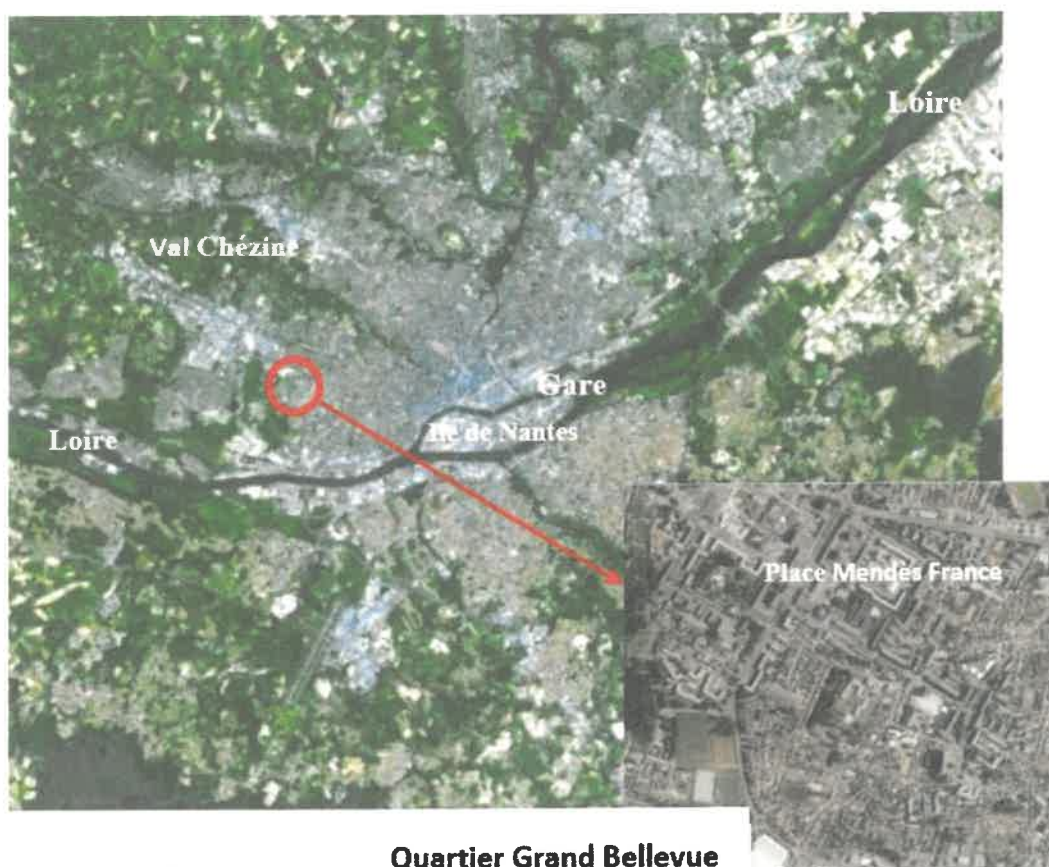
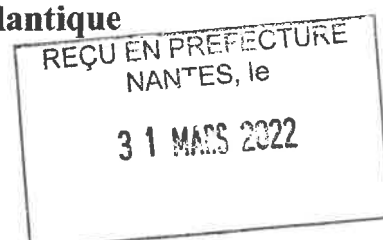


Département de Loire Atlantique - Nantes Métropole - Quartier Grand Bellevue
Sur les communes de Nantes (44000) et de Saint Herblain (448000)
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Bellevue

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



Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Remis le 31 mars 2022
A l'autorité organisatrice, en préfecture de Loire Atlantique
4eme partie les annexes



