

nouvelle population. Une préparation foncière a été conduite autour des équipements dans ce sens (2 acquisitions foncières rue du Cellier) pour consolider l'offre de service à la population :

- Une augmentation de la surface de restauration scolaire et des services périscolaires est programmée.*
- Les équipements sportifs et culturels correspondent à une commune de 5 000 habitants (la population de Mauves-sur-Loire est actuellement d'environ 3 300 habitants).*
- Par ailleurs, une réserve foncière de 6 161 m² en cœur de bourg a été inscrite dans le PLUm afin de pouvoir y implanter de nouveaux équipements publics (exemple : école maternelle ou salle multifonction).*
- L'OAP Centre Bourg permet elle aussi d'accueillir de nouveaux espaces commerciaux à plus ou moins long terme.*
- La construction d'un pôle santé en centre bourg est en cours de programmation.*

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 (plusieurs par grand secteur), avec création de bassins de rétention paysagers et rejet régulé dans les fossés existants, ce qui ne remet pas en cause la capacité des fossés.

L'assainissement des eaux usées du site (tout à l'égout pour toutes les parcelles des 2 secteurs de la ZAC) est intégré au projet. Pour les maisons existantes riveraines, des travaux d'extension et renforcement de réseau sont programmés concomitamment par Nantes Métropole (rue du Cellier, rue de la Prime). La capacité à collecter les effluents des deux secteurs n'est pas remise en cause. De plus, les réseaux EU posés permettront l'assainissement d'habitations existantes aujourd'hui non raccordées.

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.).

- 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 ;

Cf. réponse ci-dessus.

- « 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 », « nous nous interrogeons donc sur les justifications de cette différence de traitement ».

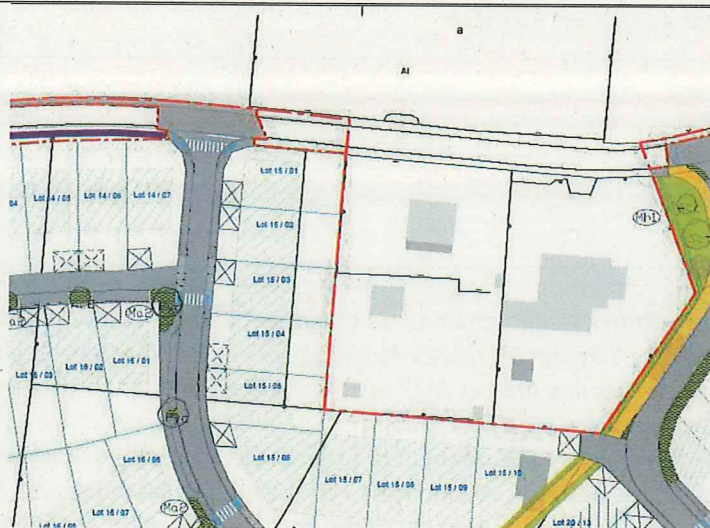
Cf. réponse en R4 – Stéphane GUIBERT – Saint Mars du Désert

« 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

	<p>demeure le contrôle de la stricte nécessité du recours à cette procédure attentatoire au droit de propriété. »</p> <p><i>Cf. réponse ci-dessus sur l'atteinte au droit de propriété</i></p>
<p>R4 – Stéphane GUIBERT – Saint Mars du Désert</p>	<p>Remarque rajoutée sur le registre papier lors de la dernière permanence.</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> <p><i>En 2012, M. Masson a vendu une partie de l'ex-parcelle AI3 à LOD. Cette cession a engendré la division parcellaire en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'AI38 aujourd'hui donc propriété de LOD - et l'AI37, restée propriété de M. Masson.

c. Observations relatives au secteur Piletière

N° d'observation et contributeur	Résumé des observations
R3 – Famille OGER Monique, Gilles, Pascal, Nathalie	<p>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.</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. <p><i>Pour une parfaite égalité des traitements entre propriétaires fonciers, les dations ne sont pas réalisées lors des accords amiables.</i></p> <p><i>La parcelle AI 23 avait fait partie de discussions avec la famille OGER. En l'absence d'accords amiables et au regard de l'évolution du projet, ce foncier est nécessaire à l'opération. Dans la configuration actuelle, cet alignement ne peut être conservé car situé en limite d'emprise constructible sur les lots à bâtir.</i></p> <p><i>La haie ne sera pas conservée entre les parcelles AI 23 et AI 24.</i></p> <p><i>La limite entre les parcelles AI23 et AI24 est marquée par une clôture en palplanches béton doublée d'un alignement de bouleaux qui a été noté comme d'intérêt moyen écologiquement. L'alignement de bouleaux ne permet pas de masquer la clôture peu harmonieuse et empêche d'aménager la parcelle AI23 qui correspond à une bande de 10 m environ comprise dans la ZAC. Il s'agit d'un cultivar horticole de bouleau et non d'une essence locale, dont la durée de vie est par ailleurs limitée.</i></p>



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 ?

