

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIF A LA CESSIBILITE DES IMMEUBLES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET



Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1^{ère} phase opérationnelle.

Dates de l'enquête publique unique :

Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30

Table des matières

1	GENERALITES.....	3
1.1	PREAMBULE	3
1.2	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.3	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	3
1.4	PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	4
2	LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	4
3	L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	5
4	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	6
5	CONCLUSIONS	6
6	FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E21000130 / 44 du 10 septembre 2021, en vue de procéder à « l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés), à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1^{ère} phase opérationnelle », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

1.2 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021, monsieur le préfet de la Loire-Atlantique a prescrit les modalités de l'enquête publique unique. La mission confiée est de fournir aux services de l'Etat, après recueil des contributions du public, des conclusions motivées et un avis sur :

- L'autorisation environnementale unique au titre des articles L181-1 et L181-2 du code de l'environnement (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats protégés) ;
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards sur la commune de Nantes ;
- **La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase opérationnelle.**

Si des sujets, sans relation directe avec l'un de ces dossiers, ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par le commissaire enquêteur pour être ensuite soumis au Maître d'Ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités à la déclaration publique du projet d'aménagement.

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

L'enquête publique unique est réalisée en application de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique environnementale est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du **Code de l'environnement**. Ces articles précisent notamment le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et toutes les conditions de prise en compte des observations du public. L'autorisation environnementale unique est régie par les articles R.181-13 (nécessité d'une évaluation environnementale adossée à une étude d'impact) et R.181-14 (demande d'autorisation « loi sur l'eau » et demande de dérogation aux interdictions de porter atteinte aux espèces et habitats protégés).

L'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet sont régies par les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.131-1, L.132-1 à L.134-4, R.112-1 à R.112-4, R.131-3 à R.131-14 du **Code de l'Expropriation** (utilité publique, détermination des parcelles et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes

intéressées, déroulés des enquêtes, contenus des dossiers, dispositions générales et particulières...)

1.4 PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concertée Doulon-Gohards située au Nord Est de la commune de Nantes .

La création de ZAC a été approuvée par délibération métropolitaine le 16 décembre 2016. Ce projet s'inscrit sur 180 ha, au nord du faisceau ferroviaire Nantes-Paris, entre le village du Vieux-Doulon et la commune de Ste-Luce-sur-Loire. Le territoire est drainé par les 2 ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, qui confluent avant de traverser le site de l'ancien étier de Mauves, entre voies ferrées et boulevard, puis la prairie herbagée de Mauves, classée Natura 2000.

- Ce site de 180ha représente une opportunité pour la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat. Le développement du site permettra à Nantes Métropole de s'inscrire pleinement dans les politiques publiques de préservation et de renaturation des milieux naturels (100ha), et de développement d'un projet innovant d'implantation de nouvelles exploitations agricoles (12ha). Avec 70 hectares à urbaniser, le site offrira une capacité d'environ 2.700 logements à l'horizon 2035.
- Au regard de la nature du projet et des aménagements prévus, le projet Doulon-Gohards est soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique comprenant un dossier d'Autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.
- **Dans le secteur de Doulon-Gohards, la maîtrise foncière publique est organisée de longue date dans le cadre d'une ZAD, au fur et à mesure de l'arrêt des activités maraîchères.**

2 LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le demandeur est Nantes Métropole Aménagement, concessionnaire de Nantes Métropole pour l'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards.

Le territoire des Gohards est rattaché au Vieux Doulon historique : ancien bourg implanté le long de la Loire et intégré à la commune de Nantes au début du 20^{ème} siècle. Sur un territoire composé anciennement de terres maraîchères devenues disponibles, le projet d'aménagement ambitionne une requalification quasi-totale de celui-ci. Le secteur Doulon-Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité, s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du secteur et engageant une démarche de projet intégrant la nature au cœur de la ville.

L'emprise concernée et précisée dans le dossier correspond à la phase 1 de la DUP qui, elle-même correspond à la ZAC de Doulon-Gohards.

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objectif de connaître précisément les immeubles dont la maîtrise est nécessaire pour la réalisation du projet de ZAC, avec identification complète de leurs propriétaires et ayants-droits pouvant prétendre à une indemnisation. L'intégration de ce dossier à l'enquête publique unique vise également à recueillir les observations des personnes concernées par cet inventaire.

- Un plan parcellaire, à l'échelle 1/2000^e est mis au dossier précisant les parcelles soumises à enquête parcellaire.
- En effet, les acquisitions passées n'ont pas permis d'aboutir à une maîtrise totale du foncier garantissant l'aboutissement du projet puisque 24 parcelles cumulant 73 476 m² sont soumises à enquête parcellaire.