Annexe 1
Procès-verbal de Synthèse
Sur 12 pages
et daté du 07/02/2022

**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 (ZAC) du Grand Bellevue

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



**Procès-verbal de synthèse remis le 07/02/2022
Aux représentants du maître d'ouvrage
Par le commissaire enquêteur**

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. Le préambule | 3 |
| 2. L'enquête unique | 3 |
| 2.1. Son déroulement | 3 |
| 2.2. Le bilan quantitatif des contributions | 4 |
| 3. La méthode retenue pour l'établissement du procès-verbal | 4 |
| 4. les contributions et observations..... | 4 |
| 4.1. Suivant leur origine..... | 4 |
| 4.2. Suivant leur contenu | 5 |
| 4.3. Suivant l'un des objets de l'enquête | 5 |
| 5. L'analyse des contributions et les questionnements, par thème | 5 |
| 5.1. La qualité du dossier..... | 5 |
| 5.2. La participation du public | 6 |
| 5.3. Le projet et ses caractéristiques..... | 6 |
| 5.4. La sécurité et le confort d'usage des espaces publics | 7 |
| 5.5. Les impacts environnementaux | 8 |
| 5.6. Les impacts sociaux..... | 9 |
| 5.7. Les impacts socio-économiques | 9 |
| 5.8. L'organisation et le calendrier des travaux..... | 10 |
| 5.9. Le cout du projet..... | 11 |
| 5.10. L'état parcellaire..... | 11 |

1. Le préambule

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté – ZAC - du Grand Bellevue sur les communes de Nantes et Saint Herblain, le soussigné, Michel MONIER, commissaire enquêteur :

- nommé par décision du tribunal administratif du 22 octobre 2021 (n°E21000153/44)
- désigné par arrêté préfectoral du 28 décembre 2021 (n°2021/BPEF/150)

porte à votre connaissance la synthèse des questions recueillies ou formulées à l'occasion de l'enquête publique unique relative aux demandes de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des biens et droits concernés .

Le présent document constitue le Procès-Verbal de Synthèse prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement et à l'article 6b (2d alinéa) de l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus. Il est établi en deux exemplaires , l'un destiné au maitre d'ouvrage, Nantes Métropole, et l'autre conservé par le commissaire enquêteur.

Conformément au dernier article mentionné, le maitre d'ouvrage doit adresser dans les 15 jours ses réponses, observations et compléments au commissaire enquêteur. Ce mémoire ou « document de réponse » sera bien entendu intégré et annexé à mon rapport.

2. L'enquête unique

L'enquête unique portant sur l'utilité publique du projet et la cessibilité de bien concernés, s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur du lundi 31 janvier 2022 au mercredi 2 mars 2022 inclus, soit 31 jours consécutifs.

2.1. Son déroulement

le dossier et le recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier papier complet, un registre papier et un poste informatique permettant d'accéder dossier et au registre dématérialisés, ont été mis à la disposition du public d'une part au pôle de proximité « Nantes ouest » (siège de l'enquête) et d'autre part à la direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme de Saint Herblain .

Conformément à l'article 7 (2e alinéa) de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, et « à titre subsidiaire », les mêmes moyens ont été mis à la disposition du public lors de la permanence qui s'est déroulée à la Maison du Projet, le 18 février 2022.

Par ailleurs et durant l'enquête, le dossier d'enquête et le registre ont également été accessibles depuis le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique.

Les permanences

Aucun incident n'a perturbé l'organisation des 5 permanences qui se sont déroulées aux heures et dans les lieux prévus, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les mesures de publicité

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

J'ai par ailleurs eu l'occasion de vérifier, avant et durant l'enquête en particulier les 31/01, 18 et 23/02, la réalité de l'ensemble des affichages aux portes des lieux de permanence et « sur site », ces derniers étant situés le plus souvent aux abords de services bancaux ou d'équipements publics, à savoir :

- Pole de proximité Nantes Ouest – boulevard de la liberté
- Direction de l'aménagement durable et l'urbanisme - 9 rue de Charente à Saint Herblain
- Boulevard Churchill en façade de la maison du projet
- Place Mendes France
- aux abords de la Médiathèque Lisa Bresner
- aux abords de la Maison des Habitants et des Citoyens de Bellevue
- Boulevard du Bâtonnier Chollet, sur la clôture du stade et à proximité de son entrée.