La zone humide détruite 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 (arrêté préfectoral 2018/SEE/2452 du 4 octobre 2018). Il reste une parcelle à acquérir par Loire Océan Développement.

Voici le détail des mesures compensatoires (cf. pièces 10 et 11 du dossier complémentaire soumis à enquête publique) :

Sur le site de la Piletière, le projet va induire la suppression d'une zone humide définie sur la base du critère pédologique sur une surface de 8640 m².

Dans le cadre de la démarche itérative (« Eviter-Réduire-Compenser ») et compte tenu des niveaux de fonctionnalité (restreintes sur un plan épuratoire et hydraulique, absence de fonctionnalité écologique) de la zone humide identifiée d'après le seul critère pédologique, du poids que le secteur de Piletière pèse dans la construction prévisionnelle de la commune et enfin des difficultés technico-économiques d'intégrer cette zone humide au plan de composition, le parti a été pris de compenser sa suppression en réhabilitant une zone humide sur le territoire communal ou à proximité immédiate. La justification de ce choix s'appuie sur le fait que :

- la zone humide de Piletière est mise en évidence par le seul critère pédologique et présente des fonctionnalités épuratoire et hydraulique restreintes aux vues de sa situation géographique et de son alimentation (point haut topographique sans connexion apparente avec le réseau hydrographique superficiel).*
- la conservation de cette zone humide se traduirait par des contraintes fortes remettant en cause la production de logements définis par le PLH (seules 2 opérations d'aménagement publiques dans la commune permettront d'assurer la*

réalisation de logements sociaux et de logements abordables)

- la conservation de la zone humide du secteur de la Piletère remet en cause le projet d'aménagement, indispensable au développement de la commune.

Le choix de sites permettant la réalisation de mesures compensatoires s'est porté sur le site de la Boire de Mauves qui présente des potentialités de restauration.

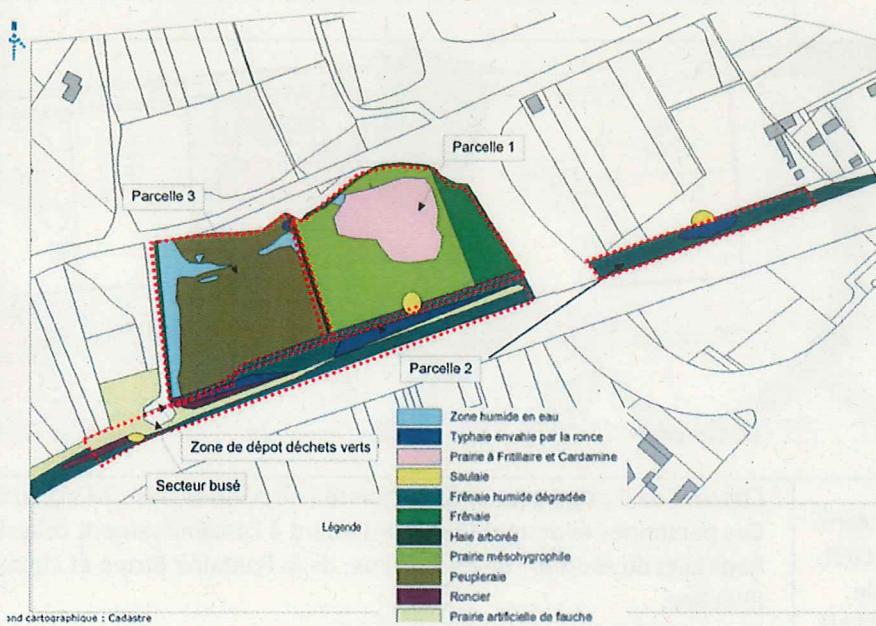
Les mesures de création - restauration de zones humides s'élèvent à 1,81 ha, ce qui va au-delà les 200 % de surface compensatoire requise. Une plus-value écologique est apportée à la fonction de tampon et épuratrice modérée de la zone humide initiale.

