

**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 juin 2023 à l'autorité organisatrice,
en préfecture de Loire Atlantique**

3eme partie : avis motivé et conclusions concernant la cessibilité

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	4
1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur	5
2. le dossier afférent à l'enquête parcellaire	5
3. L'enquête publique unique	7
4. La synthèse des observations et questionnements	8
5. L'analyse des impacts du projet sur le parcellaire	8
6. les conclusions formalisées du commissaire enquêteur	8

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, 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 le 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 en particulier pour :

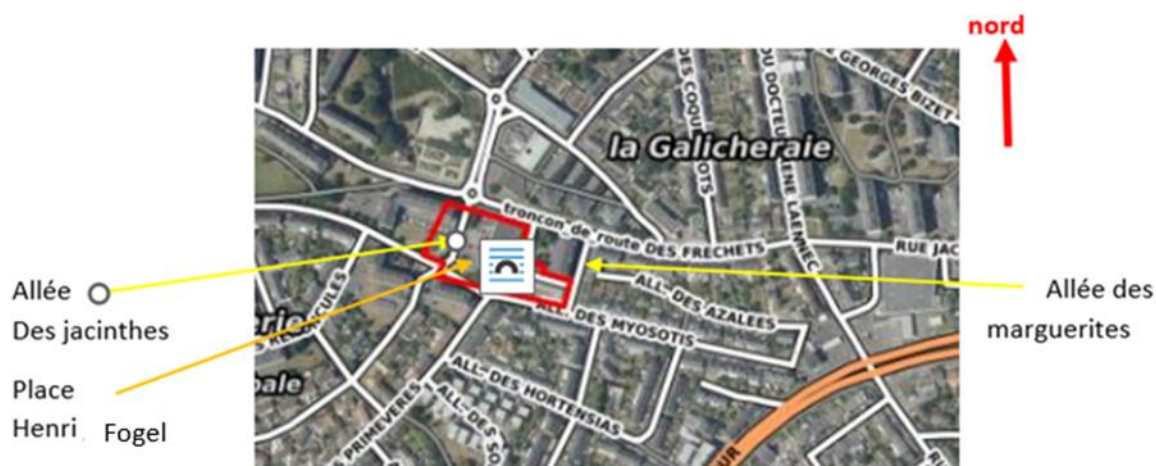
- acquérir les biens concernés par le projet,
- procéder à toute étude,
- procéder aux démolitions utiles,
- réhabiliter les surfaces conservées et construire les nouvelles ...
- « céder les biens immobiliers bâtis ou non ou les louer à leurs divers utilisateurs » ...

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

Le centre commercial a la forme d'un quadrilatère entouré de voies publiques :

- au nord la route des Fréchets désormais l'axe principal tant par son gabarit que par les dessertes qu'elle assure au profit d'autres services ou équipements (maison médicale, salle polyvalente, parc public ...)
- au sud l'allée des Myosotis le long de laquelle se situe la façade principale du centre commercial
- à l'ouest l'Allée des Jacinthes 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-après) épouse précisément le terrain d'assiette du projet :