2.2. Le bilan quantitatif des contributions

Durant l'enquête, une observation a été adressée par courriel et versée (n°5) à sa réception sur le registre dématérialisé ; deux observations (n°1 et 4) ont été déposées sur les registres papier ; deux autres (n°2 et 3) ont été déposées directement sur le registre dématérialisé. Ces cinq observations développent six contributions de nature différente.

A l'occasion des permanences, 9 personnes ont été rencontrées, le plus souvent résidentes à l'intérieur du périmètre de la ZAC ou de ses abords immédiats.

Enfin, sur la même durée, le site dématérialisé a reçu 465 visites et fait l'objet de 751 consultations de documents.

3. La méthode retenue pour l'établissement du procès-verbal

Les avis, contributions et observations formulés à l'occasion de l'enquête et des permanences, servent la construction du présent procès-verbal ; en l'espèce les questionnements résultent :

- d'avis émis et joints au dossier soumis à enquête
- des rencontres ou échanges que j'ai pu avoir notamment lors des visites sur site ou des permanences
- des cinq observations exprimées par écrit, ou de sujets évoqués oralement par des personnes qui sont venues lors des permanences et qui n'ont pas souhaité déposer ou adresser une contribution ,
- de ma lecture et de mon analyse des éléments du dossier.

Dans les questionnements qui suivent, seuls ceux afférents aux modalités de relogements, aux perspectives d'offre et de locaux commerciaux, aux nombres de logements envisagés et à des précisions de l'état parcellaire sont issus des observations déposées sur les registres.

4. les contributions et observations.

4.1. Suivant leur origine

Toutes les observation émanent de résidents, propriétaires ou de riverains immédiats de la ZAC, ou encore de personnes agissant pour leur compte comme les représentants de l'Association Départementale de Loire Atlantique des Gens du Voyage et Citoyen.

4.2. Suivant leur contenu

Les observations du public portent principalement sur les impacts sociaux (modalités de relogement) , socio-économiques (offre commerciale) voire sur le programme (densité de construction sur le secteur Bernardière sud) ou d'éventuelles imprécisions de la description parcellaire. Aucune n'aborde d'éventuelles difficultés du public pour accéder à l'information ou assurer la compréhension du projet .

De même, les effets sur la sécurité et le confort des usagers des espaces publics (ex : changement de lieu du marché hebdomadaire), les impacts sur l'environnement (ex : consommations d'énergie), ne sont pas évoqués.

A noter que les avis émis, notamment par l'Autorité Environnementale et l'Etat portent principalement sur les éléments constitutifs du dossier et des compléments utiles, sur le secteur Bernardière sud (zone humide et risque de pollution du sol) ainsi que sur les nuisances éventuelles, notamment en phase chantier.

4.3. Suivant l'un des objets de l'enquête

Trois contributions ont trait pour partie à l'enquête parcellaire (la première, la quatrième et la cinquième) et abordent ou les modalités d'indemnisation et de relogement ou la situation non réglée d'une succession immobilière faisant suite à un décès, ou l'état parcellaire .

Les autres concernent l'intérêt du projet (densité, offre commerciale ...) et donc son éventuelle utilité publique.

5. L'analyse des contributions et les questionnements, par thème

5.1. La qualité du dossier

La version papier du dossier mis à la disposition du public, se compose des mêmes documents que la version numérique ; mais son organisation matérielle, pour des aspects probablement pratiques, rend sa lecture et sa compréhension immédiate plus difficiles.

Ainsi, en version papier, outre d'éventuelles erreurs de numérotation faites entre le sommaire et le document concerné (ex : annexe 3 en version papier et 9 en version numérique), la notice explicative d'utilité publique et le dossier parcellaire figurent dans un même fascicule, les annexes ne sont pas présentées dans l'ordre du sommaire ...

Par ailleurs les documents mis à l'enquête publique n'identifient pas le même nombre de secteurs : 5 ou 6 pour la notice explicative jointe à la demande de déclaration d'utilité publique , 4 pour l'étude d'impact et sa mise à jour.