La mesure d'accompagnement (amélioration) s'élève à 0,54 ha.

Les fonctionnalités hydrauliques (zone tampon) et épuratoires étant compensés, les gains nets concernent la fonctionnalité écologique.

Les mesures de suivi et le suivi de leur efficacité porteront sur :

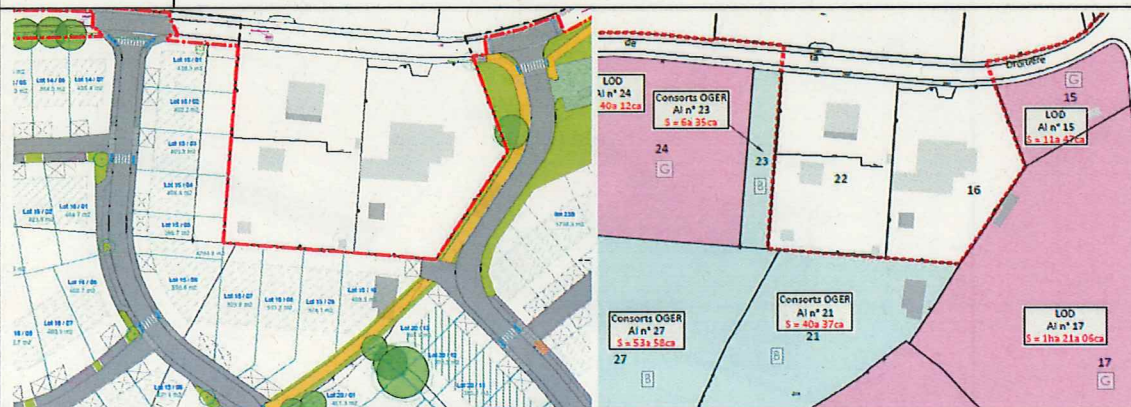
- L'entretien (fauche tardive) et le suivi de la zone humide compensatoire
- La mise en place d'un plan de gestion élaboré en collaboration avec le service Pôle Environnement Biodiversité de Nantes Métropole.



(Signature manuscrite)

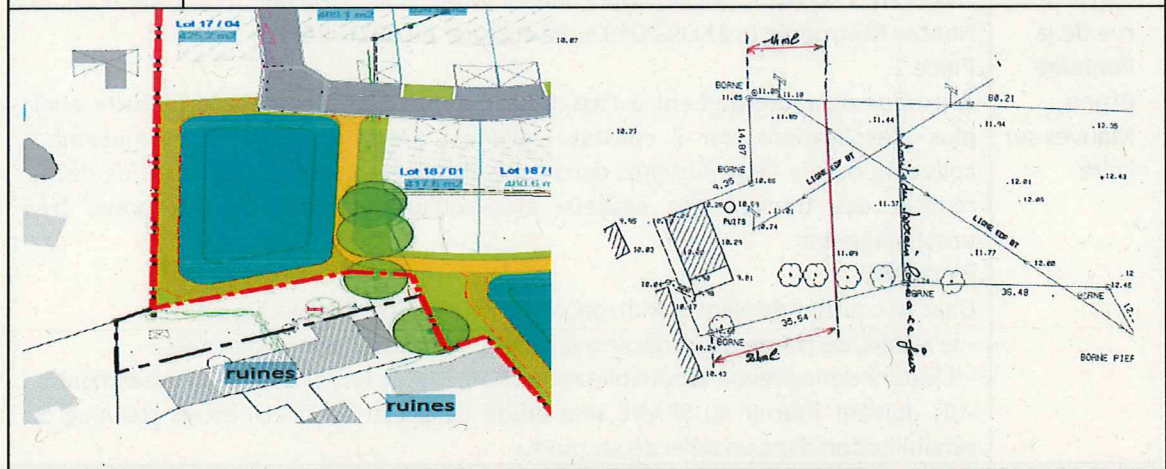
	Type	Surface	Détail action	Fonctionnalité
Parcelle 1	Restauration	7 714 m ²	Décapage et remodelage	Fonctionnalité biologique : gain fort (retour de la végétation hygrophile) Fonctionnalité hydraulique : gain modéré (stockage longitudinale et transversal en zone d'expansion des crues) Fonctionnalité biogéochimique : gain modéré
Parcelle 2	Amélioration	8 333 m ²	Débroussaillage	Fonctionnalité biologique : gain fort (augmentation de la diversité floristique et de l'habitabilité globale)
Parcelle 3	Restauration	10 400 m ²	Reconversion en prairie permanente	Fonctionnalité biologique : gain fort (augmentation des ressources en eau, augmentation de la diversité floristique) Fonctionnalité hydraulique : gain fort (augmentation des capacités de stockage en hiver et restitution en été) Fonctionnalité biogéochimique : gain fort (amélioration des réactions biochimiques)

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.
LOD prend note du hangar non représenté au cadastre sur la parcelle AI 21.



