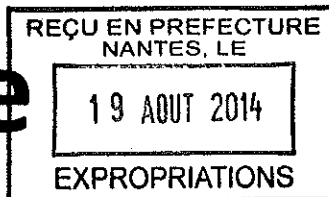


DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Commune Des Sorinières

Déclaration d'Utilité

Publique



ZAC des Vignes

ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS & AVIS

Daniel RICHARD – LA CHAPELLE SUR ERDRE

SOMMAIRE

I-Conclusions	3
1- Rappel du projet :	3
2- Déroulement de l'enquête :	3
3- Les observations :	4
 II-Avis motivé	 6

I-Conclusions

1- Rappel du projet :

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 ainsi 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.

2- Déroulement de l'enquête :

-Cette enquête a été prescrite du lundi 23 juin au jeudi 24 juillet 2014, soit une durée de 32 jours consécutifs.

-La publicité a été faite régulièrement dans la rubrique « Annonces Légales : Avis administratifs » de OUEST FRANCE et de PRESSE OCEAN » des Samedis 31 mai et 24 Juin 2014.

-L'affichage fait à la mairie Sorinières, au siège de Nantes Métropole, et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet a été fait conformément aux règles et vérifié le 6 juin 2014 (Cf certificats d'affichage joints).

En plus des informations légales évoquées 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 parcellaire 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.

La participation du public peut être qualifiée de bonne : 21 personnes se sont déplacées au cours des 5 permanences, et 3 personnes ont déposé un avis hors permanence.

Le dossier mis à la disposition du public était complet. Une note complémentaire à l'étude d'impact intégrait les remarques faites par l'Autorité Environnementale et une carte au format A0 ainsi qu'un dossier de cartes au format A3 avaient été mis à la disposition du public.

Eu égard à ces dispositions, les mesures suffisantes pour l'information du public sur le déroulement de l'enquête et sur ses enjeux ont bien été prises.

3- Les observations :

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

Contestation du périmètre de la ZAC, ou plutôt, hostilité à la cession de tout ou partie de certaines parcelles, soit pour y continuer le jardin potager et le verger, soit pour y construire.

Pour la parcelle AH 342, d'une contenance de 1548 m², le souhait exprimé par Monsieur Blineau de garder cette parcelle a été clairement exprimé, non seulement par lui, mais aussi par toute la famille. Ensemble, ils cultivent cette parcelle acquise de longue date, et tous profitent de ce qu'elle peut leur apporter. Le lien intergénérationnel développé grâce à cette activité est souligné également. Une demande du même type est faite par Monsieur Garreau pour la parcelle AH 293.

Ces aspects positifs à la fois sur le plan social (renforcement des liens familiaux et intergénérationnels), sur le plan économique et sur le plan environnemental (maintien d'un espace naturel en zone fortement urbanisée), doivent être comparés aux enjeux de la ZAC.

La ZAC des Vignes s'inscrit pleinement dans le programme local de l'habitat aux Sorinières, avec le triple objectif d'accueil des ménages familiaux, le maintien des jeunes sur la commune, le rattrapage des logements sociaux au titre des 20% de la loi SRU (6,52% au bilan SRU 2008). C'est pourquoi, le présent programme réajusté fait notamment état de la réalisation de 180 logements supplémentaires et la mise en œuvre de 25% de logements abordables et 25% de logements sociaux.

De ce fait, le maintien de la parcelle AH 342 en potager au détriment de futurs logements va à l'encontre de ces objectifs et n'est pas souhaitable. Cette position est également valable pour la parcelle AH 293, d'une superficie de 1359 m².

En ce qui concerne la parcelle AH 91, d'une superficie de 3203 m², M. Garreau demande à rester propriétaire d'une superficie de l'ordre de 500 m² en bordure de la rue des Soupirs et en continuité de la parcelle déjà construite n° 332, de manière à ce que sa fille puisse construire. Cette demande avait déjà été formulée en mairie des Sorinières. *Il s'agit là d'une construction, permettant l'accueil d'une famille, le maintien de jeunes sur la commune (2 des 3 objectifs du PLH des Sorinières évoqué ci-dessus) mais pas le rattrapage de logements sociaux.*

De même, monsieur Dominique Forget est titulaire indivis du droit de propriété des parcelles AL 187, 188, 189 d'une superficie totale de 2191 m², suite au décès de son père survenu le 30 mai 2014. Il demande de conserver 800 m² pour construire sa maison.

Au même titre que la ZAC a pour principal objectif le logement, il s'agit là aussi de construire 2 logements permettant chacun l'accueil d'une famille et le maintien de jeunes sur la commune, tout en reconnaissant que ces deux habitations prendraient la place d'un nombre plus grand de logements. Accorder à ces deux personnes la possibilité de construire leur logement en périphérie de la ZAC (ce que permet la situation de leurs parcelles) et sur une partie d'un terrain dont ils sont propriétaires me paraît légitime. A défaut de pouvoir accéder à une telle demande, on pourrait les inviter à postuler sur un logement dans la ZAC, mais au cas où ils feraient une telle requête, ils n'ont aucune certitude de rentrer dans les critères requis et donc aucune certitude pour se loger sur une partie du terrain familial.

Dans ces deux cas, je suis favorable à une légère rectification du périmètre de la ZAC pour permettre la construction souhaitée.

Demandes de révision à la hausse des indemnisations

Des observations reprennent des remarques déjà faites lors de la précédente consultation. Elles portent sur l'indemnisation qui aurait été précédemment proposée aux propriétaires et qu'ils jugent inacceptable.

