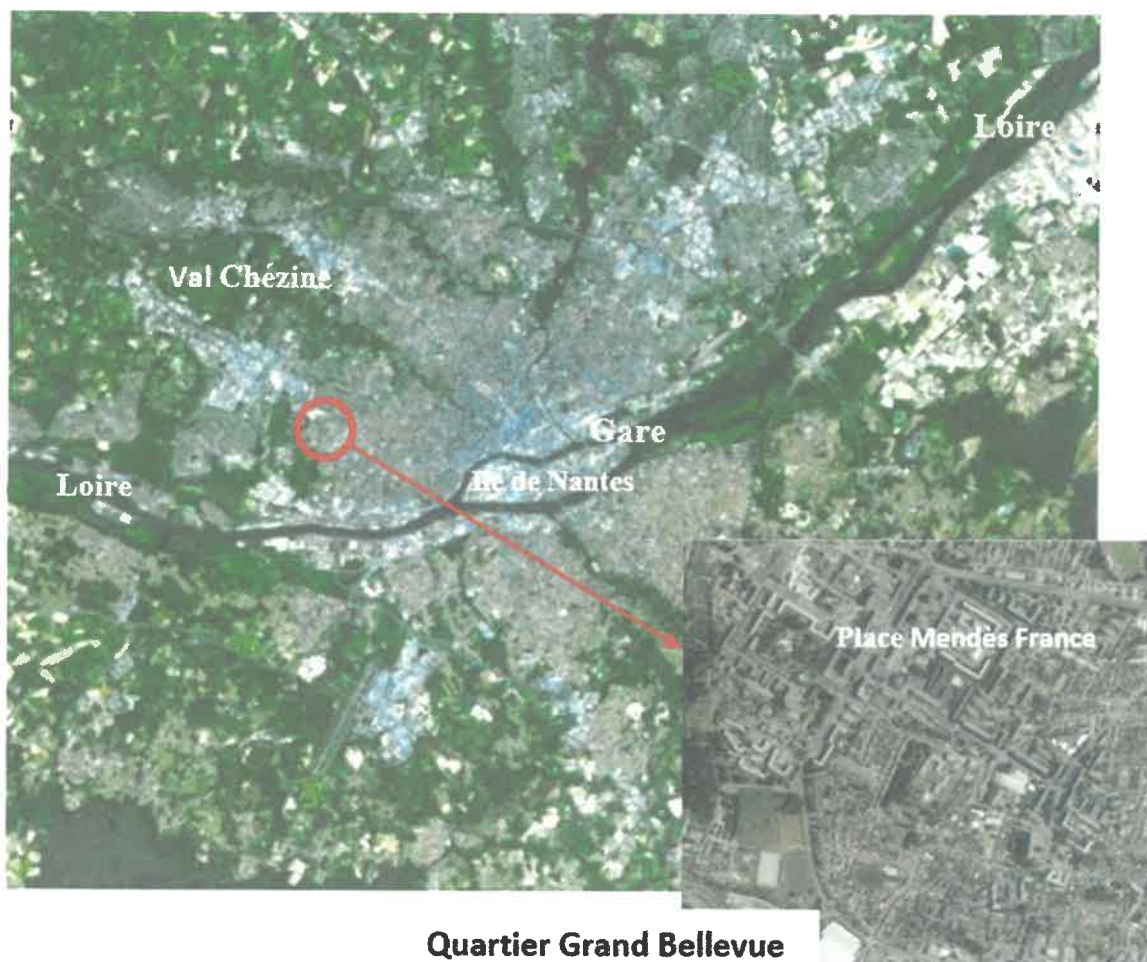


**Département de Loire Atlantique - Nantes Métropole - Quartier Grand Bellevue**  
**Sur les communes de Nantes (44000) et de Saint Herblain (448000)**  
**Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Bellevue**

**Enquête publique unique**  
**ouverte du lundi 31 janvier 2022 au mercredi 2 mars 2022**  
**préalable à l'utilité publique et à la cessibilité de biens et droits concernés**



**conclusions du commissaire enquêteur**  
**Remises le 31 mars 2022 à l'autorité organisatrice,**  
**en préfecture de Loire Atlantique**