Il existe aussi quelques différences programmatiques, parfois de présentation, entre chacun de ces documents ci-dessus mentionnés:

- l'annexe 3 évoque la création de 18500 m² de surfaces de plancher pour des locaux de services et d'activités alors que l'annexe 4 mentionne 6000m² destinés à accueillir des locaux a vocation tertiaire, commerciale ou économique auxquelles s'ajoutent d'une part des locaux artisanaux à construire sur un terrain de 1,5ha et 3000m² de surfaces de plancher dédiés à la création d'équipements et de services publics.
- la notice explicative évoque 1000 à 1100 logements neufs quand l'étude d'impact les borne à 1000.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Tout dossier de demande de déclaration d'utilité publique présente une notice explicative (pièce n°3) qui constitue le document en quelque sorte opposable ; bien que les différences

mentionnées peuvent s'avérer regrettables, il n'y a pas forcément de questions issues des rencontres ou de la lecture du dossier, hormis le stationnement.

Néanmoins, le maître d'ouvrage peut apporter tout complément qu'il juge opportun et /ou éclairant sur ces différents points, notamment ceux de nature à conforter les éléments du programme arrêté à ce stade.

5.2. La participation du public

Les permanences m'ont permis de rencontrer 9 personnes et durant l'enquête 5 observations ont été déposées (toutes formes confondues). La fréquentation de la version numérique représente, sur la durée de l'enquête, 465 visites et 751 consultations de pièces ou documents du dossier soumis à l'enquête publique.

Cette situation contrastée peut être la résultante de plusieurs causes comme les pratiques locales, les publicités ou publications annonçant l'enquête publique, la connaissance que le public peut avoir doré et déjà du projet compte tenu de son ancienneté, une certaine lassitude que peut ressentir le public au regard de l'historique du dossier, les multiples sollicitations dont il a déjà été l'objet, la présence dominante de locataires sur le quartier ...

Une analyse factuelle et un rapprochement avec des procédures antérieures, portant sur des dossiers de renouvellement urbain conduites sur l'agglomération nantaise au titre de la politique de la ville, peuvent éventuellement éclairer les raisons de cette faible fréquentation. Il peut être opportun d'interroger, dans cette perspective, les modalités d'information déployées lors de consultations précédentes, les informations éventuellement diffusées antérieurement, les modalités collaboratives développées ...

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Pour éclairer ce constat, le maître d'ouvrage peut fournir tout élément qu'il juge opportun en particulier :

- Une ou des enquêtes publique ont-elles été organisées pour d'autres projets de renouvellement urbain sur le territoire métropolitain ? Dans l'affirmative, merci de préciser sommairement pour chacune de ces enquêtes l'objet du projet, ses finalités et la participation enregistrée (nombre de personnes rencontrées lors des permanences, nombre d'observations déposées ...)?
- Pour ce projet, objet de l'enquête et depuis le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, quelles ont été les sollicitations adressées aux habitants et à leurs associations (forme de sollicitations, nombre de personnes impliquées, nature et nombre de rencontres ...)?
- Au-delà de modalités réglementaires que précise l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, quels ont été les éventuels autres modes d'information utilisés pour faire connaître l'existence de cette enquête: canaux associatifs, revue municipale, lettre du projet ... ? A quel moment ont-ils été utilisés ?

5.3. Le projet et ses caractéristiques

Le projet et son programme font l'objet d'un nombre limité de remarques émanant des avis ou des observations.

Si l'AE juge opportun de souligner le choix d'une croissance mesurée quand d'autres quartiers, moins bien desservis ou équipés, s'étendent à un coût environnemental supérieur

(page 3), l'Etat note pour sa part que « la programmation affichée en matière de logements ... n'appelle pas de remarque particulière ».

La troisième observation portée au registre dématérialisée souligne que « la construction de 384 nouveaux logements sur 2 parcelles contiguës...paraît disproportionnée par rapport à l'emprise foncière » sur le secteur Bernardière Sud.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Concernant le programme de la ZAC ,

En matière de densité urbaine, la comparaison n'est pas un exercice aisé. Tenant compte de cette réserve, comment se situe le centre du Grand Bellevue au regard des autres centres des principaux quartiers urbains de la métropole nantaise, en terme de densité démographique et de nombre de logements ? (la fourniture de quelques chiffres étayerait la démonstration) ?