- Les parcelles étant correctement identifiées, l'enquête parcellaire doit permettre d'identifier tous les propriétaires et titulaires de droit. L'enquête doit aussi permettre aux propriétaires concernés de s'assurer de l'exactitude des informations dont dispose l'aménageur. A cet effet, des courriers ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires présumés des immeubles concernés par le projet. Cette notification comportait une fiche identitaire permettant à chaque destinataire de confirmer ou modifier les informations annotées, via un questionnaire de réponse à retourner à l'aménageur.

3 L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont été notifiées par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1^{ère} phase opérationnelle.

Deux réunions préparatoires à l'enquête publique se sont tenues à la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes, les 10 octobre et 04 novembre 2021. La première réunion s'est poursuivie par une visite du site, pilotée et commentée par madame Céline COUTANT.

Le dossier de présentation du projet mis en enquête publique est constitué de trois modules (la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale unique et l'enquête parcellaire). Il a été paraphé en deux exemplaires le 18 octobre 2021 au sein des locaux de la préfecture de Loire-Atlantique. Ont été également paraphés le même jour les deux registres « papier ».

Les avis d'enquêtes publiques concernant ce projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 22 octobre 2021 et mercredi 10 novembre 2021. L'avis d'enquête publique unique était également posé à l'entrée de la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes.

Les affichages au format A2 ont été contrôlés une première fois le 24 octobre 2021 sur les 15 points désignés. Certains affichages n'étant pas conformes, les panneaux défectueux ont été signalés puis modifiés par les services de Nantes Métropole. Un second contrôle des affichages a été réalisé le 04 novembre 2021 en début d'après-midi, validant alors la conformité de pose sur l'ensemble des points désignés, et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique unique.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 dès 9 heures, à la mairie annexe Bottière au 69, rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l'enquête, ainsi qu'au pôle de proximité 'Erdre et Loire' situé au 222, boulevard Jules Verne 44300 Nantes. Pendant la durée de l'enquête, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie-annexe Bottière aux dates suivantes :

- Le lundi 8 novembre 2021, de 9H à 12H45,
- Le jeudi 18 novembre 2021, de 14H00 à 17H30,
- Le vendredi 3 décembre 2021, de 9H00 à 12H45,
- Le mercredi 8 décembre 2021, de 14H00 à 17H45.

Un état actualisé a été transmis par mail au commissaire enquêteur le 08 décembre 2021 après clôture de l'enquête publique. Ce nouvel état confirme les 24 parcelles identifiées cumulant 3 476 m² et constituant 26 propriétés distinctes.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

4 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes : 1112 connections « visiteurs », 1049 consultations des dossiers mis en enquête publique, et 27 contributions du public saisies par voie électronique. 5 courriers ont été annexés au registre papier présent à la mairie annexe Bottière.

De ces 32 contributions brutes, Après analyse, 69 observations ont pu être exploitées et une seule identifiée « hors sujet ». Ces observations ont pu être classées selon 14 thèmes listés ci-après par ordre décroissant : incidences du projet sur l'environnement (18 obs.), aménagement des espaces publics(18 obs.), les formes urbaines, le périmètre de la ZAC, lois et réglementations, état des lieux AEU, les fermes urbaines, impacts sociaux et économiques, prise en compte des demandes du public, les propriétés identifiées, informations préalables sur cessibilité des parcelles, qualité du dossier, la mixité sociale, phasing des opérations, et hors sujet. Les deux premiers thèmes couvrent 54% des observations relevées.

5 CONCLUSIONS

Pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu plusieurs personnes venues se renseigner sur la nature de l'enquête parcellaire et des suites données par Nantes Métropole Aménagement dans l'hypothèse où la déclaration d'utilité publique serait validée.

Un état définitif a été transmis par mail par GEOFIT Expert au commissaire-enquêteur le 08 décembre 2021. Cet état confirme l'identification de 24 parcelles cumulant 73 476 m² et constituant 26 propriétés distinctes.

Le projet est ambitieux et conforme aux enjeux définis par la communauté d'agglomération et la commune : il participe à la politique de développement de l'habitat conduite par Nantes Métropole et fait l'objet d'une programmation dans le PADD du PLUM de Nantes Métropole

L'intérêt général est préservé et justifie l'utilité publique du projet.

6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards située sur la commune de Nantes.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Pornic, le 8 janvier 2022

Le commissaire enquêteur Pascal DREAN

