

PV de synthèse
relatif à
l'enquête publique
du projet

DUP
ZAC des Hauts de Moselle
Neuves-Maisons
Chaligny

31 août au 2 octobre 2021

Commissaire Enquêteur : Michèle Heitz

QUESTIONS POSEES ET REMARQUES PAR LE PUBLIC

Soit par courrier, soit par inscription sur les deux registres d'enquête.

Liés à l'eau	<p>1) INQUIETUDES SUR LES RISQUES</p> <p>1-1 N'existe-t-il pas le même danger prévisible de catastrophe identique à celui qui a eu lieu cet été en Allemagne et ailleurs avec les coulées de boue ? (glissements de terrains, ruissellement sur surfaces imperméabilisées)</p> <p>1-2 Quelles garanties et recours du porteur de projet si pb à l'aval liés à construction de la ZAC ?</p> <p>1-3 Quel drainage est prévu étant donné que certaines constructions ont déjà été inondées en cas de forte pluie ? ex. : Filoche, haut de la rue du Puisot, Fond de Chenet.</p> <p>1-4 A-t-on tenu compte des sources existantes dans cette zone ?</p> <p>1-5 Risque d'inondation éventuelle car les bassins de rétention sont au-dessus des maisons rue Salengro</p> <p>1-6 Les études hydrologiques ne semblent pas sérieuses (plusieurs maisons ont eu des pbs dans le passé et la pose de pieux a été nécessaire)</p>
Liés au terrain	<p>1-7 Comment les élus vont gérer les risques naturels ? mouvements de terrain, retraits gonflements des sols argileux par ex (liste jointe des catastrophes naturelles de 19 épisodes du 1986 à ce jour)</p> <p>1-8 Mouvements de terrain avec risque supplémentaire du fait des anciennes galeries minières.</p> <p>1-9 Fissures et affaissement : il existe déjà des pbs, les travaux risquent de les accentuer</p>
Validité des études	<p>1-10 Quelles études géotechniques ont été réalisées ?</p> <p>1-11 L'article L125-1 code de l'environnement : sur la vulnérabilité due à l'imperméabilisation des sols n'est pas appliqué</p> <p>1-12 Le projet comporte des risques majeurs pour les populations actuelles et futures</p> <p>1-13 L'étude sur les risques ne va pas assez loin</p>
Liés à la faune	<p>2) INQUIETUDES POUR LA FAUNE ET LA FLORE</p> <p>2-1 Quel impact attendu d'une « migration forcée » des animaux protégés vers une autre zone ?</p> <p>2-2 Destruction de la flore et la faune, du milieu naturel (pour certains) au nom de l'argent</p> <p>2-3 Que fera-t-on si les espèces protégées ne viennent pas recoloniser les espaces « donnés » en compensation ? Il sera trop tard.</p>

**Liés
à
la flore**

2-4-Les mesures de sauvegarde contribuent-elles réellement à la sauvegarde des espèces ?

2-5 La MRAé souligne un risque majeur envers les espèces protégées

2-6 L'extinction de masse est en route

2-7 Pourquoi choisir détruire l'habitat des espèces protégées ?

2-8 De quelle manière va se faire la gestion des espaces expropriés ?

Il y aura-t-il un bénéfice pour la faune ?

2-9 Certains aspects liés aux zones protégées voisines ne sont pas prises en compte (Natura 2000 et ZNIEFF)

2-10 Pas de zone-tampon entre ce projet et la Forêt de Haye (pbs incidents avec ongulés)

2-11 Aucune étude menée sur les impacts réels du projet avec la Forêt de Haye qui est protégée.

2-12 L'équipe municipale veut planter des arbres, alors pourquoi en raser ?

2-13 Les arbres en place fixent la terre des pentes

2-14 Neuves-Maisons est « ville verte » ?

2-15 Le projet ne va-t-il pas détruire les espèces fruitières anciennes ?

3) INQUIETUDES SUR LA VOIRIE ET LA CIRCULATION

3-1 Le chemin du Champ Voitell et la rue du Fonds Chenet vont-ils devenir d'avantage passant ?

3-2 Quels seront les principaux axes de circulation ?

3-3 Ce sera 600 VL au minimum supplémentaires ne vont-ils pas poser des pbs de circulation compte tenu de l'étroitesse de certaines voies ? avec des risques d'engorgement certain du centre de Neuves-Maisons et des axes secondaires

3-4 Il existe déjà des pbs de places de parking le long des voies passantes

3-5 La sortie routière de la rue de la Picotte doit être interdite (trop étroite, trottoirs trop petits y compris pour les personnes à mobilité réduite et les groupe de marcheurs, nombreux obstacles sur l'accès à la rue R. Salengro ...)