Toujours dans la perspective d'appréhender ces notions de densité, il est utile de connaître les surfaces de plancher à bâtir (en m²), et leur répartition, sur chacun des secteurs que la notice explicative identifie (page 27 à 32) en différenciant les locaux tertiaires et de bureau, les locaux commerciaux ou de services offerts aux résidents, les surfaces de plancher de chacun des équipements publics projetés et enfin les logements (en m² et en nombre), en particulier sur le secteur Bernardière Sud et les parcelles cadastrées CW n° 29 et KN 311.

Concernant Le plan général des travaux,

Celui-ci ne permet pas de connaître avec certitudes la nature et l'ampleur de travaux prévus à l'ouest de la rue Marcel Marnier en particulier sur les parcelles cadastrées section CW n° 49 à 51, 115 et 116, 121 et 123 : peuvent il être précisés ?

La « servitude d'écoulement d'eaux pluviales » énoncée par la seconde observation portée au registre numérique est-elle vraisemblable et connue du maître d'ouvrage ?

Concernant l'offre de stationnement,

Une personne rencontrée a évoqué la perspective d'un « parc public relai » de stationnement : qu'en est-il ou serait-il situé en phase provisoire et de façon définitive?

Par ailleurs au regard des surfaces de plancher annoncées quelle sera le solde net d'emplacements de stationnement créés sous statut d'une part public et d'autre part privé ?

5.4. La sécurité et le confort d'usage des espaces publics

Autour d'un bâtiment, l'écoulement des vents est modifié par rapport à ce qu'il serait sur un terrain non construit. Cela peut influencer le microclimat autour du bâtiment et les déplacements des personnes à proximité ; ainsi lorsque les conditions sont défavorables, rester à proximité d'un bâtiment peut provoquer un sentiment d'inconfort, voire dans des cas extrêmes , présenter des risques notamment pour les piétons ou les cyclistes.

Afin d'éviter de telles difficultés, il paraît parfois opportun de les évaluer dès la phase de conception d'un nouveau bâtiment (ou d'un ensemble) afin d'identifier les zones où le vent peut nuire au confort des usagers et au besoin modifier la forme du bâtiment, planter des arbres pour ralentir ou infléchir les flux ...

Sur le secteur Mendés France, le projet consiste en particulier à créer un « Grand Mail Est-Ouest » et conduit à la démolition de deux barres de logements se faisant face de part et d'autre de la place Mendés France; cette perspective expose davantage aux vents dominants les espaces publics qui, situés à l'Est de cette place, seront aménagés ou requalifiés.

Par ailleurs, dans les agglomération de plus de 100 000 habitants, une « Etude de Sécurité et de Sureté Publique » est obligatoire pour les opérations d'aménagement et les constructions d'une surface de plancher supérieure à 70 000 m² et tout établissements recevant du public, qu'il s'agisse d'une création ou de travaux/aménagements « ayant pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ou de modifier les accès sur la voie publique (article L114-1 du Code de l'urbanisme).

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Des études afférentes à l'écoulement des vents d'une part et à la sécurité et la salubrité publique d'autre part, sont-elles programmées en particulier sur la place Mendes France et sur les espaces publics destinés à accueillir le marché hebdomadaire de plein air ?

Si oui, quel en serait le prescripteur et à quel(s) moment(s) interviendraient elles dans le cadre du calendrier du projet ?

5.5. Les impacts environnementaux

Suivant l'avis de l'Autorité Environnementale, « l'étude d'impact témoigne d'une approche sérieuse et complète, sous réserve des études à produire qu'elle a elle-même identifiée, tenant à la pollution des sols et au risque de remontée de nappe. Le projet à ce stade de création de la ZAC n'appelle pas de remarques de fond ».

La mise à jour de l'étude d'impact et les études complémentaires produites à l'appui (études acoustique, hydrogéologique, diagnostic Bernardière Sud, évaluation ERC ...) répondent à ces questionnements.

