



## Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1 (44)

Rapport et conclusions de l'enquête publique du 21 mai 2024 au 19 juin 2024.



## Table des matières

<b>Glossaire .....</b>	<b>4</b>
<b>1<sup>ère</sup> partie - <u>Rapport de l'enquête publique</u></b>	
<b>1 Cadre général du projet.....</b>	<b>5</b>
1.1 Localisation du projet et contexte local concernant l'accueil des personnes âgées.....	5
1.2 Le porteur du projet.....	5
<b>2 Présentation du projet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Projet de déménagement de l'EHPAD de Frossay.....	5
2.1.1 Le déménagement de l'EHPAD .....	6
2.1.2 Le renouvellement urbain du site actuel de l'EHPAD .....	7
2.2 Compatibilité du PLU avec le projet.....	7
<b>3 Cadre juridique de l'enquête publique.....</b>	<b>7</b>
<b>4 Le dossier d'enquête. ....</b>	<b>8</b>
4.1 La composition du dossier.....	8
4.2 Commentaires sur la composition du dossier .....	8
<b>5 La concertation préalable .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Organisation de l'enquête .....</b>	<b>10</b>
6.1 Lancement de l'enquête.....	10
6.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête.....	10
6.3 Publicité de l'enquête.....	12
6.3.1 Publicité par voie d'affichage .....	12
6.3.2 Publicité par voie de presse .....	12
6.3.3 Publicité complémentaire à l'information légale.....	12
<b>7 L'enquête.....</b>	<b>12</b>
7.1 Déroulement de l'enquête .....	12
7.2 Investigations du commissaire enquêteur durant l'enquête .....	13
7.3 Le climat de l'enquête .....	14
7.4 Clôture de l'enquête.....	14
<b>8 Avis des PPA.....</b>	<b>14</b>
<b>9 Bilan de l'enquête .....</b>	<b>15</b>
9.1 Les indicateurs de participations.....	15
9.2 Liste des observations .....	16
9.3 Analyse des observations .....	17
<b>10 Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse .....</b>	<b>18</b>
<b>Annexes au rapport d'enquête .....</b>	<b>18</b>
Annexe 1 - PV de synthèse.....	18
Annexe 2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	18

## **2<sup>ème</sup> partie - Conclusions et avis d'enquête publique**

<b>1</b>	<b>Objet de l'enquête .....</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Présentation du projet .....</b>	<b>20</b>
2.1	Intérêt général de la construction d'un nouvel EHPAD à Frossay .....	20
2.2	Corrections de PLU nécessaires autorisant la construction d'un nouvel EHPAD à Frossay...	20
<b>3</b>	<b>Bilan de l'enquête .....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Exposés des motivations et des avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>21</b>
4.1	Avis sur la préparation et l'information du public .....	21
4.2	Avis sur le dossier d'enquête et sur son accessibilité .....	21
4.3	Avis sur la participation du public.....	21
4.4	Discussion et avis sur les observations recueillies .....	22
4.5	Echanges du maître d'ouvrage avec les autorités administratives consultées .....	22
<b>5</b>	<b>Discussions et avis sur les problématiques mises en évidence .....</b>	<b>23</b>
5.1	La maîtrise foncière des surfaces nécessaires à la réalisation du projet.....	23
5.2	Intérêt général du projet sur les deux volets.....	23
5.3	Les modifications pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. ....	24
<b>6</b>	<b>Conclusions générales sur la procédure utilisée .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>25</b>

## GLOSSAIRE

### Liste des sigles et acronymes utilisés dans le document :

ARS	Agence Régionale de la Santé
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
GFA	Groupement Foncier Agricole
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personne Publique Associée
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
Ua	Zone d'habitat plus dense du centre-bourg ancien
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
1AU	zone à d'habitat futur ou moyen terme
1AUI	Zone destinée à l'accueil futur d'équipements d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services sociaux, culturels, scolaire/périscolaire, sportifs et de loisirs, de santé...
1AU2	Zone n° 2 d'habitat futur à court ou moyen terme pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
2AU	Zone d'urbanisme future

# 1ère partie - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A la demande de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, le Tribunal Administratif de Nantes m'a nommé commissaire enquêteur de l'enquête publique n°E24000057/44 ayant pour objet « *La déclaration valant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1* ».

Par arrêté 2024-001 en date du 29 avril 2024, la Présidente de la Communauté de Communes Sud-Estuaire a prescrit l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU<sup>1</sup> de la commune de Frossay (44) pour le déplacement de l'EHPAD<sup>2</sup> de la commune.

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique qui s'en est suivie et qui s'est déroulée du 21 mai 2024 au 19 juin 2024.

## 1 Cadre général du projet

### 1.1 Localisation du projet et contexte local concernant l'accueil des personnes âgées

En Pays de Retz, la commune de Frossay en Loire-Atlantique est à mi-chemin entre Nantes et Saint-Nazaire au sud de la Loire, elle fait partie de la Communauté de Communes Sud-Estuaire (avec Corsept, Paimbœuf, Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud). La commune comptait 3228 habitants en 2020 avec une évolution moyenne de 2,1% depuis 2000. Depuis 2014, un accroissement du pourcentage des personnes de plus de 60 ans est constaté. Cette commune rurale est étendue (5722 ha) avec une dispersion de l'habitat marquée.

Même si l'offre d'hébergement permanent en EHPAD sur les Pays de Retz est significative, il subsiste une réelle pression de besoins en accueil des personnes âgées en hébergement médicalisé. L'EHPAD de Frossay, aujourd'hui, ne répond pas à toutes les demandes.

### 1.2 Le porteur du projet

L'urbanisme étant de la compétence de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, c'est cette entité qui est porteuse du projet en qualité de maître d'ouvrage.

Portée par la Communauté de Communes Sud-Estuaire, une consultation par voie numérique sur l'élaboration du PLUi<sup>3</sup> était en cours pendant la durée de l'enquête entraînant des confusions d'affaires chez des frossetains venus aux permanences de la présente enquête.

## 2 Présentation du projet

L'enquête publique porte à la fois :

- sur l'intérêt général du projet de déplacement de l'EHPAD existant de la commune de Frossay par la création d'une nouvelle construction,
- sur les dispositions à prendre pour mettre en compatibilité le PLU existant avec le projet.

### 2.1 Projet de déménagement de l'EHPAD de Frossay.

Le projet comprend deux volets :

- l'implantation d'une nouvelle structure à l'est du bourg de Frossay pour permettre le déménagement de l'EHPAD,

<sup>1</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme

<sup>2</sup> EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

<sup>3</sup> PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- le renouvellement des espaces urbanisés libérés par le déménagement de l'EHPAD de Frossay.

### 2.1.1 Le déménagement de l'EHPAD

Frossay bénéficie de l'existence d'un EHPAD au cœur du bourg. L'établissement dénommé « Les Eglantines » est propriété de l'Association de Bienfaisance du Sud-Estuaire.

La résidence est limitée en capacité d'accueil. Or, avec le vieillissement de la population, les besoins d'accueil sont croissants. En complément de l'offre de service actuelle, l'objectif est de proposer une maison de la santé et des logements à la location et en accession. La parcelle de l'implantation actuelle de l'EHPAD restreinte ne permet pas les extensions recherchées nécessaires.

Par ailleurs, des mises en conformité avec la réglementation des locaux existants sont nécessaires, elles requièrent des aménagements très significatifs difficilement compatibles avec une continuité de service de l'établissement. Compte tenu de ce contexte, la solution d'un déménagement dans une construction neuve a été privilégiée.

Trois hypothèses d'implantation ont été étudiées. Le site sur le secteur d'extension Est du bourg a été retenu en raison de sa proximité avec l'emplacement actuel de l'EHPAD et des services du centre-bourg. L'implantation choisie présente également l'avantage d'une maîtrise foncière partiellement assurée par la commune de Frossay.

Les localisations de l'actuel EHPAD et de l'emplacement du projet sont données ci-dessous à l'échelle du bourg de Frossay.



### 2.1.2 Le renouvellement urbain du site actuel de l'EHPAD

Le site actuel de l'EHPAD d'une surface de 3825 m<sup>2</sup>, avec son emplacement en plein cœur du bourg, représente à lui seul, une opportunité de production résidentielle d'environ 70 logements sur 4 niveaux sans besoins d'artificialisation nouvelle. En cela, ce renouvellement urbain répond tout particulièrement à un objectif du PADD<sup>4</sup> « *satisfaire une offre de logements adaptée à la commune par renouvellement urbain et en complément par des extensions urbaines limitées* ».

## 2.2 Compatibilité du PLU avec le projet.

Les parcelles sur le secteur d'extension Est du bourg de Frossay, où la construction d'un nouvel EHPAD est projetée, sont classées en zone 2AU<sup>5</sup> au PLU existant. Etant destiné à la production de logements, le périmètre les concernant fait l'objet d'une OAP<sup>6</sup> (OAP n° 6 du PLU).

Le nouvel EHPAD constitue une installation d'intérêt collectif de santé. En l'état, l'opération recherchée n'est donc pas compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur (PLU et ScOT<sup>7</sup>).

De plus, le renouvellement urbain du site actuel de l'EHPAD nécessite des adaptations du règlement écrit des zones des zones Ua<sup>8</sup>.

Les évolutions du PLU de Frossay présentées par le projet comporte plusieurs évolutions :

- Le règlement écrit intègre une modification de la hauteur maximale des constructions en centre-bourg, un usage « santé » au secteur indicé « i » des zones à urbaniser 1AU<sup>9</sup>, la création de 2 zones à urbaniser (1AU<sup>10</sup> et 1AU<sup>211</sup>), plusieurs modifications d'article concernant les zones 1AU1 et plusieurs modifications d'article concernant les zones 1AU.
- Le règlement graphique intègre le zonage du site d'accueil de l'EHPAD et ses environs.
- La modification de l'OAP n°6.

## 3 Cadre juridique de l'enquête publique.

La présente enquête est régie par le Code de l'Environnement, notamment pour son déroulement, par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Elle est également régie par le Code de l'Urbanisme. L'article R104-8 de ce code prévoit que certaines mises en compatibilité des PLU fassent l'objet d'évaluation environnementale. La nécessité de produire une évaluation environnementale est établie au cas par cas par décision de la préfecture. Pour la présente enquête, le maître d'ouvrage a fait le choix d'anticiper la production d'une évaluation environnementale dès la parution de la prescription d'une procédure de déclaration de projet sans attendre la décision de la préfecture.

Pour permettre le déplacement de l'EHPAD, la Communauté de Communes Sud-Estuaire a décidé de lancer une procédure de projet valant mise en compatibilité du PLU (2 délibérations du conseil communal de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, l'une du 22 septembre 2022, l'autre du 21 septembre 2023). Cette procédure permet une mise en conformité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme qui n'ont pas prévu l'opération. Elle est prévue par l'article L.300-6 et L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<sup>4</sup> PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<sup>5</sup> 2AU : Zone d'urbanisme future

<sup>6</sup> OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

<sup>7</sup> ScOT : Schéma de Cohérence Territoriale

<sup>8</sup> Ua : Zone d'habitat plus dense du centre-bourg ancien

<sup>9</sup> 1AU : zone à d'habitat futur ou moyen terme

<sup>10</sup> 1AU1 : Zone destinée à l'accueil futur d'équipements d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services sociaux, culturels, scolaire/périscolaire, sportifs et de loisirs, de santé...)

<sup>11</sup> 1AU2 : Zone n° 2 d'habitat futur à court ou moyen terme pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble

La procédure est accordée sous réserve :

- de justifier de l'intérêt général du projet,
- de ne porter que sur un seul projet.

## 4 Le dossier d'enquête.

### 4.1 La composition du dossier.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte une version physique et une version numérique. Conformément à la réglementation en vigueur, les deux versions contiennent strictement les mêmes contenus.

Le dossier de l'enquête se compose de 13 pièces :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages
0	Liste des pièces constituant le dossier soumis à l'enquête publique	1
1	Note de présentation non technique	10
2	Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Sud-Estuaire du jeudi 22 septembre 2022	4
3	Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Sud-Estuaire du jeudi 21 septembre 2023	2
4	Liste des PPA consultées	1
5	Compte-rendu de l'examen conjoint des PPA <sup>12</sup> en date du 16/02/2024	7
6	Avis rendus sur plans et programmes de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire	1
7	Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Sud-Estuaire du jeudi 11 avril 2024	16
8	Courrier du Tribunal Administratif de Nantes désignant le commissaire enquêteur de l'enquête publique n°E24000057/44 ayant pour objet « <i>La déclaration valant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1 (Loire-Atlantique)</i> ».	1
9	Arrête communal d'organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Frossay n°1	3
10	Publication des 1 <sup>ers</sup> avis d'enquête publique dans la presse le 6 mai 2024	2
11	Affiche de l'avis d'enquête publique	1
12	Notice explicative de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay n°1	83

### 4.2 Commentaires sur la composition du dossier

Les 13 pièces du dossier d'enquête comportent donc au total un ensemble de 132 pages, toutes en format A4.

Les éléments du compte-rendu de l'examen conjoint des PPA en date du 16/02/2024 (pièce 5) sont résumés dans le paragraphe « 6 Avis des PPA ».

L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Sud-Estuaire du jeudi 11 avril 2024 (pièce 7) fait le bilan de la concertation menée auprès de la population, les informations sont rappelées dans le paragraphe « 5 La concertation préalable ».

<sup>12</sup> PPA : Personne Publique Associée



Deux documents méritent quelques commentaires quant à leur contenu.

1) La note de présentation non technique (pièce n°2) :

- précise le maître d'ouvrage, les objets des délibérations successives de la communauté de communes Sud-Estuaire des 22 septembre 2022 et 21 septembre 2023, les objets de la mise en compatibilité du PLU,
- liste les textes qui régissent l'enquête publique,
- présente le positionnement de l'enquête publique dans le déroulement de la procédure de déclaration du projet valant mise en compatibilité du PLU,
- indique les étapes qui suivront l'enquête publique.

2) La notice explicative contenant l'évaluation environnementale (pièce 12) a été produite par le bureau d'étude Cittanova. L'entreprise Dervenn a été associée pour son expertise en gestion des espaces naturels.

Le document comporte :

- un préambule présentant la procédure utilisée pour permettre le déplacement de l'EHPAD de Frossay,
- une présentation du projet avec ses deux objets et leurs motivations,
- une évaluation environnementale telle qu'elle a été anticipée par le Communauté de Communes Bas-Estuaire. Cette étude n'affiche pas d'alerte particulière sur la faune et la flore, aucune zone humide n'a été recensée sur le périmètre étudié, les mesures « Eviter, réduire, Compenser » sont génériques. Trois indicateurs de suivi sont retenus pour évaluer les effets de la mise en compatibilité du PLU. Ils portent sur :
  - . le nombre de logements et de surface consommée,
  - . le nombre moyen de véhicules/jour aux abords du centre-bourg,
  - . les surfaces des boisements identifiés et/ou protégés au règlement graphique et le recensement des déclarations de coupes et abattages et des linéaires défrichés sans autorisation.
- la liste des modifications apportées au PLU de Frossay pour le rendre compatible avec le projet. Ces modifications détaillées concernent le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP 6.

## 5 La concertation préalable

La délibération n°2022-179 du conseil communautaire Sud-Estuaire du jeudi 22 septembre 2022 a défini des modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet sur les sites internet de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire et de la commune de Frossay et d'une adresse courriel pour recueillir les observations du public par voie électronique,
- La mise à disposition, sous forme papier, d'un dossier de présentation du projet et d'un registre en mairie de Frossay pour recueillir les observations de la population.

La mise à disposition d'un dossier de présentation a été assurée du 10 octobre 2022 au 1<sup>er</sup> mars 2024 selon les prescriptions de la délibération.

Une publicité de cette forme de concertation a été faite par voie de presse (Ouest France) le 10 octobre 2022, la consultation a été rappelée par le même canal le 17 octobre 2023.

Aucune observation n'a été recueillie par voie électronique ou sur le registre papier.

L'extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire Sud-Estuaire du jeudi 11 avril 2024 (pièce 7) rend compte de cette concertation préalable.

## 6 Organisation de l'enquête

### 6.1 Lancement de l'enquête.

Le courrier du Tribunal Administratif de Nantes (pièce n° 8) désignant le commissaire enquêteur de l'enquête publique n°E24000057/44 ayant pour objet « *La déclaration valant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1 (Loire-Atlantique)* » est en date du 21 mars 2024.

L'arrêté communautaire 2024-001 (pièce n°9) prescrivant l'enquête est datée du 11 avril 2024.

L'arrêté précise les dates de l'enquête (du 21 mai 2024 au 19 juin 2024 inclus), soit une durée de 30 jours. Il indique que le dossier de consultation sous sa forme papier est mis à disposition de la population à la mairie Frossay pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier est également consultable numériquement sur le site internet de la Communauté de Communes et celui de la mairie de Frossay. Il informe que les observations du public pourront être recueillies :

- sur un registre papier à la mairie de Frossay,
- par courrier postal,
- par courriel,
- par registre dématérialisé.

