

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE
MAITRE D'OUVRAGE : LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT POUR LE COMPTE DE
NANTES METROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À
LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA CESSIBILITÉ DES IMMEUBLES
NÉCESSAIRES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC PONTEREAU-
PILETIÈRE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MAUVES-SUR-LOIRE

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : JEAN CHRISTOPHE PEUREUX
DÉCISION DÉSIGNATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES –
N° E19000274/44 EN DATE DU 02 DÉCEMBRE 2019

SOMMAIRE

1 RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUÊTE	
1.1 Le cadre de l'enquête	Page 2
1.2 Motivation du pétitionnaire	Page 2
1.3 Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	Page 2
2 MOTIVATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
2.1 Choix et respect de la procédure	Page 3
2.2 Contenu et forme du dossier d'enquête	Page 4
2.3 Concertation préalable et information du public	Page 6
2.4 Réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public	Page 7
2.5 Réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur	Page 17
2.6 Analyse bilancielle	Page 21
3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	Page 22
4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
4.1 Avis relatif à la déclaration d'utilité publique	Page 24
4.2 Avis relatif à la cessibilité des immeubles nécessaires au projet	Page 25

1 RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUÊTE

1.1 LE CADRE DE L'ENQUÊTE

Nantes Métropole et la commune de Mauves-sur-Loire ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC Piletière /Pontereau de Mauves-sur-Loire, créée le 22 mars 2010 et située à un peu plus d'un kilomètre au nord-est du bourg en continuité de l'urbanisation récente.

Pour pouvoir mettre en œuvre cette opération, une enquête publique est nécessaire et elle porte à la fois sur :

- le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique,
- le dossier de cessibilité des immeubles nécessaire au projet.

La Société Loire Océan Développement (LOD), désignée comme aménageur par le Conseil Communautaire de Nantes Métropole en février 2011, est le pétitionnaire de cette enquête au nom de Nantes Métropole.

Cette enquête publique est par ailleurs définie par l'arrêté préfectoral AP n°2019/BPEF/121 du 20 décembre 2019 qui précise les dates et le mode de déroulement de l'enquête publique.

Décisions devant être adoptées à l'issue de l'enquête par les autorités compétentes :

Par le Conseil communautaire de Nantes Métropole : une déclaration de projet reconnaissant l'intérêt général de l'opération.

Par le Préfet de Loire-Atlantique :

- un arrêté déclarant d'utilité publique les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC de Pontereau-Piletière ;
- un arrêté de cessibilité qui rendra cessibles les parcelles identifiées dans l'état parcellaire soumis à enquête. Ces parcelles pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une expropriation, prononcée alors par le juge de l'expropriation, après saisine par le Préfet.

1.2 MOTIVATION DU PETITIONNAIRE

Le secteur d'aménagement se trouve dans le prolongement du tissu urbain existant de la commune de Mauves sur Loire et il doit permettre de répondre à divers enjeux et objectifs :

- Maintenir l'attractivité de cette commune périurbaine et satisfaire les besoins en construisant de nouveaux logements ;
- Développer de nouvelles formes de solidarités en diversifiant l'offre de logements et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Limiter l'impact sur l'environnement en concevant un quartier prenant en compte les préoccupations paysagères et écologiques.

1.3 LE DÉROULEMENT ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

a) Rappel des actes générateurs de l'enquête

- **Décision désignation du TA de Nantes** n°E19000274/44 du 2 décembre 2019 nommant Mr Jean Christophe PEUREUX comme commissaire enquêteur pour l'enquête concernée par ce dossier.
- **Arrêté du Préfet**, AP n°2019/BPEF/121 du 20 décembre 2019 précisant les dates et le mode de déroulement de l'enquête publique.

b) Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incident du mercredi 15 janvier au vendredi 14 février 2020 inclus soit une durée de 31 jours.

4 permanences, au cours desquelles le public pouvait me rencontrer en mairie de Mauves sur Loire, ont eu lieu aux jours et aux heures prévues par l'arrêté ; 22 personnes, dont 4 couples et une fratrie, sont venues me rencontrer en permanence.

Il y a eu 15 observations versées sur les différents registres :

- 4 observations portées sur le registre papier,
- 5 observations sous forme de courriers annexés au registre papier,

- 5 observations reçues sous forme de courriers électroniques,
- 1 observation reçue sur le registre électronique.

Le site du registre électronique a par ailleurs enregistré 257 visiteurs.

2 MOTIVATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 RESPECT DE LA PROCÉDURE

a) Dossier préalable à la déclaration d'utilité publique

Lorsque l'opération pour laquelle une DUP est susceptible d'affecter l'environnement l'enquête publique elle est régie par le Code de l'environnement selon les dispositions suivantes :

- Les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 définissent le déroulement de l'enquête publique.
- Le commissaire enquêteur est désigné par le président du Tribunal administratif dans les conditions définies par l'article R.123-5 du Code de l'environnement.
- La décision d'ouverture de l'enquête est prise par un arrêté du préfet du département concerné par l'opération.

b) Dossier de cessibilité des immeubles nécessaire au projet

- L'enquête menée conjointement avec enquête publique DUP environnementale est menée selon les articles L110-1-2ème alinéa et R131-14 du Code de l'Expropriation.
- La désignation du commissaire enquêteur par le Président du TA est menée selon les articles Art R131-1-2ème alinéa Code Expropriation et R123-5 du Code de l'environnement.
- L'enquête est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération selon les articles R112-1 à R112-3 du Code de l'expropriation.
- L'enquête parcellaire suit le même déroulement de l'enquête et la même publicité que pour la DUP.

c) Publicité de l'enquête publique

Elle a donné lieu à :

- Une **double parution dans la presse** de l'avis d'ouverture d'enquête dans Ouest France et Presse Océan 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans la première semaine.
- Une **publicité par voie d'affichage** de l'avis d'ouverture d'enquête en mairie de Mauves sur Loire et au pôle Erdre Loire de NANTES METROPOLE, 15 jours avant le début de l'enquête.
- Une parution dans « **les dits de Mauves** » de janvier 2020 : dates de l'enquête et des permanences.
- La **mise en place de 4 panonceaux** aux abords de la Piletière et **3 panonceaux** aux abords de Pontereau à des emplacements parfaitement visibles depuis les voies publiques 15 jours avant le début de l'enquête.
- L'affichage en mairie d'un **courrier non réceptionné** pendant toute la durée de l'enquête.

d) Dématérialisation de l'enquête

- Le **dossier d'enquête numérisé** a été mis en ligne, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site de la préfecture : <http://loire-atlantique.gouv.fr> mais également sur le site de Nantes Métropole et sur le site de la mairie (renvoi par lien sur le site de la préfecture).
- Les observations et propositions du public pouvaient être adressées par **courrier électronique** à l'adresse suivante : enquete.zacpontereau.mauves@gmail.com
- **Registre dématérialisé** : lien direct depuis le site de la préfecture <http://registre-dematerialise.fr/1479>
- Les **observations et propositions du public reçues pendant l'enquête** par courrier et portées sur les registres papier ont été également numérisées et mises à la disposition du public sur le site de la préfecture : <http://loire-atlantique.gouv.fr>

e) Dispositions particulières

- Ce **dossier d'enquête** était consultable **sous forme papier** et **sur un poste informatique**, tous deux mis à disposition du public à la mairie de Mauves-sur-Loire, siège de l'enquête. Un dossier d'enquête sans registre a été mis à disposition du public au pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole.

- J'ai rencontré le pétitionnaire 6 jours après la clôture de l'enquête pour lui remettre mon **procès-verbal de synthèse des observations**. Le pétitionnaire a fait parvenir son **mémoire en réponse** 15 jours après réception des questions posées, par courriel puis par courrier postal.

Avis du commissaire enquêteur relatif au respect de la procédure

Je constate :

- que les dispositions énoncées par **les codes précités et par l'arrêté préfectoral** ont été en tous points respectées ;
- que le **dossier d'enquête** papier était à la disposition du public à la mairie de Mauves-sur-Loire et que ce même dossier numérisé était lisible depuis un poste informatique, également sur le site de la préfecture ou sur le site du registre dématérialisé ;
- que le **public pouvait laisser ses observations**, soit sur le registre papier à disposition en mairie de Mauves-sur-Loire, soit par courrier, soit via l'adresse mail, soit via le registre électronique ;
- que la législation en matière de **dématérialisation** de l'enquête a été respectée ;
- que **l'accueil du public**, à la mairie de Mauves-sur-Loire où avaient lieu les permanences, s'est effectué dans des bonnes conditions et à des jours suffisamment variés pour que le public puisse s'exprimer, notamment un mercredi, un vendredi et un samedi matin.

En ce qui concerne l'**enquête parcellaire** :

- Les 22 propriétaires concernés ont été informés par courrier recommandé daté du 24 décembre 2019 soit 31 jours avant le début de l'enquête, et les courriers envoyés comprenaient les pièces et explications nécessaires.
- Une notification non- réceptionnée par un propriétaire a été affichée en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

2.2 CONTENU ET FORME DU DOSSIER D'ENQUÊTE

a) Dossier préalable à la DUP

Contenu du dossier préalable à la DUP :

Le dossier de 14 pièces, numérotées de la partie I à la partie XIV, devait comprendre au moins selon l'article R.123-8 du Code de l'environnement :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique - Cf Partie I ;
- l'étude d'impact et son résumé non technique - Cf Partie VII ;
- le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, éléments compris également dans l'étude d'impact - Cf Partie VII ;
- l'avis de l'autorité environnementale - Cf pièce 0.2
- le bilan de la procédure de débat public - Cf Partie IX ;

Le dossier d'enquête présentait en plus les pièces suivantes :

- Pièce n°0.1 : Délibération Nantes Métropole n°2017-151
- Partie II : Notice explicative
- Partie III : Plan de situation
- Partie IV : Plan général des travaux
- Partie V : Caractéristiques principales des ouvrages
- Partie VI : Appréciation sommaire des dépenses
- Partie X : Réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations formulées lors de l'instruction et actualisation du dossier de DUP déposé en préfecture en décembre 2017
- Partie XII : Note sur la prise en compte des zones humides – Démarche « Éviter-Réduire- Compenser »

Deux pièces ont été rajoutées à ma demande :

- Partie IV – Plans AO modifiés
- Partie VII- Plan du secteur Piletière modifié

Forme du dossier préalable à la DUP :

Ce dossier de 544 pages abondamment illustré comprenait en majorité des éléments datés de septembre 2017 qui avait permis au maître d'ouvrage de déposer pour instruction un dossier DUP et une déclaration Loi sur l'Eau en Préfecture.