REÇU EN PREFECTURE  
NANTES, le  
31 MARS 2022

**3eme partie : avis motivé et conclusions concernant la cessibilité**

# Sommaire

<b>1. Généralités et cadre de l'enquête publique.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Le porteur du projet.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. La Synthèse du projet, les objectifs et enjeux des demandes.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Les Textes de références .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur .....</b>	<b>4</b>
<b>2. le dossier afférent à l'enquête parcellaire.....</b>	<b>4</b>
<b>3. L'enquête publique unique .....</b>	<b>6</b>
<b>4. La synthèse des observations et questionnements .....</b>	<b>7</b>
<b>5. L'analyse des impacts du projet sur le parcellaire.....</b>	<b>7</b>
<b>6. les conclusions formalisées du commissaire enquêteur .....</b>	<b>8</b>

# **1. Généralités et cadre de l'enquête publique**

## **1.1. Le porteur du projet**

Nantes Métropole, exerçant notamment les compétences en matière d'aménagement urbain, de logement et d'habitat, de la politique de la ville, assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Après avoir fixé les modalités d'une concertation, soumis le projet à deux procédures de Participation du Public par Voie Electronique, créé une ZAC et adopté les modalités de sa réalisation, par une délibération prise le 20 novembre 2020 en bureau, Nantes métropole a sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique préalable d'une part à la déclaration d'utilité publique et d'autre part à la cessibilité des biens et droits concernés au titre du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté - ZAC- du Grand Bellevue.

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

Afin d'engager le renouvellement urbain du quartier du Grand Bellevue, à cheval sur les territoires des villes de Nantes et de Saint Herblain, Nantes Métropole a créé la ZAC en vue d'inscrire le quartier dans « une normalité urbaine », conforter les parcours et les lieux de proximité, assurer la sécurité et la tranquillité publiques. La ZAC vise également à renforcer l'offre de services (santé, commerces ...) et à revaloriser les espaces publics par un « programme de parvis associé aux jardins ».

Le programme prévisionnel global organise la construction de 89 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis de la manière suivante (page 25 de la notice explicative) :

- 65 000 m<sup>2</sup> pour le logement, dont 49% de logements libres, 38% de logements abordables, 13% de logements spécifiques (participatifs, seniors ou jeunes actifs) et de logements locatifs aidés,
- 18 500 m<sup>2</sup> pour les activités économiques,
- 2 500 m<sup>2</sup> pour les commerces,
- 3 000 m<sup>2</sup> pour les équipements publics.

Il affecte principalement 6 secteurs identifiés : Mendés France, Romain Rolland, place des Lauriers, Bois Hardy (ces deux derniers étant fréquemment présentés ensemble compte tenu de leur fonctionnement urbain et de leur contiguïté), Bernardière Sud, Moulin Lambert et Moulin des Hiorts.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC et s'assurer de son aboutissement, le porteur du projet et maître d'ouvrage, souhaite recourir à l'expropriation. A cette fin, il a sollicité l'ouverture d'une enquête unique préalable à une déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens immobiliers et droits réels concernés.

## **1.3. Les textes de références**

Les règles applicables résultent et du code de l'environnement et du code de l'expropriation. Du premier code cité, il ressort en particulier qu'au terme de son article L123-2, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement exécutés par des personnes publiques devant comporter une évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une enquête publique.

En application de l'article L.110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2

du code de l'environnement, fait l'objet d'une enquête dont la procédure et les modalités de déroulement sont régies par le code de l'environnement.

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 ; ce qui est le cas en l'espèce.

Il ressort de l'application simultanée de l'ensemble de ces dispositions que la procédure et les modalités de déroulement de l'enquête publique unique notamment sa durée, les modalités de consultation du dossier afférent au projet, les publicités de l'enquête... sont fixées par le code de l'environnement.

#### **1.4. Les désignation et mission du commissaire enquêteur**

Par décision du Président du Tribunal administratif prise le 22 octobre 2021 (n° E21000153/44) au vu de la liste départementale établie pour l'année 2021, Michel Monier (soussigné) a été nommé commissaire enquêteur par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2021, son inscription sur la liste d'aptitude ayant été renouvelée au titre de l'année 2022.