L'arrêté fixe à 4 le nombre de permanences prévues à la mairie de Frossay afin de recevoir le public aux dates et horaires suivants :

- Mardi 21 mai 2024 de 9h à 12h30,
- Jeudi 30 mai 2024 de 9h à 12h30,
- Mardi 11 juin 2024 de 14h à 17h,
- Mercredi 19 juin 2024 de 14h à 17h.

L'arrêté précise également le délai de remise du rapport et les modalités de sa mise à disposition auprès du public à l'issue de l'enquête.

### 6.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête

Deux **réunions** ont été tenues en préparation de l'ouverture d'enquête :

- **Le 9/4/2024 à 14h** à la Mairie de Frossay.

Ont participé à la réunion :

- Sylvain SCHERER maire de Frossay
- Marie Line BOUSSEAU adjointe urbaniste
- Lucie BRISSET Service de l'urbanisme à la mairie de Frossay
- Soizic SEIGNARD Directrice Générale des Services à la mairie de Frossay.
- Clément KIMMES Services techniques communautaires à Sud Estuaire Communauté de Communes.
- Patrice MERLET commissaire enquêteur.

L'ordre du jour de la réunion portait sur 2 parties principales :

- la présentation du projet,
- la détermination des éléments nécessaires à la finalisation de l'arrêté communautaire d'organisation de l'enquête.

La présentation du projet.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay n°1 est engagée pour :

- Permettre le projet de déplacement de l'EHPAD « Les Eglantines » situé en centre-bourg de Frossay vers un site d'extension à l'est du bourg.
- Favoriser les opérations denses en centre-bourg, afin de pouvoir accueillir un projet de renouvellement urbain d'environ 70 logements sur le site actuel de l'EHPAD.

Dans cette perspective, des évolutions du PLU de Frossay sont proposées :

- . La modification du zonage du secteur d'extension Est du centre-bourg,
- . La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6,
- . La modification du règlement des zones concernées,
- . Modifier la hauteur maximale des constructions en centre-bourg.

Détermination d'éléments nécessaires à l'organisation de l'enquête.

Dates de l'enquête : du 21 mai au 19 juin 2024.

Nombre de permanences : 4. Les dates sont arrêtées, le choix d'une permanence un samedi matin n'est pas retenu. Les permanences se tiendront toutes à la mairie de Frossay. Par conséquent, un seul dossier de consultation papier et un seul registre papier n'ont été nécessaires.

Le dossier d'enquête sera disponible sur un poste informatique disponible à l'accueil de la mairie.

En complément des 2 points principaux de l'ordre du jour,

- . le plan d'implantation des affiches réglementaires au format A2 a été adopté avec 9 emplacements,
- . la solution de la salle du conseil municipal à la mairie pour recevoir le public lors des 4 permanences a été

retenue.

A l'issue de la réunion, une visite des deux sites concernés par le projet a eu lieu.

- Le 7/5/24 à 11h à la Mairie de Frossay.

Ont participé à la réunion :

- Lucie BRISSET Service de l'urbanisme à la mairie de Frossay
- Clément KIMMES Services techniques communautaires à Sud Estuaire Communauté de Communes.
- Patrice MERLET Commissaire enquêteur.

La réunion avait 2 objectifs :

- La mise à disposition du dossier d'enquête,
- La procédure d'enregistrement sur le registre dématérialisé des observations déposées sur le registre papier ou par courrier postal.

Mise à disposition du dossier d'enquête.

Le dossier comprend 12 pièces numérotées de 1 à 12. Une liste des pièces du dossier sert de sommaire des 12 pièces.

Un exemplaire du dossier papier et un registre papier sont remis par Clément KIMMES. L'ensemble du dossier est paraphé pendant la réunion.

Les deux documents sont remis à Lucie BRISSET jusqu'à la date d'ouverture d'enquête.

Un poste informatique, à l'accueil de la mairie, est chargé pour permettre la consultation du dossier d'enquête.

Procédure d'enregistrement sur le registre dématérialisé des observations déposées sur le registre papier ou par courrier postal.

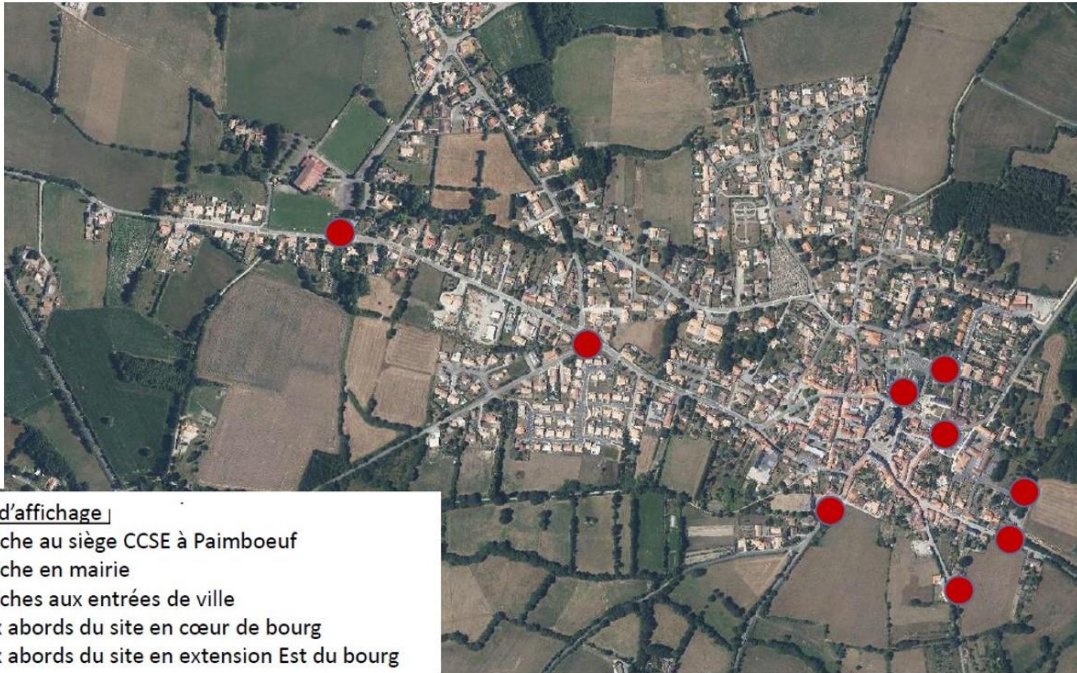
L'objectif est d'avoir une numérotation unique des observations déposées tout mode de dépôt confondu (registre papier, courrier postal, courriel ou registre dématérialisé).

Il a été convenu que les observations déposées sur le registre papier et par voie postale seraient scannées tous les 2 jours une à une, par Lucie BRISSET, transmises à Clément KIMMES qui se charge de les faire enregistrer par Publilégal.

## 6.3 Publicité de l'enquête

### 6.3.1 Publicité par voie d'affichage

Conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'article 9 de l'arrêté d'organisation, la publicité de l'enquête a été réalisée sous forme d'affiches (fond jaune en format A1) aux lieux indiqués sur la carte ci-dessous.



### 6.3.2 Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée les 6 et 21 mai 2024 à la rubrique des annonces légales des journaux locaux Ouest France et Presse Océan.

### 6.3.3 Publicité complémentaire à l'information légale

Des parutions sur les sites internet de la mairie de Frossay et de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire ont annoncé l'enquête à partir du 7 mai 24.

Une newsletter (300 abonnés environ en diffusion) de la Mairie de Frossay a également comporté, le 10 mai 2024, l'information de l'existence de l'enquête.

## 7 L'enquête

### 7.1 Déroulement de l'enquête

**L'ouverture de l'enquête** s'est effectuée le 21 mai 2024 à 9h conformément à l'arrêté d'organisation. L'ouverture du registre dématérialisé et l'accès aux deux sites donnant accès au dossier de l'enquête ont été constatés à 9h le 21 mai 2024.

**Le calendrier et la tenue des 4 permanences** prévus par l'arrêté communal ont été respectés. Les permanences de l'enquête se sont déroulées dans des conditions matérielles très satisfaisantes.

**1<sup>ère</sup> permanence**, le lundi 21 mai 2024 de 9h à 12h30.

A l'ouverture de la permanence, ont été constatées :

- la réalité de l'intégralité du dossier d'enquête dans sa version papier et le registre mis à la disposition du public,
- la disponibilité d'un poste informatique permettant de consulter le dossier d'enquête sous forme numérique.

Trois personnes ont été reçues lors de la 1<sup>ère</sup> permanence :

- la première, voisine du site d'implantation du nouvel EHPAD, s'est renseignée sur le contenu du projet. Elle a déposé une observation sur le registre papier.
- les deux autres personnes sont venues pour des questions ne concernant pas l'enquête (changement de destination de bâtiments agricoles et division de parcelles), elles pensaient que la présente enquête était en lien avec le PLUi.

**2<sup>ème</sup> permanence**, le mercredi 30 mai 2024 de 9h à 12h30.

Deux personnes se sont déplacées à la 2<sup>ème</sup> permanence. Toutes les deux, propriétaires de parcelles bâties, venaient se renseigner sur la faisabilité de diviser leur parcelle. Cette question est sans objet dans la présente enquête.

**3<sup>ème</sup> permanence**, le mardi 11 juin 2024 de 14h à 17h.

Une personne représentant le GFA<sup>13</sup> de la Cour du Pain, est venue se renseigner sur l'emprise réelle du projet de création du nouvel EHPAD. Elle a constaté que la parcelle référencée ZM5, propriété du GFA, faisait partie de la zone à urbaniser pour les besoins du projet. Elle a déposé une observation sur le registre papier pour marquer son passage à la permanence et annoncer une autre observation complémentaire avant la fin de l'enquête sur le registre dématérialisé.

**4<sup>ème</sup> permanence**, le mercredi 19 juin 2024 de 14h à 17h.

Trois personnes ont été reçues lors de la 4<sup>ème</sup> permanence :

- Les deux premiers visiteurs sont venus demander des classements de parcelles en zones constructibles, croyant avoir affaire à l'enquête portant sur le PLUi.
- Le troisième visiteur est voisin du périmètre d'implantation de la nouvel EHPAD. Il est venu s'informer sur les moyens de desserte mis en place pour mesurer les conséquences sur les flux de circulation dans son quartier.

## 7.2 Investigations du commissaire enquêteur durant l'enquête

Pour apprécier plus complètement l'intérêt général du déménagement de l'EHPAD de Frossay, une audition de monsieur Latouche, directeur de l'établissement, a été conduite le 11 juin 2024.

Les points suivants ont été évoqués :

- Les caractéristiques de fonctionnement de l'EHPAD dans la situation actuelle.
- La solution proposée par le projet pour améliorer les fonctionnalités des locaux et répondre aux besoins d'extension.

Les caractéristiques de fonctionnement de l'EHPAD dans la situation actuelle.

Les bâtiments actuels de l'EHPAD sont propriétés pour un tiers de l'Association de Bienfaisance du Sud Estuaire et pour deux tiers d'Atlantique Habitation. La gestion de l'établissement est totalement du ressort de l'Association de Bienfaisance du Sud Estuaire. Historiquement, les locaux actuels sont le résultat de la réunion de deux bâtiments différents. Les derniers grands aménagements datent de 1987.

Une autorisation d'exploitation délivrée par l'ARS<sup>14</sup> et le Conseil Départemental est en cours de validité pour la période d'environ 10 ans à venir.

Toutefois, cette autorisation est assortie d'une non-conformité portant sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en raison des sols des locaux présentant des déclivités et des variations de niveau.

<sup>13</sup> GFA : Groupement Foncier Agricole

<sup>14</sup> ARS : Agence Régionale de la Santé

Les surfaces actuelles entraînent des contraintes importantes d'espaces pour les pièces de vie commune et celles à usage de bureau, pour les vestiaires et pour la salle de repos des salariés. Pour permettre l'accueil des 70 résidents permis par l'autorisation d'exploitation, six chambres sont doubles. Par ailleurs, la perspective de passer l'accueil de 70 à 84 résidents est très largement envisagée par l'ARS et le Conseil Départemental.

La solution proposée par le projet pour améliorer les fonctionnalités des locaux et répondre aux besoins d'extension.

3 projets ont été étudiés pour pallier aux limites de la structure actuelle. Pour tous ces projets, la réalisation présente l'inconvénient majeur d'avoir à mener les chantiers d'adaptation alors que les services de l'établissement doivent continuer. La solution d'une nouvelle structure s'est rapidement imposée aussi parce qu'elle s'avère, dans tous les cas, moins coûteuse (de l'ordre de 14 millions d'euros).

Le conseil de vie social (composé de représentants de résidents et de salariés) a été associé au choix de l'architecte et à la conception des nouveaux locaux sur la base des besoins.

### 7.3 Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du mardi 21 mai 2024 au mercredi 19 juin 2024 inclus. Aucun dysfonctionnement du registre dématérialisé et des sites permettant la consultation du dossier d'enquête n'a été constaté et signalé durant l'enquête. Les 4 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions logistiques. L'affluence réduite du public a permis d'accueillir les visiteurs sans les faire attendre.

### 7.4 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le mercredi 19 juin 2024 à 17h comme fixé par l'arrêté communal d'organisation. L'adresse courriel et le registre dématérialisé prévus par l'arrêté d'organisation (pour recevoir les observations et propositions du public) ont été fermés le même jour au même horaire.

La clôture du registre papier a été effective à 17h. Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'organisation, le commissaire enquêteur l'a clos et paraphé.

## 8 Avis des PPA.

Dix-neuf PPA ont été concertées par l'envoi du document de présentation du projet. Elles ont été invitées à assister à une réunion organisée le 16 février 2024. Parmi celles-ci figurent (la liste exhaustive des PPA concertées est donnée en pièce 4 du dossier de l'enquête) :

- le Conseil Départemental de Loire-Atlantique,
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Atlantique,
- la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique,
- le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz,
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire.

Etaient présents à cette réunion du 16 février 2024 des représentants du Conseil Départemental de Loire-Atlantique, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Le procès-verbal de la réunion, donné en pièce 5 du dossier, indique que :

- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Atlantique a formulé des remarques ;
  - . une demande de précision sur le dimensionnement du nouvel EHPAD,
  - . des questions sur la pertinence d'une nouvelle maison de la santé,
  - . des précisions sur le calendrier des opérations de réalisation du projet,
  - . une demande de complément sur les motivations d'implantation de 8 logements inclusifs,
  - . une sollicitation pour voir figurer dans l'OAP 6 modifiée, des précisions concernant les typologies des logements prévus, la densité et les intentions d'aménagement,
  - . l'absence d'OAP sur le site actuel de l'EHPAD.

- le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Atlantique et le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz formulent conjointement le souhait d'insérer dans le dossier, une mise en perspective du projet avec les objectifs ZAN<sup>15</sup>.

- le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays de Retz, excusé pour cette réunion, a transmis un avis comportant deux remarques :

. la vigilance à observer pour le projet compte tenu des qualités naturelles et paysagères du site en bordure d'un Espace Boisé Classé, d'un espace remarquable et en limite d'une coupure d'urbanisation,

. l'absence de question sur l'intérêt du projet et sur le choix du site.

- la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, excusée pour la réunion, ne formule pas d'observation et émet favorable au projet.

Hors réunion, la MRAe<sup>16</sup> a informé par courriel le 12 avril 2024 qu'elle ne formule pas d'avis suite à la saisine de la Communauté de Communes Sud-Estuaire.

Huit communes voisines (Bouée, Chaumes-en-Retz, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Le Pellerin, Paimboeuf, Saint-Viaud et Vue) ont été sollicitées pour émettre un avis. Aucune d'elles n'a donné de réponse.

## 9 Bilan de l'enquête

### 9.1 Les indicateurs de participations.

La participation à l'enquête est caractérisée par la fréquentation du site permettant la consultation du dossier de consultation, le nombre de visites en permanences et le nombre de contributions déposées.

#### **La fréquentation du site.**

29 visiteurs ont utilisé le site pour 69 consultations.

Les 12 documents du dossier ont été téléchargés 252 fois et visionnés 273 fois. Aucun des 12 documents ne se distingue par le nombre de téléchargements ou le nombre de lectures.

La **participation aux 5 permanences** a été de 9 personnes.

Le détail des affluences par permanence s'établit comme suit :

- mardi 21 mai 24 – 3 personnes reçues,
- jeudi 30 mai 24 – 2 personnes reçues,
- mardi 11 juin 24 – 1 personne reçue,
- mercredi 19 juin 24 – 3 personnes reçues.

Le **nombre d'observations recueillies** est de 5.

Le mode de dépôt des observations se répartit comme suit :

- sur le registre dématérialisé : 0 observation,
- par courriel : 1 observation,
- sur le registre papier : 3 observations,
- par courrier postal : 1 observation.

