





N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>→ THÈME 03 : Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre "La Perrine" et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition.</p> <p>** L'Huisserie est aussi voie de passage importante en provenance du sud du département pour rejoindre le centre de Laval // Cela amène une densification du cœur de ville (cf. 8/14 dans la notice du dossier d'enquête publique) // donc nécessité de veiller à répartir la circulation sur le territoire de la commune. Or, les tracés de la voie principale de traverser du lotissement ne sont pas identiques sur les documents présentés et génèrent de la confusion : sur le document "Modification P.L.U.I." et "notice du dossier d'enquête publique au sud, la sud s'arrête à l'intersection avec la route de Bonne alors que la délibération du 20 janvier 2022 en page 2/5, elle va rejoindre la proximité du rond-point qui est sur la RD 910 se rapprochant ainsi de ce qui est écrit dans la modification de P.L.U.I. lequel indique que cet accès doit permettre l'accès depuis la RD 910.</p> <p>→ THÈME 03 : Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre "La Perrine", coté lotissement de la Perrine et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition.</p> <p>** Constat que le dossier comporte une promesse de vente établi avec Maître LEMEE, notaire, qui fait suite et correspond au contrat synallagmatique qui existe entre la commune de L'Huisserie et M. Gilbert FREARD pour la totalité des parcelles comprises dans le périmètre de la D.U.P. lui appartenant. De plus, la commune est propriétaire de la parcelle B0212. Conséquence : la demande d'expropriation qui devrait découler de cette D.U.P. ne concerne que les parcelles B 0213 et B 0201 appartenant à M. Hubert DE QUATREBARBES sauf transaction récente.</p> <p>→ THÈME 08: l'emprise DUP n'est pas justifiée sur les parcelles B 0213 et B 0201 , du fait d'un compromis de vente au bénéfice de la Commune.</p> <p>Le périmètre de l'opération d'acquisition parcellaire correspond au plan figurant en page 2/5 de la délibération du 20 janvier 2022 et faisant apparaître une connexion avec la RD 910 tel que recommandé à l'origine par le conseil général, en passant par les parcelles C 0788 et C 0400. // Pas de justification de l'acquisition de ces parcelles par la commune conformément à l'acte de promesse de vente acté chez le notaire de liaison à la RD 910 ce qui vient confirmer le paragraphe du P.L.U.I. sur ce point '(permettant un accès depuis la RD 910) et le plan présenté dans la délibération du 20 janvier 2022 en page 2/5.</p> <p>Néanmoins, par lettre en réponse à M. Le préfet en date du 28 juin 2022, Monsieur le Maire de L'Huisserie indique que les parcelles situées en zone A ne sont pas comprises dans l'opération alors qu'elle figure dans le dossier d'enquête parcellaire, dans la promesse d'achat et dans la notice d'enquête publique et que, de plus, un tracé figure dans la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022 qui nous est présentée dans le dossier tout comme qu'un raccordement à la RD 910 est indiqué dans le P.L.U.I.</p> <p>Comment pourrait-on imaginer de créer une liaison avec la RD 910 en passant entre les maisons en place à la Hamardière / De plus entre ces bâtiments, il y a aussi la voie douce // Il y a là un non-sens et une mise en danger</p> <p>** La commune de L'Huisserie doit maîtriser l'ensemble de ces terrains y compris ceux indiqués dans l'enquête parcellaire en zone A pour conduire les projets nécessaires à la commune dans l'intérêt de sa population à des coûts supportables pour le plus grand nombre, en créant des vois de déplacements compréhensibles et assurant le maximum de sécurité.</p> <p>→ THÈME 01 : Avis exprimés : Avis favorable.</p> <p>** La concertation est plus que jamais nécessaire, dans la continuité de conclusions rédigées par le commissaire enquêteur ayant conduit l'enquête publique se rapportant à la modification N° 1 du PLUI</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>→ THÈME 04 : Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise Parcelleaire.</p> <p>** La Concertation avec la population plus que jamais nécessaire conformément à la préconisation du commissaire-enquêteur de la modification du P.L.U.I.</p> <p>→ THÈME 09 : Demande de concertation informations, dans le contexte de la définition du cahier des charges imposés à l'OAP N° 36 et à ses connexions avec l'extérieur.</p>
07	<p>– Visite lors de la permanence d'accueil du public effectuée le samedi 24 septembre 2022 : Monsieur Jean-Marc BOUHOURS :</p> <p>Discussion sur les dossiers mis à l'enquête // déposera vraisemblablement une contribution</p> <p>→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.</p>
08	<p>– Reçue lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mercredi 5 octobre 2022 : Monsieur Hubert DE QUATREBARBES // note d'une page, repère NCR 04 mise en</p> <p>→ <u>Contribution rédigée au registre.</u></p> <p>Précise qu'en l'état actuel du dossier et de l'aménagement de l'O.A.P. N°36 et de son environnement, il lui semble aventureux de déclarer d'utilité publique l'ensemble du projet</p> <p>→ THÈME 01 : Avis exprimés : Avis défavorable au projet.</p> <p>→ <u>Remise d'une note d'une page, repère NCR 04 annexée au registre.</u></p> <p>** Une enquête publique qui arrive tardivement : l'objectif d'utilité publique était plus crédible lorsque l'O.A.P. 36 intégrait une voie structurante pour le contournement est de L'Huisserie ; ce qui n'est plus le cas depuis la modification 1 du PL.U.I. actée en 2021 : gaspillage des coûts et espaces investis au lotissement de la Perrine pour réaliser 50% de cette voie.</p> <p>Cadeau électoral de l'actuelle équipe municipale aux habitants de ces lotissements : report des améliorations de circulation et du contournement du centre.</p> <p>→ THÈME 04 : Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise Parcelleaire</p> <p>** Pas de solutions apportées à l'éviction des deux G.A.E.C. exploitants // réunions et solutions restées sans suite.</p> <p>→ THÈME 10 : Cadre de l'expropriation // Solutions proposées aux propriétaires et locataires impactées (avant et après expropriation).</p> <p>** Confirmation de la D.R.A.C. de mener des fouilles archéologiques.</p> <p>** Extension par la commune de l'étude d'impact de la D.R.E.A.L, sur l'ensemble du projet bien que non propriétaire de l'ensemble des terrains.</p> <p>→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p>** Depuis l'approbation du PLUI, la commune s'enlise dans son dilemme de maîtriser le foncier à 100 %, en voulant acquérir le foncier nécessaire en dessous du prix du marché // 5 € le M2 dans notre cas, alors que les terrains du chantier voisin de "la Chevalerie" ont été acquis au prix de 28 € le M2.</p> <p>2 années sont passées et le nombre d'aléas dans la programmation et la description concrète du chantier à produire, ne fait qu'augmenter.</p> <p>→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p>→ THÈME 07 : L'offre de vente du foncier nécessaire à la réalisation de L'OAP, justifie-t-elle la DUP ?</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>** Accumulation d'irrégularités // Dans le cadre des promesses de vente qui avaient été contractées par les propriétaires // Pb de la promesse de vente synallagmatique du 26 février 2020 avec les propriétaires "FRÉARD". // Contrairement aux aménageurs professionnels, les communes ont peu de compétences constamment améliorées dans le métier d'acquisition de terrains et de supervision de permis d'aménager et n'ont pas vocation d'être des opérateurs immobiliers</p> <p>** La commune s'expose à de longues procédures contentieuses.</p> <p>** Envisager la possibilité que plusieurs aménageurs soient coordonnés sur ce projet // Cela serait facteur d'émulation, de sécurisation et de dynamisme.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.</p>
