

Observation n°1

Déposé le 14 Février 2020

Par GUIBERT Stéphane

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver, ci-joint, une copie numérique des observations de l'indivision GUIBERT déposées, ce jour, lors de votre permanence.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez aux présentes observations, je vous prie de croire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma haute considération,

Pour l'indivision GUIBERT

Stéphane GUIBERT

1 document joint.

Documents associés

Observation n°1

Indivision GUIBERT
Monsieur Stéphane GUIBERT
752 rue du Cellier – 44470 MAUVES-SUR-LOIRE

Mauves-sur-loire, le 14 février 2020

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En ma qualité de représentant de l'indivision GUIBERT, propriétaire d'une maison d'habitation sise sur la parcelle cadastrée AE n°102, partiellement incluse dans le périmètre de la DUP du projet de ZAC « Pontereau » objet de la présente enquête publique, je souhaiterais vous soumettre les observations suivantes, qui justifient, au sens de l'indivision, qu'un avis négatif soit opposé à ce projet de déclaration d'utilité publique.

1. À titre liminaire, il me semble nécessaire de dresser un état des caractéristiques de notre propriété.

Notre maison, acquise en 1967 n'est autre que l'ancien relais de poste de la Barre érigée au XVIII^e siècle.

Cette maison est actuellement occupée par ma mère, Madame Marie-Paule GUIBERT, âgée de 78 ans qui vit très mal cette procédure du fait de ses conséquences sur sa propriété qui conserve les souvenirs de notre défunt père et de notre enfance.



(Extrait du dossier d'enquête parcellaire)



(Photographie prise depuis notre parcelle)



(Photographie de l'accès à notre parcelle depuis le RD68).

2. Nous avons été particulièrement surpris de découvrir, à la suite de la notification, au lendemain les fêtes de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, que notre parcelle était sur le point d'être expropriée en quasi-totalité.

En effet, une portion substantielle de notre propriété (5844 m²) comprenant l'accès à la maison depuis la voie publique, le jardin d'agrément de cette dernière, le puits, le pâturage de nos moutons, notre verger et un hangar, serait expropriée.



(Puits)



Emprise expropriée



(Partie de notre terrain destinée au pâturage)



(Hangar)

Le projet aurait donc pour effet de nous laisser un reliquat de parcelle de seulement **562m²** étant précisé qu'une majeure partie de cette surface correspond à l'emprise de la maison.

Le projet conduit donc à supprimer 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.

3. Par ailleurs, cette emprise serait hautement préjudiciable du fait de la suppression du terrain qui assure l'infiltration des eaux et qui accueille le puits qui alimente la maison en eau potable.

4. De plus on remarquera que l'emprise identifiée dans le cadre de l'enquête parcellaire ne correspond pas au périmètre opérationnel du projet tel que présenté au sein de la pièce complémentaire versée par le maître d'ouvrage le 20 janvier dernier.

En effet, le périmètre opérationnel est situé en recul de notre maison vers le Chemin du Pontereau.