L'étude d'impact mesure les effets sur le milieu naturel, lesquels sont le plus souvent qualifiés de faibles voire de négligeables d'autant qu'au terme de la mise à jour de l'étude d'impact, - d'une part la zone humide du secteur Bernardière-Sud et son environnement de platanes (soit plus d'un ha) sont préservés et intégrés à la trame verte et bleue,

- d'autre part les éléments de réponse sont apportés concernant les nuisances sonores, la pollution des sols (incidences sonores à 1decibel en 2 lieux squares de la Sensive et des Rossignols) , les risques de remontée de nappe, les capacités de traitement des eaux usées...

Enfin, l'étude d'impact quantifie les effets du projet sur la consommation d'énergies (moins 3GWh).

Toutefois l'étude d'impact et sa mise à jour n'établissent pas de lien avec l'étude de l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise dont les conclusions sont parues en 2021 sous le titre « Les îlots de chaleur à la croisée des enjeux de l'urbanisme ».

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Le projet et son plan général de travaux présentent les différents traitement de sols retenus. L'étude d'impact quantifie a près de 2000 m² les nouveaux espaces verts créées (extension comprises) mais il n'est pas établi ni de bilan mesurant l'évolution (avant et après travaux) des surfaces imperméabilisées, de celles plantées, des surfaces désartificialisées ... ni d'évaluation des effets sur les zones de chaleur identifiées par l'étude de l'AURAN.

Sur ce point le maître d'ouvrage peut fournir tout complément d'informations qu'il juge utile au regard notamment des objectifs fixés par le Plan Climat Air Énergie du territoire ?

5.6. Les impacts sociaux

La notice explicative (pièce n°3) détaille les modalités de mise en œuvre d'une procédure d'expropriation (§ 4.3.2 et 4.3.3). Elle ne se réfère pas à la charte de relogement qui est mise en place depuis 2016 et que mentionne l'étude d'impact initiale (page 287).

Elle ne mentionne pas davantage les dispositifs envisagés pour assurer ou accompagner la rénovation de bâtiments appartenant à des bailleurs ou des copropriétés privés.

Enfin concernant le village Bernardière, dont une partie des occupants semble issue du milieu des gens du voyage et conserve des modes de vie qui lui sont propre (même une fois sédentarisée), ni la notice ni l'étude d'impact ne font référence aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :

- que mentionnent dans leur observation les représentants de l'Association Départementale de Loire Atlantique des Gens du Voyage et Citoyens,
- qui figurent parmi les orientations du PLUm,
- et que ce dernier délimite pour faciliter l'accueil de terrains familiaux destinés aux familles du voyage (24 zones NCL2 et ACL2 d'une surface globale de 5ha).

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Quelles sont les conditions, les modalités et la procédure de mise en œuvre de la charte de relogement ? Ainsi, concernant les locataires sur les 480 logements voués à la démolition, combien sont actuellement démolis d'une part et vacants d'autre part ? Parmi les locataires partis, combien ont bénéficié de la charte de relogement et de quel type d'aide ont-ils pu bénéficier, de la part de leur bailleur, du maître d'ouvrage ou de son concessionnaire (aide au déménagement, au réaménagement...) ?

Par ailleurs, concernant les familles (propriétaires ou locataires) dont le mode de vie ne s'avère pas compatible avec un bail en appartement ou qui revendiquent une culture ou des racines issues de la communauté des gens du voyage , un accompagnement ou/et un dispositif particulier est-il envisagé ? Si oui le ou lesquels ?

A cet titre combien de STECAL sont identifiées au PLUm sur les communes de l'ouest de l'agglomération nantaise (Couëron , Malville, Rezé St Etienne de Monluc, Saint Herblain...). Quelle surface globale représentent-ils ?

Ensuite quelles sont les mesures ou dispositifs envisagés pour aider à la requalification de copropriétés dites dégradées comme celle située rue Auguste Menoret ?

5.7. Les impacts socio-économiques

L'ambition du projet de renouvellement urbain est d'inscrire le quartier du Grand Bellevue dans « la normalité urbaine ».