Suivant l'article L 123-6 du code de l'environnement, « l'enquête publique unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ... ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».

Au terme de l'arrêté préfectoral et dans le cadre 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, ce qui est le cas d'une ZAC, 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 ».

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, l'ensemble de ces documents est transmis au préfet ; 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 sur 5 planches numérotées et désignant les références cadastrales des terrains et bâtiments concernés . A cet égard, pour les parcelles faisant l'objet de division en volume il est considéré qu'en l'absence de désignation de lots particuliers, c'est l'ensemble de la parcelle (donc l'ensemble des lots) qui fait l'objet de l'enquête.

Il comprend également la liste des propriétaires dénommée « fiches parcellaires » et établie sur 31 pages à partir des documents cadastraux .

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, synthétise les informations obtenues concernant les dates et modalités des notifications faites aux propriétaires et aux ayant-droit des biens concernés :

ZAC Grand Bellevue						
Etat des notifications parcellaires (au 4/3/22) à partir du fichier soumis à enquête publique						
Références cadastrales		propriétaire	Notifications 2022		Notifications aux mairies / 2022	
Section	N°		Date lettre envoi	Date AR (ou N°)	Date envoi mairie	Date certificat affichage
KR	128	Association Diocésaine Nantes	5/1/22	10/1/22		
KS	568, 571, 572, 573	Syndicat copropriété résidence Villa media 1	5/1/22	11/1/22		
CL	30	Lot 1 et 5: Mr, Mme Vix- Bain	5/1/22	5/1/22		
		Lot 2 : Mr Bodin	5/1/22	7/1/22		
		Lot 3 : Mr, Mme Affilé- Bretèche	5/1/22	10 & 24/1/22		
		Lot 4 : Mr, Mme Glotain- Lijeour	5/1/22	5/1/22		
		Lot 6 : Mme Bazin	5/1/22	5/1/22		
		Lot 7 : Mr, Mme Hubert -Royer	5/1/22	5/1/22		
		Lot 8 : Mr, Mme Rezé - Vandecasteele	5/1/22	10/1/22		
		Lot 9 Mr, Mme Bonraisin Harmonic	5/1/22	5/1/22		
		Lot 10 : Mr, Mme Lemoine - Autexier	5/1/22	5, 7 & 25/1/22		
		Lot 11 : Mme Guenineche	5/1/22	25/1/22		
		Lot 12 : Mr, Mme Guenineche- Bouhafs	5/1/22	5/1/22		
		Lot 13 Mr Morice	5/1/22	7 & 14/1/22		
		Lot 14 : Mr Zitouni	5/1/22	13/1/22		
		Lot 15 : SNC Pharma Gellusseau	5/1/22	5/1/22		
		Lot 16 : Mr El Kebbabi	5/1/22	5/1/22		
		Lot 17 : Mr Moricet	5/1/22	5/1/22		
		KO	270	Syndicat copropriété du 14 Bd W Churchill et R Romanet	5/1/22	5/1/22
CW	115	Mr Delorme André Jean et Mme Delorme Bernadette	5/1/22	5/1/22		
		Mr Delorme Claude	5/1/22	NR		
		Mr Delorme Emile	5/1/22	NR		
		Mme Delorme Lucette	5/1/22	NR		
		Mr Delorme Maurice André	5/1/22	NR		
		Mme Jan Odette	5/1/22	NR	Lettre (LR+AR) du 20/1/22 à la ville de Nantes	Certificat non fourni par la ville de Nantes
		Mme Delorme Eliane	5/1/22	NR		
		Mme Delorme Jeannine	5/1/22	7/1/22		
		Mr Delorme lucien	5/1/22	5/1/22		
Mr Delorme Michel	5/1/22	NR				
CW	121, 141, 142 à 144	SCI les Bernardieres	5/1/22	Exploit huissier du 21/1/22	Direction (urbanisme)	
CW	153	Office Public Habitat Loire Atlant.	5/1/22	5/1/22		
KR	116(volumes 1 à 4), 130, 132, 134, 136,	CDC Habitat	5/1/22	5/1/22 et 10/1/22		
CL	31					

