur d'îlot.

Une frange paysagère à l'Ouest assure l'intimité des fonds de jardin.

La disposition périphérique des bâtiments permet en effet de constituer une barrière à la propagation du bruit des infrastructures : même en plein jour, le bruit reste modéré dans l'îlot vert central (moins de 60 db(A)).

La réflexion de l'onde sonore sur les façades s'atténue au passage des ouvertures entre deux immeubles, ce qui induit une baisse locale du niveau sonore (voir par exemple l'Avenue des Déportés).

13 EFFETS SUR LA SANTE

L'analyse est directement liée aux phénomènes de pollutions et nuisances étudiés sur les différents thèmes que sont : le bruit, l'air, le sol,...

LES RISQUES NATURELS

LES RISQUES LIES AUX ACTIVITES INDUSTRIELLES : LES SOLS POLLUES

INFLUENCE DU TRAFIC SUR LA QUALITE DE L'AIR

EFFETS DU BRUIT

L'ensemble de ces thèmes sont largement développés dans l'étude d'impact joint au dossier d'enquête publique

14 INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET

L'intégration du projet dans son environnement passe par les choix urbains, paysagers et architecturaux. L'idée d'intégration passe par la continuité des espaces publics et les accroches du nouveau projet avec le contexte actuel.

15 INCIDENCE NATURA 2000

Deux zones NATURA 2000 ont été identifiées dans un périmètre de 10 km autour du projet :

- Le « Marais de Sacy le Grand »
- Le « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César »

Sur le site, actuellement, il s'agit d'une surface essentiellement imperméabilisée : activités diverses et habitations. Le projet, a pour objectif la mise en œuvre de bâtiment à usage de logements, commerces et formation, l'ensemble sur un site qui fera l'objet d'un aménagement paysager adapté.

Le projet ne présente donc pas d'incidence sur les sites NATURA 2000 identifiés.

16 SYNTHESE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

16 1 Trafic routier Forte

Le quartier de la gare est soumis à un trafic élevé du fait de la desserte de la gare et de sa position en entrée de ville. Cela peut s'avérer être une contrainte pour la position et le dimensionnement des points d'échanges.

16 2Sous-sol Forte

Le projet se développe sur des formations très hétérogènes (2 types de sol rencontrés) qui devront être prises en compte dans le dimensionnement des fondations.

La zone présente un Aléas faible pour le retrait et gonflement des argiles.

Le site est en dehors des périmètres du Plan de Prévention des risques naturels

16 3 Hydrogéologie

Très forte

La nappe de la craie a été identifiée à des profondeurs variant de 5.8 à 7.6 m et de 2.10 m à 5.80 m, suivant les localisations des piézomètres mis en œuvre.

Elle ne bénéficie d'aucune protection de surface et est très vulnérable. A noter la présence de captages d'alimentation en eau potable en aval hydraulique du projet d'aménagement.

Le risque de remontées de nappes est très fort. Cette contrainte devra notamment être prise en compte lors des travaux d'affouillement (risques d'arrivées d'eau). Afin de mieux appréhender les évolutions, un suivi piézométrique sera mis en œuvre pendant 1 an.

16 4 Risque industriel et pollution des sols

Fort

Le projet se situe pour partie sur le site de l'ancienne coopérative agricole et de l'ancienne entreprise de transport routier dont les activités ont laissé des composés polluants dans le sol. Ces composés pourraient présenter un risque de pollution lors des travaux de terrassement de la zone, et ultérieurement, nécessitant de prendre les mesures adéquates. Un plan de gestion et des recommandations spécifiques ont été étudiés.

POS Faible

Le projet se trouve en zone UBq dans le POS actuel. Une procédure de mise en compatibilité du POS et une intégration du projet dans le PLU seront mis en œuvre.

16 5 Réseaux Forte

En l'état actuel le réseau d'eaux pluviales est en limite de capacité; il conviendra donc de ne pas aggraver la situation.

16 6 Bruit Forte

L'environnement sonore du quartier de la gare est bruyant, et le projet se situe dans la zone de bruit des infrastructures de transport terrestre.

16 7 Servitudes Forte

La zone d'étude est comprise dans une zone de bruit des infrastructures de transport terrestre, qui impose des isolations acoustiques de façade.

XI 2 3 COUT DES MESURES DE REDUCTION, DE SUPPRESSION ET DE COMPENSATION DES IMPACTS

TOTAL DE 122 300 € à 247 300 €

Coût estimé lors du Plan de gestion (Janvier 2012) selon l'option retenu de l'excavation total ou partielle suivant la nécessité du projet

Les dispositions prises à l'égard des propriétaires et des éventuels exploitants devront être conformes à la réglementation en vigueur. En conséquence l'ensemble des mesures prises par le Maître d'ouvrage devra être de nature à compenser les pertes subies par les propriétaires et les éventuels exploitants.

