

**Département d'Ille-et-Vilaine**

**Commune de Grand-Fougeray (35390)**

**Déclaration d'utilité publique relative au projet de création  
d'un restaurant scolaire**

**Enquête publique conjointe à une enquête parcellaire**

**du samedi 11 juin au lundi 27 juin 2022**

**Rapport du commissaire enquêteur :  
Seconde partie : Conclusions et avis**

Autorité organisatrice : Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine

Maître d'ouvrage du projet : Madame la Maire de la commune de Grand-Fougeray

Commissaire enquêteur : Guy Appéré

# SOMMAIRE

## Partie 1 : Rapport d'enquête

### 1. Généralités

- 1.1. Préambule, buts de l'enquête publique
- 1.2. Cadre juridique et réglementaire
- 1.3. Nature et caractéristiques du projet
- 1.4. Composition du dossier mis à la disposition du public

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités de l'enquête
- 2.3. Concertation préalable
- 2.4. Information du public
- 2.5. Climat de l'enquête
- 2.6. Clôture de l'enquête publique
- 2.7. Notification du procès-verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse
- 2.8. Relation chiffrée des observations

### 3. Analyse des observations formulées

- 3.1. Avis et remarques des personnes publiques
- 3.2. Observations du public
- 3.3. Observations et questions du commissaire enquêteur

## Partie 2 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

### 1. Rappel succinct de l'objet et du déroulement de l'enquête publique

- 1.1. Objet de l'enquête publique
- 1.2. Nature et caractéristiques du projet
- 1.3. Rappel du déroulement de l'enquête publique

### 2. Analyse du projet

- 2.1. Préambule
- 2.2. Atteinte des objectifs annoncés
- 2.3. Qualité du projet, solutions alternatives
- 2.4. Qualité de l'information et de la concertation préalable, acceptabilité du projet
- 2.5. Coût du projet
- 2.6. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

### 3. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

## Annexes

## **Partie 2 : Conclusions et avis**

### **1- Rappel succinct de l'objet et du déroulement de l'enquête publique**

#### **1.1- Objet de l'enquête publique,**

A la demande de Madame la Maire de la commune de Grand-Fougeray, il a été procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de création d'un restaurant scolaire ainsi qu'à une enquête parcellaire pour la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet.

Le but de l'enquête publique est d'informer la population sur la nature du projet et de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles au maître d'ouvrage et à l'appréciation exacte de l'intérêt général et de l'utilité publique de ce projet et d'y intégrer d'éventuelles modifications. L'opération sera ensuite déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou écologique qu'elle implique ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt général qu'elle présente.

A l'issue de cette enquête publique unique, il appartiendra au conseil municipal de la commune de Grand-Fougeray de se prononcer par une déclaration de projet et de solliciter un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

Cette déclaration d'utilité publique permettra à la commune de faire l'acquisition par voie d'expropriation, des parcelles nécessaires à la réalisation du projet après la publication d'un arrêté préfectoral les déclarant cessibles au profit de la commune de Grand-Fougeray.

Le rapport d'enquête traite de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un restaurant scolaire. Il comporte deux parties. La première partie a rapporté l'enquête publique, présenté les observations que le projet a suscitées ainsi que les réponses du maître d'ouvrage. Le présent document, seconde partie du rapport, analyse le projet et présente les conclusions motivées du commissaire enquêteur et son avis global sur le projet. Chaque partie peut être lue séparément.

La maîtrise foncière des terrains d'emprise du projet ne pouvant être menée uniquement à l'amiable, une procédure d'expropriation est donc nécessaire. C'est l'objet d'une enquête parcellaire conjointe mais distincte et ainsi de son rapport d'enquête parcellaire également distinct.

#### **1.2- Nature et caractéristiques du projet**

*(informations extraites du dossier mis à la disposition du public et ici résumées, le lecteur se reportera au dossier complet rédigé par le maître d'ouvrage)*

##### **1.2.1- Contexte**

La commune de Grand-Fougeray est située au sud du département d'Ille-et-Vilaine et limitrophe du département de Loire-Atlantique, elle est desservie par la voie routière express Rennes - Nantes.

La commune, de superficie 5 542 hectares, comptait au 1er janvier 2022 une population municipale de 2 455 habitants. Sur les six dernières années la croissance démographique annuelle a été de 0,3%.

La commune fait partie depuis janvier 2017 de la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC). Elle bénéficie de son plan local d'urbanisme (PLUI-H) et elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine qui l'identifie comme pôle secondaire dans l'armature urbaine.

La commune de Grand-Fougeray est dotée de nombreux équipements et services dont :

- 2 écoles : l'école publique Gaston Tardif et l'école privée Sainte-Anne,
- un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH),
- une crèche de 20 places,
- une maison de santé avec 15 professionnels et une pharmacie,
- un centre hospitalier (soins de suite, EHPAD et accueil de jour),
- ...

Elle possède un centre bourg avec tous les commerces de proximité et 2 zones d'activités : le parc d'activité du Pays de Grand-Fougeray à vocation industrielle avec plus de 1 000 emplois et le parc de la Lizardais (commerce et artisanat).

Un projet de lotissement communal est en cours de finalisation, le permis d'aménager a été validé pour la création de 80 lots libres de constructeurs dont 23 sont actuellement en commercialisation. L'apport de population correspondant confortera la croissance démographique.

### **1.2.2- Enjeux du projet**

La commune de Grand-Fougeray est dotée de 2 écoles, l'école publique Gaston Tardif et l'école privée Sainte-Anne, avec à la rentrée 2020/2021 des effectifs respectifs de 188 et 167 élèves.

Actuellement les élèves des 2 écoles déjeunent le midi au sein d'une salle de l'hôpital de Grand-Fougeray, cette utilisation est financée par la commune.

Les repas sont préparés par la cuisine de l'hôpital et servis aux enfants par des agents de la commune.

Ainsi 250 repas sont actuellement servis quotidiennement aux élèves ainsi qu'aux enfants fréquentant l'ALSH, implanté sur le site de l'école publique.

