

**Département de Loire Atlantique – ville de Saint Nazaire –
Quartier de la Trébale
Projet de restructuration du centre commercial et aménagement des espaces publics**

**Enquêtes publiques conjointes
ouvertes du jeudi 20 avril au vendredi 12 mai 2023 inclus
préalable à l'utilité publique et à la cessibilité de biens et droits concernés**



**Conclusions du commissaire enquêteur
Remises le 12/06/2023 à l'autorité organisatrice,
en préfecture de Loire Atlantique**

2eme partie : avis motivé et conclusions concernant l'utilité publique

sommaire

1. Généralités et cadre de l'enquête publique	3
1.1. Le porteur du projet	3
1.2. La synthèse du projet, les objectifs et enjeux des demandes	3
1.3. Les textes de références	5
1.1. Le cadre juridique	5
1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur	5
2. Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique	6
3. L'enquête publique unique	7
Sa préparation	7
4. La synthèse des observations et questionnements	8
5. Les conclusions concernant la demande d'utilité publique	8
5.1. Concernant la qualité du dossier, sa compréhension , son accessibilité	8
5.2. Concernant la participation du public	9
5.3. Concernant les enjeux du projet	9
5.4. Concernant la propreté, la sécurité publique et le confort d'usage	9
5.5. Concernant les plan de commercialisation et modalités d'installation	10
5.6. Concernant les modalités de réalisation et le calendrier	10
5.7. Concernant le coût du projet	10
6. L'approche bilancielle et la conclusion formalisée	11

1. Généralités et cadre de l'enquête publique

1.1. Le porteur du projet

Exerçant les compétences de « politique de la ville » concernant les champs de l'économie, de l'emploi, de l'aménagement, de l'habitat et du logement et de l'habitat, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE - a confié la maîtrise d'ouvrage du « projet de restructuration du centre commercial et aménagements des espaces publics » sur la quartier de la Trébale à Saint Nazaire à la société publique locale dénommée « SONADEV Territoires Publics » dont le siège est situé Tour Météor – 6 place Sémard à Saint Nazaire .

Cette maîtrise d'ouvrage lui a été confiée en vertu d'un contrat de concession d'aménagement (joint au dossier d'enquête) par la CARENE conformément à la délibération prise le 12 juin 2020 par le conseil communautaire de cette dernière .

Ce contrat autorise le concessionnaire à conduire et réaliser l'opération d'aménagement et lui donne mission pour :

- acquérir les biens concernés par le projet,
- procéder à toute étude,
- procéder aux démolitions utiles,
- réhabiliter les surfaces conservées et construire les nouvelles ...
- « céder les biens immobiliers bâtis ou non ou les louer à leurs divers utilisateurs » .

1.2. La synthèse du projet, les objectifs et enjeux des demandes

Le centre commercial a la forme d'un quadrilatère délimité par des voies publiques :

- au nord la route des Fréchets qui constitue désormais l'axe principal tant par son gabarit que par les dessertes qu'il assure au profit d'autres services ou équipements (maison médicale, salle polyvalente , espaces verts ...)
- au sud l'allée des Myosotis le long de la quelle se situe la principale façade du centre commercial
- à l'ouest l'Allée desJacinthes dont le centre commercial est en partie séparé par une place constitué de places de stationnement et placé sous le régime de la copropriété ,
- à l'est l'allée des Marguerites qui longent un bâtiment de logements . Le périmètre objet de la demande de déclaration d'utilité publique (en rouge ci-dessous) épouse précisément le terrain d'assiette du projet :