**Les différents indicateurs montrent une faible participation du public.**

---

<sup>15</sup> ZAN : Zéro Artificialisation Nette

<sup>16</sup> MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

## 9.2 Liste des observations

Les observations ont fait l'objet d'une synthèse. La liste des observations est présentée ci-dessous avec les informations suivantes :

- les numéros des observations et leur mode de dépôt,
- les synthèses des observations,
- les éléments d'informations apportés par le maître d'ouvrage au moment de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. Les réponses intégrales sont à retrouver en annexe 2 du rapport du présent rapport.

<b>N° d'observation et mode de dépôt</b>	<b>Synthèses des observations.</b>	<b>Éléments de réponses du maître d'ouvrage à travers son mémoire en réponse</b>
n°1 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Cornec, en tant qu'habitant du voisinage du site d'implantation de l'EHPAD, exprime sa préoccupation quant à l'apparition de nuisances à la suite de la réalisation du projet.	Les informations apportées distinguent et précisent les mesures adoptées en phase de chantier de la construction de l'EHPAD d'une part et d'autre part en fonctionnement stabilisé de l'EHPAD et des fonctions annexes. Les principes d'aménagement encadrés par l'OAP n°6 ayant fait l'objet de modifications sont repris dans la réponse. Une esquisse de la logique d'implantation de l'EHPAD dans le site est donnée pour montrer la logique de progressivité des hauteurs retenue pour l'aménagement du site. En réponse à la question n°4, soumise par le commissaire enquêteur, il a été précisé que la desserte du périmètre de l'OAP n°6 se fera par l'impasse de la Vallée qui fera l'objet d'un agrandissement pour sécuriser l'accès.
n°2 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Scherer, maire de Frossay, exprime la pertinence de mettre en cohérence le PADD avec le PLU de Frossay sur 2 points : . ajouter dans la liste des secteurs d'accueil le site projeté pour accueillir le nouvel EHPAD, . compléter la carte du bourg de Frossay avec le nouvel emplacement de l'EHPAD.	La réponse indique que le PADD sera modifié pour inscrire la fonction « santé » portée par l'EHPAD et les fonctions « logements » correspondant aux fonctions annexes implantées sur la partie nord du site. Une partie littérale et une illustration graphique du PADD seront ainsi revues. Les modifications sont données dans la réponse.



n°3 (Registre mairie de Frossay)	<p>Madame Laroche, gérante du GFA de la Cour du Pain, fait part qu'elle a eu confirmation, lors de sa visite à la permanence du 11 juin 24, que la parcelle ZM5 dont le GFA est propriétaire entrainé dans le périmètre du projet d'aménagement du nouvel EHPAD.</p> <p>Elle signale qu'elle fera ultérieurement par voie dématérialisée un plus complète observation.</p>	<p>Un rappel des modifications à apporter au PLU de Frossay pour qu'il soit en compatibilité avec le projet est fait. Une explication du rattachement de la parcelle ZM5 au périmètre de l'OAP n° 6 est donnée. Des éléments de réponse sont fournis à propos de l'accès à la partie basse de la parcelle ZM5. Il n'y a pas d'information sur les autres interrogations formulées par l'observation n°4.</p> <p>A la question n°2, soumise par le commissaire enquêteur, portant sur l'interlocuteur du GFA de la Cour du Pain pour l'acquisition de la parcelle ZM5, la réponse suivante a été donnée :</p> <p><i>« S'agissant de la perspective d'une vente de la parcelle ZM5 appartenant au GFA, des discussions sont en cours entre la commune et le GFA au regard des informations communiquées en ce qui concerne la signature d'une offre d'achat et d'un compromis de vente. »</i></p>
n°4 (Web)	<p>Madame Laroche dépose une nouvelle observation après avoir pris connaissance plus en détail du projet et l'occupation prévue de la parcelle ZM5 dont le GFA de la Cour du Pain est propriétaire.</p> <p>Elle demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le classement en zone 1AU de la partie haute de la parcelle sur une surface de 8520 m<sup>2</sup> et en zone N la partie basse sur une surface e 3529 m<sup>2</sup>,</li> <li>. le rétablissement de l'accès à la partie basse,</li> </ul> <p>Elle constate la diffusion de plans d'aménagements sur la parcelle ZM5. Elle mentionne que le GFA a signé en 2020 un compromis de vente de son bien.</p> <p>Enfin, elle signale que le GFA est tout disposé à vendre le terrain pour la réalisation du projet à condition que la vente porte sur l'intégralité de la parcelle et que le prix d'achat soit à « sa juste valeur ».</p>	
n°5 (Courrier postal)	<p>Doublon de l'observation n°4</p>	

### 9.3 Analyse des observations

Aucune observation n'émet un avis explicite (favorable ou non favorable) sur le projet. Aucune n'a apporté d'élément de nature à amender le projet., l'intérêt public de l'opération proposée n'est jamais remis en cause. Les observations ont finalement été déposées par 3 personnes différentes sur trois sujets bien distincts ;

- Les nuisances potentiellement apportées par le projet à l'école et aux habitations environnantes,
- La complétude des besoins de mise en conformité des documents d'urbanisme,
- L'acquisition d'une parcelle rentrant dans l'emprise du projet.

## 10 Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse

En application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, un procès-verbal de synthèse a été établi. Il figure en annexe 1 du présent rapport.

**Le procès-verbal de synthèse a été remis le 24 juin 2024** à 11h à Clément KIMMES, représentant du maître d'ouvrage, en présence de Sylvain SCHERER maire de Frossay, de Marie Line BOUSSEAU adjointe urbaniste et de Soizic SEIGNARD Directrice Générale des Services à la mairie de Frossay. Cette rencontre a été l'occasion de commenter les questions portées par le procès-verbal de synthèse. Celles-ci portent sur 3 thèmes :

- la maîtrise foncière des surfaces nécessaires à la réalisation du projet,
- l'intérêt général du projet,
- le renouvellement de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD.

Au cours de cette rencontre, Clément KIMMES a indiqué qu'un mémoire en réponse serait émis avant le 8 juillet 2024.

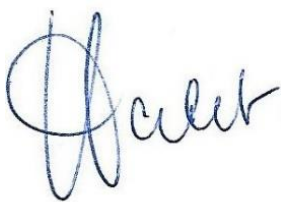
Comme convenu lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le **mémoire en réponse** portant sur la présente enquête **a été adressé le lundi 8 juillet 2024** par voie numérique au commissaire enquêteur. Il figure en annexe 2 du présent rapport.

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse, liste des observations) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis à l'issue de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay n°1.

Il est développé dans la 2ème partie de ce document intitulée « Conclusions et avis d'enquête publique ».

A Saint Julien de Concelles, le 12 juillet 2024.

Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**

## Annexes au rapport d'enquête

Annexe 1 - PV de synthèse

Annexe 2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

\*\*\*\*\*

## 2<sup>ème</sup> partie

# CONCLUSIONS ET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### 1 Objet de l'enquête

La finalité de la présente enquête consiste à mettre en compatibilité les documents d'urbanisme de la commune de Frossay (44) avec la construction d'un nouvel EHPAD en remplacement de l'actuel établissement dont l'emplacement limite drastiquement les besoins d'adaptation et d'extension.

Pour privilégier le calendrier de déménagement de l'EHPAD, la Communauté de Communes Sud-Estuaire, maître d'ouvrage du projet, a fait le choix de recourir à la procédure de projet, prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Celle-ci prévoit que la déclaration du projet ne peut intervenir que si l'enquête publique qui concerne l'opération porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Les localisations des sites du projet sont précisées ci-dessous.



## 2 Présentation du projet

### 2.1 Intérêt général de la construction d'un nouvel EHPAD à Frossay

Un **premier volet du projet** concerne la construction d'une nouvelle structure pour l'EHPAD de Frossay. A la suite d'adaptations successives, les bâtiments actuels ne répondent plus aux besoins de fonctionnement standards pour les résidents et pour le personnel de service. L'EHPAD bénéficie d'une dérogation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en raison de la présence de pentes non conformes. Avec des besoins croissants en lien avec le vieillissement de la population, la capacité d'accueil est insuffisante. L'ampleur des rénovations nécessaires pour la mise aux normes (mise en conformité, agrandissement, désamiantage) suppose un arrêt d'activité de l'EHPAD pour une durée minimale d'un an avec la nécessité de déplacer les 70 résidents durant toute la fermeture. Par ailleurs, les disponibilités de foncier en proximité immédiate de l'emplacement actuel sont restreintes. Toutes ces raisons, plus les comparaisons de coûts, ont mené à retenir la solution un déménagement de l'EHPAD dans de nouveaux locaux. Le site retenu pour la nouvelle installation est situé à l'est du bourg de Frossay. Il a été choisi au détriment de deux autres options en raison de sa proximité des services du centre bourg. Sa superficie permet une structure pour l'EHPAD de l'ordre de 80 places, l'accueil d'une maison de la santé et l'implantation de 8 logements inclusifs et 8 logements en accession. Ce site est voisin d'une pharmacie et d'un cabinet médical. Par ailleurs, il présente l'avantage d'une maîtrise foncière partiellement assurée par la commune de Frossay. Le **second volet du projet** porte sur la réutilisation du foncier d'une surface de 3 825 m<sup>2</sup> qui sera rendu libre après le déménagement de l'EHPAD. L'ambition est un renouvellement urbain qui répond aux enjeux de limitation de l'étalement des constructions et qui permet l'accueil de 70 logements répartis sur 4 niveaux. Cette opération autorise une production résidentielle déterminante au regard des autres potentiels (densification de fonds de parcelles individuelles, regroupement de parcelles, une autre opportunité d'opération de renouvellement ...).

### 2.2 Corrections de PLU nécessaires autorisant la construction d'un nouvel EHPAD à Frossay

Afin de permettre la réalisation des 2 volets du projet, le dossier d'enquête présente plusieurs évolutions du PLU de Frossay.

Concernant la construction de la nouvelle structure, les modifications adoptées portent sur :

- . le zonage du secteur d'extension Est du centre-bourg,
- . l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6,
- . le règlement des zones concernées.

Concernant la réurbanisation du site actuel de l'EHPAD, une modification de règlement portant sur la hauteur maximale des constructions en centre-bourg est présentée.

## 3 Bilan de l'enquête

L'enquête portant sur la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay s'est déroulée du 21 mai 2024 au 19 juin 2024 inclus, dans les conditions définies par l'arrêté communal Sud-Estuaire n° 2024-001 du 11 avril 2024.

Quatre permanences ont été tenues durant lesquelles 9 personnes ont été reçues, 5 observations au total ont été recueillies, tous moyens de dépôt confondus.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles. Au cours des permanences, les échanges sont toujours restés courtois. Le nombre de visites réduit a fait que les visiteurs n'ont pas eu à attendre pour être reçus.

## 4 Exposés des motivations et des avis du commissaire enquêteur

**Mes conclusions s'appuient sur les principales caractéristiques données par le dossier de l'enquête ;**

- **sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et concerté,**
- **sur les avis des autorités consultées,**
- **sur les 5 observations du public recueillies au cours de l'enquête,**
- **sur les éléments apportés par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse.**

### 4.1 Avis sur la préparation et l'information du public

La préparation de l'enquête s'est caractérisée par :

- une présentation générale du projet le 9 avril 2024 suivie d'une visite des deux sites concernés par le projet,
- la remise au commissaire enquêteur d'un exemplaire du dossier de consultation le 7 mai 2024 (soit deux semaines avant le début de l'enquête).

**Les moyens permettant de préparer l'enquête et son calendrier m'ont permis une appropriation satisfaisante au moment de l'ouverture d'enquête.**

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a bien été réalisé dans les délais prévus par l'arrêté d'organisation. Il a été maintenu durant toute l'enquête et est resté très visible autour de la mairie, du site actuel de l'EHPAD et du site projeté.

L'organisation de l'enquête a été annoncée sur le site de la mairie de Frossay et sur celui de la Communauté de Communes Sud-Estuaire, elle a également fait l'objet d'une communication par newsletter adressée à 300 abonnés. Le public pouvait consulter le dossier de l'enquête sous une forme papier à l'accueil de la mairie de Frossay et sous forme dématérialisée sur le site de la mairie de Frossay et sur celui de la Communauté de Communes Sud-Estuaire pendant la durée de l'enquête.

**Au regard des différents canaux utilisés, j'estime que le public a bénéficié d'une bonne information sur la tenue de la présente enquête.**

### 4.2 Avis sur le dossier d'enquête et sur son accessibilité

Le dossier d'enquête est composé de 12 pièces d'un total de 132 pages en A4. Les informations de description du projet à destination du public sont contenues dans une note de présentation non technique et une notice explicative contenant une évaluation environnementale. Celle-ci a été initiée par la Communauté de Communes Sud-Estuaire sans attendre un examen au cas par cas de la nécessité d'en produire une.

La structure du dossier, son volume et les différents modes de mise à disposition ont permis de rendre accessible le contenu du projet.

**Compte tenu de ces éléments, je considère que les conditions étaient réunies pour permettre au public d'appréhender le contenu du projet.**

### 4.3 Avis sur la participation du public

Avec 9 visites au total, l'affluence a été réduite tout au long des 4 permanences tenues. Cinq visiteurs sont venus aux permanences avec des questions de constructibilité de parcelles en pensant avoir affaire à une révision de PLU ou l'enquête concernant l'élaboration du PLUi.

Mesurée, à travers le nombre de personnes venues en permanence (9), le nombre de contributions déposées (5) et le nombre de visiteurs (29) sur les sites internet permettant la consultation du dossier d'enquête, la participation du public à l'enquête a été faible. Toutes les personnes rencontrées en permanence, à qui il a été soumis la question de la pertinence du projet, ont affirmé un avis favorable à la réalisation d'un nouvel établissement sur le site retenu.

Aucune observation montre une opposition au projet.

**J'interprète la modeste participation des habitants de Frossay comme un signe d'adhésion générale au projet.**

#### 4.4 Discussion et avis sur les observations recueillies

Les contributions du public ne portent pas sur l'intérêt général du projet et ne formulent pas d'avis explicitement. Les 5 observations déposées sont générées par 3 auteurs soumettant 3 sujets différents :

- les nuisances, potentiellement apportées par le projet, à l'école et aux habitations environnantes,
- la complétude des besoins de mise en conformité des documents d'urbanisme,
- l'acquisition d'une parcelle (ZM5) rentrant dans l'emprise du projet.

Les 5 observations ont fait l'objet d'une synthèse, reportée dans un tableau où figurent également les éléments d'information apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. Le tableau est donné au paragraphe 9.2 du rapport de l'enquête.

Dans son mémoire en réponse en annexe 2, le maître d'ouvrage a apporté des informations complémentaires concernant les différents sujets.

Pour la question des nuisances potentielles, un complément significatif a été apporté par rapport au dossier de consultation, il s'agit d'une esquisse de la logique d'implantation de l'EHPAD sur le site qui montre la logique de progressivité des hauteurs retenue pour l'aménagement du site. Dans la réponse à la question n° 4 du commissaire enquêteur, il est indiqué que la desserte du périmètre de l'OAP n° 6 se fera par l'impasse de la Vallée.

**L'ensemble des mesures précisées dans le mémoire en réponse m'apparaît de nature à minimiser les risques de nuisances potentiellement générées par la construction et le fonctionnement de l'EHPAD et des services annexes prévus par le projet.**

Sur le deuxième sujet, le maître d'ouvrage indique que le PADD fera également l'objet de modifications pour être en cohérence avec le PLU mis en conformité.

**Je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage de rendre cohérent le PADD avec les évolutions du PLU.**

Concernant l'acquisition de la parcelle ZM5, le maître d'ouvrage n'a répondu que partiellement aux observations du GFA de la Cour du Pain, propriétaire de la parcelle en question. A la question n°2 soumise par le commissaire enquêteur portant sur l'interlocuteur du GFA pour l'acquisition de la parcelle ZM5, la réponse suivante a été donnée :

*« S'agissant de la perspective d'une vente de la parcelle ZM5 appartenant au GFA, des discussions sont en cours entre la commune et le GFA au regard des informations communiquées en ce qui concerne la signature d'une offre d'achat et d'un compromis de vente. »*

**Pour la maîtrise complète du foncier, nécessaire à la réalisation du projet, je constate que l'interlocuteur immédiat du GFA reste la commune et que les négociations pour une acquisition à l'amiable ne sont pas conclues.**

**D'une façon générale, hormis la question de l'acquisition du foncier, l'enquête publique ne révèle pas de point de sensibilité particulier concernant par exemple l'environnement ou le financement.**

#### 4.5 Echanges du maître d'ouvrage avec les autorités administratives consultées

Dix-neuf PPA ont été invités à formuler un avis sur le projet avant l'enquête.

Seule, la Chambre d'Agriculture a émis une réponse par voie de courrier, émettant un avis favorable.