Un ajustement du projet AVP n°4 a été ensuite réalisé en réponse aux observations de la DDTM, de la DRAC, et en prenant en compte le PLUm approuvé le 5 avril 2019.

C'est à la fin de l'instruction du dossier DUP, par les services de l'État, que ce dossier a pu être présenté à l'enquête.

Pour ces différentes raisons le dossier n'était pas toujours facile à appréhender :

- par exemple les Pièces X et XII (courriers de la DDTM et de la DRAC, approbation du PLUm, démarche ERC) devaient être lues en même temps que l'étude d'impact pour bien comprendre le contexte de l'opération ;
- le chiffrage de l'opération (Partie VI) comprenait des montants relatifs à La ZAC centre-ville qui devait au départ être instruite avec le dossier de la ZAC Ponterau/Piltière ; j'ai donc demandé une mise à jour de ce chiffrage (CF mémoire en réponse annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur).
- les plans de la Pièce IV étaient datés de 2016 alors que des plans mis à jour datés du 28/11/2019 existaient. Suite à ma demande, ces plans de 2019 ont été ajoutés au dossier d'enquête.

Autre élément, les plans modifiés de la Partie IV font apparaître une double délimitation qui a été un peu compliquée à appréhender pour le public :

- « périmètre secteurs ZAC » provenant du dossier de création de 2010, soumis à enquête parcellaire lors de cette enquête ;
- « espace hors secteur opérationnel », délimité par un périmètre défini suite à des rencontres et négociations avec différents propriétaires ayant abouti à des réductions ponctuelles de terrains (parties de parcelles privées ou parties d'espaces routiers) qui seront soumis à l'arrêté de cessibilité.

(Cf à ce sujet question n°2 du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse - annexe 6.4)

b) Contenu et forme du dossier d'enquête parcellaire

Il comprenait (Cf Parties VIII et XI) comme prévu dans l'article R131-3 du code de l'expropriation :

- un plan parcellaire des terrains et bâtiments. Ce plan est établi par un géomètre-expert foncier, seul habilité à fixer les limites et les nouvelles désignations cadastrales des parcelles issues de la division, sur indication du maître d'ouvrage et en liaison avec le service du cadastre ;
- la liste des propriétaires et la liste des parcelles (état parcellaire).

Cette enquête parcellaire était présentée sous forme de trois documents, comprenant un plan et le détail des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC, bien documentés et faciles à lire :

- secteur Piletière,
- secteur Pontereau,
- secteur mesures compensatoires.

J'ai dû, par contre, au cours de l'enquête, demander une nouvelle édition de la carte A4 pour le secteur Piletière car la limite de ZAC était peu lisible.

Avis du commissaire enquêteur relatif au contenu et forme du dossier d'enquête

En ce qui concerne le **dossier préalable à la DUP** je constate :

- que le contenu du dossier a respecté la législation quant à la production des pièces obligatoires,
- que dans sa forme globale le dossier était très complet, bien illustré, mais que la lecture était rendue un peu compliquée du fait du décalage de dates entre la mise au point de ce dossier et sa mise à l'enquête, via l'introduction d'éléments nouveaux ;

- que la *Partie VI - appréciation sommaire des dépenses*, prend en compte des budgets de la ZAC centre bourg, ZAC qui n'a aucun lien avec l'objet de cette enquête ; j'ai donc demandé des éclaircissements au maître d'ouvrage dans mon PV de synthèse ;
- que la partie IV était constituée de plans de 2016 alors que des plans mis à jour datés du 28/11/2019 existaient. Suite à ma demande, ces plans de 2019 ont été ajoutés au dossier d'enquête.
- la légende des plans de la partie IV « Espace hors secteur opérationnel » me semble inadaptée car l'ensemble du projet est concerné. Je propose en lieu et place la légende suivante : « Périmètre opérationnel de l'opération ».

En ce qui concerne le **dossier d'enquête parcellaire** je constate :

- que son contenu a respecté la législation,
- que dans sa forme il était complet, bien illustré et facile à lire.

2.3 CONCERTATION PRÉALABLE ET INFORMATION DU PUBLIC

Concertation menée en 2009 lors des études préalables à la création de la ZAC

Ce sont ces études, engagées depuis le 2 octobre 2007, qui ont fait l'objet d'une concertation conformément au code de l'urbanisme.

Le bilan fait apparaître :

- la mise à disposition d'un registre d'observation aux heures d'ouverture de la Mairie,
- la présentation d'une exposition publique en Mairie pendant 1 mois en 2009,
- la tenue d'une réunion publique le 6 octobre 2009 en présence d'une soixantaine de personnes,
- une publication dans le bulletin municipal de juillet/août 2009.

Cette phase de concertation a permis de définir le projet de ZAC, le périmètre d'aménagement et les orientations du projet d'aménagement.

Concertation menée de 2014 à 2017 durant sa phase d'élaboration du PLUm de Nantes Métropole

Cette concertation qui fait apparaître le projet de ZAC dans les documents d'urbanisme s'est déroulée de la manière suivante :

- réunion publique en phase PADD le 30 mars 2016, en mairie de Mauves, en présence de 25 personnes : pas de remarques formulées sur la ZAC ;
- réunion publique en phase réglementaire le 3 juillet 2017, en mairie de Mauves, en présence de 55 personnes : une question émise sur la ZAC concernant le délai de « découpage » de la ZAC.

Enquête publique du PLUm de Nantes Métropole menée du 6 septembre au 19 octobre 2018

Le cahier communal (tome 6 du rapport de présentation pages 8 et 9) consacre une page à la ZAC en tant que secteur à enjeux et de projet.

Aucune observation n'a été formulée sur ce secteur de projet.

Avis du commissaire enquêteur relatif à la concertation préalable et l'information du public

Je constate :

- que la concertation concernant directement la ZAC date de 2009 ;
- qu'il y a bien eu concertation lors de l'élaboration du PLUm entre 2014 et 2018, mais que cette concertation concernait avant tout le PLU de la commune même si il a été également question de la ZAC en tant que secteur à enjeux et de projet ;
- qu'il faudra donc prévoir une information du public présentant la phase opérationnelle du projet.

2.4 RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre papier

R1, R2 ... Pour les observations portées sur le registre papier

C1, C2 ... Pour les observations sous forme de courriers annexés au registre papier

Courriers électroniques

Ce1, Ce2 ... Pour les observations reçues par courriels

Registre des observations électroniques

Re1, Re2 ... Pour les observations reçues sur le registre

a. Observations générales aux deux secteurs de la ZAC

N° d'observation et contributeur	Résumé des observations
R2 – Mr Hubert PAPIN	Cette personne pose deux questions et fait une remarque : <ol style="list-style-type: none"> 1. Y aura-t-il une dernière réunion publique de présentation du projet ? 2. Y aura-t-il le tout à l'égout pour les maisons avoisinantes ? 3. Il y aurait des débris de verre dans la mare appartenant à Mr MASSON.
<p>Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Une ou plusieurs réunions publiques seront organisées par la Ville, Nantes Métropole et LOD pour présenter le projet et son calendrier de mise en œuvre. 2. La mise en place de l'assainissement collectif par extension aux travaux de viabilisation sur la ZAC est prévue pour les habitations situées dans les secteurs classés en " zone d'assainissement futur" (zonage approuvé en avril 2019). Cette information va être portée à la connaissance du service en charge des contrôles SPANC qui réexaminera les dossiers spécifiques et sensibles du point de vue pollution au regard de cette situation transitoire. 3. LOD prend bonne note de cette information. 	
<p>Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le maitre d'ouvrage s'engage à mettre en place des réunions publiques pour présenter le projet et son calendrier de mise en œuvre. ➤ Il prend correctement en compte la question de l'assainissement des eaux usées pour les habitations existantes et non raccordées. 	
C3 - Yves-H. BOURSE La Barre - Mauves sur Loire	<p><i>Courrier de 1 page.</i></p> <p>Adjoint à l'urbanisme au cadre de vie et à l'intercommunalité au cours de deux mandats municipaux de 2001 à 2014, Mr Bourse retrouve dans ces documents l'essentiel des caractéristiques dessinées à l'époque, mais il souhaite faire part de quelques observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il se réjouit tout d'abord que ce projet relativement ancien commence à se concrétiser ; - il rappelle les désordres sérieux relatifs aux réseaux d'assainissement des eaux usées dans le secteur Pontereau où il paraît indispensable de raccorder les habitations contigües dépourvues d'assainissement autonome ; en effet la topographie permet un raccordement gravitaire, via par exemple la rue de Chantermine ; - sécurité de la voirie : au carrefour de la rue du Cellier et de la rue de Chantermine, la Métropole a acquis une petite parcelle en vue de travaux de sécurisation mais cette opération connexe à la ZAC ne figure pas dans les plans de ce dossier ; - il conviendrait de réaliser un itinéraire piéton sécurisé entre le carrefour rue du Cellier/rue de Chantermine et le futur giratoire de la Barre en vue d'assurer la sécurité des usagers de la ligne de bus Tan 67, dont l'arrêt se situe au pied du château d'eau.

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

1. Confirmation que les habitations situées en proximité immédiate de la ZAC seront raccordées.
2. L'opération de sécurisation de la traversée est localisée en dehors du périmètre de la ZAC ; elle prévoit :
 - la mise en place d'un cheminement sécurisé réalisé et financé par Nantes Métropole,
 - le busage du fossé existant et création d'un accotement d'une largeur de 2 m environ,
 - la pose d'une lisse basse en bois.
3. Les cheminements piétons depuis Chantermine jusqu'à la Barre pourront ainsi s'effectuer en toute sécurité par cet aménagement connexe puis via le réseau de cheminements piétons interne à la ZAC.