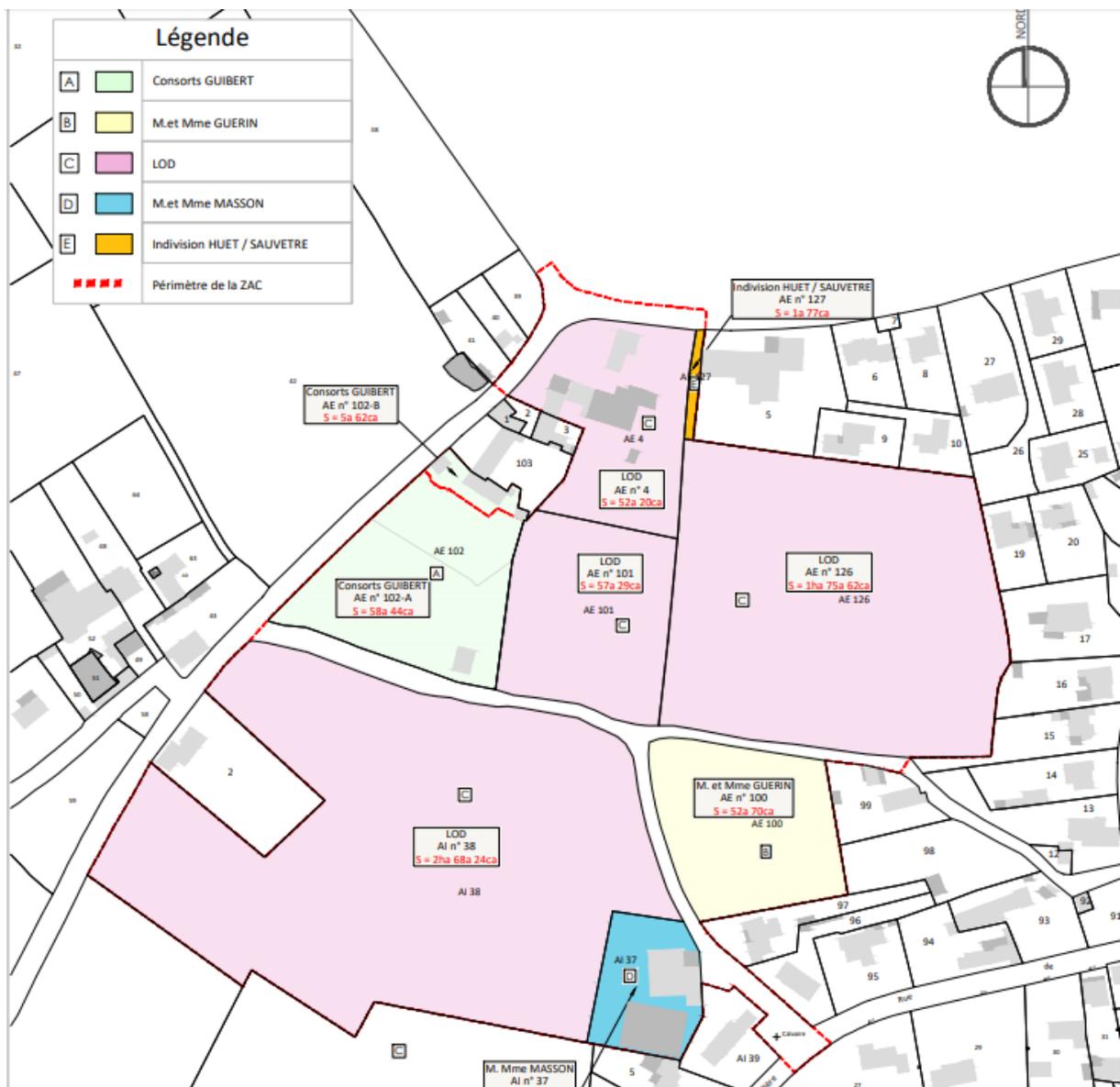


(En jaune : portion de notre parcelle identifiée comme devant être expropriée alors même qu'elle se trouve hors du périmètre opérationnel de la ZAC)

Nous souhaiterions donc disposer d'un éclaircissement concernant le devenir de cette portion de parcelle et naturellement la justification de notre dépossession alors que cette partie de notre parcelle ne sera pas mobilisée dans le cadre des aménagements projetés.

5. Par ailleurs et en toute hypothèse, nous souhaiterions attirer votre attention sur le fait que nous ne nous expliquons pas la justification de l'intégration de notre parcelle au périmètre retenu par l'expropriant.

En effet, nous avons pu constater que Loire Océan Développement disposait d'ores et déjà de la maîtrise foncière d'une majeure partie du secteur Pontreau, comme en atteste le plan d'état parcellaire annexé au dossier d'enquête publique :



(Parcelles Loire Océan Développement matérialisées en rose).