Un moment fort de la concertation a été une réunion le 16 février 2024. Elle a consisté à l'examen conjoint des personnes publiques associées. Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique et la Direction Départementale des Territoire et de la Mer y étaient représentés. A l'occasion de cette réunion, des demandes de compléments d'information ont été formulées (calendrier du projet, dimensionnement du nouvel établissement, pertinence d'une nouvelle maison de la santé). Des remarques ont été exprimées sur l'imprécision de l'OAP présentée pour le secteur d'extension Est du centre-bourg de Frossay. L'absence d'une OAP pour le site libéré par l'EHPAD devant faire l'objet d'un renouvellement d'espace a été déplorée.

La MRAe, par courriel en date du 12 avril 2024, annonce qu'elle ne formule pas d'avis. Pour rappel, le dossier qui a été soumis à la MRAe comportait une évaluation environnementale du secteur concerné par la construction du nouvel EHPAD et les services annexes.

**Je constate que les autorités administratives consultées se sont peu mobilisées et n'ont pas apporté d'élément mettant en cause l'intérêt général des opérations projetées.**

**J'interprète cette faible mobilisation comme une approbation tacite du projet.**

## 5 Discussions et avis sur les problématiques mises en évidence

A la lecture du dossier, des observations déposées et de compléments d'informations apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, je relève trois problématiques :

- Les incertitudes de la maîtrise foncière du périmètre nécessaire à la construction du nouvel EHPAD et des services avoisinant (offre de soins et hébergement spécialisé),
- La caractérisation complète de l'intérêt général des deux volets du projets,
- Les modifications pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme relatives à chacun des volets du projet.

### 5.1 La maîtrise foncière des surfaces nécessaires à la réalisation du projet.

Comme évoqué en 4.4, la maîtrise complète du foncier nécessaire à la réalisation du projet n'est pas assurée. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique (en réponse à la question n° 2 du commissaire enquêteur) que la parcelle privée non acquise n'est nécessaire que pour une éventuelle extension du nouvel EHPAD.

En réponse à la question n° 3 du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage apporte une information non connue au moment de l'enquête : « *l'Agence Régionale de Santé a accordé une autorisation pour une extension de l'établissement de 14 places sur la commune de Frossay* ». Cette extension à 84 places justifie d'emblée une utilisation de surface supplémentaire.

Par ailleurs, le premier volet du projet, qui en plus de comprendre l'EHPAD et ses possibilités d'extension, embarque également une maison de la santé et une composante résidentielle.

**A ce stade des démarches, il apparaît dommageable de dissocier la réalisation du nouvel EHPAD, de la construction des autres services. La fonction d'encadrement de l'OAP n°6 pour laquelle la modification est demandée perdrait de son sens. Le périmètre de l'OAP s'impose comme espace sur lequel les conformités de PLU sont à adopter. Par conséquent, celui-ci nécessite une maîtrise foncière complète pour la réalisation du premier volet du projet.**

### 5.2 Intérêt général du projet sur les deux volets

L'intérêt général de la construction d'un nouvel EHPAD sur l'emplacement retenu par le projet est démontré par le dossier de consultation. Même si la MRAe n'a pas prononcé d'avis, l'évaluation environnementale montre que les impacts sur les paysages et les sols sont une préoccupation et que les risques sont faibles. Les principes d'aménagement retenus visent à une bonne cohabitation avec les habitations et l'école environnantes (en considérant les paysages, les déplacements doux et motorisés générés). En plus des difficultés à entreprendre une réhabilitation des bâtiments actuels, le mémoire en réponse apporte des éléments de coûts qui justifient le déménagement de l'EHPAD au détriment d'une reconstruction sur le site actuel. Il indique également que les coûts financiers de l'opération ne seront pas à la charge de la commune et de la communauté de communes (donc pas à répercuter sur les contribuables).

Par extension, l'implantation des services annexes (maison de la santé et résidences) en proximité de l'EHPAD présente également le caractère d'intérêt général.

L'intérêt général n'est pas contesté par le public et par les PPA. La consultation des personnes qui se sont déplacées aux permanences montre que l'acceptabilité socio-économique du projet est bonne.

**Par conséquent, en l'absence d'inconvénients majeur d'ordre environnemental, social et économique, j'estime que l'intérêt général sur le premier volet du projet est pleinement justifié.**

**En ce qui concerne le second volet, le renouvellement de l'îlot est une opportunité. IL répond aux besoins de logements en collectif sur la commune de Frossay, sans nécessité de consommer des espaces agricoles. Toutefois, cette motivation, à elle seule, ne justifie pas complètement l'intérêt général. Il manque notamment une appréciation des impacts que pourrait avoir l'opération sur des intérêts particuliers comme le voisinage en particulier.**

### 5.3 Les modifications pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Dans l'état, le **projet** soumis à l'enquête prévoit, **sur son premier volet**, des modifications du PLU localisées sur le secteur d'extension Est du centre-bourg :

- . le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.

Comme déjà mentionné en 4.4, à la suite de l'observation n° 2 déposée par monsieur le Maire de Frossay, le maître d'ouvrage a informé, par son mémoire en réponse, que le PADD fera l'objet de modifications pour être en cohérence avec le PLU sur le secteur d'implantation du nouvel EHPAD.

**Sur le périmètre de l'OAP n°6, j'estime justifié l'ensemble des modifications proposées sur les documents d'urbanisme.**

Concernant la **réurbanisation du site actuel de l'EHPAD** (second volet du projet), une modification du règlement écrit du PLU quant à la modification de la hauteur maximale des constructions en centre-bourg, est présentée. Cette modification ne concerne en rien le secteur d'accueil du nouvel EHPAD.

S'agissant du renouvellement d'espace déjà urbanisé, l'opportunité d'encadrer, par une OAP, le programme immobilier se pose pour apposer des principes et intentions d'aménagements. La remarque a été soumise par la DDTM lors de l'examen conjoint des PPA le 16 février 2024. En réponse à la question n° 10 du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage reconnaît la pertinence d'une OAP. La production de celle-ci est liée par le maître d'ouvrage à l'élaboration du PLUi dont la parution est prévue à la fin 2025. Selon le maître d'ouvrage, le dépôt du permis de construire sera postérieure à la parution du PLU (et de l'OAP).

**Si la modification présentée de la hauteur maximale des constructions en centre-bourg paraît raisonnable, je considère qu'en l'absence d'une OAP prévue, cette modification est inutile dans l'immédiat. Cette modification paraît, au même titre que l'OAP, pouvoir être embarquée dans le PLUi. Si le calendrier d'élaboration du PLUi s'avérait non compatible avec celui d'un dépôt de permis de construire de l'opération d'habitat collectif, il y aurait lieu de lancer une modification simple du PLU avec l'initialisation d'une OAP et une évolution du règlement écrit du PLU.**

## 6 Conclusions générales sur la procédure utilisée

La procédure « Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU » est un moyen pour assurer la mise en compatibilité simple et accélérée d'un PLU qui n'avait pas prévu le projet en question. Elle permet à des projets ne nécessitant pas d'expropriation, de bénéficier de la reconnaissance du caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesures des règles d'urbanismes applicables.

Le recours à la procédure de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme implique les caractéristiques suivantes :

- L'intérêt général du projet,
- La maîtrise foncière,
- Un projet à objet unique.

Comme déjà mentionné au 5.2, **l'intérêt général** est avéré pour le premier volet du projet. Pour le second volet, il est difficile d'apprécier l'intérêt général en raison de l'absence d'étude d'impact sur le voisinage.

La **maîtrise foncière** des surfaces nécessaires au premier volet n'est pas totalement assurée au moment de l'enquête (cf 5.1). Le recours à la procédure utilisée n'autorise que des acquisitions à l'amiable.



**Concernant le troisième point**, le fait de lier les deux volets dans un même projet pour justifier des mises en compatibilité de PLU interpelle. Les deux opérations sont spatialement et temporellement distinctes. Les périmètres géographiques sont séparés sans présenter une mitoyenneté. Le calendrier de dépôt de permis de construire pour le nouvel EHPAD se situe en 2024, celui du collectif sur site actuel de l'EHPAD en 2026.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage explique le regroupement des 2 volets dans un même projet par leur interdépendance sur le plan financier. En reprenant ses termes, « *la construction de l'EHPAD à l'est du centre-bourg est conditionnée à la vente de l'actuel EHPAD qui, elle-même, est dépendante de la possibilité de réaliser une opération d'habitat collectif en lieu et place* ».

**Le critère d'unicité de périmètre n'étant pas constaté, la justification du conditionnement d'une opération par une autre, uniquement sur le critère du financement, ne suffit pas à ne retenir qu'un seul objet pour les 2 volets du projet.**

**En conclusion, eu égard aux différents arguments développés ci-dessus, j'estime la procédure « Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Frossay » justifiée, uniquement sur le secteur d'extension Est du centre-bourg. Pour permettre le programme immobilier de renouvellement de l'espace libéré par le déménagement de l'EHPAD, avant la publication du PLUi, une modification de PLU est à entreprendre.**

**En conséquence, la modification du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions en centre-bourg n'est à pas retenir dans la mise en conformité du PLU.**

## 7 Avis du commissaire enquêteur

Au vu :

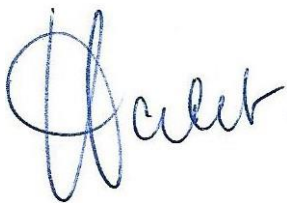
- de l'ensemble du dossier soumis à enquête
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi pour l'enquête,
- des observations recueillies au cours de l'enquête,
- des questions du procès-verbal de synthèse et des réponses du maître d'ouvrage,
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent.

**j'émet un AVIS FAVORABLE à la présente procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Frossay avec deux réserves :**

- **La restriction de la procédure au secteur d'extension Est du centre-bourg excluant de fait, la modification du règlement écrit concernant la hauteur maximale des constructions en centre-bourg prévue par le projet.**
- **La sécurisation de la maîtrise du foncier des parcelles du secteur d'extension Est du centre-bourg avant l'approbation du projet par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud-Estuaire.**

A Saint Julien de Concelles, le 12 juillet 2024

Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**



## Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse de l'enquête publique du 21 mai 2024 au 19 juin  
2024.



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Déroulement de l'enquête</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Le climat de l'enquête</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Le bilan de la participation du public</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Les relevés des observations déposées par le public</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Questions et remarques du commissaire enquêteur.</b> .....	<b>4</b>
5.1	Maîtrise foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD....	4
5.2	Intérêt public du projet.....	4
.3	Renouvellement de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD .....	5

### **Annexe : liste des observations recueillies durant l'enquête**

## 1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 au mercredi 19 juin 2024 inclus, soit 30 jours consécutifs conformément à l'arrêté communautaire n°2024-001 du 11 avril 2024.

Durant cette période, le dossier de consultation était disponible :

- à la mairie de Frossay sous forme papier et enregistrement sur clé USB,
- sur les sites de la Communauté de Communes Sud Estuaire, de la mairie de Frossay et sur celui de PUBLILEGAL.

Le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur un registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie de Frossay,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Frossay,
- par courriel et sur le registre dématérialisé du site de PUBLILEGAL.

Aucun incident technique n'a été signalé pour accéder au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Les observations déposées sur les registres papier ou adressées par courriers ont été transférées sur le registre dématérialisé durant l'enquête permettant ainsi d'avoir un regroupement de toutes les observations avec une numérotation unique.

## 2 Le climat de l'enquête

L'affluence tout au long des 4 permanences a été faible permettant ainsi de consacrer tout le temps nécessaire à chacun des interlocuteurs. Ainsi, chaque personne qui s'est déplacée a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant le projet. Au total, 9 personnes se sont venues aux permanences, 6 sur 9 sont venues croyant avoir à faire à l'enquête sur le PLU.

L'enquête s'est déroulée sans incident. L'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles.

## 3 Le bilan de la participation du public

La fréquentation des permanences a été faible et le nombre de visites sur le site dématérialisé est relativement modeste. 5 observations ont été déposées tous moyens de collecte confondus.

Le bilan quantitatif par mode dépôt se présente comme suit ;

- déposées sur le registre dématérialisé : 0 observation,
- déposées par mél : 1 observation,
- déposées par courrier : 1 observation,
- déposées sur registre papier : 3 observations.

Trois observations ont été recueillies pendant une permanence sur le registre papier.

## 4 Les relevés des observations déposées par le public

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait l'objet d'une synthèse qui a permis de les caractériser.

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation et le mode de dépôt,
- . la synthèse de l'observation,

L'objectif du tableau est d'accuser réception aux observations vis à vis des auteurs et de rendre compte à chacun de la suite donnée.

Un champ supplémentaire pourra être ajouté pour apporter des éléments de réponse aux observations dans le mémoire en réponse.

## 5 Questions et remarques du commissaire enquêteur.

### 5.1 Maîtrise foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD.

La maîtrise foncière du périmètre correspondant au secteur d'OAP n° 6 n'est pas complètement assurée. Le GFA de la Cours du Pain est propriétaire de la parcelle ZM5 constituant la partie nord du périmètre. La procédure de déclaration de projet est conditionnée par une maîtrise du foncier qui ne passe que par des acquisitions à l'amiable.

*Q 1 - La carte de l'OAP n°6 est le seul élément dans le dossier donnant une idée des périmètres des zonages. Elle n'est pas précise quant aux informations se rapportant aux découpages de parcelle. La zone dédiée à l'EHPAD sur son nouvel emplacement avec un classement modifié 1AUI a-t-elle un recoupement avec la parcelle ZM5 et par conséquent le projet de la création du nouveau bâtiment pour l'EHPAD est-il dépendant de l'acquisition de la parcelle ?*

*Q 2 - Qui va être l'interlocuteur du GFA de la Cours du Pain pour l'acquisition de la parcelle ZM5 ?*

### 5.2 Intérêt publique du projet.

La démonstration de l'intérêt publique du projet s'appuie sur plusieurs critères. Parmi ceux-ci, l'absence d'atteinte à la propriété privée, l'absence d'inconvénients majeurs d'ordre social et économique.

*Q 3 - Les besoins justifiant le déménagement de l'EHPAD portent sur l'amélioration de la fonctionnalité des locaux et sur l'extension pour accueillir plus de résidents. Concernant le besoin d'extension, en l'absence d'avis des communes voisines potentiellement en capacité de répondre au besoin d'accueils supplémentaires de résidents, comment se caractérise la nécessité d'accroître les nombres de places en EHPAD sur Frossay et sur les communes avoisinantes ?*

*Q 4 - Un impact sur les riverains de la future structure concerne le nouveau flux de circulation apporté par l'EHPAD, l'OAP n°6 ne présente pas les voies de circulation desservant la zone du projet. Par quel accès sera desservie la zone en général et l'EHPAD en particulier ?*

*Q 5 - Aucun élément de coûts ne figure au dossier de consultation que ce soit sur les scénarii de rénovation des actuels locaux de l'EHPAD ou sur celui de la construction au nouvel emplacement tel que présenté par le projet. Des ordres de grandeurs des dépenses peuvent-ils être précisés pour les différents scénarii ?*

*Q 6 - Par qui sera pris en charge les dépenses de la construction du nouveau bâtiment et le déménagement de l'EHPAD ?*

Concernant l'impact environnementale des aménagements prévus par l'OAP n°6, l'AE n'a pas eu à décider le recours à une étude environnementale puisque la Communauté de Communes Sud Estuaire a fait le choix d'anticiper une étude environnementale. La MRAe n'a pas fourni d'avis.

*Q 7 - Il y a-t-il eu des échanges informels entre la Communauté de Communes Sud Estuaire et la MRAe sur le contenu de l'étude environnementale réalisée ? Si oui, quels points ont été évoqués ?*  
*Q 8 - L'étude environnementale contenue dans le dossier de consultation liste des indicateurs qui feront l'objet de suivi pour évaluer les effets de la mise en compatibilité du PLU.*  
*Des précisions peuvent-elles être apportées concernant ces indicateurs ?*

### 5.3 Renouvellement de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD

La communauté de communes Sud Estuaire a fait le choix de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme. Cette procédure est accordée aux réserves de justifier de l'intérêt général du projet et de ne porter que sur un seul projet. Le projet soumis à l'enquête publique comporte 2 volets distincts spatialement et temporellement. Le premier volet porte sur la construction de la nouvelle structure, le second sur la réutilisation du foncier libéré sur le site actuel de l'EHPAD.

Concernant le second volet, le renouvellement des espaces urbanisés est une opportunité de répondre à des besoins de logements adaptés sur la commune de Frossay. Ce point n'apparaît pas à lui seul justifier de l'intérêt public.

Par ailleurs, la restructuration du site n'est pas affinée et en particulier n'est pas encadrée par une OAP finalisée qui permettrait de rendre le PLU compatible avec le deuxième volet.