NB : Une illustration de cet aménagement est comprise dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

- Le maître d'ouvrage prend correctement en compte la question de l'assainissement des eaux usées pour les habitations existantes et non raccordées.
- Il précise les aménagements prévus en matière de sécurisation du cheminement piétons hors ZAC, le long de la RD68, qui sera financé par Nantes Métropole.

<p>C4 – Mr Joseph HALLEREAU – rue de la droitière - Mauves sur Loire</p>	<p><i>Courrier de 1 page</i> Mr Hallereau souhaite des recherches poussées en matière archéologique avec mise en valeur, dans l'intérêt touristique de la commune. Il cite pour mémoire divers éléments : - les recherches de 2010 qui ont montrées la présence de vestiges romains, - une des rues perpendiculaires à la rue de la Droitière a été nommée « rue du théâtre romain » (au niveau du Pontereau), - le passé gallo-romain de ce site (source la Loire Atlantique de l'origine à nos jours / 1984). Il est temps, pour Mr Hallereau « d'arrêter l'urbanisme à outrance au mépris des terres agricoles ou détentrices de la mémoire de notre humanité » et « il y a lieu de rechercher la présence de vestiges de cette époque antique qui mettront peut-être à jour des trésors archéologiques inédits ».</p>
<p>Ce1 – Mme Marie Tessier</p>	<p><i>Courriel avec 1 courrier de 1 page en pièce jointe</i> Mme Tessier reprend les éléments du courrier de Mr Hallereau en matière archéologique du site, et rajoute qu'il est temps « d'arrêter l'urbanisme au mépris des terres agricoles ou détentrices de la mémoire de notre humanité » et « il y a lieu de rechercher la présence de vestiges de cette époque antique qui mettront peut-être à jour des trésors archéologiques inédits ».</p>
<p>Ce2 – Mr Gilles LEFORT</p>	<p><i>Courriel sans pièce jointe</i> Étant donné le potentiel du site en matière de vestiges gallo-romains, Mr Lefort et sa femme souhaitent que le site soit soumis à des fouilles archéologiques afin d'éviter « de détruire des trésors historiques pouvant apporter un témoignage important de la période antique dans la région ». Ils sont « également attristés de voir des terres agricoles reculer devant l'urbanisme grandissant ».</p>
<p>Ce4 – Mr Joseph MASSON – rue de la droitière - Mauves sur Loire</p>	<p><i>Courriel de 1 page</i> Mr Masson reprend les éléments du courrier de Mr Hallereau en matière archéologique du site, et il rajoute qu'il vit depuis 55 ans au Pontereau et qu'il a constaté la présence de la voie romaine lors de travaux de labours. Il propose de revoir l'implantation de ce lotissement et de ses entrées/sorties, et d'inclure dans le projet la « Via Romana » et de la réaffecter en voie piétonne et chemin de promenade. Il indique qu'il soumettra ces doléances à la DRAC et à l'Inrap.</p>

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage aux observations C4, Ce1, Ce2, Ce4 :

L'aménagement de la ZAC Pontereau-Piletière est soumise à une procédure d'archéologie préventive, et un diagnostic archéologique a été conduit par l'Inrap sur les parcelles maîtrisées par l'aménageur en 2014.

Les conclusions de ce diagnostic ont conduit la DRAC à prescrire par arrêté préfectoral des travaux de fouilles sur une superficie d'environ 44 860 m² ; il sera effectué une campagne de 3 fouilles couvrant 3 périodes : protohistoire/Antiquité, Antiquité, Moyen Âge.

Ces travaux de fouille sont programmés au 2ème et 3ème trimestres 2020, et le rapport de fouilles sera adressé à la DRAC.

La seconde phase de diagnostic archéologique sera programmée lorsque Loire Océan Développement sera propriétaire de l'ensemble du foncier.

NB : Une illustration es emprises concernées est comprise dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

- La réponse du maître d'ouvrage est explicite en matière de fouilles archéologiques, mais il ne répond pas à la question posée relative à la mise en valeur des éléments qui pourraient être mis à jour.

b. Observations relatives au secteur Pontereau

N° d'observation et contributeur	Résumé des observations
R1 – Mr F. DÉZÉ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mr Dézé trouve inapproprié une seule entrée/sortie compte tenu qu'il y aura 210 logements à terme soit 400 voitures potentielles ; un 3° axe de sortie sur le RD68 permettrait de soulager le va et vient de l'axe Nord/Sud et de fluidifier les accès. 2. Il n'a pas trouvé de projet d'effacement de la ligne MT présente sur le chemin du théâtre romain. 3. Il juge que l'espace du chemin actuel ne permet pas de réaliser une route double sens avec trottoir, et que les enfants n'y seraient pas en sécurité compte tenu de la circulation sur ce futur axe.

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

1. Lors de l'étude d'impact ces impacts ont été estimés sur la base d'un ratio de 6 déplacements motorisés par jour et par logement : 710 véhicules/jour sur le site du Pontereau, 550 véhicules/jour sur le site de la Piletière.

L'ensemble des voies qui permettent l'accès à la RD 723 verront leurs flux de trafics évoluer suivant les hypothèses suivantes :

- pour le secteur du Pontereau, les entrées-sorties seraient plus importantes sur l'accès nord ; depuis l'accès sud, les flux se répartiraient sur la rue de la Droitière ;
- pour le secteur de la Piletière, 80% des trafics emprunteraient la rue de la Droitière .

Diverses mesures ont été intégrées au projet d'aménagement :

- organisation viaire de la ZAC permettant d'éviter les trafics de transit au sein du nouveau quartier,
- limitation des vitesses de circulation sur les voiries de la ZAC,
- création d'un maillage dense de cheminements doux (piétons / vélos) relié au réseau existant,
- aménagement d'un carrefour-giratoire au nord-ouest du Pontereau,
- aménagement de plateaux surélevés aux débouchés sud du Pontereau et nord de la Piletière,
- aménagement de traversées piétonnes sécurisées.

2. Loire Océan Développement confirme que le réseau BT sera déposé, chemin du théâtre romain. Les travaux seront réalisés par Enedis et une provision pour ces travaux est bien intégrée à l'estimation.

3. La chaussée d'une largeur de 5,30m sera élargie entre les bassins et le carrefour avec la rue de la Droitière pour atteindre une largeur de 7m. Cette sur largeur ne permet pas la continuité de la voie verte mais celle-ci est remplacée par un trottoir de largeur 1,80m minimum. La continuité piétonne est ainsi garantie. Les vélos seront quant à eux reportés sur la voie avec des bandes cyclables de chaque côté et la sécurisation des traversées en sens entrant.

NB : Des illustrations sont comprise dans le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage

- Le maitre d'ouvrage répond aux questions posées de manière suffisamment explicite en matière d'aménagement et d'organisation de la voirie, et indirectement confirme qu'il n'est pas prévu de nouvel accès sur la RD 68.
- Il confirme l'effacement de la ligne électrique MT.

C5 – Mr et Mme BERTHIER – Chemin du théâtre romain - Mauves sur Loire

Courrier de 2 pages avec deux pages de croquis.

Mr Berthier constate les points suivants :

1. Il est prévu de construire environ 100 maisons desservies uniquement par deux sorties (rond-point de la Barre et Chemin du théâtre romain) pour les autos et motos.
2. Sur la route du Cellier entre deux rond- points (un existant et l'autre prévu) il y a 600 mètres et aucune autre sortie de prévue, bien qu'il y ait la place pour deux nouvelles sorties.
3. Sur la route de la Droitière, entre la route du chêne Chartier et le carrefour de Beaulieu (650 m), 4 accès en T sont prévus, dont 3 dans des virages dangereux, avec en plus le trafic de camions vers l'usine, les cars scolaires, les déplacements des enfants de 200 maisons vers les arrêts de cars, le trafic dû aux maisons existantes.
4. Il y a 300m entre la sortie Chemin du théâtre romain qui se trouve dans un virage dangereux et les 3 sorties de la Piletière, sur une route qui supporte déjà la circulation de 120 maisons déjà construites.

Mr Berthier considère que la période des fouilles laisse du temps pour prévoir des modifications pour « équilibrer la fluidité du trafic et résoudre les problèmes de stationnement, de bruit et de pollution créés par le surplus de circulation ».

Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

1. La fluidité du trafic est assurée. Cf. réponse R1 à Mr F. DÉZÉ.
2. Il est prévu 2 places de stationnement par logement individuel de surface de plancher supérieure à 70 m². Le projet prévoyant la réalisation de 204 logements, ce seront 408 places de stationnements privatifs qui seront réalisées. Par ailleurs, l'opération aménagera 99 places supplémentaires de stationnement public et visiteur.
3. Comme le projet amènera de nouveaux habitants dont l'utilisation de la voiture entraînera forcément une augmentation du bruit et de la pollution. Le projet prévoit la création de cheminements doux mais aussi le tracé des voiries qui garantit une vitesse faible, pour réduire ces pollutions.
4. Concernant la sécurité, la rue de la Droitière est aujourd'hui limitée à 50 km/h et la mise en plateau du débouché Sud du site du Pontereau et du débouché Nord du site Piletière sont prévus pour réduire la vitesse et sécuriser les accès ; le carrefour avec le chemin de Piletière sera ainsi sécurisé du fait qu'il soit encadré par les deux carrefours surélevés .

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage

- Le maitre d'ouvrage répond aux questions posées de manière suffisamment explicite en matière de circulation routière et de stationnement.

Re1 – Indivision GUIBERT - rue du Cellier - Mauves sur Loire

Observation n°1 du registre électronique- Document joint : un courrier de 10 pages avec photos, extraits de plans et illustrations diverses.

Parcelle concernée AE 102.