XII ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

XII 1 Du dossier d'enquête publique

XII 2 De l'étude d'impact

XII 3 De l'avis des collectivités ou organismes associés

XII 4 Des observations du public

XII 1 Sur le dossier d'enquête publique

Je n'ai pas d'observation particulière sur le contenu du dossier d'enquête publique parcellaire

➤ S'agissant des emprises sur le domaine privé, il sera nécessaire, indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession de certaines parcelles, de ne conduire une procédure d'expropriation, conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que pour les besoins qui concourent strictement à la réalisation de la ZAC du « Parc des Marettes »

En ayant le souci permanent de:

- réduire les atteintes environnementales,
- compenser les nuisances avérées en proposant d'indemniser des propriétaires situés en limite d'emprise,
- conserver aux propriétaires situés en bordure d'emprise les moyens d'accéder à leurs parcelles.

XII 2 Sur l'étude d'impact

Ne sont traités dans cette analyse que les thèmes à risque pour la réalisation du projet.

Les articles en calligraphies rouges seront soit supprimés soit aménagés afin que le dossier d'EP soit en conformité avec les dispositions prises par la lettre du 30 juillet 2013 établie par Monsieur le sous Préfet de Clermont.

Notamment :

IMPACTS LIES AU PROJET

Le secteur d'intervention n'est situé dans le périmètre de protection d'aucun monument historique ou site

POS:

La compatibilité avec le document d'urbanisme sera réalisée dans le cadre de la révision en cours du POS prescrite pour l'élaboration du PLU.

POS Faible

Le projet se trouve en zone UBq dans le POS actuel. Une procédure de mise en compatibilité du POS et une intégration du projet dans le PLU seront mis en œuvre.

J'attire particulièrement l'attention du Maître d'ouvrage sur les articles ci-dessous figurant dans l'étude d'impact et nécessitant des dispositions parfaitement adaptées

3 IMPACT SUR LES EAUX SOUTERRAINES

5 IMPACT RISQUE INDUSTRIEL ET POLLUTION DES SOLS

12 IMPACT SUR LE BRUIT

16 SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

16 1 Trafic routier, contraintes Fortes

16 2 Sous-sol, contraintes Fortes

16 3 Hydrogéologie, contraintes Très fortes

16 4 Risque industriel et pollution des sols, contraintes Fortes

16 5 Réseaux contraintes Fortes

16 6 Bruit contraintes Fortes

16 7 Servitudes contraintes Fortes

XII 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés

Ne sont traités dans cette analyse que les thèmes ayant fait l'objet de commentaires pouvant modifier la nature du projet.

Direction Départemental des territoires (annexe n°17)

Par lettre du 9 janvier 2013.

En conclusion, sur le dossier d'aménagement de la ZAC des Marettes, la DDT émet un **Avis favorable sous réserves** de la prise en compte du projet dans le PLU

- Constructibilité :
- Réseaux et hydrogéologie :
- Captage d'eau potable en aval :

Je note qu'il est fait état dans la lettre n° 1 de : «l'impact économique », du « coût de transfert » d'un « préjudice commercial ». Je rappelle que l'enquête publique est orientée sur « LE PARCELLAIRE » Le commissaire enquêteur n'a pas vocation, ni compétence pour traiter des sujets précités

Je conseille aux lecteurs de prendre connaissance des commentaires et avis du commissaire enquêteur dans les conclusions de son rapport relatif à la Déclaration d'Utilité Publique (rapport 2/3)

XIII SYNTHÈSE DES ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les « analyses et avis du commissaire enquêteur » ont été faits à l'article XII ci-dessus au fur et à mesure de l'examen des dossiers ci après :

- XII 1 Du dossier d'enquête publique
- XII 2 De l'étude d'impact
- XII 3 De l'avis des collectivités ou organismes associés
- XII 4 Des observations du public

Il est à noter que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'information du public a été suffisante.

Ce projet a été élaboré à la suite d'une concertation avec la population

Préalablement à l'enquête publique nous avons eu plusieurs réunions avec les représentants du maître d'ouvrage afin de finaliser le dossier d'enquête publique et organiser les modalités de l'enquête publique.

Le contenu du dossier d'enquête publique est conforme aux règles en vigueur et suffisamment détaillé pour la bonne compréhension du public

Durant les permanences, j'ai pu m'entretenir à plusieurs reprises avec les représentants de la ville, qui m'ont précisé certains détails nécessaires à la bonne compréhension du dossier par le public.

Les permanences ont été assurées dans des conditions tout à fait acceptables.

L'ensemble des thèmes ayant déjà fait l'objet d'un avis et d'un commentaire détaillé par le commissaire enquêteur

je ne reviendrai pas dessus, sauf en ce qui concerne ceux ou j'estime que le maître d'ouvrage doit être particulièrement vigilant.

Et notamment

➤ L'implantation du projet entre une rue à grande circulation et la gare SNCF de Clermont, nécessitera une **étude acoustique** très approfondi. Les dispositions devront être prises pour éviter toutes nuisances phoniques (voir vibrations) dues aux passages des trains et des véhicules afin de ne pas perturber le bien être des futurs habitants de la ZAC du Parc des Marettes.