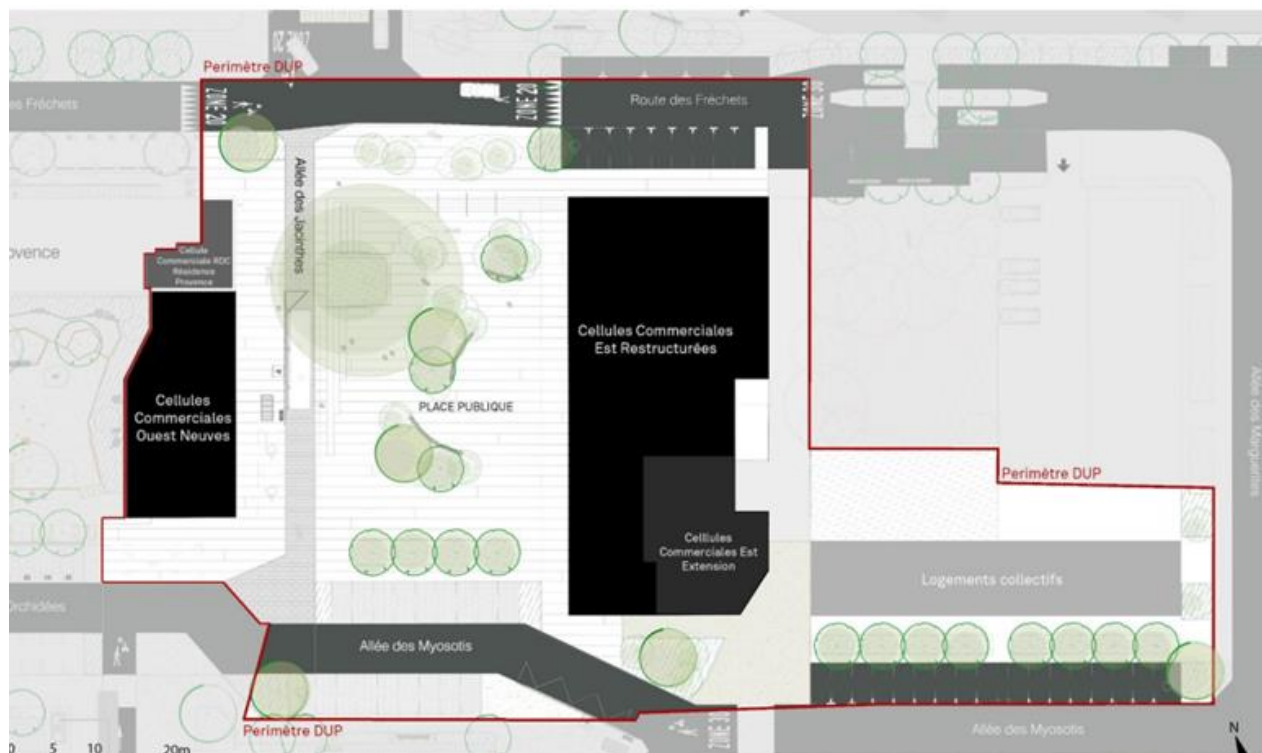


Retenu parmi plusieurs scénarii et à l'issue de concertations engagés avec des habitants et des commerçants, le projet soumis à enquête organise un double linéaire commerciale de part et d'autre de l'allée des jacinthes et de la place qui la bordera.

Ces 2 linéaires seront accessibles et visibles depuis la rue des Fréchets ; la place, de statut public bordant la rue des Jacinthes, constituera une centralité susceptible d'accueillir événements et animations. Le projet organise en particulier :

- La démolition de 4 surfaces commerciales (environ 350 m²) afin d'ouvrir le centre sur la route des Fréchets,
- La construction de nouvelles surfaces commerciales (environ 430 m²) le long de l'allée des Jacinthes (depuis l'angle de la résidence Provence jusqu'à la Place Fogel),
- La démolition de l'aile sud-est (soit 650 m² environ) pour y construire un bâtiment (R+4) composé d'une vingtaine de logements (surtout de type 2 et 3) en accession à la propriété,
- La répartition en petites unités des emplacements de stationnement en petits îlots, sous domanialité publique, principalement situés le long de l'allée des Myosotis (environ 65) et une partie (environ 60) confortant l'offre existante sur la route des Fréchets,
- La rénovation des façades et surfaces commerciales conservées ou étendue représentant près de 950 m² (plus 250 m² de locaux techniques et réserves),
- La création d'une place (1000m² environ) à vocation piétonne située le long de l'allée des Jacinthes (côte est) et susceptibles d'accueillir des événements et/ou des animations
- La requalification des espaces publics.

