

Collectif de Sauvegarde des Grandes Pannes
10 Square des Grandes Pannes
49100 ANGERS

Compte rendu de la réunion avec les élus de la Mairie d'Angers le 21/11/2023

Etaient présents :

De la mairie d'Angers:

Mr Roch Brancour : élu adjoint à l'urbanisme

Mme Bénédicte Bretin : élue adjointe de quartier des Hauts de Saint Aubin

Mme Mélanie Lecointe : chef de projet aménagement à la mairie d'Angers

Du Collectif :

Sophie Brossard, David Brémond, Patrick Salaun-Penquer

Dans le compte rendu ci-dessous, pour ne pas alourdir la compréhension est indiqué « la mairie » pour ce qui concerne les réponses apportées par les représentants de la mairie.

Sophie Brossard remercie les élus pour cette rencontre et précise que la démarche est faite au nom du Collectif qui est constitué d'habitants du quartier des Hauts de Saint Aubin (riverains du terrain mais pas seulement) mobilisés contre ce projet de lotissement Alezanes mené par PROCIVIS sur le terrain des Grandes Pannes/Prédali.

La réunion porte d'abord sur les interrogations concernant le volet environnemental :

- En ce qui concerne la biodiversité, le Collectif demande : est-ce qu'une étude a été réalisée ? Et si non, pourquoi n'a-t-elle pas été réalisée alors que sur ce parc ont été signalées des espèces protégées ?

La mairie répond qu'elle n'a pas souhaité influencer le promoteur en vue d'une étude d'impact sur la biodiversité et ne le fera pas, car la réglementation rend obligatoire une étude d'impact si le projet porte sur un terrain de plus d'1 ha ou sur la création de plus de 10 000m² de surface de plancher. Ce qui n'est pas le cas du lotissement les Alezanes. La ville a demandé à Procivis de réduire son projet mais ne lui a pas demandé d'étude d'impact. Procivis est déjà signataire d'une charte de bonnes pratiques avec la ville concernant ce sujet.

De plus, c'est une démarche propre au propriétaire.

La mairie invite le Collectif à solliciter directement Procivis pour demander cette étude d'impact en précisant "Ce n'est pas dans les fonctions de la mairie que de vérifier le respect de la réglementation, mais à la justice de l'apprécier".

- Concernant l'abattage des arbres, Procivis a fait réaliser de façon volontaire et non obligatoire mais sur demande de la mairie une étude sur l'état phytosanitaire mais qui ne remet pas en question le projet car aucun arbre n'est protégé.

Les frênes abattus sont plantés trop près des chênes : l'étude phytosanitaire a mis en évidence que cela serait profitable à la pousse des chênes de retirer les frênes, d'autant plus que ces arbres sont souvent malades. Il existe par ailleurs une demande d'élagage du séquoia de la part du promoteur Giboire, (résidences construites en 2015 rue des grandes pannes). Il n'a pas été dit mot sur les pins qui sont pour la plupart détruits, si ce n'est que dans le premier projet, il devait y en avoir plus et la mairie a refusé.

Concernant la palette végétale des futures plantations, la mairie indique qu'elle va se renseigner pour s'assurer de garantir le choix d'espèces adaptées et une mise en œuvre et un engagement écrit pour la préservation et l'entretien les premières années (1 à 2 ans) pour garantir la pousse des arbres. Le paysagiste auquel Procivis est associé est "reconnu".

- Concernant « la préservation et la valorisation de l'identité maraîchère et les potagers qui la composent » dans le quartier, et la « vigilance collective pour maintenir et développer des espaces verts ludiques » (tels que décrits dans les objectifs de quartier 2020-2026), le Collectif demande à la mairie d'indiquer quels sont les espaces de convivialités qui ont été créés ou qui sont en projet ? quelles sont les réalisations qui contribuent ou vont contribuer à la préservation et la valorisation de cette identité maraîchère ?

La mairie indique que la politique d'aménagement de la ville est conduite avec ces deux enjeux à mener en parallèle que sont la construction de logement pour satisfaire la demande, et les espaces verts. La mairie indique que les espaces verts actuels coûtent très chers à entretenir et qu'elle ne prévoit pas de projet de création à court terme.