*Q 9 – La modification portant sur la hauteur maximale des constructions en zone Ua est-elle nécessaire à la réalisation du premier volet du projet ?*  
*Q 10 - Si non, en l'absence d'une OAP, quelle urgence y a-t-il à introduire cette modification dans la mise en compatibilité du PLU de Frossay ?*  
*Q 11 – Quelles sont les motivations de lier les deux volets dans un seul projet justifiant une seule procédure de déclaration de projet ?*

**Annexe PV de Synthèse.**

Liste des observations

<b>N° d'observation et mode de dépôt</b>	<b>Analyse des observations.</b>
n°1 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Cornec, en tant qu'habitant du voisinage du site d'implantation de l'EHPAD, exprime sa préoccupation quant à l'apparition de nuisances à la suite de la réalisation du projet.
n°2 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Scherer, maire de Frossay, exprime la pertinence de mettre en cohérence le PADD avec le PLU de Frossay sur 2 points : . ajouter dans la liste des secteurs d'accueil le site projeté pour accueillir le nouvel EHPAD, . compléter la carte du bourg de Frossay avec le nouvel emplacement de l'EHPAD.
n°3 (Registre mairie de Frossay)	Madame Laroche, gérante du GFA de la Cour du Pain, fait part qu'elle a eu confirmation, lors de son déplacement à la permanence du 11 juin 24, que la parcelle ZM5 dont le GFA est propriétaire entrerait dans le périmètre du projet d'aménagement du nouvel EHPAD. Elle signale qu'elle fera ultérieurement par voie dématérialisée une plus complète observation.
n°4 (Web)	Madame Laroche dépose une nouvelle observation après avoir pris connaissance plus en détail du projet et l'occupation prévue de la parcelle ZM5 dont le GFA de la Cour du Pain est propriétaire.  Elle demande : . le classement en zone 1AU de la partie haute de la parcelle sur une surface de 8520 m <sup>2</sup> et en zone N la partie basse sur une surface de 3529 m <sup>2</sup> , . le rétablissement de l'accès à la partie basse, Elle constate la diffusion de plans d'aménagements sur la parcelle ZM5. Elle mentionne que le GFA a signé en 2020 un compromis de vente de son bien. Enfin, elle signale que le GFA est tout disposé à vendre le terrain pour la réalisation du projet à condition que la vente porte sur l'intégralité de la parcelle et que le prix d'achat soit à « sa juste valeur ».
n°5 (Courrier postal)	Doublon de l'observation n°4



# DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°1

MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DE  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE





# SOMMAIRE

<b><u>1. Préambule</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>2. Procédure</u></b> .....	<b>5</b>
2.1 Déroulement de l'enquête.....	5
2.2 Bilan de l'enquête .....	6
<b><u>3. Réponses aux observations du public</u></b> ....	<b>7</b>
3.1 Observation n°1 - Nuisances associées à l'aménagement du site d'accueil de l'EHPAD déplacé .....	7
3.2 Observation n°2 - Modification du PADD.....	10
3.3 Observation n°3, 4 et 5 - Propriété, achat et délimitation parcellaire du site d'accueil de l'EHPAD déplacé.....	12
<b><u>4. Réponses aux questions et remarques du commissaire enquêteur</u></b> .....	<b>14</b>
4.1 Questions 1 et 2 - Maîtrise Foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD.....	14
4.2 Questions 3, 4, 5, 6, 7 et 8 - Intérêt public du projet.....	15
4.3 Questions 9, 10 et 11 - Renouveau de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD.....	18
<b><u>5. Annexes</u></b> .....	<b>20</b>
6.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.....	20

# 1. Préambule

La commune de Frossay est dotée d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) en cœur de bourg. Propriété de l'Association de Bienfaisance du Sud Estuaire, la résidence «Les Églantines» est aujourd'hui un établissement qui ne répond en partie plus aux besoins de ses résidents et qui nécessite des travaux de mise aux normes.

Les possibilités de rénovation et d'extension étant très limitées il est proposé de déplacer l'EHPAD (1) sur le secteur d'extension Est du bourg (2). D'une superficie d'environ deux hectares, ce site présente l'avantage d'être localisé à proximité immédiate du site actuel et des services et équipements du centre-bourg. Il permet d'envisager une augmentation de la capacité d'accueil de l'EHPAD et il permet également d'accueillir d'autres fonctions en lien avec les problématiques et enjeux de la commune. Le reste du secteur comprendrait en effet 8 logements inclusifs pour personnes autonomes, 8 logements en accession à la propriété et une maison de santé spécialisée. La maison de santé spécialisée vient compléter l'offre de soins à proximité du centre-bourg tandis que les logements permettent d'accueillir de nouveaux ménages sur un territoire en tension. Le reste du foncier permettra d'implanter une aire de stationnement mutualisée et des espaces dédiés au cadre de vie.

Le programme vise ainsi à répondre à plusieurs types de besoins selon les profils de ménages (personnes âgées non autonomes, personnes autonomes et familles). En lien avec les objectifs d'accueil résidentiel et d'économie d'espace inscrits dans les PADD du PLU et du SCoT en vigueur, il est prévu que le site actuel de l'EHPAD fasse l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui fasse émerger environ 70 logements.

Le PLU en vigueur prévoit que le secteur d'extension, classé 2AU et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°6), soit affecté à la production d'une vingtaine de logements à court terme. Le Projet d'EHPAD n'étant pas considéré comme une opération de logements il n'est donc pas compatible en l'état avec le PLU. **Pour permettre le déplacement de l'EHPAD et, considérant qu'il relève de l'intérêt général, la communauté de communes Sud Estuaire a donc choisi de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6 et L.153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**



Localisation des sites de projet à l'échelle du centre-bourg / IGN BD ORTHO/ Traitement Cittànova

## 2. Procédure

### 2.1 Déroulement de l'enquête

Par arrêté n°2024-001 en date du 11 avril 2024, Mme la Présidente de la Communauté de Communes Sud Estuaire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay pour une durée de 30 jours consécutifs du mardi 21 mai 2024 à 9 h au mercredi 19 juin 2024 à 17 h inclus.

Par décision n°E24000057/44 en date du 21 mars 2024, le tribunal administratif de Nantes a désigné Patrice MERLET en qualité de commissaire enquêteur.

Suite à l'arrêté prescrivant l'ouverture de cette enquête, les affiches et publications réglementaires de l'avis d'enquête publique ont été réalisées conformément à l'article L.123-2 et suivants du Code de l'Environnement. L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique. Un rappel de l'enquête publique a été fait dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. L'avis a également été publié sur les sites internet de la commune ([www.frossay.fr](http://www.frossay.fr)) et de la Communauté de Communes Sud Estuaire ([www.cc-sudestuaire.fr](http://www.cc-sudestuaire.fr)) dans les mêmes conditions. Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis a été publié par voie d'affiches, à la mairie de Frossay, au siège de la Communauté de Communes Sud Estuaire et sur plusieurs lieux de passage de la commune de Frossay.

Le dossier complet (Notice explicative, Evaluation Environnementale, Compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées, Avis des personnes publiques associées) et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie de Frossay aux heures et jours habituels d'ouverture au public, sous format papier. Le dossier était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur les sites internet de la commune de Frossay et de la Communauté de Communes Sud Estuaire, sur un poste informatique en mairie de Frossay (enregistrement USB) et sur le site internet PUBLILEGAL.

Le public pouvait transmettre ses observations, propositions et contre-propositions :

- par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ;
- par lettre à l'adresse suivante :  
Mairie de Frossay  
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de FROSSAY n°1- A l'attention du  
Commissaire-enquêteur  
4 rue du Capitaine Robert Martin  
44320 FROSSAY
- par voie électronique à l'adresse suivante : [mise-en-compatibilite-plu-frossay-1@mail.registre-numerique.fr](mailto:mise-en-compatibilite-plu-frossay-1@mail.registre-numerique.fr) en précisant dans l'intitulé «Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de FROSSAY n°1- A l'attention du Commissaire-enquêteur»
- sur registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-plu-frossay-1>

Toute personne pouvait, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Environnement, auprès de la Communauté de Communes Sud Estuaire.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public en mairie de Frossay au cours de 4 permanences aux jours et horaires suivants :

- Mardi 21 mai 2024 de 9 h à 12h30
- Jeudi 30 mai 2024 de 9h à 12h30
- Mardi 11 juin 2024 de 14h à 17h
- Mercredi 19 juin 2024 de 14h à 17h

Le mercredi 19 juin 2024, à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

Le lundi 24 juin 2024, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public au représentant de la Présidente de la Communauté de Communes Sud Estuaire en l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à la Présidente de la Communauté de Communes Sud Estuaire son rapport d'enquête et ses conclusions motivées, ainsi que le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera simultanément adressée au Président du tribunal administratif de Nantes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Communauté de Communes Sud Estuaire (Services Techniques Communautaires) et à la mairie de Frossay, ainsi qu'en version électronique sur les sites internet des deux collectivités.

## 2.2 Bilan de l'enquête

Aucun incident technique n'a été signalé pour accéder au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Les observations déposés sur les registres papier ou adressées par courriers ont été transférées sur le registre dématérialisé durant l'enquête permettant ainsi d'avoir un regroupement de toutes les observations avec une numérotation unique.

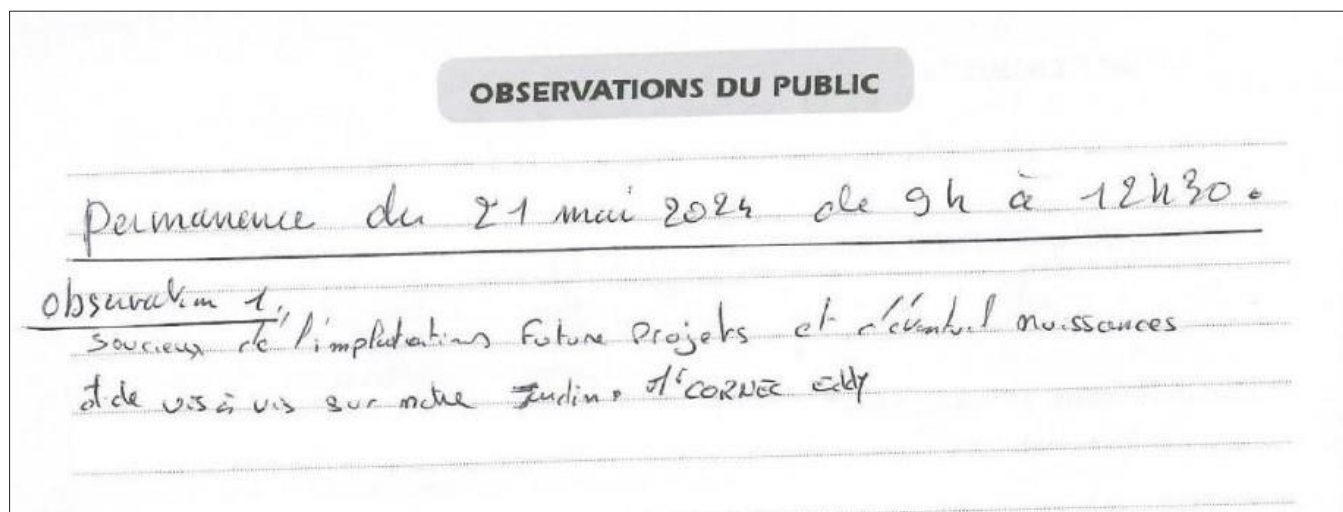
La fréquentation des permanences a été faible et le nombre de visites sur le site dématérialisé est relativement modeste. 5 observations ont été déposées tous moyens de collecte confondus :

- 0 observation déposée sur le registre dématérialisé
- 1 observation déposée par mail
- 1 observation déposée par courrier
- 3 observations déposées sur registre papier pendant une permanence

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait l'objet d'une synthèse permettant de les caractériser. Elles ont été répertoriées dans un tableau en annexe du procès-verbal de synthèse afin d'accuser réception vis à vis des auteurs et de rendre compte à chacun de la suite à donner.

## 3. Réponse aux observations du public

### 3.1 Observation n°1 – Nuisances associées à l'aménagement du site d'accueil de l'EHPAD déplacé



Monsieur CORNEC, en tant qu'habitant du voisinage du site d'implantation de l'EHPAD, exprime sa préoccupation quant à l'apparition de nuisances suite à la réalisation du projet d'EHPAD et des fonctions annexes (logements, maison de santé spécialisée et aire de stationnement mutualisée) à l'est du centre-bourg. Il exprime également une préoccupation qui tient au vis-à-vis par rapport à son jardin.

S'agissant des nuisances éventuelles attachées à la phase de réalisation de l'EHPAD, il est prévu plusieurs mesures en lien avec la séquence «Éviter, Réduire et Compenser». Ces mesures sont précisées à la page 59 de la notice explicative :

*«Les entreprises devront accompagner leurs propositions d'un volet «chantier propre» pour garantir l'engagement de ne pas déposer de matériaux ailleurs que dans des zones autorisées et destinées à cet effet, de stocker toute matière polluante et de les transporter vers un centre de traitement, de ne pas abandonner de matériel après le chantier et de nettoyer les lieux de chantier après les travaux.*

*Afin de limiter les risques de rejets accidentels, il sera exigé des entreprises réalisant les travaux de prendre toutes les précautions utiles quant au stockage et à l'emploi de produits éventuellement toxiques ou polluants indispensables au fonctionnement des engins de chantier.»*

Ces mesures sont attachées à la phase de chantier de l'EHPAD déplacé et visent à l'encadrer de manière à se prémunir de toute pollution et détérioration du site et ses environs. Néanmoins, l'envergure du chantier et sa temporalité vont nécessairement induire des nuisances en matière de bruit pour le voisinage. Le seul fait d'avoir un chantier avec des zones de stockage et de construction délimitées ne permettra pas de résorber totalement ces nuisances.

S'agissant des nuisances éventuelles attachées à l'EHPAD et aux fonctions annexes réalisées, il est prévu plusieurs mesures en lien avec la séquence «Éviter, Réduire et Compenser». Ces mesures sont précisées aux page 58 et 59 de la notice explicative :

- «Maintenir les cônes de vues Nord-Sud et Ouest-Est depuis la limite du centre-bourg au moyen d'une progressivité des hauteurs et d'un alignement avec le bâti environnant en ce qui concerne le secteur retenu pour accueillir l'EHPAD.
- Limiter les sources de pollution lumineuse au sein de la zone. Un principe d'implantation favorable au maintien des vues sur le paysage et d'éclairage orienté vers l'intérieur du site sera appliqué à cet effet».

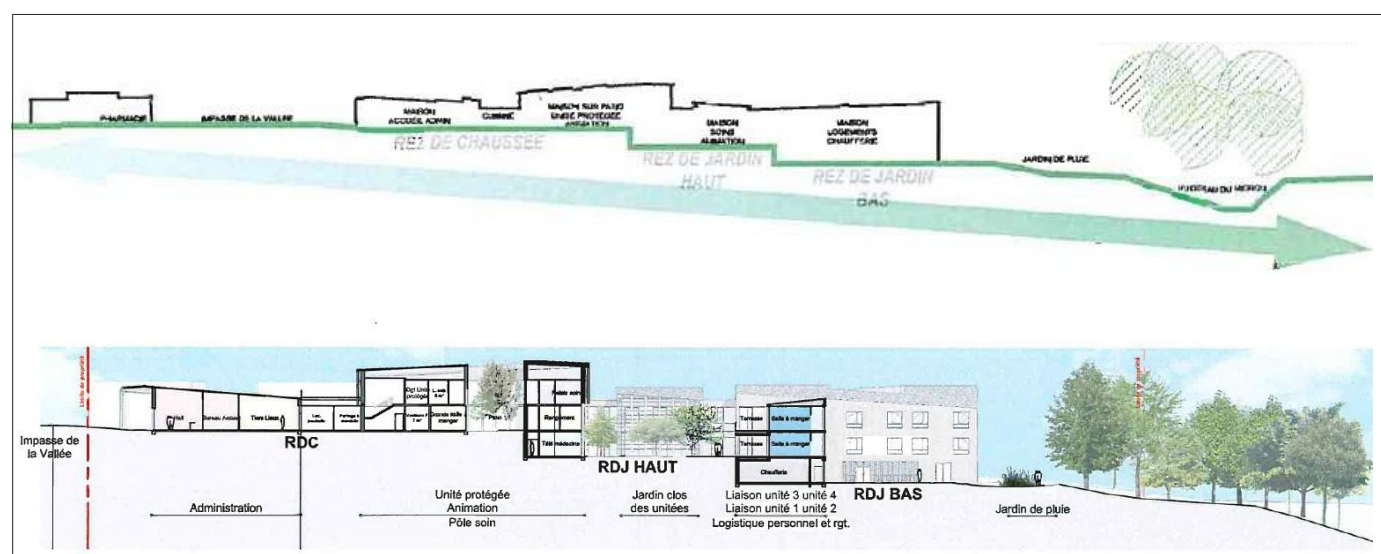
L'OAP n°6 qui encadre l'aménagement de l'entièreté du site dans le PLU en vigueur est modifiée de manière à asseoir certaines des mesures présentées ci-avant.