1. La maison située sur cette parcelle, acquise en 1967, est l'ancien relais de poste de la Barre érigé au XVIIIe siècle ; elle est actuellement occupée par Madame Marie-Paule GUIBERT âgée de 78 ans.
2. Ils ont reçu, au lendemain les fêtes, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique spécifiant que cette parcelle (5844 m² comprenant l'accès à la maison depuis la voie publique, le

- jardin d'agrément, le puits, le pâturage des moutons, un verger et un hangar) était sur le point d'être expropriée en quasi-totalité.
3. Les conséquences de ce projet :
 - il reste un reliquat de 562m² dont la majeure partie correspond à l'emprise de la maison,
 - suppression de « l'intégralité du jardin de cette maison, qui, si elle ne bénéficie pas de la protection accordée à la Villa Beaulieu, présente un intérêt historique et patrimonial en sa qualité d'ancien relais de poste »,
 - le terrain préempté assure l'infiltration des eaux vers le puits qui alimente la maison en eau potable.
 4. L'emprise identifiée dans l'enquête parcellaire ne correspond pas au périmètre opérationnel du projet (Cf plan au 1/500° rajouté en pièce complémentaire le 20 janvier dernier) .
Ils demandent donc une explication de cette dépossession alors que cette partie de la parcelle ne sera pas mobilisée dans le cadre des aménagements projetés.
 5. Ils ne s'expliquent pas la justification de l'intégration de cette parcelle au périmètre retenu, ayant pu constater que LOD disposait déjà de la maîtrise foncière d'une majeure partie du secteur Pontereau ; ils s'interrogent donc sur les raisons qui justifient l'atteinte à leur droit de propriété.
Une évolution du périmètre du projet sur le secteur Nord de Pontereau, afin de le limiter aux parcelles dont le foncier est déjà acquis leur paraîtrait tout à fait pertinente.
 6. Ils estiment que l'exclusion de ce bien de la procédure d'expropriation se justifie également par les caractéristiques écologiques de leur parcelle : la zone est composée d'un réseau bocager formé de haies constituant un couvert favorable à la reproduction de l'avifaune locale et à l'habitat de mammifères et insectes caractérisant la biodiversité du site (Cf étude d'impact).
À noter également la présence d'une mare située au Sud Est de la parcelle, et que cette zone est identifiée comme présentant un enjeu fort pour la Grenouille Commune et la Grenouille agile.
Ils constatent donc que cette partie de parcelle est ceinturée des limites naturelles, haie bocagère et une mare, qui auraient pu être considérées comme les limites de la ZAC.
Ils considèrent que revoir la délimitation du projet permettrait de préserver les composantes écologiques du secteur tout en ne présentant qu'un impact marginal sur le projet soumis à enquête. Seraient concernés cinq logements desservis par une voie en impasse traversant le bocage et imperméabilisant les terres situées juste au-dessus de la mare ; cette configuration en impasse loin d'être optimale a justifié par ailleurs d'abandonner certains scénarios d'aménagement initialement envisagés (Cf étude d'impact P40) ; cet inconvénient est renforcé par la nécessité d'aménager des aires de collecte des ordures ménagères éloignées des maisons (Cf étude d'impact P237).
- « La dépossession forcée de notre bien pour réaliser les aménagements projetés ne nous paraît nullement justifiée » :
- le projet ne prévoit aucun bâtiment collectif ce qui entraînera de la consommation et l'imperméabilisation d'une surface importante de terrains naturels et agricoles ;
 - peut 'on accueillir dans de bonnes conditions plus de 500 habitants sur la commune ;
 - le projet sera certes phasé mais un projet d'une importance moindre aurait été plus pertinent ;
 - la commune prévoit la production de logements sur différents secteurs, mais les équipements publics et les réseaux permettent-il d'accueillir l'ensemble de ces nouveaux Malviens ;
 - les besoins réels de logements sur la commune au regard du potentiel de création de logements sur les autres opérations prévues et de la capacité des réseaux est'elle justifiée ;
 - « le parti retenu pour délimiter la ZAC semble particulièrement obscur dès lors que notre maison se retrouve privée de la quasi-intégralité de son jardin, alors que dans le même

	<p>secteur des voisins conserveraient la jouissance intégrale de leurs biens », « nous nous interrogeons donc sur les justifications de cette différence de traitement ».</p> <p>« En conclusion, il nous apparaît que l'utilité publique du projet n'est en rien démontrée concernant notre parcelle. Ce projet est également en contradiction avec le Code de l'expropriation dont le principe cardinal demeure le contrôle de la stricte nécessité du recours à cette procédure attentatoire au droit de propriété. »</p> <p>(Cf suite ci-dessous)</p>
R4 – Stéphane GUIBERT – Saint Mars du Désert	<p><i>Remarque rajoutée sur le registre papier lors de la dernière permanence.</i></p> <p>Mr Guibert, demande que la jouissance de la parcelle soit laissée jusqu'au décès de sa mère comme cela a été mis en place pour Mr MASSON sur la parcelle AI37 de 2517m².</p>

Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage aux observations Re1 et R4 :

1-2-3-4-5. Le périmètre de ZAC diffère du périmètre opérationnel qui lui rend compte de la proposition faite aux propriétaires durant les négociations foncières, sur laquelle il n'y a ce jour pas d'accord amiable.

LOD a proposé de n'acquérir que 4 214 m² laissant ainsi aux propriétaires 2 192 m² : 562m² correspondant au terrain d'assiette de la maison, 1 630 m² sur lesquels aucun projet d'aménagement n'est prévu.

Comme légalement le périmètre de la DUP ne peut différer de celui de l'opération d'aménagement de la ZAC, l'intégralité de la parcelle AE 102, soit les 5.844m², est donc incluse au dossier soumis à enquête publique.

Si le terrain n'est finalement pas acquis par LOD, il n'y a à priori pas de remise en cause des infiltrations qui alimentent le puits ; dans le cas contraire, des études devront être menées pour le vérifier.

La prise en compte du caractère patrimonial de la maison est intégrée et une vigilance sera portée sur l'architecture des futures maisons au moment de l'instruction des permis de construire.

6. Le volet écologique a bien été intégré et repose depuis l'origine sur la préservation des haies d'intérêt et des zones humides (mares et leurs abords) ; plus de 80 % des haies présentes sur site seront conservées et diverses mesures d'évitement et de réduction des impacts seront mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement.

L'aménagement prévu de 5 terrains à bâtir sur la partie basse de cette parcelle se justifie par : la conservation du couvert végétal existant, la limitation des accès au nouveau quartier, le très faible nombre de logements desservis par une impasse.

Les aires de présentation des bacs sont situées à l'entrée de l'impasse pour répondre aux normes métropolitaines relative à la collecte des ordures ménagères pour les voies en impasse.

Le projet ZAC ne comporte pas d'habitat collectif mais la réalisation de 204 logements dont 83 seront réalisés sous forme de logements intermédiaires ou maisons individuelles groupées ; en effet la ZAC est trop éloignée de la centralité, et les logements collectifs sont présents dans le centre bourg où l'habitat y est déjà dense.

L'ensemble des surfaces agricoles et des espaces naturels de la commune est par ailleurs maintenu dans le PLUm adopté en avril 2019.

La consommation et l'imperméabilisation des surfaces ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau. Chaque permis de construire devra être composé notamment d'une notice hydraulique.

En termes d'équipements communaux, les équipements actuels permettent d'accueillir les populations nouvelles, et des évolutions des services à la personne sont anticipées : scolaire et périscolaire, sport et culture, nouveaux commerces, pôle santé, réserve foncière en centre bourg...

Concernant les réseaux, ceux-ci sont gérés à l'échelle de la ZAC.

- l'assainissement des eaux pluviales se fait à l'échelle de sous-bassins versants avec création de bassins de rétention paysagers et rejet régulé dans les fossés existants ;

- l'assainissement des eaux usées du site est intégré au projet ;

Pour les maisons existantes riveraines, des travaux d'extension et renforcement de réseau sont programmés concomitamment par Nantes Métropole.

Les autres réseaux (électricité basse tension, eau potable, télécoms, gaz) sont gérés à l'échelle de la ZAC, et les études relatives au déploiement de ces réseaux sont réalisées en lien avec les différents concessionnaires/exploitants de réseaux (Enedis, Orange, etc.).

En 2012, M. Masson a vendu une partie de l'ex-parcelle AI3 à LOD. Cette cession a engendré la division parcellaire suivante : AI38 est aujourd'hui propriété de LOD, et AI37 restera propriété de M. Masson.

NB : Des illustrations sont comprises dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

Dans cette longue réponse, répondant à de multiples questions, le maître d'ouvrage donne les explications ou précisions qui sont suffisamment explicites sur plusieurs points :

- Explication à propos des deux limites périmétrales apparaissant sur les plans travaux ;
- Justification de la prise en compte du volet écologique ;
- Explication sur la typologie des logements prévus sur cette ZAC ;
- Justification de l'aménagement prévu de 5 terrains à bâtir ;
- Précisions diverses à propos, de l'imperméabilisation des sols, des réseaux, des équipements communaux.

Par contre il répond de manière quelque peu biaisée à la question portant sur la jouissance de la parcelle qui pourrait être laissée jusqu'au décès de la mère, comme cela a été mis en place pour Mr MASSON sur la parcelle AI37 .