Le Collectif évoque les fonds verts qui pourraient être sollicités à ce titre pour aider la mairie à acquérir cet espace vert arboré. La mairie répond que le projet est trop petit pour cela et qu'il ne répondrait pas aux objectifs du "fond vert".

Par contre la Mairie précise qu'elle veut densifier les constructions en limitant l'étalement de la ville, d'où la recevabilité de ce projet de lotissement dans une zone constructible. La mairie indique qu'elle identifie des lieux à densifier, les confie à des promoteurs qui doivent dans leur réalisation respecter une charte de bonnes pratiques. La mairie ne peut pas s'occuper de tout (concernant la réalisation des projets de construction) et qu'en cas de litige cela doit se régler devant les tribunaux.

- Préservation de la place de la nature et de la biodiversité, préservation de couloirs et d'espaces de nature « sauvage » en liaison avec les secteurs sans bâti vers La Maine. Le Collectif demande quelles sont les actions de préservation réalisées ou prévues par la mairie ?

La mairie indique que c'est un terrain privé, appartenant à un privé pour un projet privé, et qu'elle ne peut intervenir que si ce projet ne respecte pas les aspects règlementaires du PLUi. Le PLU prévoyait la possibilité de construction. Les habitants n'ont pas demandé de modification au PLU et ont "loupé le coche". La mairie a donc accordé un PC puisqu'il est conforme au PLUi.

- Concernant les espaces verts, le Collectif demande quelles actions de maintiens et de développement des espaces verts et ludiques ont été menées ou sont prévues ?

La mairie est bien consciente qu'il faut développer des espaces verts mais sur le quartier des Hauts de Saint Aubin ce terrain n'a pas fait l'objet de protection. De même l'ancienne ferme en schiste ne fait pas partie d'élément du patrimoine à sauvegarder. La mairie indique qu'elle verra si concernant cette ferme il y a quelque chose à faire pour la reconnaître et la préserver car elle est sensible à préserver l'identité du patrimoine, de la culture, de l'histoire.

La mairie a prévu au PLU la réalisation d'un square sur le terrain au sud de la rue des grandes pannes, terrain prévu pour recevoir 2 immeubles, et un bassin de rétention d'eau, qui pourrait servir d'aire de jeu quand il est vide. Le projet n'est pas encore défini quant à ses dimensions ou son emplacement précis.

Le Collectif met en avant que la mairie envisage la création d'un square sur un terrain actuellement nu d'arbre.

La mairie dit que ce n'est pas le cas, car il existe une frange d'arbres qui fait tout le tour et qui figure dans les objectifs du PLU.

Le Collectif met en avant que ce n'est pas un espace de convivialité si les gens doivent se tenir en lisière de terrain pour avoir de l'ombre et vivre ensemble (c'est la configuration de la coulée verte qui ne permet pas de se rafraîchir du fait de la grande surface enherbée sans ombre). Il explique aussi qu'il faudra plusieurs dizaines d'années pour retrouver la fonction rafraichissante et d'ombrage des arbres qui seront abattus dans le projet, et que cela semble incohérent de planter des arbres pour un square sur un terrain nu alors qu'il existe tous les aménagements d'un square sur le terrain prévu pour les Alezanes. La mairie ne répond pas.

Le terrain actuel du projet Les Alezanes n'est pas retenu car décrit par la mairie comme "enclavé", peu visible de la rue donc moins accessible pour le plus grand nombre et donc à plus de risque de débordement sur le plan sécuritaire. Nous expliquons qu'il existe déjà un accès de plus de 4m de large et un accès piéton fermés par des portails.

- Concernant l'impact sur les températures du quartier, le Collectif demande à la mairie quels sont les îlots de fraîcheur qui ont été créés ou sont prévus sur le quartier ?

La mairie rappelle qu'il existe déjà des espaces verts : le chemin des chalets, la coulée verte et le square Jacques Brel. Nous avons signalé que le chemin des chalets est une voie de passage mobilité douce, en aucun lieu une zone de repos et de convivialité. Le Collectif met aussi en évidence que si les manifestations de la ville peuvent avoir lieu dans la coulée verte c'est justement parce qu'il existe une surface principalement enherbée, et que l'absence d'ombrage rend cet endroit insoutenable l'été. Le Collectif attire l'attention sur la superficie de l'espace Jacques Brel qui, étant donné sa petite taille ne peut répondre aux besoins d'un quartier de plus en plus constitué de logements collectifs. La mairie ne trouve pas d'autres espaces verts dans notre cœur de quartier.