Le plan ci-dessous, extrait du dossier d'enquête, situe géographiquement les principaux éléments programmatiques :



1.3. Les textes de références

1.1. Le cadre juridique

Les règles applicables à la présente enquête résultent du seul code du code de l'expropriation lequel stipule notamment à ses articles R 112-1 et R 122-12 que « ... l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée » et que le Préfet :

- « ... définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours ».
- « détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ... le lieu où siégera le commissaire enquêteur ».
- « indique l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique ».

En effet en application des articles L122-2 et R122-2 (et son annexe) du code de l'environnement, le projet n'apparaît pas assujéti à une évaluation environnementale : « les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire ... ».

Ces critères et seuils figurent en annexe de l'article R122-2 mentionné et il s'avère que le projet, eu égard à sa nature (rubriques 39 et 41 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 déjà mentionné) n'apparaît pas devoir être soumis, même après examen dit « au cas par cas », à une évaluation environnementale : il couvre une surface inférieure à 5ha, développe une surface de plancher inférieure à 10 000m² et crée des aires de stationnement d'une capacité inférieure à 50 unités (voir page 46 de la notice explicative)

Par ailleurs, l'enquête parcellaire qui permet de délimiter ou définir précisément les emprises, biens ou droits réels à exproprier et le cas échéant de les déclarer « cessibles », peut être concomitante à celle préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'elle remplit les conditions posées par l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation.

C'est le cas si « l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ... », ce dont atteste le dossier constitué pour les besoins de l'enquête et sous le titre « dossier d'enquête parcellaire ».

1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal Administratif prise le 09 mars 2023 (n° E23000041/44) au vu de la liste départementale établie pour l'année 2023, j'ai été (soussigné Michel Monier) désigné commissaire enquêteur. L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête (n°2023/BPEF/32) daté du 04 avril 2023, fixe les modalités de l'enquête et précise la mission du commissaire enquêteur.

S'agissant de l'utilité publique du projet (article 5b de l'arrêté préfectoral), « à l'expiration du délai d'enquête, les registres sont mis à disposition du commissaire enquêteur et sont clos et signé par ce dernier. Le Commissaire enquêteur examine les observations ... et entend toute personne susceptible de l'éclairer.

Il rédige un rapport énonçant ses conclusions, motivées au titre de l'utilité publique du projet en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, il transmet au préfet de Loire-Atlantique les dossiers d'enquête et des registres accompagnés du rapport énonçant ses conclusions... ».

L'arrêté préfectoral précise que ces mêmes rapport et conclusions sont également déposés (par les services de l'Etat) dans les lieux où le dossier d'enquête a été soumis au public (Hôtels de ville et d'Agglomération, mairie et maison de quartier ...).

Le code de l'expropriation, contrairement au code de l'environnement (article R123-18 de ce dernier) n'organise pas, préalablement à la remise du rapport, un échange entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur ; cet échange se pratique dans le cadre de la remise d'un procès-verbal de synthèse. Toutefois en l'espèce eu égard à la nature du projet, ce dispositif a été mis en œuvre avec l'accord du maître d'ouvrage et de son concédant dans le respect des délais institués par le code de l'environnement.

Ainsi, tenant compte de la disponibilité de chacun, le 23 mai 2023, un procès-verbal de synthèse a été présenté et commenté auprès de représentants du concédant et du maître d'ouvrage, dans les locaux de ce dernier. En réponse, le maître d'ouvrage a fourni des informations complémentaires dans le cadre d'un mémoire adressé électroniquement le 31 mai 2023.

2. Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique

Le dossier, dans sa version tant papier que numérique est considéré complet (ci-dessous, les numéros de page ou d'annexe font référence à la numérotation du dossier d'enquête).