NR = courrier non réclamé ou non retiré

Concernant ce tableau et malgré mes nombreuses réclamations réitérées depuis la clôture de l'enquête, la ville de Nantes n'a pu fournir dans le délai fixé pour le rendu de mes rapports et conclusions, l'attestation d'affichage sollicitée par le cabinet d'avocats mandatés par le concessionnaire (Loire Océan Métropole Aménagement – LOMA) chargé par Nantes Métropole de l'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue (contrat de concession approuvé le 16 février 2018 par délibération du Conseil métropolitain).

Cette sollicitation figure à l'antépénultième paragraphe de la lettre datée du 20 janvier 2022 et adressée (en recommandé avec accusé de réception) à la ville de Nantes (Direction de l'Urbanisme) par ce cabinet d'avocats, lettre qui figure en annexe sous le numéro 8a.

### **3. L'enquête publique unique**

L'arrêté préfectoral (n° 2021/BPEF/150 du 28 décembre 2021) a fixé les modalités de l'enquête publique unique 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 au pôle de proximité Nantes Ouest et à la direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme de Saint Herblain et le 18 février 2021 à la maison du projet + dossier sur poste informatique dans les mêmes lieux + 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 le registre à feuillets non mobiles, ouvert 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 élaborés par le commissaire enquêteur.

#### **Sa préparation**

Elle a fait l'objet d'échanges avec les représentants de l'autorité organisatrice pour fixer les dates probables d'enquête, prendre connaissance des dossiers constitués et inventorier les principales modalités de l'enquête unique.

Elle a également fait l'objet de 2 rencontres avec les représentants du maître d'ouvrage : la première a permis d'appréhender le projet de renouvellement urbain et ses enjeux et la seconde de visiter les différents secteurs impactés par le projet d'aménagement de la ZAC.

Une troisième rencontre (en début d'enquête) avec les représentants de la ville de Saint Herblain a été consacrée à la visite du secteur Bernardière et du village éponyme.

#### **Son déroulement**

Elle s'est déroulée du lundi 31 janvier à partir de 8h30 jusqu'au mercredi 2 mars 2021 à 17h30, soit 31 jours consécutifs ; elle n'a pas été prorogée.

#### **Ses publicités**

L'enquête publique unique a fait l'objet d'insertions dans les quotidiens régionaux, Ouest France et Presse océan, éditions des 13 janvier et 02 février 2022.

Elle a également fait l'objet d'affichages aux emplacements habituels et lieux de permanences, et, outre la maison du projet, sur 4 sites fréquentés du public (Place Mendès France, abords de la Médiathèque Lisa Bresner et de la Maison des Habitants et des Citoyens de Bellevue, Boulevard du Bâtonnier Chollet, sur la clôture du stade).

#### **Les permanences**

Les 5 permanences se sont déroulées sans incident aux heures et dans les lieux prévus, accessibles aux personnes à mobilité réduite, à savoir :

- lundi 31/01/2022 de 8h30 à 12h30 à la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme de Saint Herblain (DADU),
- vendredi 11/02/2022 de 8h30 à 12h30 au Pôle de Proximité « Nantes Ouest » ,
- vendredi 18 février 2022 de 9h à 13h00 à la maison du projet du grand Bellevue
- mercredi 23 février 2022 de 13h30 à 17h30 à la DADU
- mercredi 2 mars 2022 de 13h30 à 17h30 au pôle de proximité « Nantes Ouest ».

#### **la clôture de l'enquête**

l'enquête publique unique a été clôturée le mercredi 2 mars 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 déposées sur les registres papier et deux directement sur celui dématérialisé ; une observation a été formulée par courriel. Ces cinq observations développent six contributions de nature différente.

Toutes ces observations émanent de résidents ou de riverains immédiats de la ZAC, ou encore de personnes agissant pour leur compte comme les représentants de l'Association Départementale des Gens du Voyage et Citoyens de Loire Atlantique - ADGVC 44.