- Concernant les impacts négatifs sur la valeur des biens immobiliers, et la cohérence du projet dans le quartier, Le Collectif demande à la mairie si l'implantation de ce lotissement dans son importance et son aspect est compatible avec le caractère du voisinage fait de maison individuelle entourée de jardin et de végétation ?

La mairie indique qu'il n'y aura pas d'impact négatif de la création du lotissement sur la valorisation des maisons riveraines, car "l'environnement impacte peu la valeur des biens, contrairement à la loi de l'offre et de la demande".

La réunion porte ensuite sur les interrogations concernant le volet réglementaire et de sécurité de la circulation.

- Concernant la largeur des voies en particulier celle entrant depuis la rue Prédali, le Collectif demande si l'étroitesse des voies et des places de parking prévues dans le lotissement ne portent-ils pas atteinte à la sécurité publique ?

La mairie indique que cela sera une voie privée et qu'elle ne peut pas intervenir. Elle précise qu'il s'agira d'une voie "partagée" sans trottoir et qu'elle veillera à ce que la limitation à 20km/h soit bien affichée, et qu'il est autorisé d'avoir des voies partagées entre piéton et voiture, et qu'un marquage au sol est possible pour le matérialiser. De plus, un aménagement dissuasif avec trottoir à l'entrée peut être fait pour limiter les passages excessifs et la vitesse par les voies. Et qu'à faible vitesse, le risque accidentogène est faible.

Le Collectif met en avant que toute nouvelle voie publique ou privée doit satisfaire les exigences réglementaires selon les textes publiés par la mairie. Le Collectif insiste aussi sur le fait que cet accès répond au PLUi qui visait à favoriser les accès mobilité douce vers les rues Barra et petites pannes pour accéder aux transports en commun.

- De plus, l'absence de trottoir dans la ruelle allant vers la rue Prédali, et dans la voie traversant le lotissement, ne porte-t-il pas atteinte à la sécurité publique ?

La mairie dit qu'elle va vérifier les aspects réglementaires à ce sujet.

A la fin de la réunion, pour résumer la situation, la mairie indique qu'elle veut respecter la réglementation d'urbanisation et sa politique d'aménagement qui privilégie la construction de logement et la densification. La mairie indique qu'elle ne peut pas intervenir sur ce projet de lotissement et que s'il y a des litiges avec les riverains et habitants du quartier cela doit se régler devant les tribunaux.

Le Collectif précise qu'il semble actuellement y avoir un grand décalage entre les projets affichés par la mairie dans le projet de quartier et les réalisations concrètes, et ce, malgré notre discussion.

Le Collectif l'informe qu'au vu de la teneur de la discussion, s'il devait y avoir des litiges, mais surtout des accidents du fait de la voie créée, la discussion de ce jour sera connue du Collectif et des habitants du quartier ; la mairie sera alors mise devant les conséquences de ses choix.

La mairie propose aux habitants du quartier de se mobiliser concernant l'enquête publique qui sera menée pour la révision du PLUi prévue vers la fin 2024, en demandant de protéger le terrain qui est situé de l'autre côté de la route en face des immeubles. Mais elle confirme qu'elle n'a aucune proposition pour soutenir la démarche du collectif pour protéger l'espace vert menacé par le lotissement les Alezanes.

Le Collectif indique que pour ce projet de sauvegarder d'espace vert, il souhaitait une démarche paisible et ne prenant pas le caractère de conflit entre des intérêts privés, une démarche citoyenne co-construite avec la mairie et non indépendante de la mairie et de ses élus.

La mairie indique qu'elle fera un compte rendu de cette réunion et qu'il sera transmis au Collectif. La mairie s'engage à inciter le promoteur à garantir la viabilité de la végétalisation, à étudier la question de la ferme ancienne en schiste pour protéger ce potentiel patrimoine, et à se renseigner sur les questions réglementaires de l'accès.

Le Collectif indique à la mairie sa volonté de poursuivre ses actions même en l'absence de soutien de la mairie et que ses actions porteront sur de la communication (LCP déjà prévu) et sur une démarche en contentieux.