En 10 ans l'effectif des demi-pensionnaires est passé de 150 à 250 par jour.

#### **Problématiques posées par la salle de restauration actuelle :**

##### **a) Par la salle elle-même :**

- La salle affectée à ce service s'avère trop petite et il n'y a pas de possibilité de l'agrandir ;
- Deux services sont mis en place. Les élèves des 2 écoles déjeunent ensemble, les maternelles en premier service et les élémentaires au second. Le personnel de la restauration scolaire est contraint de dresser des tables entre les services ce qui exige des manipulations importantes en un temps court.
- Pendant les repas et les opérations de dressage des tables, le bruit est important ce qui entraîne des nuisances sonores pour les enfants et pour le personnel.

##### **b) Par le déplacement imposé aux élèves:**

L'hôpital est situé rue Saint-Roch et la salle de restauration est donc extérieure à chacune des 2 écoles.

- La durée du trajet de l'école Sainte-Anne à l'hôpital est de 7 à 8 minutes et celui le temps de trajet de l'école Gaston Tardif à l'hôpital est de 9 à 10 minutes.
- Les enfants sont obligés d'emprunter et de traverser plusieurs voies pour s'y rendre, ce qui représente un danger pour eux. En outre ces trajets nécessitent la mobilisation de plusieurs

- agents de la commune pour les encadrer.
- Il convient de souligner que la rue Saint-Roch où se situe la salle de restauration actuelle est en sens unique, de même la rue de l'école Sainte-Anne devant l'école privée. Cela entraîne, notamment le midi, une forte circulation au moment où les élèves se rendent à pied à la salle de restauration.

Ces déplacements journaliers constituent un fort risque d'accidents pour les enfants.

Le fait de déplacer des groupes d'enfants au sein de la commune peut aussi constituer un facteur de risque supplémentaire, de malveillance notamment.

***c) Proximité des enfants et des personnes hospitalisées :***

Faire déjeuner les enfants au sein d'une salle de l'hôpital présente le risque d'éventuelles contaminations des personnes hospitalisées et inversement des enfants pourraient se faire contaminer. Ce risque était particulièrement avéré en période de pandémie.

***d) Temps de déjeuner des enfants trop court :***

Compte tenu de la durée de regroupement puis de déplacement des enfants avant et après le repas, le temps consacré au déjeuner est trop bref. L'objectif est d'accorder au moins 45 minutes pour la prise du déjeuner.

**Les enjeux principaux sont donc de permettre aux élèves des 2 écoles et de l'ALSH de déjeuner dans de bonnes conditions sanitaires, de confort et de sécurité et de faire de la pause méridienne un moment de détente et de repos. Secondairement il s'agit aussi de réduire les temps d'encadrement des agents communaux.**

**1.2.3- La solution retenue :**

Le projet éducatif de territoire (PEDT) de Grand-Fougeray, validé le 9 juillet 2019, par la signature d'une convention entre Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine, Monsieur le Recteur d'Académie, la caisse d'Allocations Familiales d'Ille-et-Vilaine et la commune de Grand-Fougeray a retenu l'action « Améliorer les conditions d'accueil et les conditions de travail sur le temps de la pause méridienne qui englobe le temps de la restauration scolaire ».

Le conseil d'école de l'école Gaston Tardif a été questionné pour envisager d'élargir le temps de la pause méridienne. Sa réponse a été négative.

La création d'un restaurant scolaire est plébiscitée aussi bien par les élèves et leurs parents, que par les écoles, les élus municipaux et le personnel communal.

Tous ces acteurs seront représentés dans un groupe de travail qui sera constitué pour définir l'équipement.

La réflexion par rapport à la construction d'un restaurant scolaire est à l'ordre du jour depuis 2014. L'emplacement retenu pour la construction cet équipement est situé entre les 2 écoles.

**Le projet présenté comporte un restaurant scolaire mais aussi des lots à bâtir et des parkings,** la commune de Grand-Fougeray souhaitant, dans le cadre de la construction d'un restaurant municipal, créer des parkings partagés avec les écoles et mettre en place des lots à bâtir qui permettront d'accueillir de nouvelles familles mais aussi d'optimiser le coût de l'opération.

Douze lots à bâtir seront ainsi créés à l'est et au sud du restaurant, ainsi que des places de stationnements pour les futurs logements et pour l'école Gaston Tardif.

Ecole Gaston Tardif Nord



Ecole St Anne

*Le projet se situe dans la partie nord-ouest de l'agglomération.*

*Entourée de jaune, la parcelle AB536 appartenant à la commune et entourée de vert, la parcelle AB236 appartenant à la succession Houard*



*Plan d'ensemble des travaux et liaisons avec les écoles*



*Organisation de principe des composantes du projet*

#### 1.2.4- Maîtrise foncière

La commune ne maîtrise qu'une partie du foncier nécessaire au projet complet, à savoir la parcelle cadastrée AB 536 à l'ouest, mais pas à l'est la parcelle section AB n°236 non viabilisée et classée en espace réservé pour un équipement scolaire par le PLUI-H en vigueur. Ces deux parcelles sont classées par le PLUI-H en zone UB.

Le service France Domaine a estimé, en date du 10/07/2019, ce terrain d'une surface de 4 313 m<sup>2</sup> à 45 000 €, soit 10,43 € le m<sup>2</sup>.

#### 1.2.5- Caractéristiques principales du projet

**Le lieu retenu est situé à proximité immédiate des 2 écoles**, il est desservi au nord par l'allée du Pré de la Vigne.

L'emprise totale du projet est de 9 249 m<sup>2</sup>, composée de la parcelle cadastrée AB 536 d'une surface de 4 936 m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Grand-Fougeray et de la parcelle cadastrée AB 236 de surface 4 313 m<sup>2</sup> à acquérir.

La commune a demandé au cabinet d'architecte Louvel qu'il réalise une étude de faisabilité pour la construction d'un restaurant scolaire à Grand-Fougeray. **Cette étude propose, en même temps que la construction du restaurant municipal, la création de parkings partagés avec les écoles et la mise en place de lots à bâtir qui permettront d'accueillir de nouvelles familles mais aussi d'optimiser le coût de l'opération.**

La surface utile du bâtiment est de 531 m<sup>2</sup> avec un préau de 100 m<sup>2</sup>.