09	<p>– Monsieur Jean-Marc BOUHOURS // lors de la permanence d'accueil du public effectuée le mercredi 5 octobre 2022 // Remise d'une note de 6 pages, repère NCR 05 mise en annexe au registre. Cette note est signée au nom de 5 personnes de la minorité municipale // Mme Nathalie Le ROUX, Mme Éliane RENOARD, Mme Guylène THIBAudeau, M. Emmanuel HAMON, et M. Jean-Marc BOUHOURS.</p> <p>Par la suite, réception par courriel – date informatique du 4 octobre 2022 à 23 H 09 d'une notre repérée NCR 06 composée des mêmes 6 pages, mais complétée par Les 3 Pièces jointes citées dans le document.</p> <ul style="list-style-type: none"> ** PJ N° 1 qui est une copie du Procès-Verbal de la séance du Conseil municipal du 20 janvier 2022 ; ce document portant la signature des conseillers présents à la réunion. ** PJ N° 2 qui est une copie de la notice DUP de la présente enquête publique. ** PJ N° 3 qui est un document de retranscription des échanges réalisés en séance par les conseillers ayant pris la parole, rédigée par les conseillers de La minorité au conseil municipal ("Des projets pour L'Huisserie") <p><u>Synthèse de la contribution à partir des 2 NCR reçues :</u></p> <p>** Séance du conseil municipal du 22 janvier 2022 :</p> <p>- Différence entre les plans présentés sur le PV de la séance mis en ligne et ceux en pièce-jointe de l'enquête publique // concerne le tracé de la voie principale traversant le secteur du sud vers le nord.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="255 1176 718 1377" style="width: 45%;"> <p>Plan de situation intégré à la délibération présentée en séance du conseil municipal du 20 janvier, votée par la majorité (PV validé en séance du 15/03/2022) :</p> <p>https://www.lhuisserie.fr/medias/2022/03/PV_CM_2022_01_20-valide.pdf</p>  <p> ■ périmètre de l'opération périmètre de l'OAP tracé de la voie / emplacement réservé n°15 </p> </div> <div data-bbox="877 1176 1340 1892" style="width: 45%;"> <p>Plan de situation intégré à la délibération annexée au dossier d'enquête publique :</p>  <p> ■ périmètre de l'opération périmètre de l'OAP Coul de la voie principale du Fougeray (schéma de principe) </p> </div> </div>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>Différence sur le document descriptif de L'OAP N° 36 entre celui qui est annexé Au procès-Verbal de la réunion du conseil municipal du 20 janvier 2022 et celui qui apparaît sur la délibération mise au dossier d'enquête publique.</p> <p>Concrètement il y a une différence sur les plans d'organisation de L'OAP N° 36, qui concerne le tracé (d'intention) de la voie principale qui desservira de bout en bout l'urbanisation de l'ensemble de la surface. Coté Lotissement existant de La Perrine, dans le PV du conseil municipal, la voie aboutit au niveau de la voie principale qui pénètre à l'intérieur du lotissement de la Perrine (Plutôt en situation centrale du lotissement). Dans 2 documents présents au dossier d'enquête (La Notice DUP et La copie de la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022) cette voie aboutit en longeant les équipements sportifs sur le chemin du Fougeray.</p> <p style="text-align: center;">→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p>- Par ailleurs, pour la retranscription des débats de la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022, se rapportant au projet de DUP et Parcellaire, La lecture des 2 documents fait apparaître des échanges après présentation du dossier, sur environ 8 lignes dactylographiées sur le PV officiel de la séance, et l'équivalent de 120 lignes environ pour le compte rendu mot à mot, produit dans la présente contribution par M. Jean marc BOUHOURS au nom de la minorité du conseil municipal "Des projets pour L'Huisserie". Ces interventions synthétisées ci-après, apportaient des arguments critiques au regard de la suppression de la liaison routière reliant le rond-point de La Perrine et la RD 910 au niveau de la Hamardière.</p> <ul style="list-style-type: none"> * précise la non-présentation du projet de délibération en commission urbanisme. * l'adjoint répond que "ce qu'écrit le commissaire-enquêteur, ce ne sont que des vœux" car ce dernier à donner un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé N°15 en fixant des contraintes fortes de respect de l'environnement et de concentration avec la population. * Contradiction du plan de la page 10/14 de la notice avec la modification de l'enquête publique, sans information auprès du conseil * Constats montrant la confusion dans le projet, des irrégularités * Enquête publique : aucun point concernant les préconisations très fortes en matière de respect de l'environnement et de la biodiversité dans le présent dossier soumis à l'enquête publique // aucune trace de concertation de la population concernant le tracé de la voie publique qui traversera le futur quartier du nord au sud, alors que le tracé figure sur les documents graphiques * Enjeux importants sur les deux accès nord et sud : au sud, un accès sur la route de Bonne ne peut s'envisager dans liaison avec la RD 910 par le rond-point du tertre, ce qui n'est pas possible en passant par la route à sens unique passant entre les maisons du hameau de la Hamardière // au nord, accès au niveau du chemin du Fougeray compliqué car certains endroits rendent techniquement le passage impossible (sauf en abattant un chêne remarquable et en supprimant une haie), aberration d'un sens unique car passages plus compliqués pour les usagers locaux (habitants du hameau du Fougeray, agriculteurs) avec flux de circulation plus intense et renforcement de l'insécurité routière * Déploire que ce choix de tracé ne s'appuie que sur une promesse électorale dont les conséquences seront néfastes à l'intérêt de la collectivité en matière de flux routiers et de voies douces. <p style="text-align: center;">→ THÈME 06 : Problématique du respect des préconisations du PLUI, pour l'OAP N° 36 du Fougeray (flux de circulation, voies douces, maintien des haies et arbres remarquables, ... etc.)</p> <p>-Différence dans le plan général d'équipement de l'OAP N° 36 présentée en séance du 20 janvier et celle figurant dans le dossier d'enquête publique // différence sur le tracé de la voie et le périmètre du projet (parcelles C 0788 et B 0825 supprimées) // En revanche il n'y a pas d'erreur dans le plan de la notice réalisée dans le cadre de l'enquête parcellaire : Les 2 parcelles sont bien affichées comme nécessaires</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p data-bbox="263 253 726 320">Plan de la page 10/14 votée par la majorité au conseil municipal du 20 janvier 2022</p> <p data-bbox="805 253 1173 320">Plan de la page 10/14 de la notice présentée à l'enquête publique</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="287 347 766 1041"> <p data-bbox="287 347 766 369"><small>CONTRIBUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY</small></p> <p data-bbox="343 380 550 403">3.1. Situation géographique du lotissement</p>  <p data-bbox="327 952 742 1041"> périmètre de l'opération périmètre de l'OAP tracé de la voie principale du Fougeray (schéma de principe) </p> </div> <div data-bbox="821 347 1300 1041"> <p data-bbox="821 347 1300 369"><small>CONTRIBUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY</small></p> <p data-bbox="877 380 1085 403">3.1. Situation géographique du lotissement</p>  <p data-bbox="853 952 1268 1041"> périmètre de l'opération périmètre de l'OAP tracé de la voie principale du Fougeray (schéma de principe) </p> </div> </div> <p data-bbox="367 1097 1452 1164" style="text-align: center;">→ THÈME 05 : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.</p> <p data-bbox="207 1198 606 1232">** Conclusion : La commune doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="255 1243 1420 1310">- Maîtriser le prix du foncier sur les parcelles de M. Hubert DE QUATREBARBES afin de permettre un accès aux logements, notamment sociaux (25%) <li data-bbox="255 1310 1452 1400">- Réintégrer les parcelles C 0788 et B 0825 dans le périmètre du projet même si ces parcelles ne font pas l'objet d'une expropriation puisqu'une promesse de vente existe entre la commune et M. Gilbert FREARD <li data-bbox="255 1411 1436 1478">- Lancer une véritable consultation de la population avant toute décision concernant la réalisation du projet (lancement d'études d'aménagement sans a priori aucune concertation préalable) <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="367 1478 1380 1534">→ THÈME 04 : Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise Parcellaire <li data-bbox="367 1545 997 1579">→ THÈME 01 : Avis exprimés : Avis favorable au projet <li data-bbox="367 1579 1420 1646">→ THÈME 09 : Demande de concertation informations, dans le contexte de la définition du cahier des charges imposés à l'OAP N° 36 et à ses connexions avec l'extérieur.
10	<p data-bbox="199 1680 1452 1747">– Reçu le 4 octobre 2022 un courriel de Maître Sandrine GAUDRÉ CŒUR-UNI, avocate au Conseil de l'Ordre des avocats du Barreau de Laval // Mail de 1 page, repère NCR 07 mise en annexe du registre.</p> <p data-bbox="199 1747 1452 1814">Cette intervention se fait au nom de Monsieur Guy CHOUTEAU, gérant un exercice de la S.N.C. Société de Terrains Aménagés à Cholet (49300).</p> <p data-bbox="199 1814 1452 1881">Cette contribution a été renouvelée dans un courriel en date du 5 octobre 2022 – date informatique - du 5 octobre 2022 à 09 H 39 // Cette seconde contribution est enregistrée sous le repère NCR 09 de 2 pages //</p> <p data-bbox="199 1881 1452 1948">Celle-ci était émise directement par M. Guy CHOUTEAU SNC STA Aménageur Foncier.</p> <p data-bbox="199 1948 829 1971">→ Synthèse des 2 contributions au contenu identique.</p>