Dans cette perspective, des surfaces de plancher à usage tertiaire ou commercial seront édifiées ainsi que de nouveaux logements ; pour ces deniers la typologie et les financements

peuvent infléchir l'occupation sociale à venir dont la mixité est présentée comme l'un des objectifs essentiels du projet de renouvellement urbain.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Concernant les logements : quelle est d'une part la typologie probable de ces logements neufs et quels sont les financements adossés, et cela pour chacune des catégories mentionnées (page 25 de la notice explicative) ?

Concernant les commerces et services (voir question sur les surfaces au § 5.3 supra):

Quelles sont les activités commerciales qui ont (ou vont probablement) définitivement fermer et qui sont situées de part et d'autre de la place Mendés France ?

Quelle sera la (ou les) cible de commercialisation des surfaces dédiées aux nouveaux commerces et services ?

Quel sera le (ou les) montage juridique permettant de préserver durablement la destination commerciale des surfaces concernées ?

Par ailleurs, quels sont les raisons et les effets attendus du changement de lieu du marché hebdomadaire ?

Concernant l'emploi :

Quel est le nombre d'emplois possibles que peuvent probablement générer sur le Grand Bellevue le « lotissement artisanal » prévu sur le secteur Bernardière Sud, le premier bâtiment tertiaire et les nouvelles surfaces commerciales et de services ?

Par ailleurs, afin d'aider « aux retours vers l'emploi », des modalités complémentaires (ou plus exigeantes) à celles prévues en matière d'insertion par l'économie sont-elles envisagées pour la réalisation de travaux et d'aménagements que le projet prévoit ? Si oui lesquelles ?

Concernant l'évaluation du projet et de ses composantes:

Est-il envisagé un dispositif d'évaluation de ce projet au regard de ces enjeux ?

Si oui quels en seraient les probables indicateurs (et les modalités de leur collecte), susceptibles de mesurer les impacts notamment en matière d'évolution attendue concernant les mixités (sociale, fonctionnelle ...) et quelle en serait la diffusion éventuelle ?

5.8. L'organisation et le calendrier des travaux

Les travaux doivent s'étaler jusqu'en 2030 et leur phasage n'est pas précisément établi compte tenu notamment de la complexité des différents accords préalables et des différents chantiers.

Toutefois il existe un certain ordonnancement de ceux-ci ; le budget prévisionnel de la ZAC fait état sur les années 2023 à 2027 de dépenses de travaux correspondant à plus de 70% de leur total.

Par ailleurs, si le dossier soumis à enquête publique évoque largement les modalités techniques d'organisation des chantiers en vue de réduire leurs éventuelles nuisances, essentiellement dans le cadre de l'étude d'impact et de sa mise à jour (pollution, poussières, bruit ...) et ce sur quoi l'avis de l'Etat (Agence Régionale de Santé) attire l'attention, il est plus hypothétique sur les dispositifs d'information qui peuvent permettre à chacune et chacun de mieux anticiper voire tolérer les gênes occasionnelles.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Concernant les démolitions : comment seront organisés les chantiers de démolition et en particulier comment s'opèrera (et sur quel.s site.s) le tri des matériaux et le « concassage » des béton à réemployer ?

Au regard de la planification financière, quel est l'ordonnancement envisagé pour l'organisation des travaux projetés et cela pour chacun des secteurs et pour chaque nature de travaux ci-dessous :

- requalification et création d'infrastructures (voirie réseau et divers ...)
- requalification, extension, création d'espaces verts et de squares
- constructions d'équipements publics
- constructions de logements, de surfaces d'activités .

L'étude d'impact évoque plusieurs hypothèses concernant la diffusion des informations relatives au déroulement des chantiers :

- quels sont les moyens (support, destinataires...) utilisés à l'occasion de la construction de la Maison de la Santé Pluriprofessionnelle, de la Médiathèque, de l'aménagement des abords de la Maison des Citoyens de Bellevue ? Un bilan en a-t-il été tiré ?
- quels sont les moyens retenus pour informer des différents chantiers d'une part l'ensemble des habitants du Grand Bellevue d'autre part les seuls habitants du secteur concerné ?
- un dispositif de veille, associant éventuellement les habitant.es, les salarié.es, les acteurs locaux (associations, bailleurs sociaux, commerces ...) est-il envisagé en vue d'identifier et réduire les désagréments de la vie quotidienne que les différents chantiers généreront ? Si oui le ou lesquels ?