**Le restaurant, conçu pour délivrer 300 repas jour**, se compose d'une salle de restauration pour les élèves de maternelle pouvant accueillir 100 élèves en service à table et d'une salle pour les élèves d'élémentaire pouvant accueillir 200 enfants par jour en « 2,5 services par self ».

### **1.2.6- Intégration du projet dans son environnement proche.**

L'implantation du restaurant s'inscrit dans un schéma de développement urbain plus global, intégrant le restaurant scolaire, de l'habitat individuel ainsi que de l'habitat plus dense de type maisons groupées.

L'aménagement urbain proposé vient se greffer au tissu urbain existant en le densifiant et en exploitant l'ensemble des ramifications possibles (liaisons piétonnes selon un axe nord-sud, connexions sur le réseau viaire à l'ouest et au nord).

Des poches de stationnement seront ouvertes à la circulation et permettront de répondre au besoin du site tandis que le stationnement diffus le long des voies sera exclu pour minimiser la présence de la voiture sur le secteur.

De même, les implantations proposées tiennent compte des franges végétales existant sur le site et s'appuie sur des talus remarquables plantés avec des arbres locaux.

### **Viabilisation et faisabilité technique**

Une voie nouvelle en double sens sera créée en raccordement à l'ouest sur la rue de La Duchesse-Anne existante pour se connecter sur l'allée du Pré de la Vigne au nord.

La liaison entre l'artère centrale et l'allée du Pré de la Vigne sera en sens unique avec une largeur de voie de 3 mètres et la vitesse de circulation limitée à 30 km/h.

En raccordement sur l'allée du Pré de la Vigne, les voies « engins » seront bien dissociées des voies piétonnes pour sécuriser au maximum le secteur.

La voie centrale de type « voirie lourde » de largeur 5,5 mètres en enrobé permettra de desservir les équipements et les maisons. Elle sera doublée d'un trottoir alternant stabilisé et enrobé pour les entrées de lots.

La viabilisation du secteur sera assurée sur cette voie. Le point bas du site se situant à l'ouest, l'ensemble des réseaux se connecteront sur la rue de La Duchesse-Anne.

Les eaux pluviales seront gérées à l'ouest sur le point bas. Un espace vert existant au nord de la parcelle AB 678 accueillera un ouvrage naturel de régulation avant rejet sur le réseau pluvial existant de la commune sur la rue de la Duchesse-Anne.

De plus, en partie sud du terrain, une noue infiltrante permettra de réguler les eaux pluviales au sud des maisons groupées.

### **Aménagement paysager**

L'esprit de bocage actuellement très fort sera préservé par le projet avec les dispositifs et contraintes paysagères suivants :

- Absence de clôture sur rue pour les maisons le long de la voie centrale. Des haies plantées seront privilégiées. Séparatifs entre maisons en clôture naturelle de type ganivelles.
- Les maisons en bandes seront accompagnées de jardins traités comme des jardins de ville,
- Le restaurant scolaire sera largement ouvert sur l'extérieur sans zone close, hormis la cour des écoliers.
- L'aire de livraison du restaurant scolaire sera ouverte et close uniquement par des plots amovibles.
- Les haies et talus de bocage existants très remarquables seront préservés. Un talus planté sera reconstitué dans la continuité de la voie centrale. Il viendra appuyer et structurer le chemin piétonnier.
- Les espaces verts seront traités le plus naturellement possible pour en limiter l'entretien et favoriser la biodiversité.

L'emplacement et les caractéristiques du bâtiment permettront ainsi de répondre aux attentes de



sécurité, de capacité d'accueil et de temps alloué au déjeuner de chaque enfant. L'étude de faisabilité confirme l'intérêt et la pertinence d'implanter le futur restaurant scolaire de la commune à proximité des écoles.

### 1.2.7- Estimation sommaire des dépenses (valeur janvier 2021)

Le total des dépenses est estimé à 2 079 430,80 € TTC, il se décompose ainsi :

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Aménagements extérieurs et VRD liés au restaurant (HT)</b>      | <b>420 980,00 €</b>   |
| Démolitions  | 4 000,00 €            |
| Réseaux et terrassements   | 50 000,00 €           |
| Parvis et chemins piétons  | 74 700,00 €           |
| Aire de livraison  | 18 750,00 €           |
| Cour   | 19 175,00 €           |
| Parking près de l'école publique                                   | 22 950,00 €           |
| Voies  | 131 400,00 €          |
| Viabilisation des 14 lots  | 60 000,00 €           |
| Espaces paysagers  | 40 005,00 €           |
| <b>Construction du restaurant scolaire (hors équipements) (HT)</b> | <b>1 038 700,00 €</b> |
| Bâtiments  | 940 500,00 €          |
| Locaux techniques  | 43 200,00 €           |
| Préau  | 55 000,00 €           |
| <b>Equipements (HT)</b>  | <b>85 000,00 €</b>    |
| Equipements de cuisine (liaison froide, ligne de self)             | 85 000,00 €           |
| <b>Honoraires (HT)</b>   | <b>188 179,00 €</b>   |
| Maîtrise d'oeuvre, contrôle, études de sols, ...                   | 188 179,00 €          |

Le coût total est ainsi estimé à 1 732 859 €, hors taxes, soit avec un taux de TVA à 20%, un **montant total de 2 079 430,80 €**

Le foncier à acquérir a été estimé à 45 000 €, auxquels il convient d'ajouter environ 5 000 € de frais d'acte, **soit + 50 000 €**.

Par ailleurs, la cession des 14 lots à bâtir est estimée à **252 000 €**, somme à déduire.

## **1.3- Rappel du déroulement de l'enquête publique**

### **1.3.1- Désignation du commissaire enquêteur**

Le 17 mai 2022, par arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine, la conduite de cette enquête unique m'a été confiée en qualité de commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude et désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes le 7 avril 2022.