3-6 La tentation serait grande de passer par la ZAC pour échapper à la saturation des autres voies.

3-7 Ne faudra-t-il pas construire de nouvelles routes qui passeront par la zone protégée de la Forêt de Haye ?

3-8 Quelle mobilité douce ?

3-9 Pas d'alternative possible à la voiture dans ce projet.

3-10 Quels itinéraires de bus et quel tarif ?

4) LES DOUTES SUR LES BESOINS

4-1 Quelle est l'utilité d'augmenter l'offre de logements sur le secteur ? La démographie s'est-elle tant accrue ? A-t-on une estimation des

demandes de logements non pourvues à ce jour ? Existe-il des logements non loués à la Filoche ?

4-3 Les chiffres de la démographie des 2 communes montrent une baisse ; et une prévision de croissance nulle.

4-4 Tous les terrains seront-ils constructibles ?

4-5 Existe-t-il un réel intérêt d'utilité publique ?

4-6 L'offre de logements va-t-elle rejoindre la demande de logements ?

4-7 Neuves-Maisons cité-dortoir ?

4-8 Existe-t-il un réel besoin de logements quand on sait que 208 logements sont disponibles sur le secteur (Bon coin 09/2021)

4-9 Cela va entraîner des déplacements de population (quel intérêt car il n'y a pas d'emploi dans le secteur ?)

5) RESPECT DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

5-1 La gestion des eaux pluviales n'est pas prévue à la parcelle pour réutilisation.

5-2 Comment a été prise en compte la directive du Ministère de la Transition Ecologique « faire de l'agriculture une alliée de la biodiversité » ?

5-3 Quelle solution mise en place dans le projet pour lutter contre une hausse des températures due au bétonnage et aux émissions de GES ? La loi 2021.1104 dite résilience et climat est-elle respectée ?

5-4 Consommation foncière : quels arguments sont avancés pour ne pas atteindre l'objectif de zéro artificialisation ?

5-5 Le Plan climat air énergie territorial était prévu par la cté de communes (délib. 2020-19) où en est-il ?

5-6 La destruction du site actuel respecte-t-elle l'environnement ?

5-7 Pourquoi ne pas mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable et des logements « zéro carbone » ?

5-8 Projet contraire au rapport du GIEC : où est le volet environnemental ? Quid de la prise en compte du changement climatique ?

5-9 Projet incompatible avec SCOT sud 54 qui prône la réduction de la consommation foncière.

5-10 Exproprier les parcelles de personnes qui cultivent leur terrain pour manger bio est-ce une bonne idée pour l'environnement ?

5-11 Aucune étude paysagère produite (voir remarque MRAé)

6) INTERROGATIONS ET REMARQUES DIVERSES

6-1 Quels seront les types de logements proposés et quelle population est attendue ?

6-2 Quelle co-visibilité depuis les maisons de la rue des Fonds Chenet et parcelle AP189 ?

6-3 Ce projet ne va-il pas faire baisser la valeur des biens existants ?

6-4 quel impact ce projet sur les impôts ?

6-5 Quelle compensation est prévue pour les préjudices qui seraient supportés par les résidents actuels ?

6-6 Il va y avoir une diminution des zones de promenade.

6-7 Les nuisances sonores du fait de la circulation et de l'afflux de population avec la mixité sociale vont poser pb

6-8 L'accroissement de la pollution est prévisible (avec un risque pour une personne d'aggraver son état de santé).

6-9 Pbs attendus de la mixité sociale.

6- 10 Ressource eau potable suffisante ? STEP adaptée ?

6-11 La définition du périmètre opérationnel n'épouse pas les contours du périmètre de friches.

6-12 Les directives du « guide pratique de la phase administrative de l'expropriation, bureau des procédures environnementales de 02/2015 » pour le dossier de DUP de la préfecture du 54 ne sont pas respectées : en ce qui concerne les échelles du plan de situation (p. 46) ; du plan général des travaux (p. 47).

6-13 Le périmètre de « compensation » c'est-à-dire la zone N de Chaligny ne doit pas être compris dans l'enquête parcellaire entraînant les expropriations : cela n'était pas prévu au PLU de Chaligny.

6-14 Il faudra réajuster le nombre de classes à Chaligny mais pour combien de temps ?

