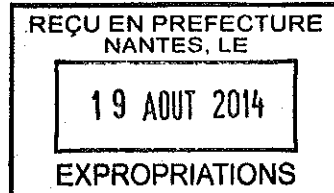


DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

# Commune Des Sorinières



# Enquêtes Publiques

**-Enquête préalable à la Déclaration  
d'Utilité Publique de la ZAC des Vignes**

**-Enquête Parcellaire**

# RAPPORT

Daniel RICHARD – 44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

## SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| <b>Avant-propos .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>I-Dispositions légales prises pour l'organisation des enquêtes .....</b> | <b>3</b> |
| 1- Actes générateurs des enquêtes :.....                                    | 3        |
| 2- Dates et durée des enquêtes :.....                                       | 3        |
| 3- Permanences du commissaire enquêteur :.....                              | 3        |
| 4- Publicité : .....  | 4        |
| a – Par voie de presse .....  | 4        |
| b – Par voie d'affichage .....  | 4        |
| <b>II-Objet des enquêtes .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>III-Contenu des dossiers d'enquête .....</b>                             | <b>4</b> |
| Enquête DUP .....   | 4        |
| Enquête Parcelaire .....  | 5        |
| <b>IV-Communication et information sur l'enquête .....</b>                  | <b>5</b> |
| <b>V- Déroulement de l'enquête .....</b>                                    | <b>5</b> |
| <b>VI- Synthèse des observations.....</b>                                   | <b>6</b> |
| 1- Observations du public portées sur les registres .....                   | 6        |
| 2- Courriers reçus.....   | 8        |
| 3- Avis des personnes publiques .....                                       | 8        |

## Avant-propos

Le présent Rapport, les Conclusions et Avis Motivés qui l'accompagnent, sont établis pour deux enquêtes conjointes de la façon suivante :

- Un Rapport unique pour les deux enquêtes publiques, daté et signé.
- Des Conclusions et Avis Motivés pour chacune des deux enquêtes publiques, datés et signés.
- Des Annexes suivent concernant l'ensemble des enquêtes publiques conjointes.

## I-Dispositions légales prises pour l'organisation des enquêtes

### 1- Actes générateurs des enquêtes :

- Délibération du Conseil Communautaire de NANTES METROPOLE n° 2013-40 en date du 19 avril 2013 approuvant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact actualisée, le dossier de réalisation modifié de la ZAC des Vignes et le programme des équipements publics modifié.
- Délibérations du Bureau Communautaire de NANTES METROPOLE n° 2013-73 en date du 31 mai 2013 qui sollicite Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, Préfet de Région des Pays de la Loire pour l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au profit de Nantes Métropole Aménagement et de l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Vignes, commune des Sorinières.
- Décision n° E14000097/44 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 25 avril 2014 désignant :
  - Daniel RICHARD, commissaire enquêteur titulaire,
  - Jean LE MOINE, commissaire enquêteur suppléant
- Arrêté Préfectoral n° 2014/BPUP/ 040 en date du 23 mai 2014 prescrivant l'enquête portant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Vignes sur la commune des Sorinières, et l'enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les immeubles à acquérir par voie d'expropriation et d'identifier les propriétaires et autres titulaires de droits concernés par l'opération envisagée.

### 2- Dates et durée des enquêtes :

- Ouverture de l'enquête le lundi 23 juin 2014,
- Clôture de l'enquête le jeudi 24 juillet 2014.

soit une durée de 32 jours consécutifs.

### 3- Permanences du commissaire enquêteur :

A la mairie des Sorinières

- Lundi 23 juin, de 9h à 12h
- Mardi 1<sup>er</sup> juillet, de 9h à 12h,

-Lundi 7 juillet, de 14h à 17h30  
Jeudi 17 juillet, de 9h à 12 h,  
Jeudi 24 juillet, de 14h à 17h00.

#### **4- Publicité :**

##### **a – Par voie de presse**

Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de OUEST FRANCE & PRESSE Océan des Samedis 31 mai et 24 juin 2014.

##### **b – Par voie d'affichage**

Par affichage à la mairie des Sorinières, au siège de Nantes Métropole, et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

## **II-Objet des enquêtes**

Au sein de Nantes Métropole, la commune des Sorinières enregistre une croissance continue qui nécessite l'accroissement et le renouvellement de l'offre en logements.

Le programme de la ZAC des Vignes créée par délibération du conseil municipal des Sorinières le 18 avril 2003, consistait en la création d'un quartier de 500 logements sur 44 hectares. Divisée en 5 tranches, la mise en œuvre opérationnelle a débuté en 2007 par la tranche 1, terminée en 2011, ce qui a permis la construction de 117 logements. La tranche 3, en cours de finalisation, prévoit 93 logements. La compétence « ZAC Habitat » des communes ayant été transférée vers Nantes Métropole en 2010, la concession d'aménagement a été transférée à Nantes Métropole Aménagement le 8 juillet 2010.