### **1.3.2- Modalités de l'enquête**

L'arrêté préfectoral portant ouverture de cette enquête publique fixe la période de l'enquête du samedi 11 juin 2022 à 9h15 au lundi 27 juin 2022 à 17h30. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives aux rapports d'enquête et de leurs conclusions.

Pendant la phase de prise de connaissance du dossier, j'ai rencontré successivement :

- le 31 mai 2022, Madame Nadine Dréan, Maire de la commune de Grand-Fougeray et Monsieur Cyril Thomas pour une présentation du projet. Cette rencontre s'est poursuivie par une visite sur site.
- Le 27 juin 2022, à l'issue de la clôture de l'enquête, Monsieur Cyril Thomas, pour un point d'étape et des compléments d'information.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, j'ai rencontré ou échangé en tant que de besoin avec les personnes concernées par cette enquête.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Grand-Fougeray, 1 place François Dollier, à Grand-Fougeray 35390, durant 3 permanences :

- le samedi 11 juin 2022, de 9h15 à 12h00,
- le jeudi 23 juin 2022, de 14h30 à 17h30,
- le lundi 27 juin 2022, de 14h30 à 17h30.

### **1.3.3- Information du public**

Ce projet de construction d'un restaurant scolaire n'est pas soumis à concertation obligatoire, ni au titre du code de l'urbanisme, ni au titre du code de l'environnement, toutefois, à l'initiative des élus locaux, une concertation a été menée.

- 31 janvier 2019, réunion entre la mairie (DGS), l'école publique (Directeur) et ALSH (directrice) suite au passage à la semaine de 4 jours et la fin des temps périscolaires (TAPS).

L'une des 2 orientations retenues porte sur l'amélioration des conditions d'accueil et de travail du temps de la pause méridienne qui englobe le temps de restauration scolaire. Parmi les actions on note la réflexion à conduire pour la mise en place d'un projet municipal d'une nouvelle cantine.

- 21 juin 2019, la version définitive du projet éducatif du territoire retient la création d'un comité de pilotage (mairie, 2 écoles, office intercommunal des sports, ALSH, agents municipaux). Le PEDT, fondé sur les résultats des enquêtes, est présenté aux conseils d'école.
- 4 novembre 2019. Le compte rendu de la commission cantine (mairie, 2 écoles, parents d'élèves) restitue des résultats des questionnaires (diagnostic et attentes), annonce le projet « nouvelle cantine », la démarche d'expropriation associée et l'objectif d'ouverture en 2021. Les résultats sont adressés à tous les parents d'élèves par un courrier à chaque famille.

Pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de création d'un restaurant scolaire, le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Une partie commune avec le dossier de l'enquête parcellaire (arrêtés et avis préfectoraux, avis des personnes publiques consultées) ;
- Une partie spécifique à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (notice explicative et délibérations du conseil municipal, plans de situation et plans généraux des travaux, caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et appréciation sommaire des dépenses) ;
- Un registre d'enquête publique dédié à cette enquête préalable à la DUP.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public, sous format papier, pendant 16 jours en mairie de Grand-Fougeray, du samedi 11 juin 2022 à 9h15 au lundi 27 juin 2022 à 17h30, aux heures d'ouverture au public.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages sur les panneaux d'affichage en mairie, visibles de l'extérieur et en 2 endroits sur le site concerné.

Les parutions presse réglementaires « annonces légales » ont été réalisées dans les délais légaux :

- Ouest-France : le 25 mai 2022 puis les 11 et 12 juin 2022,
- 7 jours, les petites affiches : le 28 mai 2022 puis le 18 juin 2022.

De plus cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune de Grand-Fougeray (<http://www.grand-fougeray.fr>), et sur le site de la préfecture <http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-expro>.

Le dossier était également accessible à l'adresse <http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-expro>.

Durant toute la durée de l'enquête et conformément à la réglementation, le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier, postal ou électronique, en mairie, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur et par courriel à l'adresse [pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr).

#### **1.3.4- Climat de l'enquête**

Les trois permanences se sont déroulées dans des salles offrant de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

Sur le plan quantitatif, la participation du public à l'enquête a été réduite. Les échanges ont été courtois et apaisés.

#### **1.3.5- Clôture de l'enquête publique**

Le lundi 27 juin 2022 à 17h30, j'ai clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

#### **1.3.6- Relation chiffrée des observations**

Quatre personnes se sont déplacées pour me rencontrer lors des permanences. D'autres se sont déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé par le service d'accueil.

Les 5 observations formulées par écrit par le public ont été directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public (0 pour l'enquête parcellaire et 2 pour l'enquête DUP) ou bien formulées par courrier (1 pour l'enquête parcellaire et 2 pour l'enquête DUP).

Certains ont formulé des observations orales pour commenter leur observation (1).

#### **1.3.7- Notification du procès-verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse**

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens ainsi que les observations exprimées par les services de l'Etat et le public m'ont conduit à demander au maître d'ouvrage son avis sur les observations formulées ainsi que des compléments d'information.

Le 29 juin 2022, après un entretien avec le directeur général des services tenu le 27 juin, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Madame la Maire de Grand-Fougeray par un envoi adressé au directeur général des services.

Le 8 juillet 2022, Monsieur Cyril Thomas, directeur général des services de la commune de Grand-Fougeray, m'a fait parvenir, le mémoire en réponse par courrier électronique.

## **2- Analyse du projet présenté**

### **2.1- Préambule**

Au delà de permettre la bonne information du public et de recueillir son avis, ses observations, ses interrogations et ses propositions sur le projet présenté, le but de cette enquête publique préalable à sa déclaration d'utilité publique est que le commissaire enquêteur porte un avis motivé personnel sur le caractère d'utilité publique du projet présenté par la commune de Grand-Fougeray, à savoir la réalisation d'un restaurant scolaire.

Pour cela, le projet ayant été décrit précédemment dans la première partie de ce rapport puis rappelé dans cette seconde partie du même document, je procéderai dans ce chapitre à son analyse selon plusieurs angles.