6-15 C'est du bétonnage

6-16 Demande de réunion

6-17 Erreurs relevées : P45 : TGV à 15 mn

7) ASPECTS FINANCIERS

7-1 L'estimation des acquisitions foncières n'est pas actualisée : elle date du 29 juin 2020 soit plus d'un an avant l'ouverture de l'enquête

7 -2 Il y a une sous-estimation manifeste des coûts : par ex. on trouve le chiffrage des dépenses liées aux mesures compensatoires mais elles n'apparaissent pas dans le coût total du projet.

7-3 Il existe de nombreuses divergences entre les chiffres donnés par les uns, les autres : et le dossier de DUP, la lettre d'infos n°2 du Maire de Chaligny (p. 53), l'interview donné dans L'Est Républicain le 23 septembre 2021.

7-4 Le prix de revient du m² serait donc estimé à 144 € en partant du chiffre de 13 millions et d'une surface parcellaire de 89694 m².

7-5 L'estimation des postes de dépenses est imprécise pour : les mesures compensatoires ; le bilan financier de la SEBL (lettre d'infos

de Chaligny) ; le montant des rétrocessions, des acquisitions faites par l'EPFGE. De plus les frais accessoires ne sont pas chiffrés.

7-6 Rachat des terrains expropriés à 15€ qui seront revendus 10 à 15 fois plus cher par des promoteurs.

8) SOUTIEN AUX OBSERVATIONS DE LA MRAE

La zone n'est pas en renouvellement urbain mais en étalement urbain, ce qui entraîne une divergence de point de vue sur la densité des logements.

9) APPRECIATIONS DU PROJET EN GENERAL

9-1 Le projet est surdimensionné ; démesuré ; inadapté aux 2 communes ; pharaonique ; c'est une aberration environnementale, à contre-courant des annonces faites par les pouvoirs publics.

9-2 Le projet engendrera une dégradation du cadre de vie actuel.

9-3 Il peut nous décider à changer de commune.

9-4 Pas de gages sérieux dans un projet d'une telle envergure

9-5 Avis négatif sur ce projet, le projet est une aberration

9-6 Projet non viable en l'état.

9-7 plaisir de vivre dans la zone jusqu'ici

9-8 En octobre 2020 le maire de Chaligny affirmait «la législation est devenue très exigeante et le projet n'est pas réalisable actuellement » : la législation aurait-elle été modifiée ?

9-9 La mesure compensatoire au Val de Fer est ridicule.

9-10 Ce quartier donnera une image de « ville du passé »

9-11 Projet inadapté aux populations futures qui recherchent autre chose que la bétonnisation.

9-12 Projet dépassé (plus de 15 ans)

9-13 Le projet n'est pas à la hauteur d'une politique responsable : échec annoncé.

9-14 Les autres projets d'urbanisme répondent déjà à la problématique.

10) PROPOSITIONS (une par personne)

10-1 Les aspects économiques ne sont pas à prendre en considération : les dépenses pourraient être absorbées par les municipalités.

10-2 Est-il envisageable de réfléchir à un autre projet qui répondra aux besoins en logements réellement évalués ?

10-3 La concertation sur cet éventuel nouveau projet est indispensable pour une meilleure acceptabilité.

10-4 Déplacer le projet dans une zone mieux adaptée.

10-5 Pourquoi le porteur de projet ne procède-t-il pas d'abord à la rénovation ou la réhabilitation de l'immobilier du centre qui est délaissé ?

10-6 Désapprouve le projet et préférerait une zone plus petite.

10-7 Proposition d'un référendum sur le sujet.

11) RESSENTI DU PUBLIC

11-1 Il existe une valeur sentimentale des terrains hérités.

11-2 L'expropriation est une atteinte à la propriété privée.

11-3 Le projet va accélérer le dépérissement du centre-ville, le projet est-il la solution pour le contrer ?

11-4 Impact négatif sur le moral des habitants.

11-5 Espaces verts indispensables à l'équilibre des populations.

Une pétition « contre le projet » comportant 260 signatures a été déposée le 2 octobre 2021 (un courrier hors délais en ajoutait 36 autres).

CAS PARTICULIER DE MR DUVAL Cyril / Chaligny

Cf son courrier en date du 1/10/2021 avec P.J. relatif à sa parcelle AD25 Champs des Fèves à Chaligny destinée à porter une maison individuelle. Il n'a pas été tenu compte de sa demande d'être exclu de la ZAC, alors que les parcelles 524 et 526 contiguës à la sienne ont été exclues du périmètre de la ZAC (observation de la révision du PLU/Chaligny)

CAS PARTICULIER PARCELLE AP 189

La propriétaire demande à conserver une partie de son terrain

CAS PARTICULIER PARCELLE 513

Les propriétaires demandent à acquérir une zone de terrain autour de cette parcelle.