L'article R112-4 du code de l'expropriation fixe la composition du dossier qui doit comprendre une notice explicative (pages 13 à 37), un plan de situation (page 4), un plan général des travaux (page 38), le plan du périmètre du projet (page 6 mais aussi sur le plan général des travaux de la page 38), le bilan de la concertation préalable faite conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme (pages 13 et 14), les caractéristiques des principaux ouvrages importants (pages 39 à 47) et l'appréciation sommaire des dépenses (page 49).

Ce dossier rappelle également les textes législatifs ou réglementaires et les procédures applicables aux demandes d'utilité publique et de cessibilité concernant le projet (pages 7 à 12) ainsi que les règles d'urbanisme applicables au secteur concerné (pages 33 et 34).

L'avis de la commune de situation du projet (annexe 2 et 3) celui Direction Régionale des Finances Publiques (pôle d'évaluation domaniale) ont également été joints au dossier d'enquête que le maître d'ouvrage a complété par la concession d'aménagement et ses annexes (bilan financier, gouvernance, schéma de principe d'aménagement ...) ainsi que les délibérations du conseil communautaire :

- délibération du 17/12/2019 approuvant le Projet de Renouvellement Urbain et la convention de financements (annexe 1),
- délibération du 12/06/2020 désignant la « SONADEV Territoires publics » comme concessionnaire de l'opération.
- délibération du 28/06/2022 approuvant le bilan de la concertation préalable initiée en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme et réalisée du 01 juin 2021 au 30 avril 2022.

3. L'enquête publique

Suivant l'article 545 du code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

L'utilité publique est éventuellement déclarée à l'issue d'une enquête publique dont les modalités ont été fixées par l'arrêté préfectoral déjà mentionné (sous référence 2023/BPEF/032 et daté du 04/04/2023) en particulier sa durée, ses publicités, ses permanences mais aussi :

- les modalités de consultation des dossiers pendant la durée de l'enquête (dossier papier déposé dans les lieux accueillant les permanences + dossier sur poste informatique dans les mêmes lieux + dossier déposé à l'Hôtel d'Agglomération + dossier mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat),
- les modalités de recueil des observations du public qui pouvait soit les consigner sur les registres à feuillets non mobiles, ouverts dans chacun des lieux accueillant les permanences, soit les communiquer par voie postale ou par courriel à une adresse ouverte à cette fin pendant la durée de l'enquête, soit les formuler directement sur le registre dématérialisé dédié,
- les modalités d'élaboration, de publication du rapport et des conclusions .

Sa préparation

les premiers échanges qui se sont déroulés d'abord téléphoniquement avec les représentants de l'autorité organisatrice, le Préfet de Loire Atlantique , ont permis de confirmer les dates probables d'enquête, de prendre progressivement connaissance des dossiers constitués à cette fin et de fixer les principales modalités d'enquête : nombre et période des permanences, lieux et siège d'enquête...

Elle a ensuite fait l'objet d'échanges et de rencontres avec les représentants du concédant , la CARENE et de son concessionnaire et maître d'ouvrage . Ces échanges et visites de sites ont permis d'appréhender le projet de renouvellement urbain dans son intégralité et ses enjeux , de prendre connaissance de quelques réalisations achevées ou en cours dans ce cadre , de visiter le site, assiette du projet et ses abords tels les équipements qui lui sont proches ou les travaux en cours qui les jouxtent.

Son déroulement

L'enquête s'est déroulée du jeudi 20 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus , soit 23 jours consécutifs , l'article R112-12 du code de l'expropriation fixant sa durée minimum à 15 jours. Elle n'a pas été prorogée.

Ses publicités

L'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans chacune des éditions locales de Ouest France et de l'Echo de la Presqu'île des vendredi 7 et 21 avril 2023.

Elle a par ailleurs fait l'objet d'un affichage , avant et durant l'enquête , aux portes des lieux de permanence et « sur site » , ces derniers étant situés sur chacune des trois façades principales du centre commercial ainsi que sur le panneau d'informations situées à l'entrée de l'espace public Marcel Pagnol qui fait face au centre commercial , objet du projet.