J'examinerai dans un premier temps chacun des objectifs visés ainsi que les réalisations prévues pour les atteindre :

1. permettre aux élèves des 2 écoles et de l'ALSH de déjeuner dans de bonnes conditions de confort et de sécurité et de faire de la pause méridienne un moment de repos.
2. réduire les temps d'encadrement des agents communaux.

Mais j'examinerai aussi le projet selon d'autres critères :

- la qualité du projet et son intégration du projet dans l'environnement,
- la qualité de l'information du public et la concertation avec le public, l'acceptabilité du projet,
- le coût du projet,
- le choix des terrains retenus pour la réalisation du projet,
- la compatibilité avec les documents d'urbanisme.

Pour chacun de ces critères, je dresserai un bilan des points positifs et des points négatifs. Cette analyse conduira à mes conclusions et mon avis global fondés sur la réponse aux questions suivantes :

1. Le projet présenté répond-il à une finalité d'intérêt général ?
2. L'expropriation sera-t-elle nécessaire ou existe-t-il des solutions alternatives ?
3. Le bilan inconvénients – avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?
4. Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme ?

### **2.2- Atteinte des objectifs annoncés**

Rappelons les enjeux du projet de création d'un restaurant scolaire :

- principalement, permettre aux élèves des 2 écoles et de l'ALSH de déjeuner dans de bonnes conditions sanitaires, de confort et de sécurité et de faire de la pause méridienne un moment de détente et de repos.
- secondairement, réduire les temps d'encadrement des agents communaux.

La création d'un restaurant dédié aux élèves des 2 écoles de la commune, à leurs enseignants et aux enfants de l'ALSH supprimera le risque actuel d'éventuelles contaminations réciproques entre les enfants et les personnes hospitalisées.

La capacité maximale de la salle utilisée actuellement, au sein de l'hôpital est atteinte et il n'existe pas de possibilité d'agrandissement sur site. Les conditions de confort des élèves et de travail des personnels sont très insatisfaisantes et font l'objet depuis plusieurs années de plaintes des parents d'élèves. Cette situation s'aggravera encore en raison de la croissance démographique constatée. La solution de la mise en place d'un 3ème service n'est pas applicable car elle conduirait à allonger encore le temps de la pause méridienne.

Le choix d'implanter le restaurant entre les 2 écoles et d'assurer le trajet par des cheminements piétons, sécurisés et brefs, permet d'éviter de fréquenter des voies dédiées à la circulation routière ce qui accroît la sécurité. De plus, les temps des trajets entre les écoles et le restaurant scolaire seront réduits.

Enfin, la création de salles de restauration spacieuses et dont la bonne qualité acoustique sera assurée par sa conception, garantira le confort auquel élèves et personnels peuvent prétendre.

Il m'apparaît donc que ce projet de création d'un restaurant scolaire situé entre les 2 écoles est apte à atteindre les objectifs de bonnes conditions sanitaires, de confort et de sécurité et de faire de la pause méridienne un moment de détente et de repos, corrigeant ainsi la mauvaise situation actuelle. De plus, les temps de trajets seront réduits ce qui permettra d'améliorer la qualité de l'animation du temps méridien.

Pour ces raisons, j'estime que le projet présenté répond aux enjeux et, destiné à l'ensemble des élèves des 2 écoles de la commune et des enfants fréquentant l'accueil de loisirs sans hébergement communal, qu'il est d'intérêt général.

### **2.3- Qualité du projet, solutions alternatives**

Bien que la solution présentée par la commune de Grand-Fougeray réponde aux enjeux, la mise en œuvre de la création d'un restaurant dans ce secteur, telle que décrite par le projet présenté par la commune de Grand-Fougeray, mérite d'être examinée attentivement :

La notice explicative indique que le projet est conçu pour 300 repas par jour, or la croissance démographique engagée et qui se poursuivra, fait penser que le nombre de  $\frac{1}{2}$  pensionnaires sera rapidement supérieur à cette valeur et j'estime que la surface du restaurant, de sa cour et de son préau doivent être majorés de 33 % et que de plus une extension devra être réalisée environ 10 ans après sa mise en service.

Par ailleurs, le projet éducatif de territoire (PEDT), validé le 9 juillet 2019, conduit à prévoir une salle supplémentaire pour des activités hors temps scolaire. On peut estimer la taille de cette salle à environ 150 m<sup>2</sup>.

Par contre, le projet présenté prévoit la création de lots à bâtir pour des logements pour réduire le coût du projet. Cette construction de logements n'est pas retenue par l'objet de l'enquête publique limité à la création d'un restaurant scolaire. J'observe aussi qu'un programme de construction de 80 lots dont 23 (\*) sont en commercialisation, est actuellement en cours au sud de l'agglomération. La limitation du projet à son objet, la création d'un restaurant scolaire, donc à l'exclusion de lots à bâtir, fera l'objet d'une réserve.

Le tableau suivant compare les surfaces composant le projet présenté et celles à retenir pour la création du restaurant scolaire :

(\*) et non 29 comme indiqué par le mémoire en réponse.

|  | Projet présenté par | Projet alternatif (*) | Commentaires |
|--|---------------------|-----------------------|--------------|
|--|---------------------|-----------------------|--------------|