- La réponse du maître d'ouvrage laisse entendre que ce compromis a été mis en œuvre uniquement car Mr Masson a accepté de vendre une parcelle importante pour la réalisation de l'opération ; ce qui voudrait dire qu'il faut avoir des terrains à céder pour bénéficier de cet arrangement. Ceux qui n'ont que leur parcelle n'y ayant pas droit. Point de vue sans conteste plutôt inique.
- La justification de l'aménagement de 5 terrains à sur le bas de la parcelle préemptée, ne prend pas en compte un éventuel report de cette opération limitée en surface.
- Le maître d'ouvrage ne répond pas, de fait, à la question d'une éventuelle jouissance temporaire du bien au profit de Mme Guibert mère.

c. Observations relatives au secteur Piletière

N° d'observation et contributeur	Résumé des observations
R3 – Famille OGER Monique, Gilles, Pascal, Nathalie	<p><i>Remarque laissée sur le registre papier accompagnée de 5 pièces annexes : 3 copies de courriers de demande de documents adressés à la mairie de Mauves le 11/01/2020 - liste des 23 pièces demandées dans les courriers - 1 plan A3.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les parcelles AI21 et AI27 : demande pour acquérir à titre gratuit 4 terrains constructibles (lots 15/07 à 15/10). 2. Pour la parcelle AI23 : demande pour conserver cette propriété. À propos des haies entre les parcelles AI23 et AI24 : est-il prévu de les conserver ? 3. À propos de la taxe pour la vente des terrains à verser à la commune : demande qu'elle soit prise en charge par LOD. 4. Pour la maison située au 216 rue de la Droitière (parcelle AI22) : demande d'une prise en charge par LOD de la perte d'une valeur de 150 000 € du bien. 5. Question sur la compensation de la destruction de la zone humide : comment est-ce possible de la compenser par la création d'une nouvelle à hauteur de 200% de celle détruite ? 6. À propos de la zone de pâturage de chevaux : la ZAC va détruire des pâtures et un abri pour chevaux, ce qui entrainera une « perte sur le bien-être des animaux », et va nécessiter la vente de chevaux. Il manque un hangar (box) sur la parcelle AI21.

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

1. Pour une parfaite égalité des traitements entre propriétaires fonciers, les dations ne sont pas réalisées lors des accords amiables.
2. La parcelle AI23 avait fait partie de discussions avec la famille OGER car ce foncier est nécessaire à l'opération. La haie (palplanches et bouleaux), notée comme d'intérêt moyen écologiquement, ne sera pas conservée entre les parcelles AI23 et AI24 car elle empêche d'aménager la parcelle AI23 qui correspond à une bande de 10 m environ comprise dans la ZAC.
3. Pas de réponse du maître d'ouvrage
4. Pas de réponse du maître d'ouvrage
5. La zone humide détruite (8640 m²), dont la conservation se traduirait par des contraintes fortes remettant en cause la production de logements, sera compensée en dehors du périmètre, au double de la surface détruite et à fonctionnalités équivalentes, comme exigé par le SAGE Estuaire de la Loire.
Des terrains ont déjà été identifiés dans la Boire de Mauves et le projet de récréation et restauration de zones humides validé par la Police de l'Eau dans le cadre de la procédure Loi sur l'Eau. Il reste une petite parcelle à acquérir par Loire Océan Développement.
Le maître d'ouvrage reprend ensuite le détail des mesures compensatoires : la restauration de zones humides s'élève à 1,81 ha, ce qui va au-delà les 200 % de surface compensatoire requise ; la mesure d'accompagnement (amélioration) s'élève à 0,54 ha ; des mesures de suivi sont prévues.
6. LOD prend note du hangar non représenté au cadastre sur la parcelle AI 21.
Aucune réponse n'est apportée sur la question des chevaux.

NB : Des illustrations sont comprises dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

Dans sa réponse le maître d'ouvrage donne les explications ou précisions qui sont suffisamment explicites sur plusieurs points :

- à propos de la parcelle AI23 et sa haie,
- à propos de la destruction de la zone humide et de sa compensation,
- concernant le hangar non représenté sur les fonds de plan.

S'il explique que les dations ne sont pas réalisées lors des accords amiables, il ne répond pas à deux questions :

- prise en charge par LOD de la taxe pour la vente des terrains à verser à la commune,
- demande d'une prise en charge par LOD de la perte d'une valeur de 150 000 € pour la maison située au 216 rue de la Droitière (parcelle AI22).

<p>C1 – Marie LETELLIER, Pascale DELETTANG et Thierry LAUDRAIN – Rue de la Prime - Mauves sur Loire</p>	<p><i>Courrier de 1 page avec en pièce jointe une pétition avec 23 signatures.</i></p> <p>Ces personnes évoquent le raccordement à l'assainissement collectif pour les habitants du secteur rue de la Prime, de la Fontaine Bruno et chemin de la Piletière.</p> <p>Ce courrier évoque les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nombreuses habitations n'ont pas d'installation d'assainissement autonome aux normes, ou sont dans l'impossibilité technique d'en installer une ; - l'assainissement collectif est prévu depuis longue date dans ces quartiers et il leur paraît incohérent d'installer des systèmes privés plutôt qu'un système commun ; <p>Ces mini stations engendreront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une double dépense inutile, même avec des aides financières, - un gaspillage énergétique (fonctionnement et construction des stations énergivores), - des nuisances sonores (bourdonnement permanent dû au fonctionnement électrique).
--	---

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Cf. réponse en R2 point 2. à Mr Hubert PAPIN

<p>C2 – Claude BRIGEON chemin de Riou -</p>	<p><i>Courrier de 1 page RV avec 12 pages en pièces jointes : avis de valeur du bien - courrier du service d'urbanisme de la commune du 5/8/2016 - certificat de numérotage - 3 pages de photos -1 extrait de plan de l'extension vers le Nord de la partie n°97 -1 extrait d'un document</i></p>
--	---

Mauves sur Loire	<p><i>indiquant la non préemption par Nantes Métropole lors de l'achat d'un terrain - extrait d'un document notarié indiquant la non préemption lors de l'achat d'un terrain - profil en travers de la maison n°97 avec sa terrasse - plan au 1/500 avec les nouvelles limites proposées par Mr Brégeon.</i></p> <p>Ce courrier évoque plusieurs points dont certains sont justifiés par les éléments en pièce jointe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - impossible d'accepter un tracé aussi près de ses habitations (photos en pièces jointes) ; - la partie indiquée ruine ne l'est plus (photocopie jointe de l'autorisation de la mairie), elle porte le n° 85 (photocopie du certificat de numérotage en pièce jointe) et elle est louée à Mr FRAISSE avec un terrain à l'arrière ; - la partie n°97 est louée à Mr TORCHARD avec le terrain clôturé à l'arrière ; - ces deux habitations nécessitent un espace de vie à l'arrière ; - la partie avant étant en indivision et de ce fait il faut des lieux de stationnement aux extrémités de ces maisons ; - un drainage existe au niveau de la clôture qu'il faudra refaire à la limite acceptable indiquée sur le plan joint (<i>Note du commissaire enquêteur : soit par rapport à la limite proposée sur le plan pièce IV 2.2 : +7m vers le Nord en limite Est – et + 12 m vers le Nord en limite Ouest</i>) ; - cette perte de terrain entraîne une dépréciation de l'ordre de 40 000 € par habitation s'il n'y a pas suffisamment d'espace de vie à l'arrière (photocopie valeur du bien) ; - on veut prendre un terrain qui n'a pas été préempté, lors de l'achat en 1998 pour une partie, et en 2005 pour l'autre partie par Nantes Métropole (en pièce jointe photocopie des actes notariés) ; - que deviendra le Chêne en limite Nord de la parcelle ? <p>Mr BREGEON évoque une autre possibilité, le rachat de l'ensemble terrain et habitations.</p>
------------------	--

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

- Il n'est pas prévu l'achat du bâti au bilan de l'opération.
- Dans un souci d'égalité de traitement entre propriétaires fonciers, LOD a étudié une modification du périmètre opérationnel afin de l'éloigner au maximum du bâti tout en respectant les contraintes réglementaires au titre du Dossier Loi Sur L'eau (stockage et régulation des eaux pluviales).

La proposition faite aux propriétaires consiste en un recul d'une bande 9,26 mètres au plus étroit, renonçant ainsi à l'acquisition de 455m² sur la parcelle. L'emprise foncière restant propriété des BREGEON serait ainsi de 1595 m² (1140 + 455).

- Dans le cadre du projet d'aménagement, le chêne en limite nord de la propriété sera conservé. Par ailleurs, si un drainage est nécessaire il sera pris en charge par l'opération.

- Enfin, la création de la ZAC Pontereau-Piletière datant de mars 2010, Nantes Métropole n'avait en 1998 pas d'intérêt à préempter, ni Loire Océan Développement qui est titulaire d'une concession d'aménagement depuis 2011. En 2005, Nantes Métropole n'a pas pu exercer son droit de préemption urbain car la préemption partielle n'est pas admise, elle ne peut être que totale. Or, seul le foncier situé dans le périmètre de ZAC est à acquérir.

NB : Des illustrations sont comprises dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

- Je considère qu'il n'y a pas d'égalité de traitement dans le cas de la parcelle de Mr BREGEON si l'on se réfère à ce qui est proposé à l'indivision GUIBERT sur le secteur Pontereau :
 - il est proposé à Mr BREGEON un recul de 9.26 m par rapport à la limite de la maison alors que ce recul est de 34m pour la maison GUIBERT,
 - il resterait à Mr BREGEON une surface pour deux logements de 455 m² alors que cette surface est de 1630 m² pour la maison GUIBERT.
- Mr BREGEON propose une limite tout à fait raisonnable variant entre 17 m et 28 m de sa façade arrière (au lieu de 9.26m) lui laissant ainsi la jouissance d'un terrain supplémentaire d'environ 800 m² (au lieu de 455m² comme proposé par LOD).
- L'argument « contraintes réglementaires au titre du Dossier Loi Sur L'eau » n'est pas recevable car la demande de Mr BREGEON ne concernerait qu'une réduction de 20 % du bassin prévu au nord cette

habitation soit 175 m² ; cette surface peut aisément être compensée par exemple par une augmentation du bassin situé à l'Est de la maison et/ou par de légers surcreusements des deux bassins cités ci avant.

Le maître d'ouvrage répond par contre clairement aux points suivants :

- conservation d'un chêne,
- prise en compte d'un drainage,
- droit de préemption.