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION // et Classement par thèmes
	<p>** Le Projet remet en cause le programme d'aménagement de l'initiative privée qui permettrait d'atteindre les objectifs équivalents à ceux poursuivis par la commune de L'Huisserie, y compris en ce qui concerne la création de logements sociaux // curieux de constater que la commune préfère s'engager dans une procédure d'expropriation pour contrecarrer l'initiative privée et réaliser un projet aux finalités similaires. → THÈME 02 : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.</p> <p>** L'acquisition des biens fonciers à destination principale d'habitat, à un coût en deçà du marché actuel de l'immobilier // différences de prix au m2 pour des propriétaires actuels situés dans le périmètre de l'O.A.P. // Les propriétaires actuels ont reçu une offre à 25 € le M2 et ont préféré se rétracter pour consentir une promesse de vente à la commune de 5€ le M2 // Risque d'une action contentieuse.</p> <p>** Comment peut-on justifier de l'utilité publique d'un projet dont l'objectif est de s'opposer à l'initiative privée et de déposséder des propriétaires de leurs biens à un prix très inférieur à la réalité du niveau actuel du marché immobilier ? → THÈME 07 : L'offre de vente du foncier nécessaire à la réalisation de L'OAP, justifie-t-elle la DUP ?</p> <p>** L'utilité publique n'est pas démontrée</p> <p>** S'oppose en sa qualité d'acquéreur évincé des terrains objets des présentes enquêtes, à l'utilité publique du projet communal // demande un avis défavorable au projet → THÈME 01 : Avis exprimés : Avis défavorable au projet.</p>
11	<p>– Reçu le 5 octobre 2022 un courriel de Monsieur Benoît DUCHENNE, administrateur de l'association Mayenne Nature Environnement - MNE // Mail de 1 page, repère NCR 08 mise en annexe au registre.</p> <p>→ Synthèse de la contribution.</p> <p>** Remarque que les documents présentés ne font pas état de l'emplacement réservé inscrit sur le P.L.U.I. pour créer une éventuelle liaison douce entre le bourg et la rivière.</p> <p>** Le projet actuel va impacter la circulation dans ce secteur : interroger la commune pour préciser son projet et de lui demander de garantir l'existence à terme de cette liaison douce → THÈME 06 : Problématique du respect des préconisations du PLUI, pour l'OAP N° 36 du Fougeray (flux de circulation, voies douces, maintien des haies et arbres remarquables, ... etc.)</p>

5-5 Données statistiques sur la participation du public.

Les enquêtes se sont déroulées pendant 17 jours consécutifs, du lundi 19 septembre 2022 à 14H30 au mercredi 5 octobre 2022 à 12H30.

Elles ne concernaient que la commune de L'Huisserie – 53970.

Pour déposer des observations et des contributions, le public disposait des moyens suivants :

- Les 2 registres "Papier".
- Une adresse postale.
- Une adresse mail.

Au total 3 permanences d'accueil du public ont été réalisées par le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie de L'HUISSERIE.

Au cours de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu 6 visiteurs.

Par ailleurs, pendant cette enquête, un total de 11 contributions a été enregistré (sous forme "papier" ou "électronique"), en incluant les observations émises par les Personnes Publiques.

Pour ce qui est de la participation du public, 8 contributions sont concernées. Celles-ci ont été déposées par un total de 10 personnes.

Toutes les contributions se rapportent à l'enquête DUP. Aucune contribution n'a été formulée spécifiquement dans le cadre de l'enquête "parcellaire".

Les avis exprimés (total de 10 personnes) s'établissent ainsi :

** 3 personnes expriment un avis défavorable.

** 1 personne n'a pas formulée d'avis.

** 6 personnes expriment un avis favorable.

L'ensemble de ces contributions reçues, une fois réparti par thèmes, totalise 67 observations individualisées.

5-6- Réponses-Avis-Questionnements découlant des observations générées par le public et les personnes publiques :

Les observations émises par le public et les Personnes Publiques ont été classées en 10 thèmes (correspondant à THÈME 01 et THÈME 10).

Ces 10 thèmes s'établissent ainsi :

→ **THÈME 01** : Avis exprimés.

→ **THÈME 02** : Pour Information dans le contexte de la présente enquête.

→ **THÈME 03** : Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre "La Perrine" et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition.

→ **THÈME 04** : Problématique de la justification du périmètre de la DUP et de l'emprise parcellaire.

→ **THÈME 05** : Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.

→ **THÈME 06** : Problématique du respect des préconisations du PLUI, pour l'OAP N° 36 du Fougeray (flux de circulation, voies douces, maintien des haies et arbres remarquables, ... etc.)

→ **THÈME 07** : L'offre de vente du foncier nécessaire à la réalisation de L'OAP, justifie-t-elle la DUP ?

→ **THÈME 08** : l'emprise DUP n'est pas justifiée sur les parcelles B 0213 et B 0201, du fait d'un compromis de vente au bénéfice de la Commune.

→ **THÈME 09** : Demande de concertation informations, dans le contexte de la définition du cahier des charges imposés à l'OAP N° 36 et à ses connexions avec l'extérieur.

→ **THÈME 10** : Cadre de l'expropriation // Solutions proposées aux propriétaires et locataires impactés (avant et après expropriation).

Sur la base des 13 thèmes listés ci-dessus, Le commissaire enquêteur a procédé en fin d'enquête a un échange "PRE-Rapport" < --- > "Mémoire en Réponse" avec le Porteur du Projet. Cet exercice a permis que ce dernier apporte des précisions, des engagements ou des éclaircissements au regard des problématiques exprimées.

Pour répondre à ces problématiques globales, la réponse du Porteur de projet ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sont rédigés à la suite de ces questionnements.

L'ensemble des réponses et avis formulés au regard de chacune de ces problématiques s'établit ainsi :

(12) - **QUESTION PRER -01 - Thème 01** : - Avis exprimés sur l'utilité publique et l'aspect emprise parcellaire du projet.

Ce thème liste les avis exprimés sur le projet dans ses deux aspects (D.U.P. et parcellaire).

Rep	N° CONtrib ution	Déposant Identité	Déposant adresse	01- Avis	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	11		

1	1	DRAC	Publique	1	Favorable	
8	4	M. REVEL	L'huissier	1	Avis Non Exprimé.	
19	6	M. BRIAND	L'huissier	1	Avis favorable	
23	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissier	1	Avis Défavorable à la DUP	
37	10	Mtre S GAUDRE et M. G CHOUTEAU STE aménagements Cholet	Cholet	2	Avis défavorable au projet	
33	9	M. J.M BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissier	5	Avis favorable au projet de DUP	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

L'emprise ne doit pas être modifiée si nous voulons répondre aux critères du PLUI et du PLH de Laval-Agglomération

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette remarque du porteur de projet

Il note que le bilan des avis enregistrés s'établit ainsi : 3 avis défavorables // 1 avis non exprimé // 7 avis favorables.

(13) - QUESTION PRER 02- Thème 02 : - Pour information dans le contexte des deux enquêtes présentées.

Ce thème recoupe les observations exprimées mais sans rapport direct avec les deux objectifs fixés à ces deux enquêtes.

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	02- Pour Info	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	9		
9	4	M. REVEL	L'huissier	1	Reprise remarques Du CE en fin enquête Modif. N°1 du PLUI- Sécurité - flux - écologie - fluidité	
10	4	M. REVEL	L'huissier	1	Reprise remarques Du CE en fin enquête Modif. N°1 du PLUI- Suppression Zone UL	
11	4	M. REVEL	L'huissier	1	Reprise remarques Du CE en fin enquête Modif. N°1 du PLUI - Manque information	
12	5	M. Hubert De QUATREBARBES	L'huissier	1	Venue pour discuter du contenu du projet	
21	6	M. BRIAND	L'huissier	1	Besoin de Concertation pour mise en œuvre Projet	
22	7	M. Jean-Marc BOUHOURS	L'huissier	1	Discussion sur le dossier le 24 septembre 2022	
29	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissier	1	Accumulations d'irrégularités // risque d'inflation de contentieux	
35	10	Mtre S GAUDRE et M. G. CHOUTEAU STE aménagements Cholet	Cholet	2	Réalisation de l'aménagement possible avec des opérateurs privés // Remise en cause de l'initiative privée non pertinente.	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" : Thème ne nécessitant pas de réponse

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que ces diverses informations, de par leurs natures, concernent des interrogations et des remarques, qui ne sont pas directement en relation avec les 2 objectifs fixés à ces enquêtes. En effet, l'objectif premier est de savoir si le projet de création d'une réserve foncière, afin de réaliser l'OAP du fougeray, est d'Utilité Publique ou non.