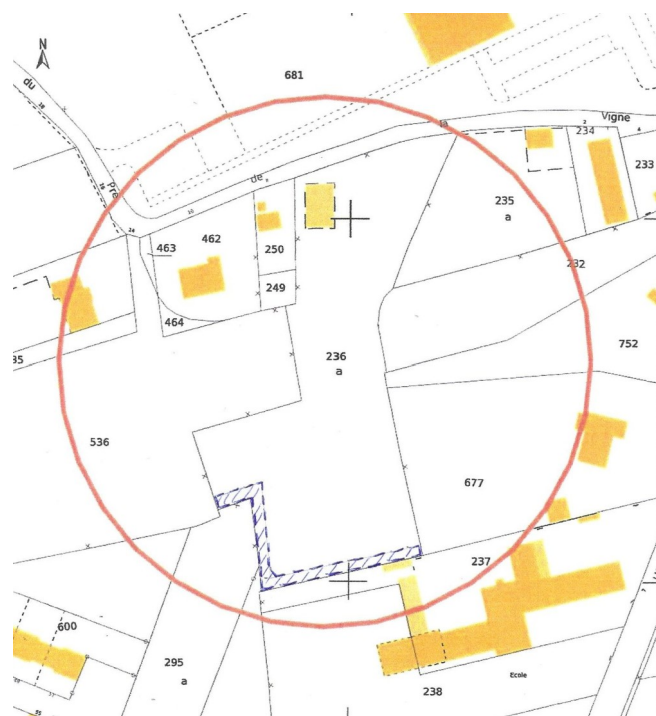
|                               | la commune (*)             |                            |                              |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Logements                     | 3 640 m <sup>2</sup>       |                            | Hors de l'objet de l'enquête |
| Voies                         | 770 m <sup>2</sup>         | 770 m <sup>2</sup>         |                              |
| Stationnement pour logements  | 316 m <sup>2</sup>         |                            | Hors de l'objet de l'enquête |
| Voies pour logements          | 200 m <sup>2</sup>         |                            | Hors de l'objet de l'enquête |
| Restaurant                    | 531 m <sup>2</sup>         | 708 m <sup>2</sup>         | (pour 400 repas et non 300)  |
| Extension future              | 200 m <sup>2</sup>         | 200 m <sup>2</sup>         |                              |
| Cour et préau                 | 395 m <sup>2</sup>         | 790 m <sup>2</sup>         | Capacité doublée             |
| Parvis piétons                | 321 m <sup>2</sup>         | 321 m <sup>2</sup>         |                              |
| Chemin piétonnier             | 432 m <sup>2</sup>         | 432 m <sup>2</sup>         |                              |
| Stationnement pour restaurant | 295 m <sup>2</sup>         | 295 m <sup>2</sup>         |                              |
| Salle supplémentaire          |                            | 150 m <sup>2</sup>         | PEDT                         |
| <b>Sous-total :</b>           | <b>7 100 m<sup>2</sup></b> | <b>3 666 m<sup>2</sup></b> |                              |
| Espace verts                  | 2 149 m <sup>2</sup>       | 843 m <sup>2</sup>         | 23 % des surfaces            |
| Surface totale :              | <b>9 249 m<sup>2</sup></b> | <b>4 509 m<sup>2</sup></b> |                              |

(\*) valeurs estimées d'après le croquis du projet

Le projet présenté par la commune s'inscrit dans l'ensemble composé de la parcelle AB536 (4 936 m<sup>2</sup>) et de la parcelle AB236 (4 313 m<sup>2</sup>), soit sur une emprise totale de 9 249 m<sup>2</sup>. Pour ce projet la surface des espaces verts est de 2 149 m<sup>2</sup>, soit 23 %.

On constate que la surface totale du projet à retenir, avec un même pourcentage de surface d'espaces verts est de l'ordre de 4 500 m<sup>2</sup>, soit nettement inférieure à celle de seule la parcelle AB536 qui est de 4 936 m<sup>2</sup>.

Je rappelle que la commune est déjà propriétaire de cette parcelle AB536. Cette parcelle est proche de l'école privée mais ne la jouxte pas directement. Si pour réaliser le projet de restaurant scolaire il n'y a pas lieu de d'acquérir la totalité de la parcelle AB236, il sera toutefois nécessaire d'acquérir l'assiette nécessaire à la réalisation d'un chemin piéton reliant l'école privée et le futur restaurant, soit environ 200 à 250 m<sup>2</sup>, comme suggéré par le croquis suivant.



*La zone hachurée (bleu) présente l'emprise nécessaire à la liaison piétonne entre le restaurant scolaire sur la parcelle AB536 et l'école privée.*

Cette suggestion d'implantation du futur restaurant scolaire sur la seule parcelle AB536, alternative au projet présenté par la commune, permettrait d'accueillir un restaurant plus grand pour prendre en compte la croissance démographique à court terme, de prévoir une extension à moyen terme et d'accueillir une salle supplémentaire demandée par le PEDT. Cette solution ne demande pas d'acquérir la totalité de la parcelle AB236 mais seulement, en partie sud une emprise de 200 à 250 m<sup>2</sup>. La révision du projet pour mettre en œuvre cette solution alternative fera l'objet d'une seconde réserve.

L'ensemble des principes décrits par le projet présenté par la commune (raccordements aux réseau, accès au site depuis la rue de la Duchesse Anne, intégration paysagère, ...) permettra le bon fonctionnement du site. Ces mesures sont respectueuses de l'environnement, elles seront utilement reprises

## **2.4- Qualité de l'information et de la concertation préalable, acceptabilité du projet**

La création d'un restaurant scolaire est un projet demandé depuis plusieurs années par les parents d'élèves.

Dans le cadre de la suppression des temps d'activités périscolaires, en 2019, une réflexion partagée a été conduite entre la commune, l'ALSH et l'école publique. Cette réflexion a, entre autres, porté sur le projet de création d'un restaurant dédié aux enfants. Les parents d'élèves ont ensuite été informés de ce projet par les conseils d'école et associés par une enquête.

Dans le cadre de l'élaboration du projet éducatif de territoire ce projet a de nouveau été porté à la connaissance des familles.

J'en déduis qu'une certaine concertation préalable a eu lieu car, informés du projet, les parents d'élèves ont eu la possibilité de faire des propositions.

Lors de la présente enquête publique, le public, et notamment celui particulièrement concerné que sont les parents d'élèves, a également pu prendre connaissance du projet présenté par la commune et exprimer ses observations et propositions.

Je note d'ailleurs que la définition du projet final reste à conduire et qu'elle pourrait être l'objet d'une réflexion collective sur le dimensionnement, l'organisation, le choix du mode de confection des repas, ...).

Les observations formulées par le public pendant l'enquête publique ont été peu nombreuses (5) mais elles ont toutes été favorables à la création d'un restaurant scolaire situé entre les 2 écoles.