<p>C1 – Marie LETELLIER, Pascale DELETTAN G 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> 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 Piletère. Ce courrier évoque les points suivants : - 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 ; Ces mini stations engendreraient : - 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</p>
---	---

	<p>électrique).</p> <p><i>Cf. réponse en R2 point 2. – Mr Hubert PAPIN</i></p>
<p>C2 – Claude BREGEON chemin de Riou - Mauves sur Loire</p>	<p>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 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.</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 (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) ; - cette perte de terrain entraine 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>



Il n'est pas prévu au bilan de l'opération l'achat du bâti.
Afin de limiter l'incidence du périmètre de la ZAC sur le foncier appartenant à Monsieur Brégeon, Loire Océan Développement a dans un souci d'égalité de traitement entre propriétaires fonciers étudié une modification du périmètre opérationnel afin d'éloigner au maximum le périmètre opérationnel 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 Brégeon serait ainsi de 1595 m² (1140 + 455).



Dans le cadre du projet d'aménagement, le chêne en limite nord de la propriété sera conservé.

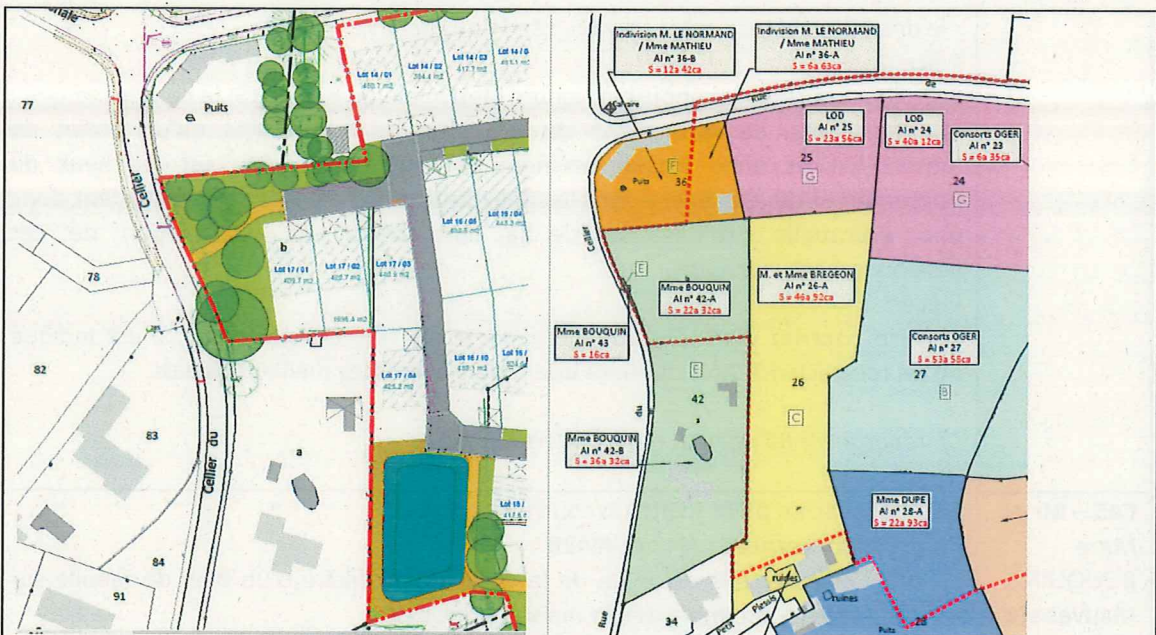
Par ailleurs, si un drainage est nécessaire il sera pris en charge par l'opération.

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.