Néanmoins, ces observations concernent très souvent le détail des aménagements qui seront retenus et mis en œuvre pour réaliser cette OAP ; Celles-ci devraient donc recevoir des réponses dans un second temps, lorsque le projet sera dans une phase pré-opérationnelle.

(14) - QUESTION PRER -03- Thème 03 : - Problématique de la suppression de la liaison routière initialement prévue entre le rond-point de "La Perrine" et la RD 910 au niveau de la "Hamardière" // sous réserves qu'une étude sur les flux de circulation dans la zone urbanisée de la commune, ne vienne infirmer cette disposition.

Cette thématique pointe le fait que la dernière modification du P.L.U.I. de Laval Agglomération supprime la liaison routière qui était programmée dans le contexte de l'O.A.P. N°36 pour relier la RD 910 au niveau de la Hamardière à la route de Laval au niveau du rond-point de "La Perrine". Cette disposition faisait l'objet dans le contexte des concertations engagées précédemment d'une recommandation du commissaire enquêteur en conclusion de l'enquête sur la modification N° 1 du PLUI de Laval Agglomération.

Celle-ci stipulait que l'abandon de cette liaison routière devait être confirmé par une étude sur les variations de flux de circulation entraînée, d'une part, par la mise en œuvre de l'O.A.P. N°36 et, d'autre part, en analysant les incidences sur les flux transitant par le centre bourg historique de L'Huisserie.

Question : Le porteur de projet a-t-il fait procéder à cette étude sur ces flux routiers ? Les conclusions de cette étude permettent-elles de considérer que ladite liaison routière n'est pas nécessaire et qu'il n'est pas pertinent de faire état dans l'utilité publique du projet ?

Rep	N° CONTr	Déposant Identité	Déposant adresse	03-Sup-Voie/Etude	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	4		
5	4	M. REVEL	L'huissierie	1	Modif N° 1 PLUI Sous réserves étude des flux véhicules	
13	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Pertinence suppression voie liaison Nord-Sud ?	
16	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Reniement engagements précédents	
17	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Résultat des études sur les flux de véhicules dans l'avenir	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Une étude circulation a été réalisée par le cabinet SCE de Nantes, un rapport en date du 4 juillet 2022 est visible par tous sur le site internet de la commune, elle a été remise également aux membres de la commission urbanisme le 12 septembre dernier.

Elle donne une conclusion d'un trafic routier non saturé et une acceptation sur les voiries existantes d'apport de la population nouvelle y compris celle du lotissement dit du Fougeray avec ces 350 logements. Elle ne fait pas mention du tracé de la voie principale de ce dit lotissement.

La création d'une liaison directe entre le rond-point du Tertre et la route de Laval via les lotissements du Fougeray et de La Perrine entraînerait de fait un flux de transit supplémentaire pour se rendre sur Laval en provenance des communes d'Entrammes et des environs pour éviter les feux tricolores de la route de Tours de Laval en traversant des zones d'habitations élevées (+ de 700 logements).

Le choix de la collectivité est de pourvoir le lotissement du Fougeray de deux axes d'entrée/sortie :

- 1) Par la création d'un axe au niveau supérieur du lieu-dit La Hamardière.
- 2) Par la route du Fougeray arrivant au rond-point des écoles.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse. Il retient le fait que la volonté du porteur de projet, est d'éviter de faire transiter par la zone du Fougeray et celle de la Perrine des flux de circulation entre le giratoire du tertre et le lotissement de la Perrine, cette décision étant a priori confortée par le résultat de l'étude des flux de circulation réalisés par l'entreprise S.C.E. de Nantes. Néanmoins, à l'échelle, d'un terme plus grand (20 à 30 ans), le commissaire-enquêteur s'interroge sur le fait qu'il serait peut-être possible de retenir pour la phase actuelle, un aménagement tel qu'il est prévu par le porteur de projet mais qui ménagerait la possibilité de rouvrir cette liaison le moment venu. Cette hypothèse pourrait redevenir "une solution" de désengorgement, dans l'hypothèse où à terme, une forme de contagion de circulation au centre bourg, serait constatée ; cette stratégie aurait l'avantage de trouver un compromis entre des positions très divergentes sur l'aménagement, exprimées pendant cette enquête publique, et qui sont recevables toutes les deux.

(15) - QUESTION PRER -04- Thème 04 : - Problématique de la justification de l'inclusion de la parcelle C0788 pour partie, dans le périmètre de la DUP et de l'emprise Parcellaire.

Ce thème pose l'intérêt d'inclure la parcelle C 0788 dans l'emprise de la D.U.P. et dans l'emprise parcellaire du projet.

En effet, les différents documents mis à disposition du public sont contradictoires sur ce point. En effet, depuis la suppression de la liaison routière RD 910 Hamardière- La Perrine, cette parcelle n'est plus strictement justifié pour une réalisation d'utilité publique, à la lecture d'ensemble du dossier.

Question 1 : Le porteur de projet peut-il confirmer que cette parcelle est nécessaire à la réalisation du projet ?

Question 2 : Dans l'affirmative, le porteur de projet peut-il justifier le besoin de cette parcelle par un usage d'utilité publique ?

Question 3 : Le cas échéant la superficie incluse dans l'emprise du projet a-t-elle évoluée ou reste celle qui est indiquée dans le dossier ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	04-DUP Just	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	9		
4	3	M. Le Maire	Publique	1	Pas besoin de la parcelle C0788	
6	4	M. REVEL	L'huissierie	1	Intérêt de la parcelle C0788	
20	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	La parcelle C0788 est nécessaire pour le projet	
24	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissierie	1	DUP et voie structurante supprimée	
34	9	M. J.M. BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissierie	5	Réintégrer parcelles C 0788 et B 0825 dans le projet	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

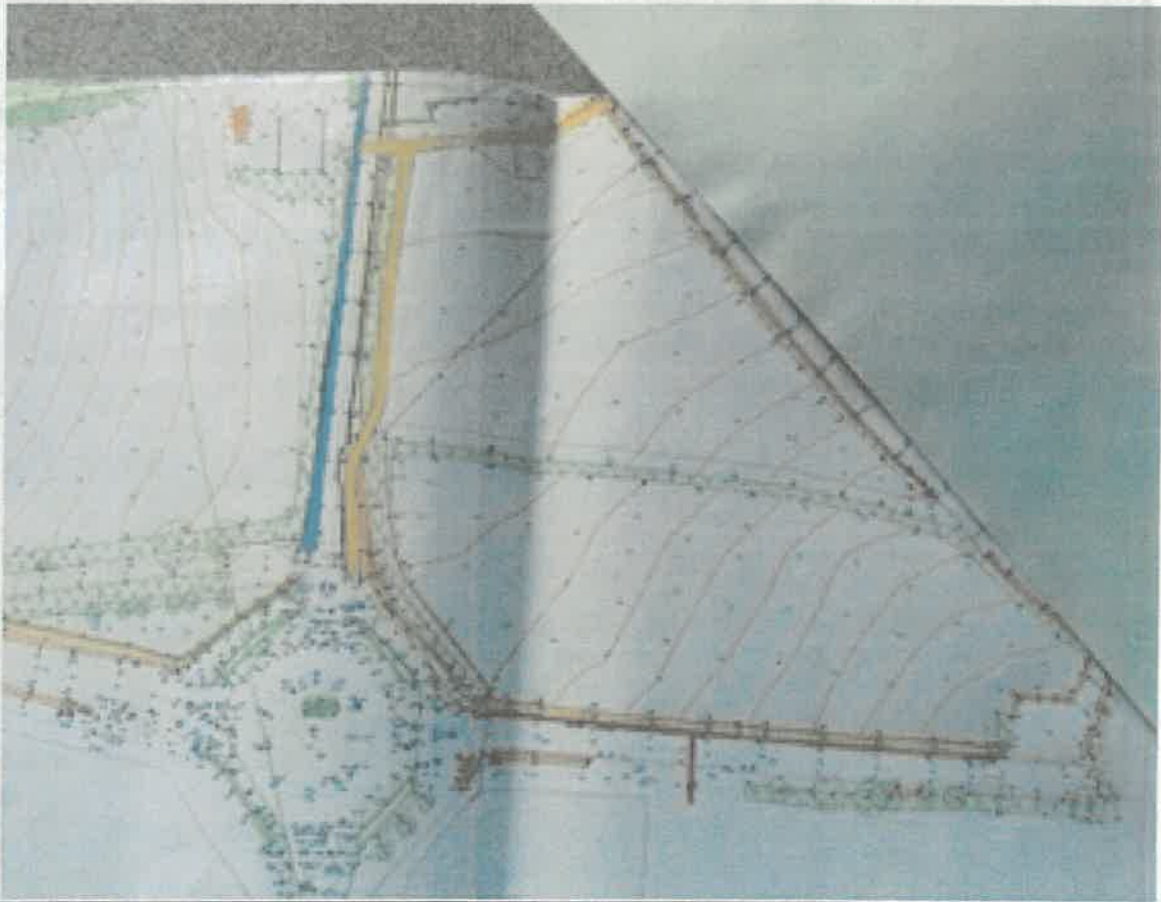
La parcelle C0788 est primordiale pour le traitement d'une liaison douce.