## **2.5- Coût du projet**

La notice explicative comporte une appréciation sommaire des dépenses à 1 877430,80 € TTC, tandis que le tableau décomposant ces dépenses indique le montant de 2 079 430,80 € TTC qui s'avère être le montant à retenir.

Ce montant relevant d'une approche estimative en date du 6 janvier 2021, devrait être majoré de l'augmentation des coûts constatée pour ce type de réalisation lors des 18 derniers mois (plus de 7%).

Concernant la revente des lots à bâtir, celle ci est valorisée pour 14 lots, tandis que les esquisses et le texte de la notice évoquent 12 lots à bâtir. Il s'agit ici d'une seconde imprécision.

A propos de l'acquisition de la parcelle AB236, celle-ci est estimée à 50 000 € par l'estimation de France Domaine du 2 février 2022 (information recueillie le 27 juin 2022), tandis que par son courrier du 4 mai 2022, Madame la Maire proposait aux propriétaires un montant de 12 €/ m<sup>2</sup> ce qui revient à 51 756 € auxquels viendront s'ajouter les frais de bornage et d'acte (estimés à 5 000 €). l'écart est de l'ordre de 13 %.

Si l'on considère la solution alternative présentée au § 2.3, les écarts seront les suivants :

Concernant les dépenses : pas de démolition et réduction du coût des réseaux et terrassements, des voies de la viabilisation des lots à bâtir, des espaces paysagers, ...soit environ 150 000 €

Concernant les recettes : il n'y aurait pas de cession de lots à bâtir (252 000 €)

La solution alternative modifie la décomposition du coût du projet mais peu son montant total.

Le coût de ce projet sera donc de l'ordre de 2 M € hors subvention ce qui paraît à la fois plausible eu égard à la nature et à la taille du projet. La commune de Grand-Fougeray me paraît capable de le financer.

## **2.6- Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

La parcelle AB536 appartenant à la commune et la parcelle AB236 appartenant à des propriétaires privées sont classées au PLUI-H en zone UB et, à ce titre, elles peuvent donc recevoir la construction d'un restaurant scolaire.

Toutefois, la parcelle AB236 supporte un « emplacement réservé » N° ER151 pour « un équipement destiné aux écoles ».

Dans le projet qu'elle présente, la commune de Grand-Fougeray souhaite que ce secteur accueille aussi des logements. Ce souhait, s'il est distinct de celui du présent projet, fait sens dans le double but d'accueillir une population nouvelle et de densifier l'agglomération pour éviter de consommer d'autres espaces.

Pour permettre à court terme cette urbanisation, il conviendrait de supprimer cet emplacement



réservé ER151 du PLUI-H sur la parcelle AB236.

Pour permettre l'urbanisation de cette parcelle AB236 mais aussi celle des fonds de parcelles voisines (parcelles AB235, AB232, AB752, AB677, AB459) il serait opportun qu'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) soit ajoutée au PLUI-H. Cette OAP précisant notamment les voies accès et les réseaux en cohérence avec le projet du restaurant scolaire.

Ces deux évolutions du PLUI-H feront l'objet de recommandations.

### 3- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

En conclusion, après avoir constaté que :

- le public a été régulièrement invité à consulter le dossier de déclaration d'utilité publique du projet de création d'un restaurant scolaire par la commune de Grand-Fougeray et à formuler ses observations et avis sur ce projet par le moyen de l'enquête publique ;
- la publication réglementaire par voie de presse, s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral, pris pour cette enquête publique ;
- l'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête et de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral ;
- que l'enquête et les permanences se sont déroulées normalement et conformément à la réglementation.

Après avoir examiné et analysé, d'une part, les avis des personnes publiques et les observations formulées par le public, et d'autre part, analysé les réponses apportées par le maître d'ouvrage ;

Après avoir, moi-même, porté une appréciation sur les observations du public et les éléments du mémoire en réponse et après avoir donné mon avis personnel sur les divers aspects du projet présenté ;

Il ressort que :

Le projet de création d'un restaurant scolaire sur le secteur compris entre les 2 écoles permet de répondre à l'augmentation du nombre de repas servis aux élèves, la salle de restauration actuelle, située au sein de l'hôpital, déjà trop exigüe ne pouvant pas être agrandie.

Pour tenir compte de la croissance démographique à court terme, la salle de restauration devra être plus grande que celle prévue (1/3) et une extension devra même être prévue à moyen terme.

Dans le cadre du projet éducatif de territoire, validé en janvier 2019, une salle d'activité supplémentaire a aussi été jugée nécessaire.

Actuellement les élèves, encadrés par des accompagnateurs, effectuent un trajet empruntant et parfois coupant des voies passagères dans le cœur de l'agglomération. Ces trajets prennent du temps et exposent les enfants à un risque d'accident. Le projet de création du restaurant entre les deux écoles permettra un trajet par un cheminement piéton, plus court et sécurisé.

La création d'un restaurant neuf permettra, par une conception et le choix de matériaux adaptés, d'offrir des conditions de confort normales pour que la pause méridienne soit un réel moment de repos. Le cas des nuisances sonores en est une illustration.

Pour ces raisons, j'estime que ce projet de création d'un restaurant scolaire sur le secteur envisagé est un projet d'intérêt général.

Par contre, le projet présenté par la commune de Grand-Fougeray comporte aussi 12 ou 14 lots à bâtir destinés à être vendus, dans le double but de répondre à une demande de logements et « de réduire le coût financier » de la création du restaurant scolaire.

Permettre de construire des logements dans l'agglomération en densifiant a du sens d'une façon générale, toutefois compte tenu que cette construction de logements n'est pas retenue par l'objet de l'enquête publique limité à la création d'un restaurant scolaire et qu'un programme de construction de 80 logements dont 23 sont en commercialisation est actuellement en cours au sud de l'agglomération, j'estime que la création de ces 12 ou 14 lots à bâtir n'est pas d'intérêt général.