Les permanences

Les 4 permanences prévues se sont déroulées dans des locaux disposant d'un accueil organisé et accessibles aux personnes à mobilité réduite:

- le lundi 20 avril 2023, de 8h30 à 12h00 à l'hôtel de ville de Saint Nazaire (salle Loire Princesse),
- Le jeudi 27 avril 2023 à la Maison de Quartier « Chesnaie-Trébale » de 9h à 12h (rue des ajoncs),

- Le mercredi 3 mai 2023 à la mairie annexe des quartiers-ouest (Chesnaie-Trébale- St Marc) de 13h30 à 17h30 (53 boulevard Émile Broodcoorens) ,
- Le vendredi 12 mai 2023, jour de clôture de l'enquête, de nouveau à l'hôtel de ville de Saint Nazaire de 13h30 à 17h30.

la clôture de l'enquête

l'enquête publique a été clôturée le mercredi 12 mai à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit n'a perturbé son déroulement .

4. La synthèse des observations et questionnements

Durant l'enquête , deux observations ont été adressées par courriel et versées sur le registre dématérialisé ; 2 autres ont été déposées directement sur le registre dématérialisé ; aucune observation n'a été déposées sur les registres papier .

Toutes concernent l'utilité du projet , son contenu au regard du contexte socio-économique .

A l'occasion des permanences , 2 personnes ont été rencontrées, dont une résidente aux abords immédiats du centre commercial, objet du projet.

Par ailleurs, le site dématérialisé a reçu 420 visites disposant d'adresses « IP » différentes (dont 20% sur les 2 premiers jours d'enquête et 25% sur les 7 derniers jours) ; Il a fait l'objet de près de 200 téléchargements, les arrêtés et avis d'ouverture d'enquête en représentant le tiers .

Si, le plus souvent , les quelques avis et observations émis souscrivent au projet , la plupart font part d'inquiétudes sur des « sujets périphériques » qui s'ils n'étaient pas traités simultanément pourraient compromettre la réussite du projet.

A ce titre , sont évoqués , la sécurité publique, la propreté des espaces ouverts au public , les contours du projet (contenu programmatique ...) , son coût , sa commercialisation , les besoins de logements et de stationnement .

D'autres points ont été peu évoqués voire pas du tout : la qualité du dossier, l'organisation des travaux , le confort d'usage de l'espace public , la prise en compte du changement climatique ...

5. les conclusions concernant la demande d'utilité publique

5.1. Concernant la qualité du dossier, sa compréhension , son accessibilité

Le dossier soumis à enquête publique présente l'ensemble des documents requis par l'article R112-4 du code de l'expropriation ainsi que les avis qui paraissent obligatoires . Il présente certes quelques anomalies ou erreurs :

- celles relevées (pages 33 et 37) et résultant de copier-coller sans doute trop rapide ,
- l'absence d'échelle sur certains plans et , concernant les espaces commerciaux , des surfaces détaillées qu'il faut additionner pour connaître la surface développée totale des nouveaux bâtiments
- des documents annexés au contrat de concession qui contiennent des informations différentes (notamment financières) de celles du dossier dénommé « préalable à la Déclaration d'Utilité Publique » et de ses propres annexes
- une insuffisance de précisions ou de développement juridique concernant l'absence d'évaluation environnementale et d'avis de services ou personnes publiques ; il est vrai qu'au regard du code et de l'environnement (article R 122-2) et du code de l'expropriation (article R122-11) ces insuffisances d'explications ne compromettent pas les fondements juridiques du dossier .

Toutefois l'ensemble de ces considérations ne me paraissent pas nuire à la bonne appréhension du projet ni faire obstacle à sa bonne et juste compréhension qui résulte en particulier des nombreux documents graphiques tels ceux présentant les différentes hypothèses , le plan de masse du projet ou encore le plan général des travaux ...

Ceux-ci permettent de se faire une idée précise en particulier des enjeux du projet , de son emprise, de son organisation spatiale , de sa volumétrie ...

5.2. Concernant la participation du public

Concernant la participation du public , on ne peut que constater sa faiblesse ; pour autant , au regard des sollicitations opérées pendant la concertation préalable et surtout au regard du nombre de consultations (420 visiteurs disposant d'une adresse IP différente) du dossier numérisé de l'enquête , je ne peux pas en déduire un manque d'intérêt.