Le programme modifié, permet la création de 700 logements sur la même surface (44 ha) et participe à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole Communauté Urbaine.

L'enquête parcellaire, menée conjointement, a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

## **III-Contenu des dossiers d'enquête**

### **Enquête DUP**

Pièce 0 : Préambule

Pièce 1 : Notice explicative

Pièce 2 : Plan de situation

Pièce 3 : plan général des travaux

Pièce 4 : caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce 6 : Etude d'impact

Pièce 7 : Avis de l'Autorité Environnementale et note complémentaire en réponse rédigée par Nantes Métropole.

Registre d'enquête publique

### **Enquête Parcelaire**

Pièce 1 : Notice explicative

Pièce 2 : Tableau parcellaire

Pièce 3 : Plan parcellaire

Registre d'enquête publique

## **IV-Communication et information sur l'enquête**

En plus des informations légales évoquées au § I – 4 ci-dessus, une réunion d'information à destination des habitants des Sorinières a eu lieu le 10 octobre 2012, afin de rappeler les enjeux de l'opération, l'état d'avancement et la poursuite du projet.

L'enquête publique a été notifiée aux propriétaires soit par recommandé avec accusé de réception soit notification par voie d'huissier.

Il convient également de rappeler que la concertation a été engagée par la commune, préalablement à la création de la ZAC en 2003.

### **Autre moyen**

Une information est également donnée sur le site internet de la commune.

## **V- Déroulement de l'enquête**

### **1-Préalablement à l'ouverture de l'enquête,**

#### **Le Mardi 27-05-2014 :**

Réunion en mairie des Sorinières, avec Nantes Métropole (Mesdames Marylène LE CADRE, Morgane HUON, Nadège MARTEL), Nantes Métropole Aménagement (Monsieur Yann LE GALLIC), la mairie des Sorinières (Aurélien PATIER), suivie d'une visite des lieux. Le commissaire enquêteur suppléant était également présent.

J'ai demandé que soit mise à disposition du public une carte au format A0 de l'ensemble de la ZAC, et que soit également mis à disposition un agrandissement au format A3 des cartes figurant dans le dossier de déclaration d'utilité publique (les légendes de ces cartes au format A4 dans le dossier étaient illisibles).

Ces éléments ont été faits et joints au dossier pour le début de l'enquête.

**Le Jeudi 05-06-2014 :**

Une vérification de l'affichage était prévue, mais remise en dernière minute elle a été reportée au lendemain.

**Le Vendredi 06-06-2014 :**

Vérification sur les lieux des 13 points d'affichage, ainsi qu'à la mairie.

**2-Le Lundi 23-06-2014 :** Ouverture d'enquête et première permanence, 2 visites.

**3-Le Mardi 01-07-2014 :** Deuxième permanence, 1 visite

**4-Le Lundi 07-07-2014 :** Troisième permanence, 3 visites

Préalablement à cette permanence, je me suis rendu rue des Soupîrs suite aux remarques formulées sur les registres d'enquête par MM. Blineau et Simon, concernant la parcelle AH 342.

**5-Le Jeudi 17-07-2014 :** Quatrième permanence, 6 visites

**6-Le Jeudi 24 Juillet :** Cinquième permanence, 9 visites

Clôture de l'enquête à 17h.

**7-Le 25-07-2014 :**

Réunion au pôle de proximité de Vertou pour remise du Procès-verbal de synthèse à Nantes Métropole

**Bilan global :**

Les enquêtes conjointes se sont déroulées dans de bonnes conditions, le commissaire enquêteur ayant eu tout le support et les éléments utiles de la part du personnel municipal toujours disponible.

La carte au format A0 et les planches au format A3 avec leur légende lisible, ont permis au public de mieux visualiser les types de logements et leur répartition dans les futures tranches. Ces documents ont été très utiles.

Vingt et une personnes sont venues durant les permanences et 3 en dehors des permanences.

## **VI- Synthèse des observations**

### **1- Observations du public portées sur les registres**

10 observations ont été portées sur le registre « Enquête DUP » et 4 sur le registre « Enquête Parcellaire ». Ces observations sont numérotées et précédées de l'indice « DUP » ou « P » en fonction du registre sur lequel elles ont été portées. Il ne sera pas tenu compte de la remarque DUP4 portée par erreur sur ce registre, qui concerne la ZAC « Cœur de Ville » dont la concertation avait lieu en même temps (cette observation a ensuite été reportée sur le registre « Cœur de Ville »).

Ces observations ont été regroupées dans 3 thèmes : demandes de rectification du périmètre de la ZAC, demandes de révision à la hausse des indemnités, observations sur les modalités de mise en œuvre de la ZAC.