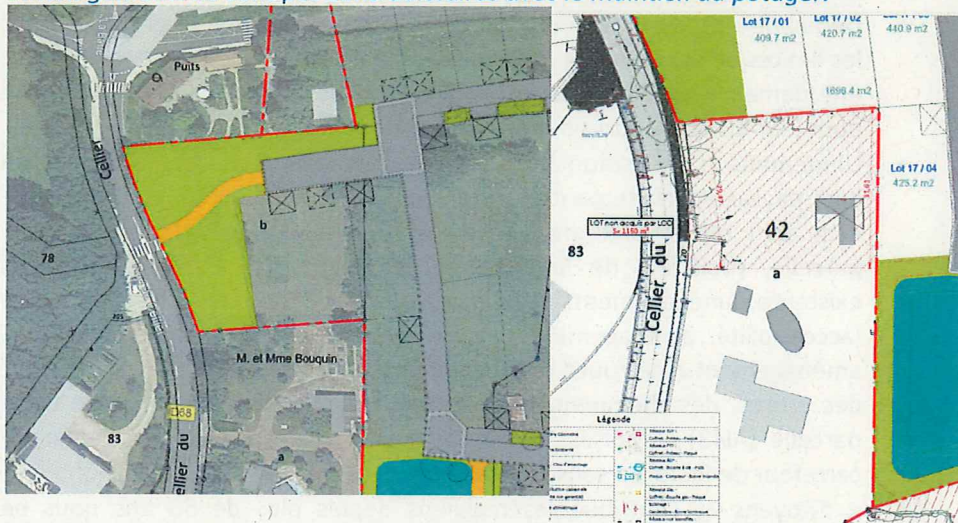
En 2005, Nantes Métropole n'a pas pu exercer son droit de préemption urbain car la préemption partielle n'est pas admise. Elle ne peut être que totale. Or, seul le foncier situé dans le périmètre de ZAC est à acquérir.

<p>Ce3 – Mr et Mme Edmont RIPOCHE – rue de la Fontaine Bruno - Mauves sur Loire</p>	<p>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. Pièce 1 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. Pièce 2&3 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 ;</p>
--	---

	<p>- le délai de réalisation des travaux est de quatre ans.</p> <p>Pièce 4</p> <p>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 Piletère dans les deux prochaines années ; ils demandent donc une éventuelle prolongation de la date butoir de l'installation de cet assainissement individuel.</p> <p>Pièce 5</p> <p>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> <p><i>Cf. réponse en R2 point 2. – Mr Hubert PAPIN</i></p>
<p>Ce5 – Mr et Mme BOUQUIN - Mauves sur Loire</p>	<p>Courriel avec en pièce jointe un courrier de 1 page</p> <p>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 ».



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 pas contradictoires avec le maintien du potager.



L'emprise future de la ZAC au nord de la parcelle maintient un terrain, qui resterait propriété des 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 cf. plan ci-dessous.

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.

4. 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 ?

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 de :

- *Une MAM : maison des assistantes maternelles de 12 places.*
 - *Une crèche privée de 12 places vient d'ouvrir sur la commune.*
 - *Par ailleurs des places de crèche et de multi-accueil sont réservées aux enfants malviens dans le cadre d'une convention avec la commune de Thouaré-sur-Loire et la CAF.*
 - *Un RAM Relais Assistante Maternelle anime le territoire, comptant aujourd'hui 27 assistantes maternelles en activité soit une offre de plus de 60 places*
- 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 ?

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.

Le parking de covoiturage situé rond-point de la Croix arrive à saturation. Une extension sera aménagée prochainement par la Métropole sur l'espace disponible.

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.

- 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 ?

Pour la rue du Cellier, au niveau de la ZAC, cf. réponse en C3.

Puis en descendant vers le sud, 3 éléments de sécurités ont été réalisés sur ce mandat en prévision du trafic routier supplémentaire : rond-point de Beaulieu, rond-point de la Fontaine Bruno et un plateau ralentisseur avant le chemin Pavé.

Enfin, dans l'OAP du secteur Jacques Prévert, il est prévu des liaisons douces reliant le parking Clos du Moulin au milieu de la rue du Cellier puis le chemin Pavé et 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 .

- 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.

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).

- 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 ?

Les plans de paysage n'ont pas été joints au dossier, néanmoins les haies conservées, supprimées ou renforcées étaient 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.

La bande 3 m de large permettra le développement des essences arbustives bocagères prévues en remplacement de la haie existante qui ne peut être maintenue comme décrit plus haut.

Question n°2 :

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

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.

Il importe de rappeler que le dossier d'enquête parcellaire expose strictement le périmètre de la ZAC. Il n'est pas possible de le modifier au stade de l'enquête parcellaire. Le plan de composition tient compte des différents échanges avec les propriétaires fonciers. Il y a en effet des parcelles qui seront totalement ou partiellement sorties au stade de l'arrêté de cessibilité. Ce n'est qu'à ce stade que LOD n'indiquera que les parcelles fléchées par une expropriation.