Dans le cahier des charges de l'aménagement de l'OAP 36, nous incluons la remise en 2 x 1 voies de la RD 910 donc la suppression de la voie cyclable.

Nous incluons d'une part une liaison douce qui reliera le secteur piétonnier et cyclable de l'avenue de La Mayenne (Lotissement de La Perrine) à la voie piétonne et cyclable qui traversera le lotissement du Fougeray pour se connecter au réseau voies douces départemental sur la RD 910 en passant sur la parcelle C0788 (photo jointe).

Une seconde voie cyclable sera créée du rond-point des écoles pour rejoindre celle-ci-dessus à l'intérieur du lotissement du Fougeray.

D'autre part, la collectivité souhaite garder la maîtrise de cette parcelle dans le cadre de la réserve foncière du SCOT pour une voie de contournement de Laval reliant le rond-point du Tertre à celui du Riblay sur Entrammes, dans l'objectif de réaliser un parking de covoiturage et de rechargement pour les véhicules électriques.



Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur note que la parcelle C0788 est bien nécessaire pour réaliser le projet global de l'aménagement de la zone du Fougeray. Il note que cette parcelle est classée en zone agricole au PLUI. L'utilité publique de cette parcelle est justifiée par le besoin de réaliser une continuité dans l'implantation de voies douces sur le territoire de L'OAP, intégrée dans un schéma directeur étendu à tout le secteur, ainsi que par la création d'une aire de stationnement de covoiturage et de borne de recharge pour véhicules électriques.

Conclusion : La parcelle C0788 est d'utilité publique dans le contexte de la création de la réserve foncière ; elle doit aussi être incluse dans l'emprise parcellaire du projet.

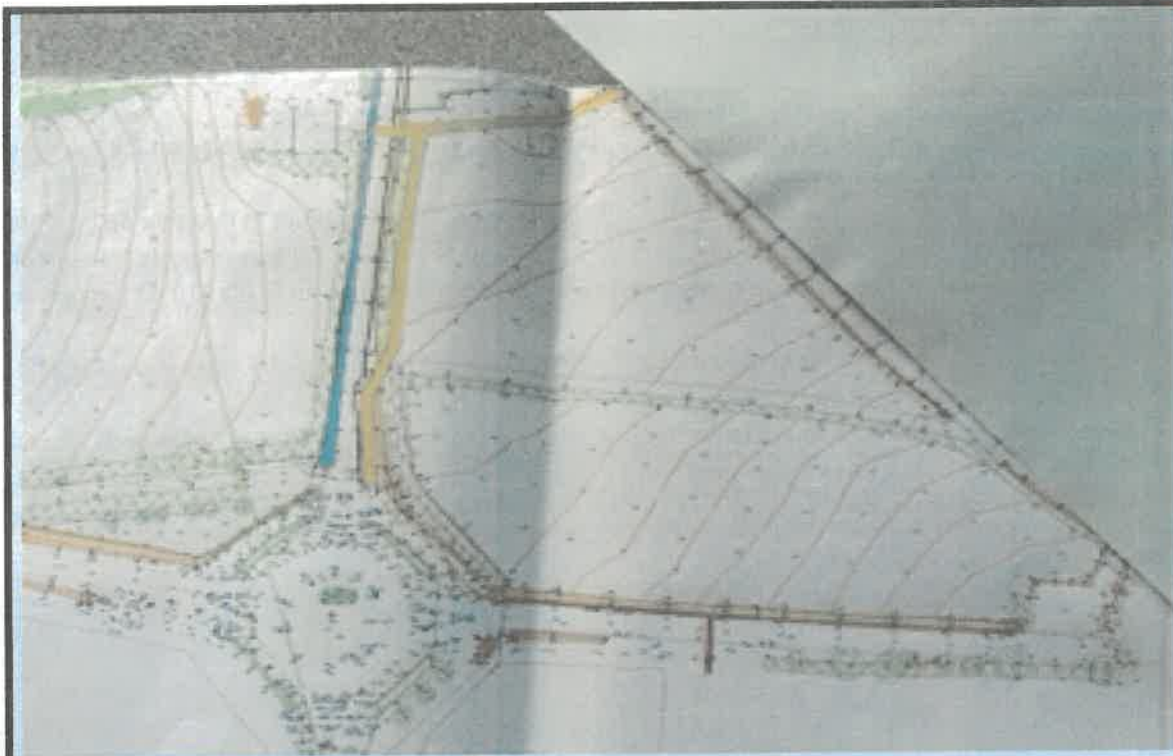


Figure 1 : La voie douce apparait en couleur jaune et sera implantée en dehors de l'emprise routière, sur la parcelle C 0788.



(16) - QUESTION PRER -05- Thème 05 : - Problématique des incohérences et des erreurs matérielles, apparaissant dans les documents mis à disposition.

Ce thème pointe un certain nombre d'incohérences et d'erreurs matérielles dans les documents mis à disposition du public pour justifier l'utilité publique du projet.

Question 1 : Le porteur de projet peut-il apporter des réponses dans une version aboutie pour chacun des points soulevés dans les contributions.

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	05-CORR-Err.	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	15		
2	2	DDT Mayenne	Publique	1	Jonction vers RD 910 en zone A // Haie à préserver	
3	3	M. Le Maire	Publique	1	Incohérence dans les données du dossier	
7	4	M. REVEL	L'huissierie	1	Souligne les erreurs dans le dossier	
26	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissierie	1	Etude DREAL pour l'ensemble de OAP et commune non propriétaire des terrains	
27	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissierie	1	Enlèvement et beaucoup d'aléas non levés	
30	9	M. J.M. BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissierie	5	Plan de description du projet différent entre celui du PV du conseil et celui de l'enquête publique	
32	9	M. J.M. BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissierie	5	Différences entre le plan d'aménagement prévu dans L'OAP présentée au conseil du 20 janvier et celui présent dans le dossier	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Il n'y a pas d'ambiguïté sur la cartographie du tracé de voie principale. Le dossier de DUP travaillé avec les services de la Préfecture est en tous points conforme à la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2022, qui présente une carte de 2018 avec la voie structurante de l'emplacement réservé N° 15 avant modification du PLUI. Le texte sans carte décrit la nouvelle voie principale, sous forme d'intention, mais la délibération précise que le descriptif de ce tracé de principe est accessible dans le dossier de DUP joint à la délibération.

Concernant l'interrogation sur la largeur de la route du Fougeray qui serait une entrée-sortie du lotissement, c'est un point de vigilance identifié, notamment au regard des haies protégées de part et d'autre, notant toutefois que seule la partie sud du chemin contient des arbres remarquables qui seront assurément préservés et protégés. Ainsi il sera demandé au bureau d'étude en charge du plan d'aménagement d'étudier et de proposer un aménagement combinant voirie, voie cyclable et voie piétonne, sur l'actuel chemin du Fougeray, en découlera une largeur de voirie principale qui pourrait ne pas être contigüe avec les voies cyclable et piétonne.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions. Il note que ces problématiques concerneront la phase de mise en œuvre de l'aménagement de la zone du Fougeray.

Il note que ces diverses évolutions exprimées, ne remettent pas en cause l'utilité publique de la réserve foncière telle que celle-ci est définie dans le dossier.