Par ailleurs cette faible fréquentation ne me semble pas devoir être imputée à une insuffisance des informations ou modalités d'organisation mises en place.

L'enquête a offert des modalités allant au-delà de celles exigées par le code de l'expropriation ; cela concerne notamment la durée de l'enquête (plus de 3 semaines) , sa dématérialisation certes supplétive mais complète , l'affichage réalisé sur site, l'organisation des permanences en deux lieux différents sur le quartier lui-même .

5.3. Concernant les enjeux du projet

Le projet organise l'intégralité des surfaces commerciales et de services sur deux linéaires de rez de chaussée :

- de part et d'autre d'une place publique , support d'animations ,
- visibles et directement accessibles depuis la route des Fréchets qui dessert à proximité d'autres équipements ou services (maison médicale , salle polyvalente ...) et qui elle-même connectée au réseau de transport collectifs ,

Il permet d'y regrouper l'ensemble des activités marchandes présentes sur le centre existant , aujourd'hui obsolète (voir la répartition des domanialités) et dégradé, notamment celles nécessaires ou utiles au quotidien (pharmacie, boulangerie ...) .

Les surfaces que le projet offre autorisent l'installation de nouveaux services et la répartition des places de stationnement en petites unités sont de nature à en faciliter l'accès. Il conforte les lieux d'échanges (place H Fogel, espace Marcel Pagnol, salle polyvalente ...) situés et desservis par le carrefour que forment la route des Fréchet et l'allée des Jacinthes .

Enfin, en libérant (après démolition) un espace dédié à la construction de logements en accession il contribue à la modernisation d'image de la centralité mais surtout à la mixité sociale qui préserve des équilibres sociaux sur un territoire et fonde les opérations de renouvellement urbain.

5.4. Concernant la propreté, la sécurité publique et le confort d'usage

Le projet développe des surfaces et équipements de proximité qui sont de nature à renforcer les fonctions de centralité et un confort d'accessibilité et d'usage :

- La place à vocation exclusivement piétonne , arborée et requalifiée
- La mise en œuvre d'un plateau mixte limitant la vitesse des véhicules motorisés :
 - 20 km/h sur la rue des Jacinthes
 - et 30 km/h au droit de celle-ci sur la route des Fréchets (ce qui est de nature à faciliter les traversées pour relier par exemple centre commercial et maison médicale) ,
- la répartition sur toutes les voies d'accès d'aires de stationnement d'une capacité limitée (moins de 25 unités) ,

- la domanialité publique de tout espace ouvert au public , ce choix permet de déconnecter entretien et dynamique économique , de fixer des règles de droit public contribuant au bon usage (ex : pouvoirs de police...) , de faciliter des interventions publiques durables (sécurité, nettoyage , traitement déchets ...) .

5.5. Concernant les plan de commercialisation et modalités d'installation

Il ressort des éléments du dossier et informations fournis par le maître d'ouvrage :

- d'une part que les activités actuellement installées bénéficieront de fait d'une priorité d'installation ,
- d'autre part que des modalités d'acquisition ou locative , différenciées selon l'impact ou l'attraction de l'activité concernée , seront mise en œuvre .

Ces considérations évitant le « mono traitement juridique » de l'occupant commercial autorisent des modulations suivant la nature de l'activité et son attraction , suivant la capacité d'investissement du projet (forte marge nette) ou du candidat à l'exercice d'une activité ...

Elles constituent un atout au démarrage et pour la pérennité du centre qui gagnerait à bénéficier de mesures complémentaires afférentes :

- au droit des sols (ex : linéaires commerciaux au PLUi permettant d'éviter un éparpillement des activités de commerces et de services ...)
- et à la vie sociale de quartier pour utiliser , animer au mieux la place publique que le projet crée.

Toutefois ces deux derniers aspects ne sont pas de la compétence du maître d'ouvrage et ne peuvent constituer que des recommandations destinées prioritairement à la CARENE et/ou à la ville de Saint Nazaire .