En ce qui concerne les principes d'orientation et d'implantation des constructions, il est désormais prévu les principes suivants en plus de ceux existants :

- «Favoriser un alignement des constructions avec le bâti et le réseau viaire environnant
- Favoriser une implantation qui s'appuie sur la pente du terrain avec une progressivité des hauteurs»

Aussi, il est ajouté le principe d'aménagement suivant : «Assurer un traitement qualitatif de l'entrée du site et prévoir un élargissement de la voirie pour sécuriser l'accès». Ce principe nouveau vise à se prémunir de conflits d'usage en lien avec les habitations environnantes et l'école qui sont vectrices de déplacements doux et motorisés.

L'ensemble des mesures décrites ci-avant visent à assurer une cohérence du projet d'aménagement avec l'écrin urbain et naturel en présence. Les principes d'implantation s'organisent de manière à conserver les cônes de vues existants et à réduire les éventuels vis-à-vis entre les aménagements réalisés et les habitations privées selon une progressivité des hauteurs.



Esquisse de la logique d'implantation de l'EHPAD dans le site / ARS Architectes Urbanistes

Ces esquisses donnent à voir la logique de progressivité des hauteurs retenue pour l'aménagement du site. Elle n'engage pas le porteur du projet en ce qui concerne la répartition des différentes composantes de l'EHPAD telle que présentée ici.

**Programme de l'OAP**

- Secteur dédié à l'EHPAD «Les Églantines»
- Secteur dédié à l'habitat et aux activités de services médicales et paramédicales

**Orientations relatives aux densités urbaines et à l'habitat**

Surface estimée du secteur d'habitat (comprenant un emplacement réservé destiné à un parking) : 0,9 ha

Densité minimale requise sur le secteur : Entre 14 et 16 logements/ha

Assurer la réalisation de 8 logements inclusifs pour personnes autonomes et 8 logements en accession à la propriété

Éviter d'établir les constructions à proximité des secteurs d'intérêt collectif ou des espaces publics suivants :

- OAP n°9
- Espace dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement public, devant faciliter les conditions d'un accès sécurisé à l'école
- Secteur dédié à l'EHPAD «Les Églantines»



- Assurer la gestion des eaux de ruissellement en respectant les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et intégrer les futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur
- Assurer un traitement qualitatif de l'entrée du site et prévoir un élargissement de la voirie pour sécuriser l'accès
- Périmètre du secteur d'étude soumis aux orientations d'aménagement

**Orientations d'aménagement du secteur**

**Orientations et implantation des constructions**

Favoriser à travers l'organisation urbaine du secteur, l'exposition sud des constructions principales et la valorisation des apports solaires et/ou des implantations de constructions profitant de la course du soleil (est-ouest)

Maintenir des marges de recul inconstructibles sur les limites Nord-Est-Sud, sur la base des orientations graphiques paysagères

- Favoriser un alignement des constructions avec le bâti et le réseau viaire environnant
- Maintenir les cônes de vues sur le vallon verdoyant à l'est du secteur
- Favoriser une implantation qui s'appuie sur la pente du terrain avec une progressivité des hauteurs

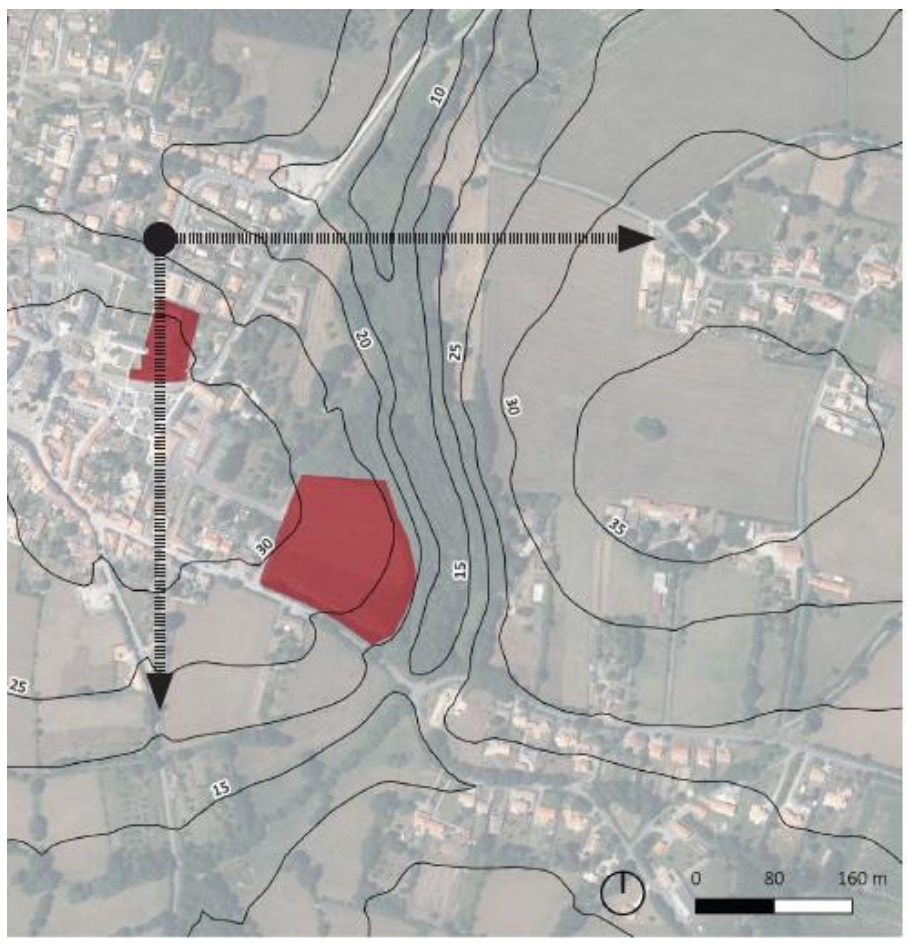
**Traitement paysager**

- Prévoir un traitement paysager à dominante végétale, commune avec les secteurs boisés environnants et favoriser un recul du bâti. Le traitement doit rester végétal et ne peut comprendre que des essences locales
- Conservier l'alignement d'arbres et favoriser un recul du bâti

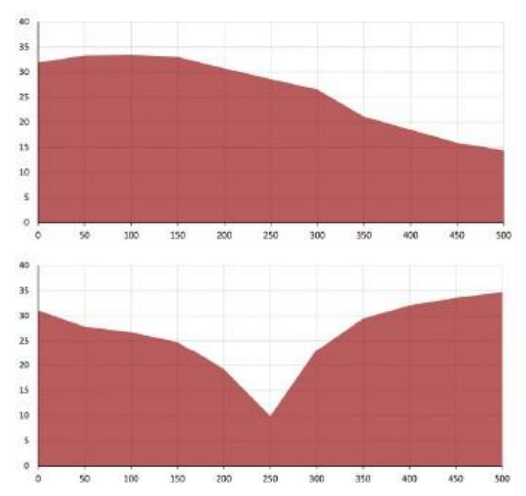
**Orientations relatives aux conditions de déplacement**

- Assurer la desserte interne du secteur depuis la rue Alexis Maneyrol

OAP 6 après modification / Extrait de la notice explicative (p.65)



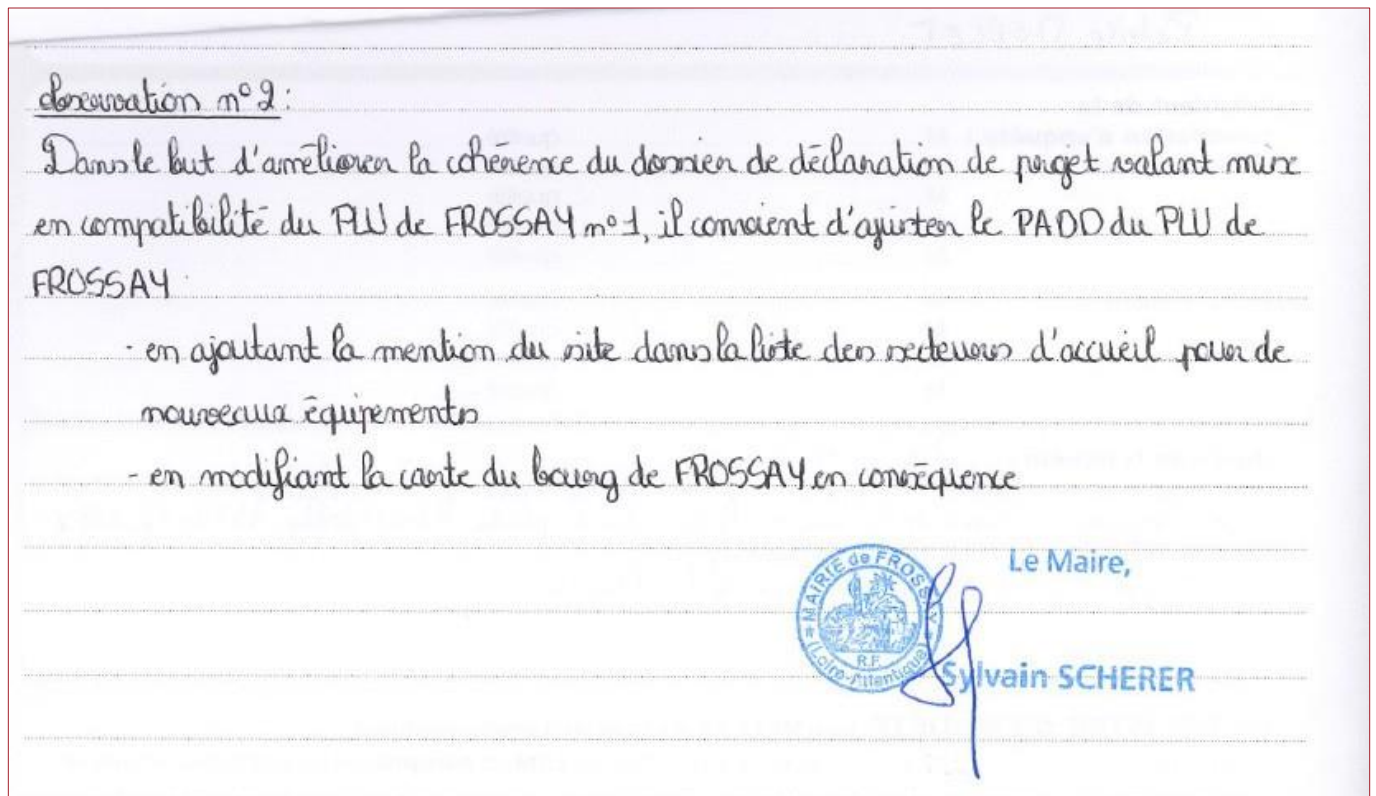
Topographie du centre-bourg et ses environs / Extrait de la notice explicative (p.32)



Profils altimétriques Nord-Sud et Ouest-Est / Extrait de la notice explicative (p.32)



### 3.2 Observation n°2 – Modification du PADD



Monsieur SCHERER, maire de la commune de Frossay, exprime le fait de mettre en cohérence le PADD avec le PLU de Frossay sur deux points :

- Ajouter dans la liste des secteurs d'accueil le site projeté pour accueillir l'EHPAD déplacé ;
- Compléter la carte du bourg de Frossay avec le nouvel emplacement de l'EHPAD.

En l'état la fiche n°8 du PADD relative aux disponibilités foncières et au développement des équipements et services d'intérêt collectif donne à voir une liste «des secteurs d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif» qui ne comprend pas le secteur fléché pour accueillir l'EHPAD et les fonctions annexes (logements et maison médicale spécialisée). Aussi, l'illustration graphique du PADD du PLU en vigueur indique que le site dans est fléché dans son ensemble comme un des «secteurs d'intérêt général pour l'accueil de logements en lien avec les cœurs de vie et d'animation du bourg» et plus particulièrement comme une «extension urbaine à court terme».

Le PADD sera modifié de manière à faire apparaître le site comprenant l'EHPAD et les fonctions annexes (logements et maison médicale spécialisée) dans la liste des «secteurs d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif». L'illustration graphique associée sera modifiée afin de flécher uniquement la partie nord du site comme un «secteur d'intérêt général pour l'accueil de logements en lien avec les cœurs de vie et d'animation du bourg». Elle sera également modifiée afin de flécher l'espace dédié à l'EHPAD comme un «espace réservé à la mise en place ou à l'extension d'espace d'intérêt collectif et/ou d'équipement sportifs, récréatifs, de loisirs ou de santé». L'intitulé pour ces espaces est modifié, avec l'ajout de la mention «santé», de manière à permettre les activités liées.

Fiche n°8 - Conserver des disponibilités foncières pour ménager un potentiel de développement et anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services relevant de l'intérêt collectif

Enjeu : Anticiper et ménager les conditions de développement à plus long terme en affirmant des centralités de quartier par des secteurs publics, et en offrant un accès intéressant et attractif aux équipements et aux services relevant de l'intérêt collectif

Ajouter la mention «- A l'est du centre-bourg, pour permettre le déplacement de l'EHPAD Les Eglantines et l'accueil d'une maison médicale»

- ▶ Ménager des possibilités d'extension d'équipements d'intérêt collectif.  
Programmer des secteurs d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif :
  - sur le domaine sportif à l'Ouest du bourg, pour la mise en place d'équipements complémentaires à ceux existant sur ce site,
  - au sud du centre-bourg (secteur de la salle de la Cour du Pain) pour l'accueil d'une salle multi-activités pouvant être fréquentée par les jeunes, le péri-scolaire, le centre de loisirs, les associations, ...
  - à l'est du centre-bourg, pour permettre l'extension de l'école publique,
  - sur le secteur de la rue des Jardins, pour l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif pouvant comprendre le cas échéant la future halte-garderie,
  - au sud-ouest du bourg, pour l'aménagement d'un espace d'intérêt collectif (en valorisation du cône de vue sur le château de la Rousselière), pouvant le cas échéant intégrer des équipements publics sous réserve de préservation du cône de vue,
  - au nord-ouest du bourg, entre la rue de Bellevue et la rue du Jaunais, l'aménagement d'un espace récréatif, support de lieu d'animation de quartier (sous réserve de la prise en compte de l'inventaire des zones humides).
- ▶ Pérenniser les services médicaux présents sur la commune et prévoir un emplacement pour un cabinet médical
- ▶ Ménager des possibilités d'extension de l'unité de traitement des eaux usées du bourg
- ▶ Maintenir des espaces tampon autour des équipements publics afin de permettre de bonnes commodités de voisinage, garantissant :
  - des conditions de vie agréables pour chaque habitant (contexte sonore),
  - le déroulement de manifestations et d'activités liées à ces équipements sans risque de conflits
- ▶ Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui permette d'assurer l'accessibilité des équipements d'intérêt collectif aux différents quartiers du bourg (cf. fiche n° 9).