<p>Ce3 – Mr et Mme Edmont RIPOCHE – rue de la Fontaine Bruno - Mauves sur Loire</p>	<p><i>Courriel avec 5 pièces jointes : Lettre pour avis d'enquête publique Mauves sur Loire ; Lettre de Nantes Métropole du 23.08.2017 recto ; Lettre de Nantes Métropole du 23.08.2017 verso ; Lettre pour Nantes Métropole - 08.09.2019 ; Réponse de Nantes Métropole le 21.09.2019 suite courrier du 08.09.2019.</i></p> <p><u>Pièce 1</u> À propos du raccordement à l'assainissement collectif, ce couple souhaite avoir plus d'explications, car il constate qu'il est prévu un projet d'assainissement collectif pour les lieux-dits cités dans cette étude, et ils trouvent aberrant de devoir réaliser des travaux très coûteux alors qu'un raccordement est prévu très prochainement.</p> <p><u>Pièce 2&3</u> Dans le courrier de Nantes Métropole du 23/08/2017 il est indiqué : - le SPANC de Nantes Métropole a jugé leur installation non conforme ; - il faudra donc prévoir la réhabilitation complète de leur filière d'assainissement ; - ils doivent fournir au SPANC une étude de sol et de filière et un planning de réhabilitation dans un délai de six mois ; - le délai de réalisation des travaux est de quatre ans.</p> <p><u>Pièce 4</u> Dans leur courrier de réponse à Nantes Métropole du 8/9/2019, le couple indique : que le service de l'urbanisme de la mairie les a informés qu'un projet de lotissement et donc d'assainissement collectif était prévu sur les lieux du Pontereau et de la Piletière dans les deux prochaines années ; ils demandent donc une éventuelle prolongation de la date butoir de l'installation de cet assainissement individuel.</p> <p><u>Pièce 5</u> Dans le courrier du 13/9/2019 de réponse de Nantes Métropole, il est indiqué qu'un technicien SPANC donnera une réponse dans les meilleurs délais.</p>
--	--

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Cf. réponse en R2 point 2 à Mr Hubert PAPIN

<p>Ce5 – Mr et Mme BOUQUIN - Mauves sur Loire</p>	<p><i>Courriel avec en pièce jointe un courrier de 1 page</i> Parcelles concernées : AI43 et AI42B</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette parcelle est issue de la division parcellaire d'un bien de famille sur laquelle est implantée la maison principale. ▪ Aménagements prévus acceptés par ce couple : un passage piétonnier en fond de parcelle côté nord, la sauvegarde d'un espace boisé qu'ils avaient aménagé. ▪ Aménagement posant problème : la création de 2 lots à bâtir sur une emprise de potager où des arbres fruitiers et d'ornement seront à abattre. ▪ Demande : revoir la délimitation de la parcelle expropriée en repoussant les limites de l'emprise de 3 à 5 mètres côté nord pour permettre d'insérer une demeure adaptée à leurs besoins (seniors à Mauves) et une parcelle pour leur fils qui est primo- accédant et actuellement locataire. ▪ L'indemnité d'acquisition fixée par les domaines d'environ 17€ pour un parc paysagé parfaitement entretenu et bien situé, leur semble très sous- estimée : même prix proposé en 2007, situation géographique de la parcelle, proximité de la desserte des transports (TAN), viabilisation existante, aménagements réalisés avec coûts financiers non négligeables (accessibilité, aménagement paysage entretenu depuis plus de 50 ans, aménagement côté route (remblaiement des fossés, entretien des haies, des arbres, des
--	--

cheminements piétons), délaissement d'une partie de la parcelle (AI43) à Nantes Métropole pour l'aménagement piétonnier du carrefour de Beaulieu sans contrepartie.

- « Citoyens et contribuables malviens depuis plus de 50 ans nous ne voulons pas que cette préemption de biens familiaux nous laisse un sentiment d'injustice morale et sociale, nous souhaitons avoir une indemnisation plus en rapport avec la situation et la qualité du bien ».

Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :

- Les lots à bâtir sont implantés hors espace boisé (préservé) et potager (hors emprise ZAC). Les haies de fond de jardin étant impérativement constituées de haies végétales et les futures constructions étant en net recul par rapport à la parcelle de M. et Mme BOUQUIN, les aménagements ne sont donc pas contradictoires avec le maintien du potager.
 - L'emprise future de la ZAC au nord de la parcelle maintient un terrain, qui resterait propriété de la famille BOUQUIN, d'une profondeur de 29.47 mètres à l'est et 31.61 mètres à l'ouest de la parcelle en intégrant la seconde entrée. Cette emprise est suffisante pour créer 2 terrains à bâtir de 410 et 420 m².
 - La dernière estimation des domaines a fixé le prix des terrains à 15€/m².
 - La proposition faite dans le cadre des acquisitions amiables a été réévaluée à 17€/m².
- NB : Des illustrations sont comprises dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. CF annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur.*

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage

- Le maître d'ouvrage répond aux questions posées de manière suffisamment explicite en matière de foncier et de gestion du végétal existant. Les deux lots potentiellement réalisables auraient ainsi une surface cohérente avec ceux de la ZAC.
- En négociation à l'amiable il est proposé 17€ aux propriétaires pour un coût de foncier évalué par les domaines à 15€/ m², ce qui encourage les ventes à l'amiable. Il est vrai que ce foncier ne prend pas en compte l'état des lieux et paye au même tarif un terrain paysager ou une parcelle de prairie pâturée.

2.5 RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Question n°1 :

Je reprends à mon compte, pour leur intérêt, les interrogations du couple BAUDOIN listées dans un courrier électronique arrivé hors délai, mais qu'ils m'avaient évoqués oralement le samedi 1 février lors de ma permanence.

- Quels aménagements sont prévus au niveau de l'école : transports scolaires, évolutions pour les plus petits, accueil des nouveaux nés, mise en place d'une crèche ?
- Ligne de TER Mauves-sur-Loire – Nantes : un parking de la gare souvent complet en semaine, une fréquence de 5 TER le matin le plus souvent complets. Quels aménagements sont prévus pour absorber le flux de personnes supplémentaires : plus de fréquence ? des trains plus grands ?
- Augmentation prévisible du trafic sur les rues du Cellier, de la Droitière et du Chêne Chartier, et aucune de ces rues ne dispose de trottoir et d'éclairage public. Quels aménagements sont prévus pour sécuriser ces axes ?
- Le couple qui habite 125 rue du Chêne Chartier (maison face aux lots 3/09 et 3/10) évoque une haie existante à conserver et un chemin piéton qui n'apparaissent plus sur le plan travaux.
- Questions du commissaire enquêteur : Pourquoi cette haie n'apparaît-elle pas sur le plan 2.1 pièce IV ? Les travaux de création de la voirie vont supprimer les racines des arbres de cette haie, or il n'est prévu qu'une bande de 3m de large ?

✓ **Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :**

- Le passage du car scolaire est prévu dans les deux espaces de la ZAC. Le circuit et les arrêts seront définis précisément à l'arrivée des nouveaux habitants.
Pour les jeunes enfants, Mauves-sur-Loire dispose des équipements nécessaires à l'accueil des jeunes enfants : une maison des assistantes maternelles, une crèche privée, des places de crèche et de multi-accueil réservées aux enfants malviens dans le cadre d'une convention avec la commune de Thouaré-sur-Loire et la CAF, un Relais Assistante Maternelle de 27 assistantes maternelles en activité soit une offre de plus de 60 places.
- Dans le cadre du PDU Plan de Déplacement Urbain, une extension du parking de la gare est programmée par Nantes Métropole pour le prochain mandat ainsi qu'une extension du parking de covoiturage situé rond-point de la Croix qui arrive à saturation.
Aujourd'hui, la commune est desservie par 11 Aller/Retour TER par jour, la Région Pays de la Loire annonce 19 Aller/Retour par jour en 2021. Les quais de la gare ont été allongés il y a moins de 5 ans pour permettre l'accueil de train plus long.
- Pour la rue du Cellier, au niveau de la ZAC, cf. réponse en C3.
3 éléments de sécurités ont été réalisés en prévision du trafic routier supplémentaire : rond-point de Beaulieu, rond-point de la Fontaine Bruno et un plateau ralentisseur avant le chemin Pavé.
Il est prévu, des liaisons douces reliant le parking Clos du Moulin au milieu de la rue du Cellier puis le chemin Pavé, la création d'un rond-point à l'intersection de la rue du Cellier et du chemin Pavé.
Pour la rue du Chêne Chartier, une étude voirie est en cours afin de prévoir son aménagement, qui pourrait intervenir durant le prochain mandat.
Rue de la Droitière, des aménagements sont envisagés avec la réalisation de la ZAC.
Pour sécuriser les déplacements, des extensions de l'éclairage public sont régulièrement réalisées en fonction de l'urbanisation, ce qui sera également fait lors de l'urbanisation des secteurs Pontereau et Piletière .
- La haie est conservée sur l'espace naturel ; le long de la voirie, il est prévu de replanter une haie avec des essences de haies bocagères (hauteur 2 m).
- Les haies conservées, supprimées ou renforcées sont indiquées dans l'étude d'impact, figures 64 et 65, page 202.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à la question n°1

- Le maitre d'ouvrage répond aux questions posées de manière suffisamment explicite sur les questions générales relatives aux équipements, aux transports en commun, à la sécurisation de la circulation des véhicules et des piétons.
- Une réponse précise est apportée à propos de la haie existante et celle à planter.

Question n°2 :

Les plans de composition (pièce IV) laissent apparaître un double périmètre. Pour quelles raison les espaces hors secteur opérationnel ont'ils été décidés ?

Secteur Pontereau :

- parcelle AI 37 de Mr et Mme Masson ?
- Espace et mare situés au nord de la parcelle indiquée 2 sur le plan d'état parcellaire ?
- Espace dont la limite sud est située à 22m de la limite de la ZAC, parcelle AE 102-A ?
- Espace hachuré en limite sud-ouest de la parcelle AE 4 ?
- Espace de la parcelle AE 127 ?

Secteur Piletière :

- Espaces sur la rue de la Droitière et sur le chemin de Piletière ?
- Espace de la parcelle AI 26-A dont la limite Nord est située à 9 et 11m de la parcelle AI 26-B ?
- Espace de la parcelle AI 25 ?

✓ **Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :**

La différence entre périmètre de la ZAC et périmètre opérationnel se justifie par les modifications apportées au projet dans le cadre des négociations menées avec les propriétaires fonciers.