5.9. Le cout du projet

Au terme du dossier soumis à enquête publique , le cout du projet ressort à près de 63 millions d'euros. Le bilan approuvé à l'occasion du dossier de réalisation de la ZAC fait ressortir ce cout à près de 68 millions d'euros.

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Quels sont les éléments expliquant cette différence proche de 5 millions d'euros et quels sont les contributions ou concours financiers acquis pour assurer le financement du projet ?

5.10. L'état parcellaire

Dès l'issue de l'enquête, le maitre d'ouvrage m'a remis la copie de la plupart des justificatifs (sauf pour une partie de la famille Delorme) permettant de s'assurer de la réalité des notifications prévues à l'article R131-6 du code de l'expropriation, en particulier la lettre notifiant l'ouverture de l'enquête et la demande d'informations ainsi que les références de sa réception (ou à défaut « la notification en double copie au maire »).

Trois observations ont trait à l'état parcellaire. La première concerne la famille Delorme et en particulier la succession, semble-t-il, non réglée au décès de « Madame Odette Jan épouse de

dénomination sociale de la personne morale propriétaire et apporte des précisions faisant état d'erreurs sur les surfaces pour les parcelles cadastrées section KR n°116 (objet de divisions en volumes) et 134 .

Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Concernant les co-propriétaires des 17 garages situés sur les arrières de la place Mendes France, combien de garages font ou ont fait l'objet, à ce jour, d'un accord amiable ?

Concernant les propriétés de la société CDC Habitat social,

- Qui a la charge financière de la démolition des logements que l'aménagement du « Grand mail Est-Ouest » rend nécessaire et comment s'opère le transfert de leur assiette foncière ? Ces logements feront-ils l'objet d'une éventuelle demande de cessibilité le moment venu ? Qui a la charge des travaux de rescindement des logements restants ?

- Les divisions en volume ont-elles fait l'objet d'une publicité foncière et sont-elles donc opposables aux tiers ?

- il ne semble pas que les parcelles désignées (au terme de la division en volumes) KR n°116p-a et 116p-c soient affectées par le projet d'aménagement qui, à cet endroit, est essentiellement constitué du « Grand mail Est-Ouest » (entre les squares de la Sensive et des Rossignols); il semble en être de même pour les parcelles cadastrées section KR n° 130, 132 , 134,136 ?

Est-ce bien le cas ? feront-ils l'objet d'une éventuelle demande de cessibilité le moment venu ? Si oui pour quelle(s) raison(s) ?

- les erreurs cadastrales sont-elles réelles ? Si oui cela modifie-t-il les emprises annoncées sur les fiches parcellaires concernées ?


Au vu des informations reçues, l'état parcellaire qui figure sur 31 pages au dossier d'enquête et sous le titre « fiches parcellaires » semble devoir être actualisé ? Quel est-il désormais, de préférence en indiquant les volumes concernés pour chaque parcelle ayant fait l'objet d'une telle division et en reportant précisément sur plan les emprises sur la parcelle cadastrée section KR n°116 ?

Le présent « procès-verbal de synthèse » ainsi que les précisions ou compléments fournis par le maître d'ouvrage en réponse aux questions du commissaire enquêteur (encadrées dans le présent document) seront annexés au rapport unique que je dois établir dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, au titre de la mission qui m'a été confiée,.

Ce rapport, et mes conclusions qui l'accompagneront, seront remis au(x) représentant.es du Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice de l'enquête. Une copie de ces documents sera simultanément adressée au Tribunal administratif de Nantes.

Ce procès-verbal a été établi le 7 février 2022 et remis le même jour aux représentants du maître d'ouvrage, Nantes Métropole,

Michel Monier



Commissaire enquêteur