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 ?
-
- *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 dehors 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 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 ?*
 - *Le périmètre de la ZAC intègre une portion de la rue de la Droitière et le chemin de la Piletière. 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.*

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.*

Ci-joint l'état des dépenses mis à jour pour ne faire apparaître que les montants inhérents à la ZAC Pontereau-Piletière. L'estimation totale du coût du projet s'élève en 2020 à 12 106K€HT décomposés en :

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

DESIGNATIONS DES COÛTS	TOTAL EN EUROS
COÛTS DES ETUDES	
Total en euros H.T.	642 417,001
Total en euros T.T.C.	770 900,401
COÛTS D'ACQUISITION ET FRAIS DIVERS LIES AUX ACQUISITIONS	
<i>Coûts des acquisitions</i>	2 246 232,001
<i>Frais divers liés aux acquisitions</i>	895 661,001
Total en euros H.T.	3 141 893,001
Total en euros T.T.C.	3 770 271,601
COÛTS DES TRAVAUX*	
<i>Travaux préparatoires</i>	89 440,001
<i>Terrassements généraux</i>	355 232,001
<i>Voie</i>	1 171 655,001
<i>Réseaux</i>	2 963 781,001
<i>Signalisation</i>	34 800,001
<i>Mobilier urbain</i>	49 040,001
<i>Aménagements paysager (dont suivi des mesures compensatoires)</i>	439 570,001
<i>Aléas / actualisation</i>	706 704,151
Total en euros H.T.	5 808 282,151
Total en euros T.T.C.	6 969 938,581
FRAIS DIVERS	
Total en euros H.T.	1 971 032,001
Total en euros T.T.C.	2 365 238,401
COUT GLOBAL DE L'OPERATION EN EUROS H.T.	11 563 624,151
COUT GLOBAL DE L'OPERATION EN EUROS T.T.C.	13 876 348,981

* Tableau issu du bilan de 2017 auquel il faut ajouter les dépenses supplémentaires suivantes pour le mettre à jour à 2019 :

- les acquisitions du foncier pour la réalisation des mesures compensatoires : + 29 KI ;
- les travaux pour la réalisation des mesures compensatoires suite à l'arrêté Loi sur l'Eau de 2018 estimés à 90 KIHT
- une augmentation de 423 KIHT suite à la consultation des travaux de fouilles archéologiques de janvier 2020.

A quoi correspondent les frais divers ?

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

- 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 ?

Le bilan inclus au dossier date du dépôt en Préfecture en 2017. Le contenu et donc le coût des mesures compensatoires n'a pu être défini précisément qu'une fois l'arrêté Loi Sur L'eau obtenu, le 4 octobre 2018.

Le coût des acquisitions du foncier est de : 29 968 € hors frais de notaire. Les travaux ont été estimés à 90 000 € HT. Ces deux dépenses ne figurent pas dans l'estimation sommaire des dépenses du dossier soumis à enquête publique.

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

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

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

Non, car ils seront réalisés par Nantes Métropole ou la ville en fonction de la nature des travaux.

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.

Le tableau ci-dessous précise les évolutions entre 2017 et 2019 dans son nota bene, à savoir :

- *Le coût des acquisitions et frais divers pour la ZAC est majoré de 29 000 € pour l'achat du foncier nécessaire à la réalisation des mesures compensatoires ;*
- *Le coût des travaux est majoré de :*
 - 1/ 90 000 € HT (Travaux de mesures compensatoires)
 - 2/ 423 000 € HT (Coût supplémentaire des travaux de fouilles archéologiques sur le foncier maîtrisé. Ce montant pourra évoluer à la hausse si LOD doit réaliser des fouilles sur les parcelles, objet de la présente enquête)

Question n°4 : Pourquoi les plans de la pièce IV ne font-ils pas état des haies conservées ?

Les plans de paysage n'ont pas été joints au dossier, néanmoins les haies conservées, supprimées ou renforcées étaient 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.

Question n°5 : Quel est le prix au m² proposé par les domaines pour cette ZAC ?

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

Question n°6 : Est-il prévu une réunion d'information des riverains avant le démarrage des travaux ?
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.

Mars 2020

le 12 mars 2020

Marie-Anne Clément

AO