Le dossier d'enquête parcellaire expose strictement le périmètre de la ZAC qu'il n'est pas possible de le modifier au stade de l'enquête publique.

Le plan de composition tient compte des différents échanges avec les propriétaires fonciers, des parcelles seront totalement ou partiellement sorties au stade de l'arrêté de cessibilité. Ce n'est qu'à ce stade que LOD indiquera les parcelles fléchées par une expropriation.

Secteur Pontereau

- AI 37 : sera non acquise dans le cadre d'une éventuelle expropriation. Mais en cas de vente par le propriétaire, le foncier sera préempté. Cela résulte d'un accord foncier.

- AI 2 est hors du périmètre de la ZAC, elle ne sera pas acquise.

- AE 102a : cf réponses Re1 et R4. Cette parcelle a fait l'objet de négociations foncières amiables durant lesquelles une acquisition partielle du terrain a été envisagée. Toutefois, aucun accord amiable n'a été trouvé à ce jour et la communication est rompue avec la famille GUIBERT (absence de réponse aux appels et courriers de demande de rendez-vous de LOD).

- AE 4 : est déjà la propriété de Loire Océan Développement mais est en cours de cession afin de permettre l'accès au jardin de la maison d'habitation AE 3.

Secteur Piletère

- Le périmètre de la ZAC intègre une portion de la rue de la Droitière et le chemin de la Piletère. Toutefois, il n'est pas prévu d'intervention sur ces voies dans le cadre de l'opération d'aménagement autre que le traitement des débouchés de la ZAC.

- AI 26 A : ne sera pas acquise en totalité. Le périmètre de ZAC s'aligne sur les terrasses des maisons, la limite a été remontée au maximum au regard de la contrainte du bassin de rétention imposée par le dossier Loi sur l'eau. La limite future sera celle du plan de composition de la partie IV.

- La parcelle AI 25 appartient à LOD. La parcelle AI 36A à proximité n'est pas acquise par Loire Océan Développement.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage à la question n°2

- Ces précisions me paraissent nécessaires dans le cadre de cette enquête pour expliquer d'une part le pourquoi de ces deux périmètres, et, d'autre part, pour montrer le travail de concertation mené par LOD.

- Ces explications me sont également utiles pour juger de la pertinence des réponses apportées par LOD aux demandes de certains propriétaires.

Question n°3 :

À propos du tableau d'appréciation des dépenses (pièce VI) qui date de septembre 2017 :

- le coût des études et les frais divers concernent également ceux relatifs à la ZAC centre bourg, or cette ZAC n'a aucun lien avec cette enquête ; je souhaiterais donc connaître les montants concernant uniquement la ZAC objet de cette enquête.

- A quoi correspondent les frais divers ?

- Le coût des travaux des mesures compensatoires ainsi que le coût du foncier nécessaires à la prise en compte des zones humides et leur compensation ne semblent pas pris en compte dans ce tableau ?

- A quoi correspond le poste frais financiers : 1 186 190 €HT ?

- Le coût des aménagements routiers sur les voiries extérieures aux deux zones loties sont-ils comptés dans ce tableau ?

Compte tenu de ces divers points je souhaiterais une mise à jour de ce tableau d'appréciation des dépenses à la date de décembre 2019, date des documents les plus récents de ce dossier d'enquête.

✓ **Synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage :**

L'état des dépenses mis à jour ne fait plus apparaître que les montants inhérents à la ZAC Pontereau-Piletère.

- L'estimation totale du coût du projet s'élève en 2020 à 12 106 K€HT décomposés en :

- estimation totale à 11 564 K€HT, établie en 2017 sur la base du projet AVP présenté à l'enquête publique,
- 119 K€HT consacrés aux mesures compensatoires (foncier + travaux) telles que chiffrées au dossier Loi sur l'Eau de 2018,
- 423 K€ supplémentaires constatés en appel d'offre marché de travaux de fouilles archéologiques.

(cf tableau dans le mémoire en réponse annexe 6.5 du rapport du commissaire enquêteur)

- Les frais divers comprennent :

- la rémunération de l'aménageur (conduite opérationnelle) : 340 000 €HT
- la rémunération de clôture de ZAC : 10 000 €HT
- la rémunération de commercialisation : 434 842 €HT
- les frais financiers : 1 186 190 €HT
- le frais de publicité, communication, reprographie : 64 837 €HT
- soit un total pour les frais divers pour la ZAC PONTEREAU-PILETIERE de 1 971 032 €HT

- Frais financiers : pour financer l'opération, LOD contracte des prêts bancaires en plus de la participation de la collectivité. Les frais financiers correspondent aux intérêts.

- Les aménagements routiers sur les voiries extérieures aux deux zones loties seront réalisés par Nantes Métropole ou la ville en fonction de la nature des travaux.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à la question n°3

Cette mise à jour était nécessaire pour plusieurs raisons :

- le bilan financier comprenait des coûts inhérents à une autre ZAC qui n'a plus de lien avec la ZAC objet de cette enquête,
- il ne comprenait pas les dépenses supplémentaires issues du bilan 2017 et notamment celles relatives aux mesures compensatoires,
- j'avais besoin de chiffres à jour pour mon analyse bilancielle.

Question n°4 :

Pourquoi les plans de la pièce IV ne font-ils pas état des haies conservées ?

✓ Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

Les haies conservées, supprimées ou renforcées sont indiquées dans l'étude d'impact, figures 64 et 65, page 202. 85% du linéaire de haies existantes est conservé et les haies supprimées sont majoritairement des haies de qualité moyenne. En outre, de nombreuses haies, massifs et arbres-tiges sont plantés en accompagnement des voiries ou en limite des cheminements. Les essences locales sont privilégiées pour s'assurer de leur pérennité et limiter l'entretien.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à la question n°4

La réponse apportée est claire sur la réflexion menée à propos des haies, mais je pense que les haies conservées devraient apparaître sur la légende des plans de la Pièce n°4 car elles font parties prenantes du projet d'aménagement au même titre que les haies à planter.

Question n°5 :

Quel est le prix au m² proposé par les domaines pour cette ZAC ?

✓ Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

La dernière estimation des domaines date du 7 janvier 2019 et le prix de 15€/m² a confirmé les estimations de 2015.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à la question n°5

La réponse apportée ne reprend pas le double chiffrage que j'avais explicité au courrier Ce5 :
« En négociation à l'amiable il est proposé 17€ aux propriétaires pour un coût de foncier évalué par les domaines à 15€/ m², ce qui encourage les ventes à l'amiable. Il est vrai que ce foncier ne prend pas en compte l'état des lieux et paye au même tarif un terrain paysager ou une parcelle de prairie pâturée ».

Question n°6 :

Est-il prévu une réunion d'information des riverains avant le démarrage des travaux ?

✓ **Synthèse de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage :**

Une ou plusieurs réunions publiques seront organisées par la Ville, Nantes Métropole et LOD pour présenter le projet et son calendrier de mise en œuvre.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à la question n°6

Le maitre d'ouvrage confirme que des réunions d'information seront organisées.

2.6 ANALYSE BILANCIELLE

a) L'intérêt général du projet

La commune de Mauves-sur-Loire bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise, d'un cadre de vie préservé, de facilité d'accès (TER, bus...), d'un coût de l'immobilier inférieur à celui des communes avoisinantes, mais également de la saturation des communes les plus proches de Nantes.

Aussi la ZAC Ponterau/Piletière, créée en 2010, représente encore aujourd'hui une réponse valable à ces besoins :

- c'est une opération permettant de répondre à la demande croissante de logements sur la commune,
- elle prévoit, dans son programme, la création de 210 logements respectant ainsi les objectifs du PLH soit 20 à 25 logements commencés par an, et un minimum de 20% de logements sociaux ;
- elle permet de regrouper les principaux besoins en logement en continuité du tissu urbain existant,
- le projet est compatible avec les différents documents d'urbanisme,
- la maîtrise d'œuvre publique lui assure une meilleure continuité dans le temps, et une meilleure cohérence urbanistique.

b) Les expropriations envisagées et les objectifs visés par le projet mis à l'enquête

Les expropriations sont contenues, si l'on peut dire, dans les gènes d'une ZAC ; cette procédure a été créée pour répondre à des besoins d'intérêt général en matière d'urbanisme, et éviter ainsi les opérations au coup par coup.

Dans le cadre de cette enquête, les négociations à l'amiable ont commencées dès 2011 et se sont poursuivies jusqu'en octobre 2019. On peut constater que la collectivité maîtrise à ce jour la majeure partie du foncier en ce qui concerne le secteur Pontereau, permettant ainsi un démarrage des travaux d'aménagement de cette ZAC, et de fait de répondre aux besoins en matière de logements sur la commune les prochaines années.

On peut également constater qu'il existe une différence en ce qui concerne le périmètre d'expropriation et les terrains qui seront réellement acquis dans le cadre de l'arrêté de cessibilité, et ceci pour permettre à des propriétaires de conserver tout ou partie de leurs terrains, que se soit définitivement ou à une échéance fixée d'avance. (Cf à ce propos dans le PV de synthèse - annexe 6.4 du rapport du commissaire enquêteur - la réponse à la question n°2 du commissaire enquêteur).

Les expropriations envisagées dans cette enquête concernent donc des terrains sur lesquels les négociations n'ont pas pu aboutir en raison du refus de certains propriétaires de vendre tout ou partie de leur bien :

- les refus sur le secteur Pontereau (parcelles AE 102 et AE 100) n'empêchent pas de réaliser la majeure partie de ce projet ; le blocage sur la parcelle AE 100 concerne la réalisation de logements sociaux qui devront, en cas de décalage trop important du calendrier, être réalisés ailleurs ;
- les refus sur le secteur Piletière sont plus conséquents puisqu'ils bloquent toute l'urbanisation de ce secteur ;
- la parcelle qui manque sur le secteur mesures compensatoires ne représente qu'une surface limitée qui ne remet pas en cause cette compensation bien supérieure à celle normalement exigée par la loi.

c) Le bilan avantages / inconvénients

Le coût financier de l'opération comprend les achats de terrain au prix des domaines, le coût des études, le coût des travaux et des mesures compensatoires, et les frais divers dont les coûts financiers, pour un total d'environ 12.1 millions d'euros HT. Pour 12.9 hectares aménagés cela revient à 93.8 €HT du m² viabilisé, ce qui, après recherches de ma part, est dans les prix du marché avec un coût plutôt bien maîtrisé pour le secteur.