Au titre de l'utilité publique, elles portent principalement sur les impacts sociaux (modalités de relogement), socio-économiques (offre commerciale) voire sur le programme de logements neufs (densité de construction sur le secteur Bernardière sud).

Trois contributions ont trait à l'enquête parcellaire (la première, la quatrième et la cinquième) ; elles abordent ou les modalités d'indemnisation et de relogement ou la situation non réglée d'une succession immobilière faisant suite à un décès ou encore des informations ou données que fournit l'état parcellaire et ses fiches.

## **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 : les documents soumis à l'enquête publique et réalisés par un géomètre considéré comme « homme de l'art », en attestent.

Par ailleurs, concernant la parcelle cadastrée section CW n° 115, le maître d'ouvrage a précisé les aménagements qui l'affectent et qui sont de nature à justifier sa cessibilité.

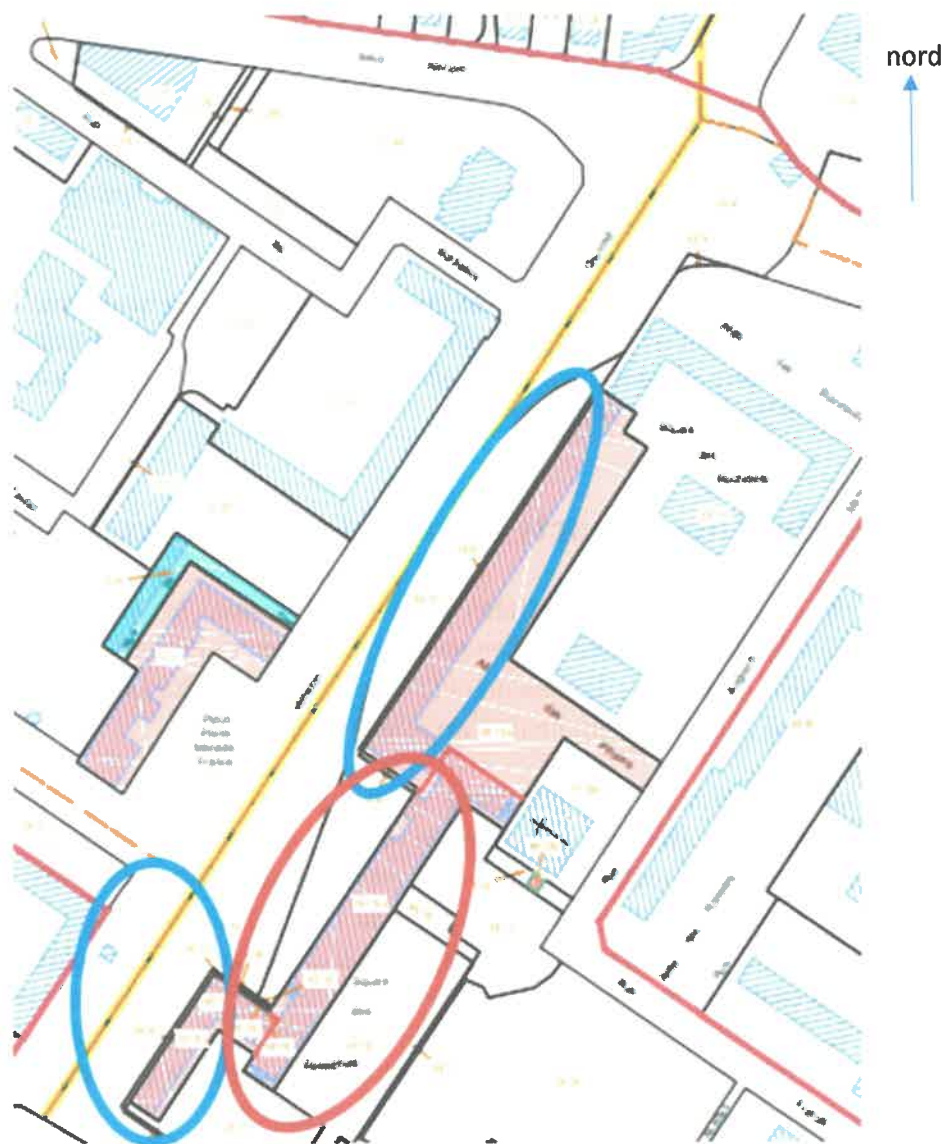
Concernant cette même parcelle, si chacun des membres de l'indivision Delorme la possédant, n'a pu se voir notifier directement l'ouverture de l'enquête parcellaire, cela est d'abord la conséquence d'une succession non réglée depuis près de 10 ans selon les informations fournies par quelques un.es de ses membres. Faute d'avoir pu notifier à l'ensemble des intéressé.es pour cette raison, le maître d'ouvrage a mis en œuvre la modalité de substitution prévue à l'article R131-6 du code de l'expropriation ; dans ce cas, « la notification est faite en double copie au maire, ... », ainsi qu'en atteste le tableau présenté ci-avant (§2).