-L'observation de Monsieur Forget relative à l'estimation faite par le notaire le 18 juillet 2014 dans le cadre de la succession, à savoir 72 500€ pour les 3 parcelles, donne une idée de l'écart entre le montant estimé par l'aménageur et celui espéré par le propriétaire (De plus, le notaire aurait établi son estimation sur le quart de la valeur réelle du terrain à bâtir).

-L'indivision Aizier juge l'indemnisation proposée par la SEMSOR en 2009 notoirement insuffisante.

-Madame Bourasseau Nadine, 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, propriétaire du terrain clos cadastré AH 294 est d'accord pour céder sa parcelle sous réserve que lui soit proposé un prix raisonnable.

Ces personnes ne critiquent pas le projet de ZAC, mais contestent le montant de l'indemnisation qui leur avait été initialement proposé et demandent une nouvelle estimation plus conforme à la réalité du marché, ce qui semble légitime.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, Nantes Métropole Aménagement souligne sa volonté de privilégier les acquisitions à réaliser par voie de négociation amiable, ce qui devrait permettre d'aboutir à un compromis satisfaisant pour les différentes parties.

Observations sur les modalités de mise en œuvre de la ZAC

D'autres observations concernent plus particulièrement des étapes ultérieures, à savoir des modalités de mise en œuvre de la ZAC, ou des réflexions sur les aménagements déjà réalisés.

-Madame Bourgeois Arlette souhaite pouvoir continuer à accéder avec un véhicule à l'arrière de la parcelle 211, contiguë à la parcelle AL 216 qui doit être cédée dans le cadre de la ZAC.

-Pour les demandes de droit de passage formulées par Monsieur Ferchal Erwan, 24 rue de la Guindonnière, *l'aménageur respectera les droits inscrits dans l'acte de vente. Pour la voirie de la rue de la Guindonnière et notamment la sécurité au virage à 90° sur la sortie du terrain de sport, ces préoccupations s'inscrivent dans le plan de déplacement urbain (PDU).*

-Monsieur Mornet Paul, 8 rue du Bocage 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.

Interrogé sur ces aspects des futurs aménagement, Nantes Métropole Aménagement examinera ces demandes lorsque les études de détail seront plus avancées.

-La contribution de l'association ADRIME (Association des riverains de la zone du Menhir), 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 qui entraîne des nuisances pour les riverains (bruits, problèmes de parking, vitesse ...) et le manque de places de stationnement constaté en tranche 1, la vitesse des véhicules, des nuisances sonores, des incivilités. De même, des suggestions sont faites sur les conseils consultatifs d'habitants qui se mettent en place et les besoins en logement devraient être mieux anticipés..

Toutes ces remarques ne relèvent pas de l'objet de la DUP, ni de l'enquête parcellaire. Elles peuvent trouver leur place dans un dialogue permanent avec la collectivité ayant compétence dans ces différents domaines.

II-Avis motivé

Je soussigné, Daniel RICHARD, après avoir,

Vu, l'Arrêté de Monsieur le Préfet de la région des Pays de la Loire, Préfet de la Loire Atlantique du 23 mai 2014 prescrivant dans la commune des Sorinières, l'enquête portant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Vignes,

Vu, le dossier concernant le dossier portant sur l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC des Vignes,

Vu, les Avis au public parus à deux reprises par voie de presse et l'Avis d'enquête publique affiché à la Mairie des Sorinières et à Nantes Métropole ainsi qu'à différents points dans la commune du 6 juin 2014 au 25 Juillet 2014 inclus, ainsi que l'attestent les certificats transmis par Monsieur le Maire des Sorinières et la Vice-Présidente déléguée de Nantes Métropole, annexés au Rapport,

Vu, les observations portées par le public portées sur le registre d'enquête publique,

Vu, le procès verbal de fin d'enquête et la réponse de Nantes Métropole,

Vu, le Rapport relatif au déroulement de l'enquête publique,

Estimant que :

-L'enquête publique s'est tenue conformément à la législation en vigueur, et le dossier soumis à l'enquête publique contient les informations nécessaires à la compréhension par le public,

-Le public a eu accès au dossier déposé en mairie dans des conditions satisfaisantes durant toute l'enquête publique pour y déposer ses requêtes ou observations et a pu venir s'informer et s'exprimer auprès du commissaire enquêteur librement, durant les 5 permanences organisées au cours de l'enquête,

-La composition du dossier soumis à enquête répond aux dispositions de la législation et qu'il contient les informations nécessaires à la compréhension par le public du projet proposé par le Maître d'Ouvrage,

-Le projet et son programme sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat,

-Le projet, du fait de la réalisation d'une coulée verte structurante en tirant parti des qualités paysagères du site actuel permet d'assurer un contact entre l'urbanisation et les espaces verts environnants,

-Le projet, situé à proximité du centre ville, permet de resserrer l'organisation territoriale,

-Le projet, en répartissant les diverses densités de logements en fonction du site, établit une trame urbaine cohérente et hiérarchisée,

-Que toutefois une amélioration peut être apportée en modifiant à la marge le périmètre de la ZAC de manière à permettre à 2 personnes de construire sur leur terrain.

Pour ces motifs :

J'émet un **AVIS FAVORABLE A L'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC DES VIGNES,**

avec la réserve suivante : modification du périmètre de la ZAC sur les parcelles AH 91 et AL 189 et(ou) AL 188 de manière à permettre à leur propriétaire d'y construire une maison.

Fait à La Chapelle sur Erdre, le 14 août 2014



Daniel RICHARD