Fiche n°8 du PADD du PLU de Frossay / Extrait du PADD du PLU de Frossay en vigueur

Rogner l'aplat orange sur la partie sud et ajouter un aplat vert hachuré en lieu et place du site accueillant l'EHPAD et la maison médicale

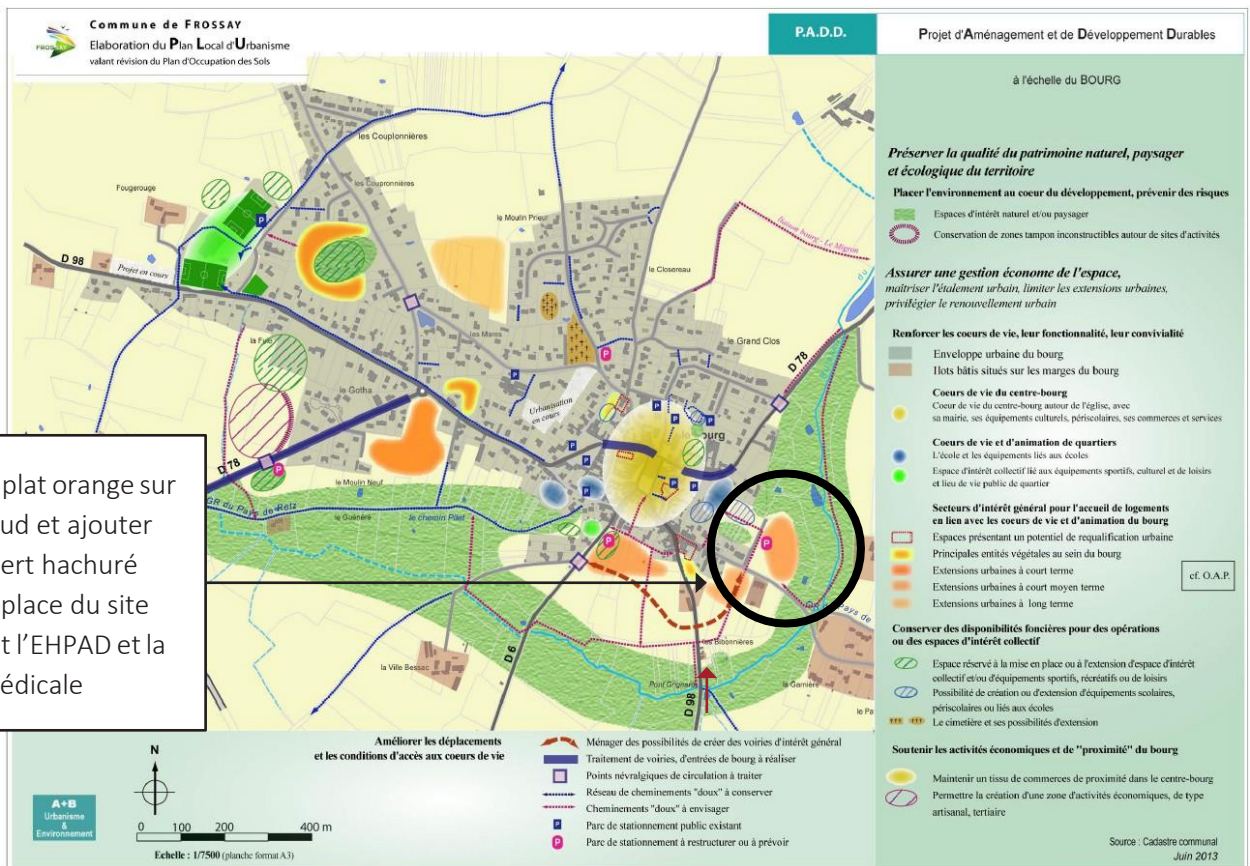


Illustration graphique du PADD du PLU de Frossay - Zoom sur le bourg / Extrait du PADD du PLU de Frossay en vigueur

### 3.3 Observations n°3, 4 et 5 - Propriété, achat et délimitation parcellaire du site d'accueil de l'EHPAD

permanence du 11 juin 2024 de 14h à 17h

Je me suis déplacé pour consulter le commissaire enquêteur pour la parcelle ZM5 "l'île du Potasse" propriété du GFA de la Cour du Pain, 1, Rue de la Paix à Frossay.

J'ai constaté que cette parcelle est effectivement concernée par le projet d'aménagement du nouvel EHPAD.

Je ferais une observation en relation avec les associés du GFA par voie dématérialisée la gérante : Monique Laroche.  
9, Rue de la Tote  
56200 - LA GACILLY.

GFA de la Cour du Pain  
chez Mme Laroche Monique  
5, Rue de la Motte  
56200 - La Gacilly

Commissaire d'Enquête d'Utilité Publique  
Maire de Frossay  
44120 - Frossay

La Gacilly, le 04 juin 2024

Madame, Monsieur,

Après avoir rencontré Monsieur Morlet, Commissaire-Enquêteur, le 11 juin 2024 au mairie de Frossay pour l'enquête d'utilité publique concernant le projet de construction d'un EHPAD sur les zones cadastrées ZM5 et ZM6 du P.L.U. de la commune, j'ai pris connaissance de votre projet sur la parcelle ZM5 - l'île du Potasse - propriété du Groupement Foncier Agricole (GFA) de la Cour du Pain à Frossay.

Les associés du GFA

- demandent que pour cette parcelle ZM5 de surface totale de 12 068 m<sup>2</sup>
- toute la partie haute représentant environ 8 420 m<sup>2</sup> soit classée en zone constructible 1AU et le reste 3 728 m<sup>2</sup> - partie basse non constructible conservée en zone naturelle
- demandent aussi le rétablissement de l'accès à la partie basse, accès dont la destruction a été récemment constaté, mais reste garanti par votre droit de passage.
- craignent qu'un été diffusés des plans d'aménagement concéder leur terrain qui n'appartiennent pas encore à la collectivité.

Le GFA souhaite porter à votre connaissance qu'une offre d'achat a été signée avec la Société URBAH le 02 juin 2020 et un compromis de vente avec cette même société le 19 Novembre 2020.

Toutefois, le GFA ne sera pas opposé à la vente au Maître d'ouvrage du projet (Communauté de Communes) à condition que cette offre concerne le total de la zone ZM5 - partie haute constructible et partie basse non constructible - et que ce bien soit payé à sa juste valeur.

Je vous saurais gré de bien vouloir prendre en considération toutes ces remarques.

pour le GFA de la Cour du Pain - Frossay 44120.  
la gérante : Monique Laroche

*M. Laroche*

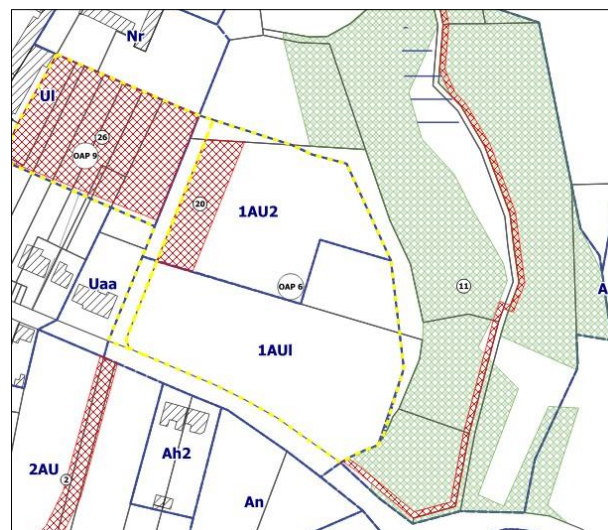
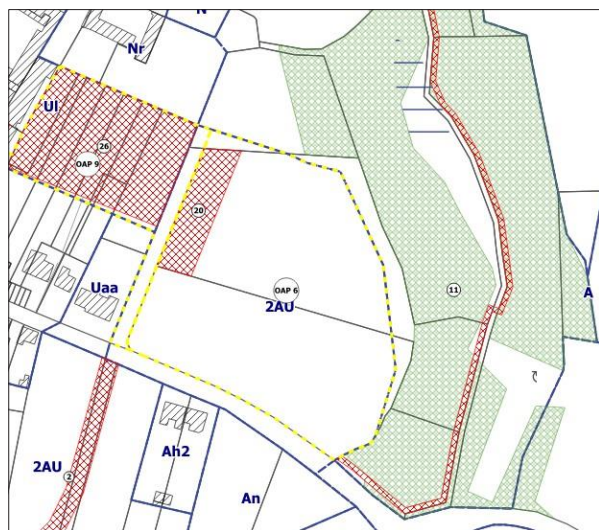
Madame LAROCHE, gérante du Groupement Foncier Agricole (GFA) de la Cour du Pain, fait part de la confirmation qu'elle a eu lors de son déplacement à la permanence du 11 juin 2024 s'agissant de la prise en compte de la parcelle ZM5 dont le GFA est propriétaire dans le périmètre du projet d'aménagement de l'EHPAD.

Elle fait part également des remarques suivantes :

- Les associés du GFA souhaitent classer la partie haute de la parcelle ZM5 en zone constructible 1AU et le reste, soit la partie basse, en zone naturelle.
- Les associés du GFA souhaitent le rétablissement de l'accès à la partie basse, accès dont la destruction aurait été récemment constatée.
- Les associés du GFA informent qu'une offre d'achat et un compromis de vente ont été signés avec une société mais qu'en l'état ils ne sont pas opposés à la vente au maître d'ouvrage du projet dans la mesure où cette dernière concerne la totalité de la parcelle ZM5.

En l'état, la mise en compatibilité du PLU de Frossay consiste notamment à modifier les règlements écrit et graphique relatifs aux zones à urbaniser de manière à permettre l'émergence de l'EHPAD et des fonctions annexes (logements et maison de santé spécialisée).

- Déclassement de la zone 2AU en une nouvelle zone à urbaniser 1AU1 et une nouvelle zone 1AU2 : Cette redélimitation permet de distinguer les phasages et règles applicables à la réalisation de l'EHPAD et au reste du programme projeté (logements et maison de santé spécialisée).
- Intégrer l'usage «santé» au secteur indicé «I» : un élargissement des usages considérés pour la notion d'aménagement/équipement d'intérêt collectif qui permet d'y rattacher l'EHPAD.



Zonage du site d'accueil de l'EHPAD avant et après modification / Règlement graphique du PLU de Frossay



Délimitation parcellaire du site d'accueil de l'EHPAD / Géoportail

Pour rappel, la commune est uniquement propriétaire de la parcelle ZM6 où l'EHPAD a vocation à s'installer. La parcelle ZM5, ici intégrée dans le périmètre d'OAP, est fléchée en partie dans le «secteur dédié à l'EHPAD «Les Églantines» pour permettre par la suite une éventuelle extension. En l'état elle n'est pas nécessaire aujourd'hui pour la réalisation de l'EHPAD tel que projetée. Cependant, si l'intérêt d'une extension venait à apparaître alors la partie de la parcelle ZM5 située en zone 1AU1 doit être fléchée au préalable pour être mobilisée à cet effet. C'est la raison de son intégration dans l'OAP et le secteur fléché comme dédié à l'EHPAD. Il n'est pas envisagé ici de changer les modifications du zonage telles que présentées ci-dessus.

S'agissant de l'accès à la partie basse de la parcelle ZM5 propriété du GFA, la commune n'a pas d'intérêt sur le sujet. En l'état l'accès au terrain et à sa partie basse peut se faire par la voie publique (rue Alexis Maneyrol par un passage busé) et s'il existe un droit de passage sur la parcelle de M.Boucard cela n'est pas du ressort de la commune.

## 4. Réponse aux questions et remarques du commissaire enquêteur

### 4.1 Questions 1 et 2 – Maîtrise Foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD

*«La maîtrise foncière du périmètre correspondant au secteur d'OAP n°6 n'est pas complètement assurée. Le GFA de la Cour du Pain est propriétaire de la parcelle ZM5 constituant la partie nord du périmètre. La procédure de déclaration de projet est conditionnée par une maîtrise du foncier qui ne passe que par des acquisitions à l'amiable.»*

**Question 1 :** *«La carte de l'OAP n°6 est le seul élément dans le dossier donnant une idée des périmètres des zonages. Elle n'est pas précise quant aux informations se rapportant aux découpes de parcelle. La zone dédiée à l'EHPAD sur son nouvel emplacement avec un classement modifié 1AU a-t-elle un recoupement avec la parcelle ZM5 et par conséquent le projet de la création du nouveau bâtiment pour l'EHPAD est-il dépendant de l'acquisition de la parcelle ?»*

Comme évoqué précédemment en réponse à une observation formulée par le GFA, la commune est uniquement propriétaire de la parcelle ZM6 où l'EHPAD a vocation à s'installer. La parcelle ZM5, ici intégrée dans le périmètre d'OAP, est fléchée en partie dans le «secteur dédié à l'EHPAD «Les Églantines» pour permettre par la suite une éventuelle extension. En l'état elle n'est pas nécessaire aujourd'hui pour la réalisation de l'EHPAD tel que projetée. Cependant, si l'intérêt d'une extension venait à apparaître alors la partie de la parcelle ZM5 située en zone 1AU doit être fléchée au préalable pour à être mobilisée à cet effet.

Une carte superposant les parcelles cadastrales avec le projet d'OAP pourra être ajoutée dans le dossier pour rendre plus lisible le découpage parcellaire du site. Une mention des propriétés communales et privées peut également être adossée à cette superposition.

**Question 2 :** *«Qui va être l'interlocuteur du GFA de la Cours du Pain pour l'acquisition de la parcelle ZM5 ?»*

S'agissant de la perspective d'une vente de la parcelle ZM5 appartenant au GFA, des discussions sont en cours entre la commune et le GFA au regard des informations communiquées en ce qui concerne la signature d'une offre d'achat et d'un compromis de vente.

## 4.2 Questions 3, 4, 5, 6, 7 et 8 – Intérêt public du projet

«La démonstration de l'intérêt public du projet s'appuie sur plusieurs critères. Parmi ceux-ci, l'absence d'atteinte à la propriété privée, l'absence d'inconvénients majeurs d'ordre social et économique.»

**Question 3 :** «Les besoins justifiant le déménagement de l'EHPAD portent sur l'amélioration de la fonctionnalité des locaux et sur l'extension pour accueillir plus de résidents. Concernant le besoin d'extension, en l'absence d'avis des communes voisines potentiellement en capacité de répondre au besoin d'accueils supplémentaires de résidents, comment se caractérise la nécessité d'accroître les nombres de places en EHPAD sur Frossay et sur les communes avoisinantes ?

Comme précisé en préambule de la notice explicative, «La résidence Les Églantines est aujourd'hui un établissement qui ne répond en partie plus aux besoins de ses résidents et qui nécessite par conséquent des travaux de mise aux normes. Les possibilités de rénovation et d'extension étant limitées il est proposé de déplacer l'EHPAD sur le secteur d'extension à l'est du centre-bourg». D'autant plus que la rénovation (mise en conformité avec un nécessaire agrandissement, désamiantage) supposerait que l'activité de l'EHPAD cesse pendant au moins plus d'une année avec pour conséquence le placement des résidents dans d'autres structures. Au regard de ces éléments, et pour des raisons de coût aussi, il n'est pas envisagé de déployer des moyens supplémentaires sur le site existant. Aussi, sur le site actuel, l'EHPAD bénéficie d'une dérogation concernant l'accessibilité des locaux, les pentes n'étant pas conformes aux normes actuelles.

Le déplacement de l'EHPAD tient avant tout aux nécessités de mise aux normes et de confort pour les résidents et les professionnels de santé plutôt qu'à une nécessité d'augmenter le nombre de places disponibles. En l'état le projet du nouvel EHPAD comporte 70 lits soit 3 de plus que dans l'EHPAD existant. Une éventuelle extension pourrait intervenir si le besoin s'en faisait ressentir dans les années à venir au regard des dynamiques (inter) communales de vieillissement de population et des réalités d'occupation des EHPAD alentours.

Sur ce sujet il est à noter que l'Agence Régionale de Santé a accordé une autorisation pour une extension de l'établissement de 14 places, sur la commune de Frossay. Cette précision sera mentionnée dans la notice.

**Dans ce contexte, en réponse au vieillissement de population, le déplacement de l'EHPAD «Les Églantines» participe à conforter l'offre en présence sur le plan quantitatif et qualitatif avec une mise en conformité et une adaptation de ses composantes pour répondre aux attentes des résidents et des professionnels de santé** (optimisation de l'agencement des chambres, intégration d'un accueil de jour, intégration d'un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés pour l'accueil à la journée de personnes désorientés, re-calibrage de la cuisine centrale, intégration de l'activité de portage de repas à domicile, création d'espaces qualitatifs pour favoriser le lien entre les riverains et les résidents de l'EHPAD). Construit entre 1987 et 1989, l'EHPAD est aujourd'hui inadapté sur certains points et ce malgré plusieurs extensions et rénovations au fil des années. La possibilité de réaliser une rénovation complète de l'EHPAD a été étudiée mais divers degrés de complexité sont apparus avec pour conséquence l'abandon de cette option (un foncier restreint limitant les accès logistiques et les espaces extérieurs dédiés aux résidents, des coûts et aléas élevés pour un résultat qui ne valide pas le nouveau cahier des charges, des possibilités de rénovation qui limitent les choix au niveau des améliorations énergétiques, un chantier en site occupé qui oblige à déménager une partie des résidents sur plusieurs mois....).

Extrait de la notice explicative (p.15) / Citànova

**Question 4 :** «Un impact sur les riverains de la future structure concerne le nouveau flux de circulation apporté par l'EHPAD, l'OAP n°6 ne présente pas les voies de circulation desservant la zone du projet. Par quel accès sera desservie la zone en général et l'EHPAD en particulier ?»

Comme précisé dans l'illustration graphique attachée à l'OAP 6, la desserte du secteur se fera depuis la rue Alexis Maneyrol et l'Impasse de la Vallée avec pour cette dernière un agrandissement prévu de la voie pour sécuriser l'accès.

Le fléchage de la desserte interne depuis la rue Alexis Maneyrol pourra être modifié de manière à rendre plus lisible la «séparation», par une voie interne, du secteur dédié à l'EHPAD et du secteur dédié aux autres activités.

**Question 5 :** «Aucun élément de coûts ne figure au dossier de consultation que ce soit sur les scénarii de rénovation des actuels locaux de l'EHPAD ou sur celui de la construction au nouvel emplacement tel que présenté par le projet. Des ordres de grandeurs des dépenses peuvent-ils être précisés pour les différents scénarii ?»

Il est à noter que le coût financier de l'opération n'est pas du ressort de la commune et de l'intercommunalité et que cette information n'a pas à être nécessairement communiquée à l'occasion de la présente procédure.