5.6. Concernant les modalités de réalisation et le calendrier

Les modalités de construction et le phasage retenus permettent d'assurer une continuité d'offres commerciales évitant tout abandon de clientèle qui modifierait ses habitudes de consommation, ce qui pénaliserait très probablement la mise en service du nouveau centre commercial .

5.7. Concernant le cout du projet

Le coût global de 10 millions d'euros peut paraître très important mais les coûts unitaires donnés par le maître d'ouvrage apparaissent raisonnables au regard de termes de comparaison fournis par les organisations professionnelles de l'immobilier (pour les constructions) ou par des bureaux d'études (ex CEREMA) pour les coûts d'aménagement.

Ce coût global repose pour la moitié sur la valeur de biens immobiliers ; cependant l'inconvénient d'une expropriation des biens (murs , fonds et pas de porte) semble , en l'espèce, devoir être atténué au regard de la perte de valeur que ces mêmes bien enregistreront au fur et à mesure du déclin économique du centre , déclin qui semble inéluctable en l'absence d'intervention susceptible de le requalifier.

Enfin , le coût net à la charge de l'expropriant comme des collectivités territoriales contributives sera inférieur à ce montant parce que des subventions (ANRU) , des produits de ventes ou de locations et de nouvelles recettes fiscales viendront en déduction .

5.8. Concernant la prise en compte du changement climatique

Même s'il est possible de faire davantage sur ce plan , le projet et les précisions apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du procès-verbal de synthèse sont de nature à réduire les atteintes que la situation actuelle porte à l'environnement.

A ce titre , on peut citer :

- la végétalisation et les revêtements de la nouvelle place publique
- les réductions de vitesse sur et au droit de la rue des Jacinthes
- la construction de bâtiments plus compact et donc développant moins de façades qui sont sources de déperditions ,
- des normes plus exigeantes pour ces mêmes bâtiments tant en ce qui concerne les espaces commerciaux que les logements.
- La perspective de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments commerciaux .

5.9. Concernant le bilan avantages/inconvénients

Le projet a pour ambition de construire un lieu de centralité susceptible d'accueillir des événements et animations . Il paraît de nature d'une part à favoriser les rencontres sociales (place piétonne, zone mixte) , d'autre part à maintenir durablement des commerces et services de proximité regroupés (commerces banaux ...) au cœur d'un quartier d'habitat social.

L'atteinte portée aux biens immobiliers dont l'apparence atteste de la perte d'attraction et de valeur économiques , me semble largement compensée par les perspectives de maintien de commerces et services au cœur du quartier de la Trébale en un même lieu :

- situé sur le principal axe de passage (route des Frechets) ,
- qui concentre déjà des activités utiles (salle polyvalente ...) voire nécessaire aux habitants (maison médicale) .
- qui ne bouleversera pas fondamentalement les habitudes des usagers et des résidents parce que très proche de l'existant ,
- qui dispose des capacités superficielles pour accueillir un projet dont les coûts (notamment les couts nets) apparaissent raisonnables .

6. L' approche bilancielle et la conclusion formalisée

La jurisprudence donne généralement cette définition de l'approche bilancielle : une opération peut être déclarée d'utilité publique si elle répond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. ...

Des analyses, et notamment du bilan avantages/inconvénients, qui précèdent il m'apparaît que les avantages, en particulier en matière de mixités fonctionnelle et sociale , de tranquillité publique , d'environnement,... l'emportent notoirement sur les quelques inconvénients identifiés.

Dans tous les cas, ces inconvénients m'apparaissent sans commune mesure avec les effets positifs susceptibles de résulter du projet pour le bénéfice de l'ensemble du quartier et de ses habitants.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que j'émetts un avis favorable à la demande d'utilité publique ,

présentée par la société SONADEV-TP pour le Projet de restructuration du centre commercial et d' aménagement des espaces publics sur le quartier La Trébale. Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait et remis aux représentants de Mr le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice,
A Saint Nazaire le 12 juin 2023



Michel Monier
Commissaire enquêteur