MEMOIRE DE MAITRE ZIND

Ci-joint

2) QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

1) Le dossier de DUP annonce un coût total de l'opération de 9 540 563 € (aménagement et achat des terrains) soit un prix de revient d'environ 133€ le m² de surface au sol à bâtir (71684 m²).

Or ce montant semble dépassé selon les informations données par Monsieur le Président du SAUCNM à la presse locale : le coût serait de 11 millions (HT ?). Comment s'explique ce nouveau chiffre ? Quel est « l'organisme qui s'occupe des finances pour notre compte » évoqué par le président du syndicat dans l'interview donné à L'Est Républicain, (article du 23/9/2021). Que veut dire le président en affirmant « cela ne va obérer nos finances communales » ? Alors que sur la page d'en face le Maire de Chaligny évoque la somme de 480 000 € à verser en 2022.

Quelle est la somme engagée à ce jour budgétairement par le syndicat ? Des sommes ont-elles déjà été payées ? Et à quoi correspondent-t-elles ? enfin quel est le budget prévisionnel de ce projet ?

2) D'après la Chambre des Notaires, le prix du m² de terrain à bâtir à Neuves Maisons se situe entre 100 et 123 € le m² avec une tendance à une légère baisse.

Ce projet est-il financièrement tenable si le coût de revient est supérieur au prix de vente maximum du marché ? Le budget du SAUCNM étant alimenté par les 2 communes, ces dernières ne vont-elles prendre le risque important de s'endetter pour longtemps avec ce projet ?

3) La lecture du projet de 2018 ne donne pas l'impression d'un nouveau projet, on a le sentiment que le projet de 2014 a été mis à jour à la marge et que les nouvelles réglementations n'ont pas été intégrées par exemple : à plusieurs reprises le pétitionnaire fait état de documents contenus dans l'étude d'impact de 2014, par exemple pour la circulation automobile.

Le label « éco-quartier » peut-il être revendiqué ? Sinon pourquoi ?

4) Le Commissaire Enquêteur reconnaît que plusieurs remarques de la MRAé ne sont pas justifiées, cependant il reste des questions sans réponses ou avec des réponses imprécises, à savoir :

4-1 En ce qui concerne la demande de présentation des solutions de substitution raisonnable à l'emplacement étudié : le pétitionnaire ne précise pas les motifs les rendant moins appropriées. Il ne joint pas la carte des secteurs disponibles. En ce qui concerne le plan d'aménagement global, il ne fait pas l'analyse des cheminements dédiés aux mobilités actives entre la ZAC et les quartiers environnants dont la gare de Neuves-Maisons.

4-2-Le pétitionnaire ne répond pas aux préoccupations de la règle 25 du STRADET quant aux surfaces imperméabilisées (6,4ha) ni à celles des articles 16 et 17 (foncier).

4-3 Aucun bilan des logements construits depuis la prescription du SCOT sud 54 (en 2013) n'est produit.

4-4 Le pétitionnaire explique qu'il ne peut pas compléter l'analyse paysagère du fait de la non-définition actuelle du Cahier des prescriptions architecturales, seules sont précisés les types et le nombre de bâtiments, sait-on quand le cahier sera produit ?

4-5 L'existence d'un Plan climat-énergie n'est pas évoqué dans la réponse.

4-6 Il ne produit pas le bilan carbone complet ni le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES)

4-7 Il ne répond pas à la problématique prévisible de la circulation automobile

4-8 Les effets cumulés avec la ZAC en projet, la ZAC en exploitation de la Filoche et l'espace Champi sur : les risques naturels, anthropiques et la santé ne sont pas évoqués.

5) L'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables a été effectuée en juillet 2014 et ne semble pas avoir été mis à jour en fonction des modifications des surfaces de plancher, passés à 30 000 m² pour le projet de 2018 (cf. accord du porteur de projet sur la surface dans sa réponse à la MRAé) ; il est pourtant demeuré à 1 274 000 kWhEP/an : cf. la page 119 de l'étude d'impact : existe-t-il une raison « technique » ? (réglementation..) Si oui laquelle ?

6) En matière de circulation routière extérieure à la ZAC, l'estimation du trafic réalisé p 187 de l'étude d'impact ne tient pas compte de la réalisation des 90 logements de la zone du Champi : les capacités de certaines voies, déjà ramenées à 20 / 30 % avec les déplacements liés au projet « HTS de Moselle », ne seront-elles pas trop justes ? Quelles justifications ?