- Un certain nombre d'observations demandent une légère rectification du périmètre de la ZAC.
  - Monsieur BLINEAU Jean et son gendre, monsieur SIMON Michel, demandent l'exclusion de la parcelle AH 342 de cette opération (Ces 2 observations DUP 1 & 2, ont été portées à l'identique dans les deux registres – Observations P 1 & 2). Ce terrain, très bien entretenu, sert de potager et de verger au profit de la communauté familiale.
  - Monsieur ADAM Martin et son épouse confirment cette utilisation du terrain et soulignent son intérêt comme lien intergénérationnel et affectif, sachant que sur ce terrain ont vécu 5 générations d'une même famille (Observation P 4). Ils demandent également l'exclusion du périmètre de la ZAC de la parcelle AH 341 de 11 m<sup>2</sup>. NB : Cette parcelle ne figure pas dans l'état parcellaire.
  - Monsieur GARREAU -DUP 9- propriétaire de la parcelle AH 293, veut continuer à cultiver son jardin potager et demande l'exclusion de cette parcelle du périmètre de la ZAC pour en garder la propriété. Pour la parcelle AH 91, il tient à garder une superficie de 500 m<sup>2</sup>, en continuité de la parcelle 332, et donnant sur la rue des soupirs.
  - Monsieur Dominique Forget -DUP 10- titulaire indivis du droit de propriété des parcelles AL 187,188,189 a besoin de 800 m<sup>2</sup> pour construire sur une de ses parcelles. Il n'est pas opposé à céder la superficie restante à condition que le prix de cession corresponde à la réalité du marché. A titre indicatif, il donne l'évaluation faite par le notaire le 18 juillet 2014 pour l'évaluation des droits de succession.
- 3 observations reprennent des remarques déjà faites lors de la précédente consultation. Elles portent sur l'indemnisation qui aurait été précédemment proposée et jugée inacceptable. Une partie de l'observation de monsieur Forget rapportée ci-dessus se rapporte également à ce thème.
  - L'indivision AIZIER -P3- juge l'indemnisation proposée par la SEMSOR en 2009 notoirement insuffisante.
  - Madame BOURASSEAU Nadine -DUP7-, cogérante du GAEC de l'Endruère et locataire de 10 ha de terres maraîchères, renouvelle sa demande formulée lors de la précédente DUP à savoir le remplacement des terres actuellement cultivées et une indemnité de compensation des pertes qui découleront de ce projet.
  - Madame GARREAU Jeanine -DUP 10- propriétaire du terrain clos cadastré AH 294 est d'accord pour céder sa parcelle sous réserve que lui soit proposé un prix raisonnable.
- 3 observations concernent plus particulièrement des étapes ultérieures, à savoir des modalités de mise en œuvre de la ZAC.

- Madame BOURGEOIS Arlette, épouse LECHAT –DUP 5- n'est pas opposée à la cession de sa parcelle AL 216, mais souhaite pouvoir continuer à accéder avec un véhicule à l'arrière de la parcelle contigüe 211.
- Monsieur FERCHAL Erwan, 24 rue de la Guindonnière -DUP 6- demande si ont bien été enregistrés dans l'aménagement :
  - Un droit de passage qui lui est dû sur le côté Sud de son terrain (parcelle 30)
  - Une sortie possible de véhicule à l'arrière de la parcelle (parcelle 34).
  - En parallèle, il invite l'aménageur à réfléchir sur la voirie de la rue de la Guindonnière et notamment sur le virage à 90° sur la sortie du terrain de sport.
- Monsieur MORNET Paul, 8 rue du Bocage -DUP 3- demande que des précautions soient prises dans l'édification des logements collectifs ou intermédiaires jouxtant le sentier des soupirs pour éviter une vue plongeante sur son terrain et également de nuire à son ensoleillement.
- La contribution de l'association ADRIME (Association des riverains de la zone du Menhir) -DUP 8- porte sur un certain nombre de points qui ne remettent pas en cause le périmètre proposé de la ZAC et ses grandes lignes. Ainsi sont notamment évoqués :
  - La maison communale entraîne des nuisances pour les riverains (bruits, problèmes de parking, vitesse ...)
  - Trop peu de places de stationnement constaté en tranche 1, vitesse des véhicules, nuisances sonores, incivilités.
  - Les besoins en logement doivent être mieux anticipés.
  - Des suggestions sont faites sur les conseils consultatifs d'habitants qui se mettent en place.

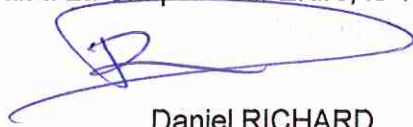
## 2- Courriers reçus

Aucun courrier concernant cette enquête n'a été adressé à la mairie durant la période du 23 juin au 24 juillet 2014. Seul un courrier a été reçu hors délai : il contenait la réponse au questionnaire à renvoyer à Nantes Métropole, ce que j'ai donc fait.

## 3- Avis des personnes publiques

L'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier mis à la disposition du public. Nantes Métropole a rédigé une note complémentaire qui répond aux points évoqués dans cet avis.

Fait à La Chapelle sur Erdre, le 14/08/2014



Daniel RICHARD