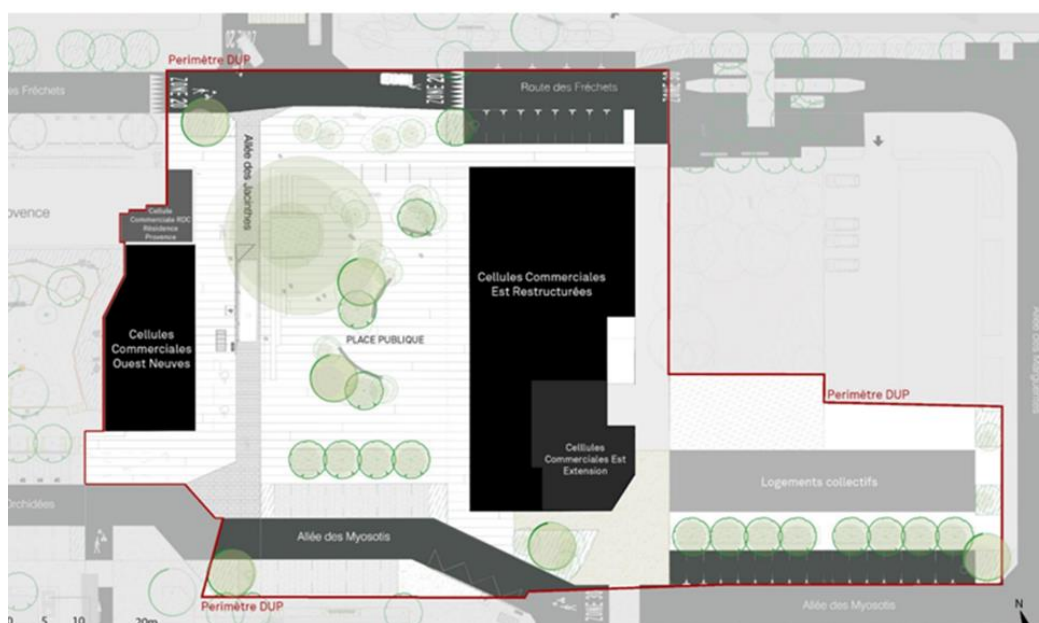


Retenu parmi plusieurs scénarii et à l'issue de concertations engagées avec des habitants et des commerçants, le projet soumis à enquête organise un double linéaire commercial de part et d'autre de l'allée des Jacinthes et de la place qui la bordera. Ces commerces seront accessibles et visibles depuis la rue des Fréchets ; la place, de statut public, 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 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 étendues représentant près de 950 m² (plus 250 m² de locaux techniques et réserves),
- La création d'une place (1000 m² environ) à vocation piétonne située le long de l'allée des Jacinthes (côté est) et susceptible d'accueillir des événements et/ou des animations
- La requalification des espaces publics.

Ci-dessous, le plan général des travaux (en rouge le périmètre dit de DUP):



1.3. Les textes de références

Les règles applicables à la présente enquête résultent du seul 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 celui-ci :

- « ... 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 outre, 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 (Michel Monier soussigné) 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 est 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.

S'agissant de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur examine les observations éventuellement consignées ou annexées au registre, entend toute personne susceptible de l'éclairer et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Sur ce point, la jurisprudence est venue préciser que, dans l'hypothèse où l'expropriation était motivée par la réalisation d'une opération d'aménagement , la notion « d'emprise des ouvrages projetés », doit s'entendre comme « le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ou d'urbanisme ».

L'ensemble de ces documents est transmis au préfet dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête ; une copie du rapport et des conclusions est transmise simultanément au Président du tribunal administratif de Nantes.

2. le dossier afférent à l'enquête parcellaire

Le dossier soumis à enquête comprend un plan parcellaire établi à l'échelle du 1/400ème sur 3 planches désignant les références cadastrales et lots de copropriété des terrains et bâtiments concernés . Il comprend également la liste des propriétaires dénommée « état parcellaire - liste des propriétaires » ; elle est établie à partir des documents cadastraux , sur 13 pages numérotées. Le dossier est donc complet au regard du contenu fixé par les articles R131-3 et suivants du code de l'expropriation .

Le tableau qui suit , formalisé à ma demande , a été élaboré par le prestataire du maître d'ouvrage (cabinet SYSTRA) ; il synthétise les informations obtenues concernant les dates et modalités des notifications faites aux propriétaires et aux ayant-droit des biens concernés ; Il appartiendra

le moment venu au maître d'ouvrage de fournir les preuves formelles des notifications faites lorsqu'il demandera la cessibilité de droits ou biens concernés par le projet.

SUIVI NOTIFICATION ENQUÊTE PARCELLAIRE

Objet : Projet de restructuration du centre commercial de la Trébale_ Commune de SAINT-NAZAIRE_ Notification d'ouverture d'enquête publique et parcellaire