En termes de densité urbanistique, la ZAC présentera une densité d'environ 16,3 logements à l'hectare chiffre également correct, et dans les moyennes de ce qui se fait en périurbain des métropoles.

Du point de vue environnemental, le principal dommage est causé par la suppression d'une zone humide très largement compensée. Les principales haies sont conservées ainsi que les mares existantes, le site ne comprend ni faune ni flore d'intérêt, et le contexte environnant est largement urbanisé.

En termes de déplacements les deux secteurs, ont accès à une route départementale, des cheminements piétons sont prévus, et ils sont desservis par une ligne de bus. L'augmentation de trafic générée par la ZAC est prise en compte par la création d'un giratoire et de plateaux ralentisseurs surélevés.

Il est évident que le projet amènera de nouveaux habitants et l'utilisation de la voiture entraînera forcément une augmentation du bruit et de la pollution ; des mesures de conception sur la voirie interne à la ZAC sont prévues pour ralentir la circulation et développer des habitudes de marche à pied et de circulation en vélos.

En termes d'équipements communaux, les équipements actuels permettent d'accueillir les populations nouvelles, et des évolutions des services à la personne sont anticipées : scolaire et périscolaire, sport et culture, nouveaux commerces, pôle santé...

Il faut de plus reconnaître que cette opération d'ensemble, qui prend en compte tous les points évoqués ci avant, est de loin plus intéressante pour la collectivité que d'éventuelles opérations au coup par coup qui n'aurait pas permis une telle cohérence d'aménagement et de prise en compte des facteurs environnementaux et humains.

3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En matière de **respect de la procédure** j'ai montré dans le paragraphe précédent, que se soit pour le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, comme pour le dossier de cessibilité des immeubles nécessaire au projet, que la procédure avait été parfaitement respectée en termes de :

- dispositions légales,
- publicité et dématérialisation de l'enquête publique,
- information des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire,
- déroulement de l'enquête qui a bénéficié d'une fréquentation correcte.

En que concerne le **contenu et la forme du dossier d'enquête** j'avais évoqué plusieurs points :

Dossier préalable à la DUP : le dossier est conforme à la législation, il est complet et bien illustré, et les compléments que j'ai demandés ont apportés des éclaircissements intéressants pour cette enquête.

Par contre en ce qui concerne des plans de la Pièce IV, il y a un manque de clarté (voire de justesse) de la légende « Espace hors secteur opérationnel » pour laquelle je propose en lieu et place la légende suivante : « Périmètre opérationnel de l'opération », et j'estime que les haies conservées devraient apparaître sur ces plans.

Dossier d'enquête parcellaire : le dossier est conforme à la législation, il est complet et bien illustré.

La **concertation** concernant directement cette ZAC date un peu. Aussi, en matière d'**information** du public, les réunions proposées par le maître d'ouvrage auront un réel intérêt à ce stade d'avancement du projet car elles permettront de dialoguer avec le public qui aura, très certainement des questions à poser, mais également des suggestions à faire ; le projet ne peut que s'enrichir de ces rencontres.

Les **réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public** sont dans l'ensemble plutôt explicites et même relativement développées.

Néanmoins il n'y a pas eu de réponses à des questions générales :

- demandes de précision concernant une éventuelle mise en valeur des vestiges archéologiques qui pourraient être découverts ;
- création d'un nouvel accès sur la RD68.

Il n'y pas eu de réponse à certaines questions précises posées par des propriétaires qui ont laissées des observations :

- demande de la famille OGER d'une prise en charge par LOD : du paiement de la taxe pour la vente des terrains à verser à la commune et pour la perte d'une valeur de 150 000 € du bien ;
- demande de la famille GUIBERT d'une jouissance de la totalité de la parcelle du vivant de leur mère au nom de l'égalité de traitement avec ce qui a été obtenu par Mr MASSON qui bénéficié de cet arrangement du fait qu'il était propriétaire d'une surface cédée importante, ce que n'a pas la famille GUIBERT qui ne dispose que du terrain de sa maison ; point de vue du maître d'ouvrage pour le moins inique et donc à revoir.

Je considère que la réponse apportée à Mr BREGEON n'est pas recevable pour plusieurs raisons :

- si l'on prend en compte l'« égalité de traitement » l'indivision GUIBERT sur le secteur Ponterau a obtenu une distance et une surface correcte permettant un dégagement de sa façade (34m de recul et 1630 m²), ce que n'a pas obtenu Mr BREGEON (9.26m de recul et 455m²) ;
- la demande de Mr BREGEON est par ailleurs tout à fait raisonnable puisqu'il propose un recul de 22m de sa façade arrière et la jouissance d'un terrain d'environ 800 m² pour ses deux logements locatifs ;
- l'argument « contraintes réglementaires au titre du Dossier Loi Sur L'eau » n'est pas non plus recevable, car tout projet peut évoluer techniquement surtout si l'on se réfère à la surface supplémentaire demandée par Mr BREGEON qui est de 345m² ! Il n'y a pas, à priori, de quoi remettre en cause le projet global de gestion des eaux pluviales sur le secteur Piletière.

J'émettrais donc une réserve concernant la limite de périmètre opérationnel proposée à Mr BREGEON.

Les **réponses apportées par le maître d'ouvrage à mes questions** sont suffisamment explicites, il y apporte de nouveaux éléments de compréhension des choix opérés de ce dossier d'enquête, et il met à jour des éléments notamment financiers.

L'**analyse bilancielle** montre :

- ✓ que l'intérêt général du projet est avéré car ce projet, répond à la demande croissante de logements sur la commune, il prévoit une densité et une typologie conformes à ce qui se pratique en périurbain, il se situe en continuité du tissu urbain existant ; de plus il est évident que la maîtrise d'œuvre publique lui assure une meilleure continuité dans le temps et une meilleure cohérence urbanistique paysagère et environnementale.
- ✓ que les expropriations envisagées et les objectifs visés par le projet mis à l'enquête sont bien conformes à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP, et que les parcelles visées par le futur arrêté de cessibilité recevront une affectation conforme aux travaux nécessaires d'aménagement de la ZAC.
On peut également constater qu'il existe une différence en ce qui concerne le périmètre d'expropriation et les terrains qui seront réellement acquis dans le cadre de l'arrêté de cessibilité, et ceci pour permettre à des propriétaires de conserver tout ou partie de leurs terrains, que se soit définitivement ou à une échéance fixée d'avance.
- ✓ Ainsi les expropriations envisagées dans cette enquête concernent donc des terrains sur lesquels les négociations n'ont pas pu aboutir en raison du refus de certains propriétaires de vendre tout ou partie de leur bien.
- ✓ que le bilan avantages/inconvénients est nettement en faveur de la ZAC que se soit :
 - d'un point de vue densité du nombre de logements à l'hectare (16.3 logements), ou typologie de l'habitat collectif (logements intermédiaires ou maisons individuelles groupées) ;
 - d'un point de vue environnemental la destruction de la zone humide, dont la préservation aurait remis en cause l'équilibre de cette ZAC, est largement compensée ; le projet prend par ailleurs en compte la conservation de haies, de mares, et la création de haies et espaces enherbés ;
 - d'un point de vue des déplacements : traitements sécuritaires de voiries et carrefours et création de cheminements piétons/cycles, en réponses à l'augmentation prévisible du trafic ;
 - en termes d'équipements communaux et de réseaux, la commune a anticipés les besoins.

Certes le projet va entraîner forcément une augmentation du bruit et de la pollution, mais des mesures de conception sur la voirie interne à la ZAC ont été prévues à cet effet pour ralentir la circulation et développer des habitudes de marche à pied et de circulation en vélos confortables et sécurisées.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1 ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP

Compte tenu des points développés dans les deux chapitres précédents (2&3),

Prenant en compte :

- le respect de la procédure,
- le contenu et la forme du dossier d'enquête
- la concertation préalable et l'information du public,
- les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public ou à mes questions,
- l'analyse bilancielle.

Et rappelant :

- mes demandes de réponses à apporter par le maître d'ouvrage à certaines questions générales ou particulières posées par le public, que se soit lors de réunions de présentation ou de rencontres lors de négociations à venir,
- mon souhait de précisions à apporter sur les plans de la pièce IV,
- la demande de jouissance de la parcelle demandée par la famille GUIBERT du vivant de leur mère, au même titre que celle obtenue par Mr MASSON, qui devra être réétudiée,
- la réponse apportée à Mr BREGEON que j'ai considérée comme non recevable,

je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC Pontereau-Piletière sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire,

assorti de la réserve suivante : prise en compte de la demande de Mr BREGEON, au nom de l'« égalité de traitement », qui souhaite, de manière tout à fait raisonnable, une distance et une surface permettant un dégagement de la façade arrière pour ses deux locatifs (cf mon avis détaillé page 15).

4.2 ENQUÊTE PARCELLAIRE

Compte tenu :

- que les expropriations envisagées et les objectifs visés par le projet mis à l'enquête sont bien conformes à l'objet des travaux tel qu'ils résultent de la procédure DUP,
- de la nécessité pour Loire Atlantique Développement, maître d'ouvrage pour le compte de Nantes Métropole, d'acquiescer ce foncier pour mener à bien le projet,
- que les parcelles visées recevront une affectation conforme à ces travaux d'aménagement de la ZAC,

j'émet un avis favorable

- à la délimitation des deux secteurs Pontereau / Piletière,
 - à la délimitation du secteur mesures compensatoire,
- secteurs nécessaires pour la réalisation de la ZAC Pontereau-Piletière sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Loire

Le 14 mars 2020

Le commissaire enquêteur
Jean Christophe PEUREUX