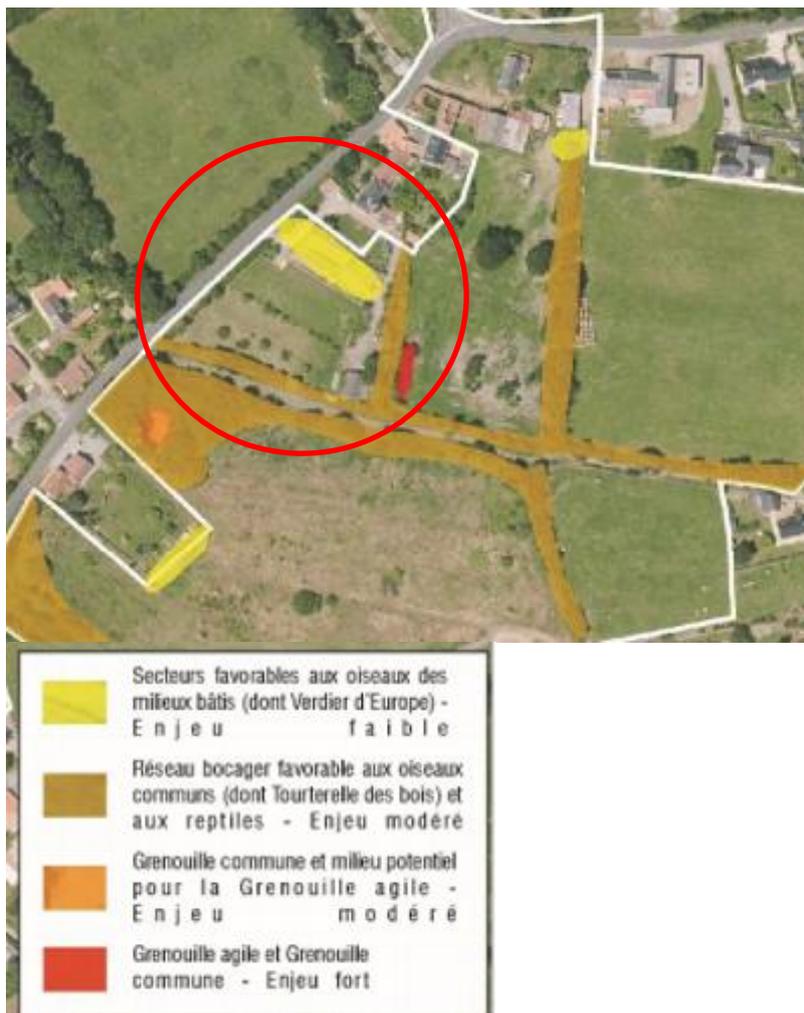
Au regard de l'importance du foncier possédé par l'expropriant, nous nous interrogeons sur les raisons qui justifient que soit porté atteinte à notre droit de propriété.

Il nous semble qu'une évolution du périmètre du projet sur le secteur Nord de Pontereau, afin de le limiter aux parcelles dont la maîtrise foncière est d'ores et déjà assurée serait tout à fait pertinente.

6. Nous estimons également que l'exclusion de nos biens de la procédure d'expropriation se justifie, outre la préservation de notre droit de propriété, par les caractéristiques de notre parcelle.

En effet, comme le relève à juste titre l'expropriant au sein de l'étude d'impact, la zone est composée d'un réseau bocager formé de haies constituant un couvert favorable à la reproduction de l'avifaune locale.

Ce réseau écologique constitue également l'habitat de mammifères et insectes caractérisant la biodiversité du site.



(Etude d'impact p.111 carte des enjeux faunistiques)

Par ailleurs, on soulignera également la présence d'une mare située au Sud Est de notre parcelle.



Cette zone est identifiée comme présentant un enjeu fort pour la Grenouille Commune et la Grenouille agile.

On constate donc que la partie de notre parcelle que le maitre d'ouvrage ambitionne d'acquérir est ceinturée des limites naturelles formées par une haie bocagère et une mare et qui auraient tout à fait pu être considérées comme les limites de la ZAC.

Partant, revoir la délimitation du projet présenterait plusieurs avantages, à savoir préserver les composantes écologiques de la zone ainsi que notre propriété, tout en ne présentant qu'un impact marginal sur le projet soumis à enquête.

En effet, seuls cinq logements sont projetés sur notre terrain. Ces derniers seront desservis par une voie en impasse traversant le bocage et imperméabilisant les terres situées juste au-dessus de la mare.



(Plan de composition de la ZAC)

On relèvera, à toutes fins utiles que cette configuration en impasse est loin d'être optimale et a justifié d'abandonner certains scénarios d'aménagement initialement envisagés par le maître d'ouvrage.