Dates enquête : du 20/04/2023 au 12/05/2023 inclus

Opération	Propriété	Propriétaire	Propriétaire	Adresse	Recommandé	Notification	Envoi affichage Mairie	Retour AR	Notes
AAV63	00001	00011	M. Jean PRAUD	17 boulevard Pierre de Maupertuis 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783521	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00002	00021	COMMUNE DE SAINT NAZAIRE représentée par M. David SAMZUN, Maire	Place François Blanche 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783538	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00003	00031	Mme Régine DAVID	1 rue Pitre grenapin 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783545	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00003	00032	M. Christian VIT	23 rue de verdun 77410 CLAYE SOUILLY	2C16636783552	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00003	00033	Mme Isabelle JAMMES	23 rue de Verdun 77410 CLAYE-SOUILLY	2C16636783569	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00004	00041	SCI ISAMU représentée par Mme Muriel DIARD, gérante	Centre Commercial de la Trébale Place de Provence 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783576	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00005	00051	M. Abdelhamid MOKRANE	51 boulevard de la Fraternité 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783583	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00005	00051	Mme Fatima MOKRANE	52 boulevard de la Fraternité 44600 SAINT NAZAIRE	2C 663 783 90	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00005	00052	M. Abdeslem MOKRANE	51 boulevard de la Fraternité 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783606	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00005	00053	Mme Atidel MOKRANE	86 rue du Docteur Albert Calmette 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783613	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	Notif renvoyée par mail suite à ap téléphonique du 10/05/2023
AAV63	00005	00054	M. Mehdi MOKRANE	36 rue de Romainville 93130 NOISY LE SEC	2C16636783620	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00005	00055	M. Mohamed MOKRANE	31 rue de la Vecquerie 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783637	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00005	00056	M. Mourad MOKRANE	34 boulevard de la Libération 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783644	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00005	00057	M. Samir MOKRANE	51 boulevard de la Fraternité 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783651	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00006	00061	M. Bouchta EL KAHARI	123 avenue des Sports 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783668	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00006	00061	Mme Jihane EL KAHARI	123 avenue des Sports 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783675	04/04/2023	05/04/2023	non retourné	
AAV63	00007	00071	SCI SOLELIE représentée par M. François LOYER, gérant	6 allée de la Querouda 44500 LA BAULE ESCOUBLAC	2C16636783682	04/04/2023	05/04/2023	03/05/2023	
AAV63	00008	00081	M. Nasreddine NEMIR	40 avenue Victor Berlioz 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783699	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV64	00008	00081	Mme Stéphanie NEMIR	41 avenue Victor Berlioz 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783705	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00009	00091	SCI MARGUERITE représentée par M. Tanneguy VUILLEFROY DE SILLY, gérant	3 avenue de Cavo 44380 PORNICHE	2C16636783712	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00010	00101	M. Omar BOUTISSENT	1 allée Romy Schneider 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783729	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV64	00010	00101	Mme Karima BOUTISSENT	2 allée Romy Schneider 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783736	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00011	00111	SCI MEL NAT représentée par M. et Mme RADIGOIS, gérants	12 rue des Melèzes 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783743	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00012	00121	SCI IKM représentée par ses gérants	Centre Commercial de la Trébale Place de Provence 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783750	04/04/2023	05/04/2023	19/04/2023	
AAV63	00013	00131	SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CENTRE COMMERCIAL LA TREBALLE représenté par le Syndic	Route de Fréchets 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783767	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	
AAV63	00013	00132	SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ LA TREBALLE Représentant du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 9002 routes des Fréchets	Routes des fréchets 44600 SAINT NAZAIRE	2C16636783774	04/04/2023	05/04/2023	NPAI	

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),
- 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,
- 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 et d'inventorier les principales modalités d'enquête envisagées : nombre et période des permanences, lieux et siège de l'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 (SONADEV-TP) . 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 du projet et ses abords ainsi que les équipements qui lui sont proches ou les travaux en cours qui les jouxtent.

Son déroulement

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire étant conjointes , elles se sont déroulées aux mêmes dates : du jeudi 20 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus, soit 23 jours consécutifs .

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 » , l'affichage sur site ayant été réalisé 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 .

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 ,
- Le jeudi 27 avril 2023 à la Maison de Quartier « Chesnaie-Trébale » de 9h à 12h ,
- Le mercredi 3 mai 2023 à la mairie annexe des quartiers-ouest de 13h30 à 17h30 ,
- Le vendredi 12 mai 2023, jour de clôture, 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 même registre . A l'occasion des permanences , 2 personnes ont été rencontrées, l'une résidente aux abords immédiats du centre commercial, objet du projet. Aucune observation n'a été déposée sur les registres papier
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 189 téléchargements, les plans et états parcellaires ont été respectivement téléchargés 14 et 13 fois. Aucune observation ne concerne l'enquête parcellaire .

5. L'analyse des impacts du projet sur le parcellaire

Au regard des informations cadastrales dont il disposait, le maître d'ouvrage pouvait légitimement solliciter l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointement à celle préalable à la déclaration d'utilité publique .

L'Etat parcellaire ne couvre pas l'ensemble ni des parcelles qui constituent l'assiette du projet (ex : parcelle cadastrée CZ n° 370) ni du périmètre susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique .

Compte tenu des informations complémentaires fournies par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse , cet état parcellaire couvre l'ensemble d'une copropriété qui constitue l'actuel centre commercial et dont les parties communes comprennent notamment les espaces extérieurs de la parcelle , les réseaux primaires , la voie de livraison, l'auvent commercial, la toiture et les places de stationnement ...

Afin d'améliorer leur attractivité, le projet a pour but de regrouper l'ensemble des futurs espaces commerciaux et de les rendre visibles et accessibles depuis une même voie.

Chacun des lots en copropriété , y compris l'ensemble des parties communes , sont directement et intégralement affectées par le projet à des fins soit de démolitions , soit de construction ou encore de restructuration .

6. les conclusions formalisées du commissaire enquêteur

Compte tenu de la complétude du dossier soumis à enquête publique au regard de l'article R131- du code l'expropriation et de son respect des dispositions de l'article R131-14 du même code, Compte tenu des publicités et notifications lui incombant et régulièrement faites conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation,

Prenant en compte les précisions fournies par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse,

J'émet un avis favorable à la cessibilité des parcelles et lots désignées à l'état parcellaire soumis à l'enquête publique . 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