(17) - **QUESTION PRER -06- Thème 06 : - Problématique du respect des préconisations du PLUI, pour l'OAP N° 36 du Fougeray (flux de circulation, voies douces, maintien des haies et arbres remarquables, etc.)**

Ce thème pointe les observations qui s'inquiètent du fait que les préconisations affichées et validées dans l'O.A.P. N°36 du P.L.U.I. ne sont pas expressément reprises dans le projet : en particulier, ces interrogations concernent la vie des futurs usagers de l'O.A.P. ainsi que la conservation d'un environnement préservé (circulation, voies douces, maintien des éléments du patrimoine paysager en place, etc.).

Question 1 : Le porteur de projet a-t-il à ce stade défini un cahier des charges plus précis pour l'ensemble des 19 Ha 97 Ca ?

Question 2 : Dans l'affirmative, peut-il préciser les grands principes qu'il a retenus dans ce cadre ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	06-OAP 36-PLUI	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales/ ce thème →			67	7		
14	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Incohérences sur le cahier des charges de OAP 36 // Préconisations du CE Modif N° 1 PLUI	
38	11	MNE M. Duchenne	Publique	1	Respect de l'emplacement réservé voie douce vers la rivière // garantie ?	
31	9	M. J.M. BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissierie	5	Pointage des enjeux et conséquences négatives dans le projet d'aménagement proposé	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Les grands principes retenus pour le cahier des charges du futur lotissement du Fougeray sont les suivants :

- A) Programmation en 3 tranches (sous réserve de l'avancée de la loi ZAN) dont chacune doit comprendre :
 - aa) Un minimum de 25 % de logements sociaux,
 - ab) Traitement des eaux pluviales,
 - ac) Traitement des eaux Usées,
 - ad) Collecte des déchets ménagers en point d'apports volontaires.
- B) Conservation des haies bocagères, sauf au niveau du/des points de passage routier à une voie.
- C) Extension de la trame verte pour les deux haies horizontales existantes :
 - C1) Prolongation de la première située en haut des parcelles B0210 et B0211 pour rejoindre le chemin creux en fond de parcelle B0201.
 - C2) Prolongation de la seconde située en haut des parcelles B0202 et en partie B0203 pour rejoindre le chemin creux en fond de parcelle B1601.
- D) Création d'un cheminement cyclable et piéton en prolongation de celui du lotissement de La Perrine pour rejoindre celui du département le long de la voie de contournement d'une part, et création d'un second cheminement cyclable et piéton le long de la voie principale pour établir la jonction avec le premier.
- E) Des cheminements piétonniers pour permettre la circulation à l'intérieur du projet global.
- F) Sur l'ensemble du projet, un minima de 360 logements dont 25 % de logements sociaux.
- G) Compensation de la Zone humide de la parcelle B0212 d'environ 1 200 m² sur le projet.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces principes qui guideront l'aménagement de l'O.A.P. du Fougeray.

Il note que l'équipement de l'ensemble de la zone se fera en trois tranches avec pour chacune, un cahier des charges, identique.

Il note qu'à priori, ces principes doivent pouvoir générer une offre de logement, une possibilité de lotir équitablement répartis sur les trois tranches. De même il note que sur l'ensemble de la zone, les

équipements collectifs et les éléments remarquables du patrimoine paysager, seront installés ou préservés.
Il note que ces dispositions ne remettent pas en cause l'utilité publique de la constitution de la réserve foncière nécessaire pour réaliser l'urbanisation du secteur.

(18) - QUESTION PRER -07- Thème 07 : - L'offre de vente du foncier nécessaire à la réalisation de L'OAP, justifie-t-elle la DUP.

Ce thème pointe le prix qui est nécessaire pour réaliser en partie le projet. Ce prix d'achat étant de 18,35 € le m².

Question : Sur la base de ce prix d'achat, comment le porteur de projet justifie-t-il l'utilité publique du projet ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	07-Dup / Prix-F	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	4		
15	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Prix d'achat terrain incompatible avec logements sociaux	
28	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissierie	1	Prix du foncier en cohérence avec les prix pratiqués autour	
36	10	Mtre S GAUDRE et M. G. CHOUTEAU STE aménagements Cholet	Cholet	2	Offre reçue par certains propriétaires à hauteur de 25 € le M2 et remise en cause des promesses de vente	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

La maîtrise du prix d'achat du terrain est un élément essentiel pour permettre la réalisation et respecter l'équilibre économique du lotissement, retenant qu'environ 30 % de la superficie est dédiée aux infrastructures routières, espaces verts, bassin de rétention d'eaux, parkings publics, qu'environ 20 % de la superficie est réservée à la mixité sociale, soit 25 % de logements sociaux pour rattraper le retard de la commune à l'égard de la loi SRU (objectif de 20 % de logements sociaux sur la commune), ce qui conduit à ne disposer que de 50 % environ de la superficie pour les parcelles libres.

Au bilan, ce seront environ 360 logements qui verront le jour, dont 90 en logements sociaux sur ce projet.

Par ailleurs, la commune s'est rendue propriétaire en 2018 de la parcelle B0212 au prix de 5 € le m² auprès de Philippe de Quatrebarbes. La commune a également signé le 22 avril 2022, une promesse de vente avec la famille Fréard pour les parcelles B 0200-0202-0203-0204-0209-0210-0211-0819-0825-1599-1601-0400 et 0788 au même prix de 5 € le m², cet acte faisant suite à une promesse synallagmatique déjà signée au tout début de l'année 2020. Mais les parcelles Fréard font l'objet d'un contentieux au T.A. depuis 2020 par un opérateur privé contestant la promesse synallagmatique signée par la commune et revendiquant une promesse de vente signée avec le propriétaire des parcelles Gilbert Fréard.

Au vu du contexte d'inflation sur le prix des matériaux et du contexte politique international à ce jour la collectivité, porteuse de l'ensemble du projet, ne souhaite pas aller au-delà des 130 € le m² pour les lots libres (selon le coût de la viabilisation que nous attendons qui est dépendant de la superficie, donc du résultat de la DUP), ce qui permettrait de rester dans une enveloppe de prix équivalente au prix pratiqués dans les communes de la première couronne lavalloise, tout en gardant une mixité sociale. Un prix d'acquisition des terres à 18 m² serait donc parfaitement irraisonnable pour la commune avec à la clé la quasi-certitude d'une envolée des prix de l'immobilier.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces arguments.

Il note que la raréfaction des terrains constructibles dans les P.L.U.I. génèrent, si la puissance publique n'y prête pas garde, une inflation sur les prix du foncier agricole nécessaire pour construire des lotissements. Bien souvent, le vendeur se trouvant en situation de monopole des terrains constructibles ouverts dans les P.L.U.I., ces prix ont tendance à s'envoler. Il apparaît que le seul moyen à disposition de la puissance publique, pour maîtriser autant que faire se peut cette situation, est l'outil D.U.P.

Sa mise en œuvre est justifiée afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir se loger (en propriétaire ou locataire) à des prix raisonnables.

Sur cette base, Le commissaire-enquêteur pense que la procédure D.U.P. ne spolie pas le propriétaire mais participera à définir un prix raisonnable de session des terrains agricoles pour l'acheteur comme pour le vendeur.

Conclusion : Le commissaire-enquêteur pense que l'inflation que l'on peut qualifier d'anormale, constatée sur le prix du foncier nécessaire à la réalisation des 360 logements projetés, justifie le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour constituer cette réserve foncière, préalable.

(19) - **QUESTION PRER -08- Thème 08 :** - L'emprise DUP n'est pas justifiée sur les parcelles B 0213 et B 0201, du fait d'un compromis de vente au bénéfice de la Commune.

Ce thème pointe le fait que les deux parcelles B 0213 et B 0201 font l'objet d'un compromis de vente au bénéfice de la commune.

Question : Quel est dans ce contexte, l'intérêt de garder ces deux parcelles dans l'emprise de la D.U.P. et dans celle de l'emprise parcellaire nécessaire ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	08-DUP surPV	Résumé Obs / thème	Annot CE
<i>Nbre obs. totales / ce thème →</i>			<i>67</i>	<i>1</i>		
18	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Promesse de vente et Pas besoin de DUP sur B 0213 et B 0201	

RPP // Réponse du Porteur de Prolet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Il n'y a pas de compromis ni promesse de vente au bénéfice de la commune sur les parcelles B0213 et B0201, des échanges avec le propriétaire Hubert de Quatrebarbes, oui, mais aucun compromis à ce jour.