7) En ce qui concerne le dimensionnement ad hoc des bassins de rétention de la ZAC qui est un argument de sécurité et compte tenu :

- de l'accroissement des phénomènes pluvieux du fait du réchauffement climatique (+ 9% sur une année complète 2020/2021 au poste d'ESSEY les Nancy), et des prévisions à la hausse pour les années à venir sur le Grand-Est.

- en sachant par exemple : que les précipitations du 14 juillet 2021 (42,4 mmm en 24h : Info/climatologie Nancy-Essey 2021) sont presque équivalentes à la moitié de la référence décennale ; que l'on a assisté dans l'ouest du pays à des précipitations le 3/10/2021 de « plus de 100 millimètres de précipitations enregistrées à Nantes, situation qui se produit en moyenne tous les 50 à 100 ans ».

La jauge de précipitations de 100mm en 24 h prise pour la réalisation des bassins de rétention est-elle suffisante ? si une marge a été prise qu'elle est-elle ?

8) Une partie de l'impasse Gayet semble appartenir aux riverains et non à la commune : ce qui empêcherait de prolonger son accès pour établir une voie supplémentaire pour le sud de la ZAC : Ce pb a-t-il été réglé et comment ?

9) En ce qui concerne le risque gonflement des argiles, la Direction Départementale des Territoires fait état de l'obligation à compter du 1^{er} janvier 2020 de prévoir des études géotechniques ad hoc en cas de vente de terrain non bâti destiné à la construction. Le renchérissement du prix de vente des terrains destinés à la construction n'est-il pas prévisible ?

10) La voie principale Sud/Nord desservant la ZAC va devoir traverser une « zone de protection mouvement de terrain », les travaux ne vont-ils pas fragiliser l'ensemble de la zone de protection ?

11) Le porteur de projet et la MRAé sont en désaccord sur le fait que ce projet est ou non une extension urbaine (intérêt de la définition pour connaître le potentiel de logements), existe-t-il une définition juridique de ce terme ?

12) En ce qui concerne le risque « mouvement de terrain ». Des connaissances plus récentes que celles du dernier PPR situent l'emprise foncière quasi-intégralement soit en aléa faible, soit en aléa moyen : une nouvelle mouture du PPR est attendue en 2022. De ce fait il conviendra de réaliser des

études géotechniques pour vérifier la stabilité de la parcelle, des terrains circonvoisins dans les différentes phases d'aménagement. Comment cela a-t-il été pris en compte ?

13) Plus de 4 000 logements nouveaux sont en cours d'étude à ce jour sur la Métropole du Grand Nancy, sans compter les réalisations bien avancées de Nancy-Grand Cœur.

Or on sait que c'est l'emploi qui détermine le choix des logements. Comme c'est la Ville de Nancy et sa banlieue qui pourvoient à la majorité des offres d'emplois et non le secteur Neuves-Maisons / Chaligny, ce projet ne va-t-il pas entrer en concurrence avec les projets de la Métropole du Grand Nancy compte tenu des coûts des frais de déplacement des futurs habitants de cette ZAC pour se rendre au travail ?

14) Le nombre de logements prévus dans l'étude de la ZAC s'appuie sur des objectifs définis en 2013 par le SCOT/sud 54, or le Conseil syndical/SCOT du 7 décembre 2019 chargé de l'évaluation de ce SCOT reconnaît « Le décalage entre le niveau de croissance démographique projeté et celui observé (qui) se retrouve également en matière de production de logements. Cette démarche d'évaluation invite, d'une part, à reconsidérer les besoins globaux en logements inscrits au PADD au regard des évolutions démographiques et, d'autre part, à mieux intégrer la réalité des marchés immobiliers. Ces besoins d'ajustement ont d'ailleurs été exprimés dans le cadre des ateliers et par le Préfet de Meurthe-et-Moselle. Cela permettrait de revoir l'écriture des orientations pour une déclinaison facilitée dans les documents d'urbanisme locaux ».

Le SCOT-Sud 54 à priori reconnaît qu'il a été trop ambitieux, les collectivités, comme le SAUCNM qui ont calqué leur projet sur ces prévisions, n'ont-elles pas été elles de ce fait, aussi trop optimistes ?

Aussi le Commissaire Enquêteur souhaiterait savoir si le porteur de projet serait disposé à adapter son projet, pour ramener le nombre de logements au tiers du nombre prévu.

Le Commissaire Enquêteur
Michèle Heitz