**La limitation du projet à son objet, la création d'un restaurant scolaire à l'exclusion de lots à bâtir, fera l'objet d'une réserve.**

De plus, il me paraît excessif de souhaiter vouloir acquérir par voie d'expropriation la totalité de la parcelle AB236 pour réaliser le projet de création du restaurant scolaire, seule l'acquisition d'une emprise de 200 à 250 m<sup>2</sup> au sud de cette parcelle se justifie pour relier le restaurant et l'école privée par un cheminement piétonnier. En effet la commune dispose déjà de la parcelle voisine AB536 dont la contenance de 4 936 m<sup>2</sup> est supérieure au besoin estimé entre 4 500 m<sup>2</sup> et 4 600 m<sup>2</sup> pour la création d'un restaurant scolaire apte à recevoir 400 repas, une extension à moyen terme et une salle d'activité supplémentaire mais pas de logements.

**Cette solution constitue une solution alternative qui évite une atteinte excessive à la propriété privée.**

L'approche financière, en date de janvier 2019, que contient la notice explicative du projet présente quelques imprécisions et aurait pu être réactualisée à la date de présentation du projet pour tenir compte des importantes augmentations des coûts constatées.

Toutefois l'ordre de grandeur de son coût, de l'ordre de 2 M€, pour la création sur la parcelle communale AB536 d'un restaurant plus grand mais sans lots à bâtir, me paraît plausible pour ce type de projet et en cohérence avec la capacité financière de la commune de Grand-Fougeray.

L'acceptabilité du projet de création d'un restaurant scolaire par la population et notamment par les parents d'élèves, est acquise, il restera toutefois à associer les parties prenantes (parents d'élèves, enseignants, agents communaux, élus mais aussi les structures assurant actuellement la restauration des élèves, à la définition précise de l'opération

Les principes d'intégration paysagère, de respect du caractère bocager, des raccordements aux réseaux et aux voies routières indiqués par le projet initial me paraissent respecter l'environnement et pourront être repris par le projet modifié, en s'efforçant toutefois de n'imperméabiliser les sols que lorsqu'il n'est pas possible de l'éviter, aires de stationnement et cheminements doux par exemple.

Les avantages du projet de la création d'un restaurant scolaire apte à servir quotidiennement 400 repas, son extension à moyen terme et la création d'une salle d'activité supplémentaire mais pas de logements sur la parcelle communale AB 536 sont l'atteinte des objectifs visés de bonnes conditions sanitaires, de confort et de sécurité et de faire de la pause méridienne un moment de détente et de repos, corrigeant ainsi la mauvaise situation actuelle. De plus, les temps de trajets seront réduits ce qui permettra d'améliorer la qualité de l'animation du temps méridien.

Pour ces raisons, j'estime que le projet présenté répond aux enjeux et, destiné à l'ensemble des élèves des 2 écoles de la commune et des enfants fréquentant l'accueil de loisirs sans hébergement communal, qu'il est d'intérêt général.

Les inconvénients concernent surtout le coût de l'opération supporté par la commune et pour une certaine part l'impact environnemental de cette urbanisation.

Au bilan, j'estime que les avantages de ce projet de création d'un restaurant scolaire dans ce secteur situé entre les 2 écoles l'emportent sur les inconvénients. Le projet peut, à mon avis, être déclaré d'utilité publique.

Par ailleurs, pour permettre, à terme la construction de logements dans ce secteur inclus dans l'agglomération, si la commune n'y a pas d'autres projets « à destination des écoles », il convient qu'elle demande à la communauté de communes Bretagne Porte de Loire Communauté de procéder à la suppression de l'emplacement réservé ER151 du PLUI-H sur la parcelle AB236.

De plus, pour optimiser l'urbanisation future de cette parcelle AB236 mais aussi celle des fonds de parcelles voisines (parcelles AB235, AB232, AB752, AB677, AB459) il serait opportun qu'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) soit ajoutée au PLUI-H. Cette OAP

précisant notamment les voies accès et les réseaux en cohérence avec le projet du restaurant scolaire.

**Ces deux évolutions du PLUI-H feront l'objet de recommandations.**

Je donne ci-après mon avis motivé :

**Après avoir dressé le bilan des avantages et des inconvénients de ce projet présenté par la commune de Grand-Fougeray, j'émetts un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un restaurant scolaire. Toutefois la commune de Grand-Fougeray devra reconsidérer son projet initial car cet avis est assorti de deux réserves et deux recommandations :**

**Réserves :**

- 1. Le projet sera limité à son objet, c'est à dire la création d'un restaurant scolaire pour 400 repas quotidiens (bâtiment, cour et préau, aire de livraison et stationnements nécessaires au fonctionnement du restaurant, possibilité d'extension à moyen terme, création d'une salle d'activité supplémentaire, cheminements piétons desservant chacune des 2 écoles, raccordements aux réseaux). Cela signifie que le volet « construction de logements » sera retiré de ce projet.**
- 2. La réalisation du projet se fera sur la parcelle AB536 dont la commune est déjà propriétaire et seule la liaison piétonne avec l'école privée Notre-Dame sera prévue sur la parcelle AB 236. En conséquence, l'acquisition de la parcelle AB 236 sera limitée à la création au sud, d'un cheminement piétons d'une largeur d'environ 3 mètres soit une surface approximative 200 à 250 m<sup>2</sup>.**

**Recomandations**

- 1. Faire procéder par la communauté de communes BPLC à la suppression sur les documents d'urbanisme (PLUI-H) de l'emplacement réservé ER 151 affectant la parcelle AB 236 et destiné « à un équipement à destination des écoles ».**
- 2. Envisager dès ce stade du projet, l'urbanisation future par des logements sur l'ensemble foncier formé par l'emprise résiduelle éventuelle de la parcelle AB 536, l'emprise résiduelle de la parcelle AB 236 et aussi les fonds des parcelles AB 235, AB 232, AB 752 et AB 677 situées à l'est. Cette urbanisation future pouvant être utilement encadrée par une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUI-H.**

A Laillé, le 20 juillet 2022  
Le commissaire enquêteur,  
Guy Appéré

**Annexes :**

Copie des observations formulées par écrit :

- registre d'enquête publique DUP
- courriers