La commune a acheté à son frère, Philippe de Quatrebarbes, la parcelle B0212 au prix de 5 € le m². Une promesse de vente sur les autres parcelles de la DUP en dehors de celles citées précédemment a été signée avec la famille Fréard toujours au tarif de 5 € le m², contestée depuis 2 ans au T.A., ce qui motive qu'elles figurent à cette DUP.

En revanche, pour les parcelles B0201 et B0213, il n'y a pas d'accord sur le prix de vente demandé à 18 € le m² par son propriétaire.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces précisions.

Il note que l'utilité publique de l'ensemble de la réserve foncière n'est pas remise en cause par ces précisions ; l'incertitude sur l'issue des procédures en cours justifie par ailleurs le recours à l'outil de Déclaration d'Utilité Publique.

(20) - QUESTION PRER -09- Thème 09 : - Demande de concertation informations, dans le contexte de la définition du cahier des charges imposés à l'OAP N° 36 et à ses connexions avec l'extérieur.

Ce thème concerne l'avancement du dossier d'équipement global de l'OAP N° 36.

Il est demandé au porteur de Projet de communiquer sur la définition de l'équipement et de son incidence sur la vie des usagers locaux ou en transit dans la commune.

Question : Quelle est la position du porteur de projet sur cette demande de communication ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	09-concert	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales/ ce thème →			67	7		
14	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Réponse Laval Agglo sur Besoin concertation lors enquête précédente	
23	6	M. BRIAND	L'huissierie	1	Besoin de Concertation pour mise en œuvre Projet	
36	9	M. J.M. BOUHOURS et 4 autres élus // Minorité du CM	L'huissierie	5	Lancer une vraie concertation sur l'aménagement de principe de l'OAP	

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Une réunion publique de présentation du projet sera planifiée avec une ébauche du plan d'aménagement une fois connu le périmètre du projet, donc le résultat de la DUP.

Toutefois en correspondance au PLH et PLUI de Laval-Agglomération, nous rappelons que c'est le seul terrain constructible au PLUI et que le nombre de logements doit correspondre au PLH.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces engagements du porteur de projet pour diffuser l'information.

Il note que ce point n'interfère pas avec le fait que le projet de réserve foncière est d'utilité publique

(21) - QUESTION PRER -10 : THÈME 10 : Cadre de l'expropriation // Solutions proposées aux propriétaires et locataires impactés (avant et après expropriation).

Dans le contexte de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation, il apparaît souhaitable que les administrés concernés (exploitants entre autres) aient fait l'objet d'une information adaptées à chacun de leur cas, pour que chacun d'eux conserve une exploitation à minima de même superficie qu'avant la mise en œuvre du projet.

Question 1 : Ce point a-t-il fait l'objet d'une stratégie de la part du porteur du projet ?

Question 2 : le cas échéant, le porteur du projet peut-il présenter son point d'étape sur ce point spécifique ?

Rep	N° CONT	Déposant Identité	Déposant adresse	10-PB exploit	Résumé Obs / thème	Annot CE
Nbre obs. totales / ce thème →			67	1		

26	8	M. Hubert de QUATREBARBES	L'huissierie	1	Expropriation et exploitants sans solutions	
----	---	---------------------------	--------------	---	---	--

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

La commune, en relation avec La Chambre d'agriculture et la SAFER, travaille sur les procédures indemnitaires des agriculteurs en place sur ces parcelles. Nous sommes conscients du traumatisme de la procédure DUP pour ces derniers et que cela impacte directement leurs projets de vie. Nous nous sommes engagés avec nos partenaires ci-dessus à trouver une solution à chacun.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces engagements du porteur de projet à trouver des solutions rencontrées par les exploitants dans le contexte de la réalisation de l'aménagement de l'OAP du Fougeray. Il note sa stratégie pour trouver des solutions personnalisées, avec les partenaires institutionnels (S.A.F.E.R. et Chambre d'agriculture) à chacun des exploitants impactés.

5-7- Réponses – Avis sur les questionnement émis à l'initiative du Commissaire Enquêteur.

Les questionnements listés ci-dessous sont dans le prolongement des démarches, lectures et conversations engagées par le commissaire-enquêteur dans le cadre des dossiers.

Les principaux éléments déclencheurs de ceux-ci étant :

- L'ensemble du contenu des dossiers mis à disposition du public dans le contexte de ces enquêtes.
- Les avis reçus de la part des Personnes Publiques.
- Les observations émises par le public.
- Les divers entretiens réalisés pendant ces enquêtes.

Dans ce cadre ; veuillez trouver ci-dessous, trois questions complémentaires :

(22) - QUESTION PRER -11 : Procédure d'expropriation // conséquence pour les administrés concernés.

Dans le contexte d'une éventuelle expropriation, faisant suite à une décision de déclaration d'utilité publique, il apparaît souhaitable que les administrés concernés, soient informés de toutes les dates et documents qui vont être actualisés pour conduire à son terme le transfert de propriété, des parcelles nécessaires.

De plus il semble nécessaire de leur indiquer les modalités d'évaluation des biens pouvant être expropriés.

Pouvez-vous préciser en retour dans le but d'informer ces administrés :

- Les actes et procédures réglementaires qui vont être mis en œuvre et, éventuellement, opposables aux tiers, jusqu'au transfert définitif de propriété ?
- Les bases du calcul d'une éventuelle indemnisation dans ce contexte d'expropriation ?
- Les coordonnées des services responsables et porteurs des décisions qui seront prises au nom de la puissance publique (Etat, Département, S.A.F.E.R., géomètre, etc.) ?
- En cas de procédure contentieuse, quel est, pour chacune de ces étapes, le tribunal compétent pour arbitrer le type de litiges, et quels sont les modalités de saisine (avocat ou non, délai, documents à fournir, etc.) ?

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

La commune ne possède pas la maîtrise foncière de tous les terrains nécessaires au projet de l'aménagement du Fougeray. Des tentatives de conciliation avec les propriétaires n'ont pas pu aboutir à un accord amiable.

La procédure d'expropriation est engagée sur la base de la déclaration d'utilité publique (DUP) couplée d'une enquête parcellaire qui a pour but de déterminer les parcelles à acquérir. L'enquête parcellaire est suivie d'un « arrêté de cessibilité » pris par le Préfet qui désigne précisément les parcelles dont l'expropriation est envisagée. Sur la base de cet arrêté de cessibilité, la propriété des parcelles pourra être définitivement transférée à l'expropriant par ordonnance du Juge Judiciaire. Il s'agit de l'ordonnance de transfert de propriété. L'indemnisation allouée par l'expropriant à l'exproprié est déterminée par le juge de l'expropriation.

La contestation de l'arrêté de cessibilité ressort de la compétence du Tribunal Administratif de Nantes. La fixation des indemnités d'expropriation relève en revanche des juridictions judiciaires. (Juge de l'expropriation – Tribunal de Grande Instance)

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte des précisions apportées par le porteur de projet. Il note que la commune de L'Huisserie ne possède pas actuellement la maîtrise foncière de tous les terrains nécessaires à la réalisation du projet et que sa stratégie reste l'acquisition par négociation amiable. Il note que dans l'hypothèse de la reconnaissance de l'utilité publique du projet, la commune de L'Huisserie disposera de l'outil nécessaire pour se rendre propriétaire des terrains concernés. Il note que le porteur de projet expose en toute transparence, les étapes et les procédures qui seront le cas échéant opposables aux propriétaires concernés.

(23) - QUESTION PRER -12 : Synthèse du cahier des charges imposés à l'A.O.P. 36 et son environnement (cadre P.L.U.I.).

Un certain nombre de contributions fait état de divergences notoires ou de défaut d'information, dans le contenu des documents décrivant le futur aménagement de l'O.A.P. N°36 du Fougeray.

Question : Afin de clarifier cette situation, pouvez-vous expliciter les principes qui guideront le futur territoire à la fois dans sa globalité mais aussi pour chaque zonage ou tranche de travaux. Pour l'exemple, vous trouverez ci-après quelques points :

- Principes d'aménagements globaux de cette O.A.P., y compris dans les connexions avec l'environnement immédiat
- Principes des dessertes en voies routières
- Principes des dessertes en voies douces
- Principes d'équipements ou de maintien d'espaces libres
- Répartition des logements sociaux sur l'ensemble de la zone
- Principes guidant la collecte et le traitement des eaux pluviales
- Principes guidant la collecte et le traitement des eaux usées
- Nombre de tranches de travaux et planification dans le temps intégrant, le cas échéant, les principes ci-dessus
- Etc.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Lé réponse est identique à la question n° 6.