➤ Les articles en calligraphies rouges seront soit supprimés soit aménagés afin que le dossier d'EP soit en conformité avec les dispositions prises par la lettre du 30 juillet 2013 établie par Monsieur le sous Préfet de Clermont.

➤ Les contraintes environnementales ci-dessous :

- Trafic routier, contraintes Fortes
- Sous-sol, contraintes Fortes
- Hydrogéologie, contraintes Très fortes
- Risque industriel et pollution des sols, contrainte forte
- Réseaux contraintes Fortes
- Bruit contraintes Fortes
- Servitudes contraintes Fortes
-
- Les thèmes ci-dessous
 - ❖ Remontées de nappes (nappe sub-affleurante)
 - ❖ Mouvements de terrain liés aux cavités (aléas de référence effondrements localisée forts et en masse faible.
 - ❖ Les places de parking pour les personnes à mobilité réduite(PMR)
 - ❖ Locaux sécurisés ou abris pour le stationnement des cycles
 - ❖ Traitement des carrefours entre liaison douce et voies publiques
 - ❖ Réglementation de la circulation par arrêté de police
 - ❖ Largeur des trottoirs
 - ❖ Stationnement des vélos et véhicules électriques ou hybrides

➤ **Le parking silo :**

Afin de répondre aux demandes exprimées par le public et l'Architecte des bâtiments de France, les dispositions devront être prises pour limiter l'impact visuel des riverains se situant à l'Ouest du projet de la ZAC et de réduire l'effet de masse de l'ouvrage

Le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penchent en faveur de la **déclaration de cessibilité** en vue de l'acquisition et de l'aménagement des terrains nécessaires a la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Marettes mais assorti de **3 recommandations ci-dessous**

XIV AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

XII 1 objet de l'enquête

Enquête publique parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires a la réalisation du projet d'aménagement de la « ZAC du Parc des Marettes » sur la commune de Clermont

XII 2 avis et conclusions du commissaire enquêteur

Au terme d'une enquête de 39 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients de l'enquête publique parcellaire relative au projet d'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires a la réalisation du projet d'aménagement de la « ZAC du Parc des Marettes » sur la commune de Clermont

Considérant :

Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

Que les publications dans les journaux ont été faites dans les journaux régionaux ou locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête DUP.

Que les dossiers d'enquêtes publiques, ont été mis à la disposition du public, dans la mairie de Clermont pendant toute la durée de cette enquête

Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans la mairie de Clermont, pendant toute la durée cette enquête

Que le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences, en Mairie de Clermont pour recevoir le public

Que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête de DUP ont été respectés,

Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête parcellaire

que le projet d'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Marettes présente un caractère d'intérêt public,

Que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération,

Que le coût de cette réalisation ne paraît pas déraisonnable par rapport aux autres réalisations similaires ou approchantes.

Je considère que **les avantages que présente ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il génère.**

Je donne donc **Un avis favorable à la déclaration de cessibilité** en vue de l'acquisition et de l'aménagement des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Parc des Marettes mais assorti de 3 recommandations ci-dessous

RECOMMANDATIONS : (Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur demande à ce qu'elles soient prises en considération)

RECOMMANDATION N°1

Il serait fortement souhaitable que ce projet fasse l'objet d'une large concertation auprès du public, au fur et à mesure de l'avancement du projet et de sa réalisation.

RECOMMANDATION N°2

S'agissant des emprises sur le domaine privé, il sera nécessaire, indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession de certaines parcelles, de ne conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que pour les besoins qui concourent strictement à la réalisation du projet de la ZAC du «Parc des Marettes» à Clermont, en ayant le souci permanent de:

- réduire les atteintes environnementales,
- compenser les nuisances avérées en proposant d'indemniser des propriétaires situés en limite d'emprise,

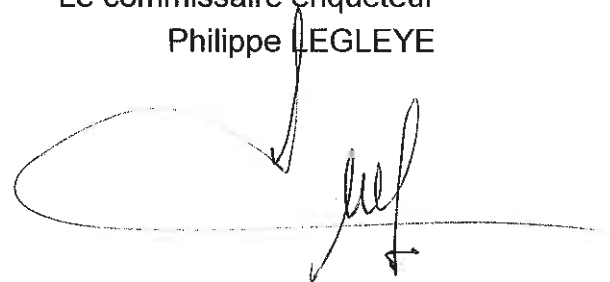
propriétaires situés en limite d'emprise,

- conserver aux propriétaires situés en bordure d'emprise les moyens d'accéder à leurs parcelles.

RECOMMANDATION N°3

Les avis motivés et les conclusions de l'analyse par le commissaire enquêteur (articles XII et XIII) devront faire l'objet d'une attention toute particulière de la part du maître d'ouvrage lors de la mise au point définitive du dossier de la ZAC du Parc des Marettes

Le commissaire enquêteur
Philippe LEGLEYE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Legleye', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.