Enfin, s'il ressort avec évidence du projet d'aménagement de la ZAC que la création du Grand mail Est-Ouest, depuis le square de la Sensive jusqu'à celui des Rossignols, affecte bien une emprise de 2651 m<sup>2</sup> (cerclée de rouge sur le plan ci-dessous à seule fin de la situer), prise sur la parcelle cadastrée section KR n°116 d'une surface totale de 9950m<sup>2</sup> (voir page 28 des fiches parcellaires) et constituant la partie centrale du bâtiment concerné,

il s'avère que les aménagements projetés n'affectent pas les autres parties (cerclées de bleu pour les situer sur le plan ci-dessous), à savoir :

- la partie nord de la même parcelle KR 116p d'une surface de 6255 m<sup>2</sup> (figurant sur la page 23 des fiches parcellaires soumises à enquête publique),
- sa partie sud d'une surface de 1015 m<sup>2</sup>, (figurant sur la page 29 des mêmes fiches parcellaires déjà mentionnées),
- ainsi que les parcelles qui jouxtent cette dernière et qui sont cadastrées section KR n° 130, 132, 134, 136 (voir les pages 24 à 27 incluses des mêmes fiches parcellaires) .

Pour ces raisons, ces emprises (cerclees en bleu ci-dessous) ne peuvent pas faire l'objet d'une cessibilité que « in fine », le maître d'ouvrage n'a pas l'intention de solliciter comme il le précise dans sa réponse (pages 30 et 31) au procès-verbal de synthèse.



## 6. les conclusions formalisées du commissaire enquêteur

Compte tenu de la complétude du dossier soumis à enquête publique au regard de l'article R131-14 du code de l'expropriation et de son respect des dispositions de l'article R131-14 du même code,

Compte tenu des notifications lui incombant et régulièrement faites, par le maître d'ouvrage ou en son nom par son concessionnaire et le cabinet d'avocats mandatés, 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, à savoir :

- la nature des aménagements notamment paysagers projetés entre la rue Marcel Marnier et le « périphérique ouest » de Nantes afin d'assurer une continuité entre le Bois Jo et les bords de la Loire,
- les surfaces dites « arpentées » et déclarées par le propriétaire, CDC Habitat,
- son renoncement à solliciter la cessibilité des parcelles cadastrées section KR n°116p-a et 116p-c, 130, 132, 134 et 136,

J'émet un avis favorable à la cessibilité des parcelles qui sont désignées à l'état parcellaire soumis à l'enquête publique , ainsi que pour l'ensemble de leurs éventuels volumes ou lots de copropriété,

Sous réserve d'en exclure les parcelles mentionnées aux pages 23, 24, 25, 26, 27, 29 du même état parcellaire et cadastrées section KR n° 130, 132 134, 136 et 116p, pour une première emprise de 1015m<sup>2</sup> (page 23) et pour une seconde de 6255m<sup>2</sup> (page29) concernant la dernière parcelle désignée ; en effet à la lecture des dossiers décrivant le projet d'aménagement de la ZAC, ces parcelles ne font l'objet d'aucun aménagement, de quelque nature que ce soit, et ne peuvent être considérées comme nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue.

Fait et remis aux représentants de Mr le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice,  
A Nantes le 31 mars 2022



Michel Monier  
Commissaire enquêteur