Avis du Commissaire Enquêteur :

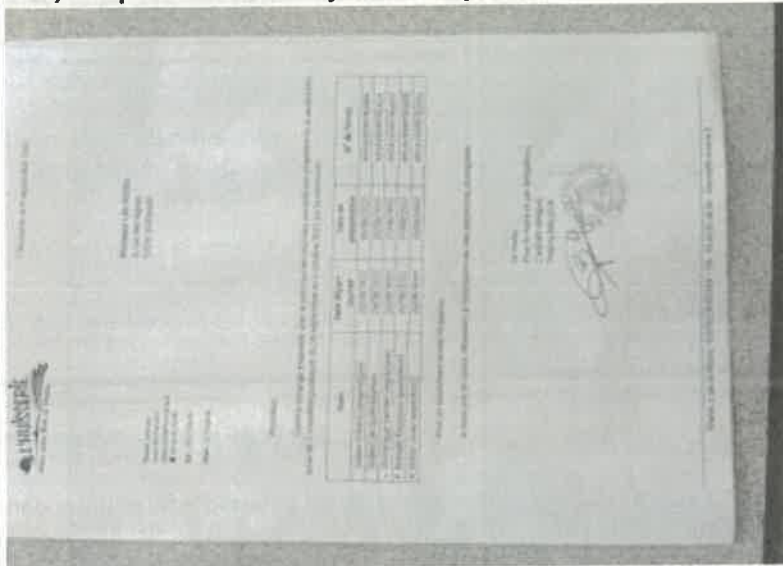
Le commissaire-enquêteur a bien pris en compte ces réponses au chapitre ci-dessus 5.6 – point (17) – thème 06.

(24) - QUESTION PRER -13 : - Une enquête publique parcellaire se caractérise aussi par l'obligation pour le maître d'ouvrage de notifier en direction des propriétaires concernés, la réalité du projet d'emprise parcellaire, qui donnera lieu le cas échéant à une expropriation.

Le maître d'ouvrage peut-il transmettre dans le cadre de cet échange "Pré-rapport – Mémoire en réponse" au Commissaire Enquêteur, un état récapitulatif des notifications effectuées en direction des propriétaires et des locataires concernés, mentionnant le fait que l'information a bien été réceptionnée ou s'est soldée par un échec de diffusion.

RPP // Réponse du Porteur de Projet, dans le contexte de l'échange "PRÉ-Rapport de synthèse - Mémoire en réponse" :

Ci-joint le courrier des notifications adressé aux propriétaires comme demandé par le règlement de la DUP, auxquels nous avons ajouté les exploitants.



Avis du Commissaire Enquêteur :

Le commissaire-enquêteur note que les notifications individuelles obligatoires dans le contexte de cette enquête parcellaire ont bien été réalisées.

Comme échangé ensemble voici le point sur les courriers envoyés aux propriétaires et exploitants pour les 2 enquêtes publiques du 19 septembre au 5 octobre 2022 sur la commune.

Nom	Date départ courrier	Date de présentation	N° de l'envoi
Gilbert Fréard (propriétaire)	26/08/2022	29/08/2022	AR1A19349782584
Hubert de Quatrebarbes	26/08/2022	29/08/2022	AR1A19349782614
Dominique Garnier (exploitant)	26/08/2022	27/08/2022	AR1A19349782607
Romain Rousseau (exploitant)	26/08/2022	27/08/2022	AR1A19349782638
Didier Leray (exploitant)	26/08/2022	29/08/2022	AR1A19349782591

Il note que tous les propriétaires et les exploitants ont accusé réception de ces notifications. L'état de ces notifications apparaît dans le document ci-dessus.

Conclusion : Le commissaire-enquêteur note par ailleurs, qu'aucune observation n'a été reçue pendant le temps de cette enquête pour modifier l'emprise parcellaire du projet : il note que tous les propriétaires et les exploitants impactés ont bien été informés du projet.

CHAPITRE III

***6* Analyses et commentaires complémentaires du commissaire enquêteur :**

(25) - Le porteur du projet est la commune de l'**HUISSERIE – 53970**. Cette entité publique étant d'importance, cela prédispose a priori à ce qu'elle dispose des moyens pour conduire la concertation et les études nécessaires, dans un souci d'efficacité dans la mise en œuvre du projet, tout en respectant les administrés et acteurs locaux impactés, ainsi que l'environnement.

(26) – En ce qui concerne l'analyse du coût du projet, le porteur de projet a bien mis dans le dossier d'enquête, l'évaluation qui apparaît ci-après :

	Prix / ha	Surface (ha)	Estimation du coût TTC
Achat de terrains à viabiliser	50 000 €	18,50	925 000 €
Terrain spécifique : voie principale	11 000 €	1,00	11 000 €
Indemnité d'éviction de l'exploitant (calcul de chambre d'agriculture)	5 000 €	19,42	97 500 €
Actes notariés (environ 2 % du montant des acquisitions)			20 000 €
Etude de maîtrise d'œuvre	17 000 €	18,50	314 500 €
Géomètre	6 500 €	18,50	120 250 €
Diagnostics archéologiques	15 000 €	18,50	277 500 €
Travaux et équipements	430 000 €	18,50	7 955 000 €
Frais financiers			300 000 €
Charges de personnel et de gestion (100 000 € sur 10 ans)			1 000 000 €
Imprévus 5 % des sommes engagées			551 038 €
TOTAL			11 571 788 €

L'approche de l'estimation du coût du projet est effectuée à partir d'une actualisation des données du lotissement de la Perrine en fin de réalisation et prenant en compte l'incidence de l'écart de la surface. Il a été retenu pour cette estimation l'indice TPO8 Travaux d'Aménagement et entretien voirie (base 100 en 2010, 109,90 en octobre 2019, à noter que l'indice d'octobre 2019 est revenu au niveau de celui connu 2013 après un point bas à 96,40 en février 2016).

→ A priori, l'enquête n'a pas révélé d'observations sur le sujet. Par ailleurs, après analyse, le commissaire enquêteur considère que ce bilan prévisionnel du projet est réaliste et recevable.

(27) - Lors de l'échange **PRÉ-Rapport/Mémoire en Réponse**, le porteur de projet, a élaboré en retour, un document précis et pertinent au regard des questions posées. Il apporte les précisions nécessaires suite aux observations formulées par le public, le Commissaire Enquêteur et les personnes publiques. Son document "Mémoire en Réponse" montre son engagement à traiter les problèmes rencontrés sur une base d'acteur du territoire, responsable et soucieux de trouver des solutions raisonnables au regard des problématiques exposées.

(28) - La participation du public peut être qualifiée, de "normale", au regard de la nature de ces 2 enquêtes publiques.

Pour ce qui est des "avis défavorables" à l'utilité publique du projet, les contributions émises sont relativement "naturelles" ; en effet, les administrés qui ont déposé dans ce cadre, sont des personnes directement concernées par la valeur marchande des biens concernés ; celle-ci étant, par ailleurs modérée pour des raisons d'intérêt général, dans le contexte d'une "Déclaration d'Utilité Publique"

Par contre, beaucoup de ces observations, rédigées par des élus, exprime des divergences autour de la problématique de la définition des aménagements envisagés dans cette zone de 19 Ha. Ces observations font ressortir de réelles préoccupations, mais ne concernent pas directement, l'objet de ces 2 enquêtes ; Celui-ci étant de juger de l'utilité publique de la réserve foncière qui doit être mise à disposition de l'entité publique communale, afin de réaliser, l'accueil de nouveaux habitants, dans des logements construits à des coûts raisonnables.

(29) – Ce rapport liste tous les points notés comme remarquables par le commissaire-enquêteur. Cela sous-entend que les autres points non tracés dans ce document doivent être considérés comme sans remarques de sa part.

***7 * Fin du rapport :**

Le détail des 2 documents de conclusion du commissaire enquêteur pour ces 2 enquêtes apparaît sur 2 documents distincts de ce rapport. Le premier est intitulé "Conclusion et Avis Motivé- CAM" sur l'utilité publique du projet. Le second est dénommé le Procès-Verbal parcellaire.



A LAVAL, le vendredi 4 novembre 2022.

Loïc ROUEIL
Commissaire Enquêteur