La non-réalisation d'une voirie au nord-ouest du secteur de la Piletière et l'urbanisation partielle n'apparaissent pas envisageables pour plusieurs raisons :

- la perte d'espace cessible important : sur les 92 logements prévus, 26 (soit environ 1/3) seraient impactés par la décision de maintien de cette zone humide ; cela engendrerait un fort déséquilibre financier et programmatique avec la disparition d'une bonne partie des maisons individuelles groupées. Les espaces urbanisables possibles seraient pour leur part difficilement accessibles. La contrainte hydraulique en aval de la ZAC et la nécessité de réaliser un certain nombre de bassins de rétention dimensionnés pour une pluie de fréquence centennale réduisent déjà la surface cessible et donc le nombre de logements à réaliser. **La préservation de la zone humide a un impact significatif sur les objectifs de production de logements du PLH. La politique publique forte de Nantes Métropole serait remise en cause localement.**

- s'il est décidé de n'urbaniser que la partie Est et Sud Est, la desserte de celle-ci serait en impasse ; ce fonctionnement en impasse n'est pas satisfaisant en termes de fonctionnement urbain et de maillage viaire.

- la partie aménagée se retrouverait à l'opposé de la RD 68 desservie par une desserte TAN.

(Etude d'impact p.40.)

À ce titre, on soulignera que la simple lecture du dossier d'enquête permet déjà de se rendre compte des inconvénients d'une telle configuration qui impose l'aménagement d'aires de présentations d'ordures ménagères éloignées des maisons projetées.



(Etude d'impact p.237)

Partant, la dépossession forcée de notre bien pour réaliser les aménagements projetés ne nous paraît nullement justifiée.

Ce parti semble d'autant plus contestable, que le projet, qui ne prévoit aucun bâtiment collectif, procèdera à la consommation et l'imperméabilisation d'une surface importante de terrains naturels et agricoles.

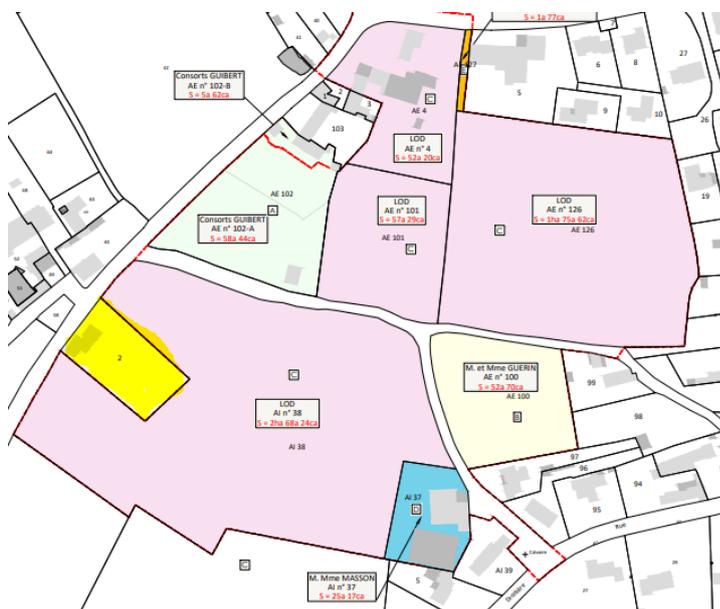
De plus, nous nous interrogeons sur la capacité de notre commune à accueillir dans de bonnes conditions plus de 500 habitants en situation de projet.

En effet, si nous avons noté que le projet serait phasé, nous estimons qu'un projet d'une importance moindre aurait été plus pertinent.

En effet, la Commune prévoit d'ores et déjà la production de logements sur différents secteurs et nous ne sommes pas convaincus que les équipements publics et les réseaux permettent effectivement d'accueillir l'ensemble de ces nouveaux Malviens.

Nous nous interrogeons donc sur la justification des besoins réels de logements sur la Commune au regard, d'une part, du potentiel de création de logements sur les autres opérations prévues sur la Commune et, d'autre part, de la capacité des réseaux.

Enfin, 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 secteur, des voisins conserveraient la jouissance intégrale de leurs biens.



(En jaune : propriété de Monsieur PAPIN exclue de l'étude)

Nous nous interrogeons donc sur les justifications de cette différence de traitement.

* *

*

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.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez aux présentes observations, nous vous prions de croire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre haute considération.

Pour l'indivision GUIBERT

S. GUIBERT