Les compléments suivants peuvent être apportées sur la base des données transmis par le porteur de projet :

Suite aux extensions et travaux réalisés au cours des dernières décennies, il n'y a plus de foncier disponible pour réaliser sur le site actuel une rénovation d'envergure. Il n'est pas possible de réaliser une opération à «tiroirs» de type «construction, extension, déménagement, démolition totale ou partielle» du fait du manque de foncier, du bâtiment existant et le fait qu'il ne permette pas des liaisons logistiques et organisationnelles avec les futures extensions. Le fait de reconstruire sur le site actuel nécessiterait un déménagement des résidents pour une durée minimum de 2 ans et demi. Outre les coûts générés par le déménagement et la location d'un autre site, s'ajoute le coût de la démolition et la problématique de désamiantage.

Le coût prévisionnel de la construction (hors honoraires et frais annexes) du nouvel EHPAD se situe dans une fourchette de 11,5 à 12 millions d'euros. Le coût de la reconstruction, évalué entre 12,5 et 13 millions d'euros, serait ainsi bien supérieur au vu des éléments mentionnés plus haut.

**Question 6 :** «Par qui sera pris en charge les dépenses de la construction du nouveau bâtiment et le déménagement de l'EHPAD ?»

A nouveau, il est à noter que le coût financier de l'opération n'est pas du ressort de la commune et de l'intercommunalité et que cette information n'a pas à être nécessairement communiquée à l'occasion de la présente procédure. L'EHPAD est la propriété et géré par l'Association de bienfaisance du Sud-Estuaire.

«Concernant l'impact environnemental des aménagements prévus par l'OAP n°6, l'AE n'a pas eu à décider le recours à une étude environnementale puisque la Communauté de Communes a fait le choix d'anticiper une étude environnementale. La MRAe n'a pas fourni d'avis.»

**Question 7 :** «Il y a-t-il eu des échanges informels entre la Communauté de Communes Sud Estuaire et la MRAe sur le contenu de l'étude environnementale réalisée ? Si oui, quels points ont été évoqués ?»

Des échanges sont intervenus mais il n'a pas été exprimé de remarque particulière sur la déclaration de projet et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

**Question 8 :** «L'étude environnementale contenue dans le dossier de consultation liste des indicateurs qui feront l'objet de suivi pour évaluer les effets de la mise en compatibilité du PLU. Des précisions peuvent-elles être apportées concernant ces indicateurs ?»

Comme il est évoqué dans la partie «critères, indicateurs et modalités de suivi», la Communauté de Communes porte aujourd'hui une procédure d'élaboration d'un PLUi qui va faire intervenir par conséquent une évaluation environnementale à l'échelle intercommunale avec un panel de critères permettant d'apprécier les incidences potentielles et/ou avérées des projets et politiques de développement engagées pour les 10/15 ans à venir. Tenant compte de ces éléments, seuls 3 indicateurs sont ici présentés dans la notice.

Le premier critère vise à rendre compte du nombre de logements produits au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF. Ce critère est particulièrement attaché aux opérations de renouvellement urbain en centre-bourg, en lieu et place de l'EHPAD existant, et de production nouvelle sur le site de l'EHPAD déplacé. L'EHPAD étant associé à de l'hébergement, à la différence d'un logement «classique», il n'est pas considéré de la même manière s'agissant des objectifs territorialisés de production résidentielle.

Le second critère vise à évaluer les effets du projet de déplacement de l'EHPAD en matière de déplacements. L'idée est de rendre compte de leur évolution aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif (émissions de GES).

Le troisième critère porte sur l'analyse de l'évolution des boisements et arbres en présence au sein et aux environs du site d'accueil de l'EHPAD déplacé. Il vise à s'assurer qu'aucune réduction n'est intervenue à l'issue de l'opération.



## 4.3 Questions 8, 9 et 10 – Renouvellement de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD

«La communauté de communes Sud Estuaire a fait le choix de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme. Cette procédure est accordée aux réserves de justifier de l'intérêt général du projet et de ne porter que sur un seul projet. Le projet soumis à l'enquête publique comporte 2 volets distincts spatialement et temporellement. Le premier volet porte sur la construction de la nouvelle structure, le second sur la réutilisation du foncier libéré sur le site actuel de l'EHPAD. Concernant le second volet, le renouvellement des espaces urbanisés est une opportunité de répondre à des besoins de logements adaptés sur la commune de Frossay. Ce point n'apparaît pas à lui seul justifier de l'intérêt public. Par ailleurs, la restructuration du site n'est pas affinée et en particulier n'est pas encadrée par une OAP finalisée qui permettrait de rendre le PLU compatible avec le deuxième volet.»

**Question 9:** «La modification portant sur la hauteur maximale des constructions en zone Ua est-elle nécessaire à la réalisation du premier volet du projet ?»

La modification visant à permettre un dépassement de hauteur en zone Ua intervient pour permettre l'émergence du projet de renouvellement urbain tel qu'il est aujourd'hui porté par le porteur de projet privé. Ce projet consiste en un projet d'habitat collectif d'environ 70 logements avec une prépondérance de T2/T3. Au regard de l'emprise disponible en présence il convient de permettre un dépassement de hauteur pour permettre l'émergence d'au moins 70 logements. Ce dépassement est ici permis à la seule condition que la construction consiste en un projet d'habitat collectif. A cet effet il est conditionné à une densité résidentielle minimum. Cette règle permet à terme l'émergence d'autres projets de ce genre dans le centre-bourg.

A noter ici que la construction de l'EHPAD est conditionnée à la vente du foncier de l'EHPAD existant en contre-bourg. La libération du foncier permettra la sortie de terre d'une opération dense en centre-bourg, dans un contexte de rareté du foncier, et ce afin de répondre à la demande locale en petits logements (destinés aux primo-accédants et aux seniors).

Ces précisions seront apportées dans la notice.

**Question 10:** «Si non, en l'absence d'une OAP, quelle urgence y a-t-il à introduire cette modification dans la mise en compatibilité du PLU de Frossay ?»

La nécessité d'introduire cette modification réside dans le fait que la construction de l'EHPAD est conditionnée à la vente de l'ancien qui elle-même est dépendante de la possibilité de réaliser l'opération de renouvellement urbain.

Sur le sujet de l'OAP, il est pertinent d'en réaliser une, néanmoins il demeure aujourd'hui encore des inconnues de programmation qui ne permettent pas en l'état d'avoir une OAP finalisée. Un PLUi est actuellement en cours d'élaboration et à ce titre il subsiste l'opportunité de réaliser une OAP le cas échéant. La temporalité du PLUi, dont l'approbation doit intervenir avant le dépôt du PC, permettra de se saisir à nouveau du sujet avec cette fois là une programmation aboutie.

**Question 11:** «*Quelles sont les motivations de lier les deux volets dans un seul projet justifiant une seule procédure de déclaration de projet ?*»

L'objet de la présente déclaration de projet est le déplacement de l'EHPAD c'est pourquoi cette dernière met en évidence deux volets avec des sites distincts. Le fait qu'il y ait ces deux volets est justifié par leur interdépendance sur le plan financier et opérationnel. Comme évoqué précédemment, la construction de l'EHPAD à l'est du centre-bourg est conditionnée à la vente de l'actuel EHPAD qui elle-même est dépendante de la possibilité de réaliser une opération d'habitat collectif en lieu et place.

## 5. Annexes

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du  
PLU de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse



### Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse de l'enquête publique du 21 mai 2024 au 19 juin  
2024.



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du  
PLU de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Le climat de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Le bilan de la participation du public .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Les relevés des observations déposées par le public.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Questions et remarques du commissaire enquêteur.....</b>	<b>4</b>
5.1	Maîtrise foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD.....	4
5.2	Intérêt publique du projet.....	4
5.3	Renouvellement de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD.....	5

**Annexe : liste des observations recueillies durant l'enquête**

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du  
PLU de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse

## 1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 21 mai 2024 au mercredi 19 juin 2024 inclus, soit 30 jours consécutifs conformément à l'arrêté communautaire n°2024-001 du 11 avril 2024.

Durant cette période, le dossier de consultation était disponible :

- à la mairie de Frossay sous forme papier et enregistrement sur clé USB,
- sur les sites de la Communauté de Communes Sud Estuaire, de la mairie de Frossay et sur celui de PUBLILEGAL.

Le public a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur un registre d'enquête « papier » ouvert à l'accueil de la mairie de Frossay,
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Frossay,
- par courriel et sur le registre dématérialisé du site de PUBLILEGAL.

Aucun incident technique n'a été signalé pour accéder au dossier de consultation par les moyens dématérialisés. Les observations déposées sur les registres papier ou adressées par courriers ont été transférées sur le registre dématérialisé durant l'enquête permettant ainsi d'avoir un regroupement de toutes les observations avec une numérotation unique.

## 2 Le climat de l'enquête

L'affluence tout au long des 4 permanences a été faible permettant ainsi de consacrer tout le temps nécessaire à chacun des interlocuteurs. Ainsi, chaque personne qui s'est déplacée a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant le projet. Au total, 9 personnes se sont venues aux permanences, 6 sur 9 sont venues croyant avoir à faire à l'enquête sur le PLUi.

L'enquête s'est déroulée sans incident. L'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions relationnelles et matérielles.

## 3 Le bilan de la participation du public

La fréquentation des permanences a été faible et le nombre de visites sur le site dématérialisé est relativement modeste. 5 observations ont été déposées tous moyens de collecte confondus.

Le bilan quantitatif par mode dépôt se présente comme suit ;

- déposées sur le registre dématérialisé : 0 observation,
- déposées par mél : 1 observation,
- déposées par courrier : 1 observation,
- déposées sur registre papier : 3 observations.

Trois observations ont été recueillies pendant une permanence sur le registre papier.

## 4 Les relevés des observations déposées par le public

Les observations déposées pendant l'enquête ont fait l'objet d'une synthèse qui a permis de les caractériser.

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du  
PLU de Frossay n°1 (44)

PV de synthèse

Les observations ont été répertoriées dans un tableau en annexe du PV de synthèse avec les informations suivantes :

- . le numéro d'observation et le mode de dépôt,
- . la synthèse de l'observation,

L'objectif du tableau est d'accuser réception aux observations vis à vis des auteurs et de rendre compte à chacun de la suite donnée.

Un champ supplémentaire pourra être ajouté pour apporter des éléments de réponse aux observations dans le mémoire en réponse.

## 5 Questions et remarques du commissaire enquêteur.

### 5.1 Maîtrise foncière complète des surfaces nécessaires à la construction du nouvel EHPAD.

La maîtrise foncière du périmètre correspondant au secteur d'OAP n° 6 n'est pas complètement assurée. Le GFA de la Cours du Pain est propriétaire de la parcelle ZM5 constituant la partie nord du périmètre. La procédure de déclaration de projet est conditionnée par une maîtrise du foncier qui ne passe que par des acquisitions à l'amiable.

*Q 1- La carte de l'OAP n°6 est le seul élément dans le dossier donnant une idée des périmètres des zonages. Elle n'est pas précise quant aux informations se rapportant aux découpes de parcelle. La zone dédiée à l'EHPAD sur son nouvel emplacement avec un classement modifié 1AUI a-t-elle un recoupement avec la parcelle ZM5 et par conséquent le projet de la création du nouveau bâtiment pour l'EHPAD est-il dépendant de l'acquisition de la parcelle ?*

*Q 2 - Qui va être l'interlocuteur du GFA de la Cours du Pain pour l'acquisition de la parcelle ZM5 ?*

### 5.2 Intérêt public du projet.

La démonstration de l'intérêt public du projet s'appuie sur plusieurs critères. Parmi ceux-ci, l'absence d'atteinte à la propriété privée, l'absence d'inconvénients majeurs d'ordre social et économique.

*Q 3 - Les besoins justifiant le déménagement de l'EHPAD portent sur l'amélioration de la fonctionnalité des locaux et sur l'extension pour accueillir plus de résidents. Concernant le besoin d'extension, en l'absence d'avis des communes voisines potentiellement en capacité de répondre au besoin d'accueils supplémentaires de résidents, comment se caractérise la nécessité d'accroître les nombres de places en EHPAD sur Frossay et sur les communes avoisinantes ?*

*Q 4 – Un impact sur les riverains de la future structure concerne le nouveau flux de circulation apporté par l'EHPAD, l'OAP n°6 ne présente pas les voies de circulation desservant la zone du projet. Par quel accès sera desservie la zone en général et l'EHPAD en particulier ?*

*Q 5 - Aucun élément de coûts ne figure au dossier de consultation que ce soit sur les scénarii de rénovation des actuels locaux de l'EHPAD ou sur celui de la construction au nouvel emplacement tel que présenté par le projet. Des ordres de grandeurs des dépenses peuvent-ils être précisés pour les différents scénarii ?*

*Q 6 - Par qui sera pris en charge les dépenses de la construction du nouveau bâtiment et le déménagement de l'EHPAD ?*

Concernant l'impact environnementale des aménagements prévus par l'OAP n°6, l'AE n'a pas eu à décider le recours à une étude environnementale puisque la Communauté de Communes Sud Estuaire a fait le choix d'anticiper une étude environnementale. La MRAe n'a pas fourni d'avis.

*Q 7 - Il y a-t-il eu des échanges informels entre la Communauté de Communes Sud Estuaire et la MRAe sur le contenu de l'étude environnementale réalisée ? Si oui, quels points ont été évoqués ?*  
*Q 8 - L'étude environnementale contenue dans le dossier de consultation liste des indicateurs qui feront l'objet de suivi pour évaluer les effets de la mise en compatibilité du PLU.*  
*Des précisions peuvent-elles être apportées concernant ces indicateurs ?*

### 5.3 Renouveau de l'espace urbanisé libéré par le déménagement de l'EHPAD

La communauté de communes Sud Estuaire a fait le choix de s'appuyer sur la procédure de déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme. Cette procédure est accordée aux réserves de justifier de l'intérêt général du projet et de ne porter que sur un seul projet. Le projet soumis à l'enquête publique comporte 2 volets distincts spatialement et temporellement. Le premier volet porte sur la construction de la nouvelle structure, le second sur la réutilisation du foncier libéré sur le site actuel de l'EHPAD.

Concernant le second volet, le renouvellement des espaces urbanisés est une opportunité de répondre à des besoins de logements adaptés sur la commune de Frossay. Ce point n'apparaît pas à lui seul justifier de l'intérêt public.

Par ailleurs, la restructuration du site n'est pas affinée et en particulier n'est pas encadrée par une OAP finalisée qui permettrait de rendre le PLU compatible avec le deuxième volet.

*Q 9 – La modification portant sur la hauteur maximale des constructions en zone Ua est-elle nécessaire à la réalisation du premier volet du projet ?*  
*Q 10 - Si non, en l'absence d'une OAP, quelle urgence y a-t-il à introduire cette modification dans la mise en compatibilité du PLU de Frossay ?*  
*Q 11 – Quelles sont les motivations de lier les deux volets dans un seul projet justifiant une seule procédure de déclaration de projet ?*

**Annexe PV de Synthèse.**Liste des observations

<b>N° d'observation et mode de dépôt</b>	<b>Analyse des observations.</b>
n°1 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Cornec, en tant qu'habitant du voisinage du site d'implantation de l'EHPAD, exprime sa préoccupation quant à l'apparition de nuisances à la suite de la réalisation du projet.
n°2 (Registre mairie de Frossay)	Monsieur Scherer, maire de Frossay, exprime la pertinence de mettre en cohérence le PADD avec le PLU de Frossay sur 2 points : . ajouter dans la liste des secteurs d'accueil le site projeté pour accueillir le nouvel EHPAD, . compléter la carte du bourg de Frossay avec le nouvel emplacement de l'EHPAD.
n°3 (Registre mairie de Frossay)	Madame Laroche, gérante du GFA de la Cour du Pain, fait part qu'elle a eu confirmation, lors de son déplacement à la permanence du 11 juin 24, que la parcelle ZM5 dont le GFA est propriétaire entrain dans le périmètre du projet d'aménagement du nouvel EHPAD. Elle signale qu'elle fera ultérieurement par voie dématérialisée un plus complète observation.
n°4 (Web)	Madame Laroche dépose une nouvelle observation après avoir pris connaissance plus en détail du projet et l'occupation prévue de la parcelle ZM5 dont le GFA de la Cour du Pain est propriétaire.  Elle demande : . le classement en zone 1AU de la partie haute de la parcelle sur une surface de 8520 m <sup>2</sup> et en zone N la partie basse sur une surface e 3529 m <sup>2</sup> , . le rétablissement de l'accès à la partie basse, Elle constate la diffusion de plans d'aménagements sur la parcelle ZM5. Elle mentionne que le GFA a signé en 2020 un compromis de vente de son bien. Enfin, elle signale que le GFA est tout disposé à vendre le terrain pour la réalisation du projet à condition que la vente porte sur l'intégralité de la parcelle et que le prix d'achat soit à « sa juste valeur ».
n°5 (Courrier postal)	Doublon de l'observation n°4