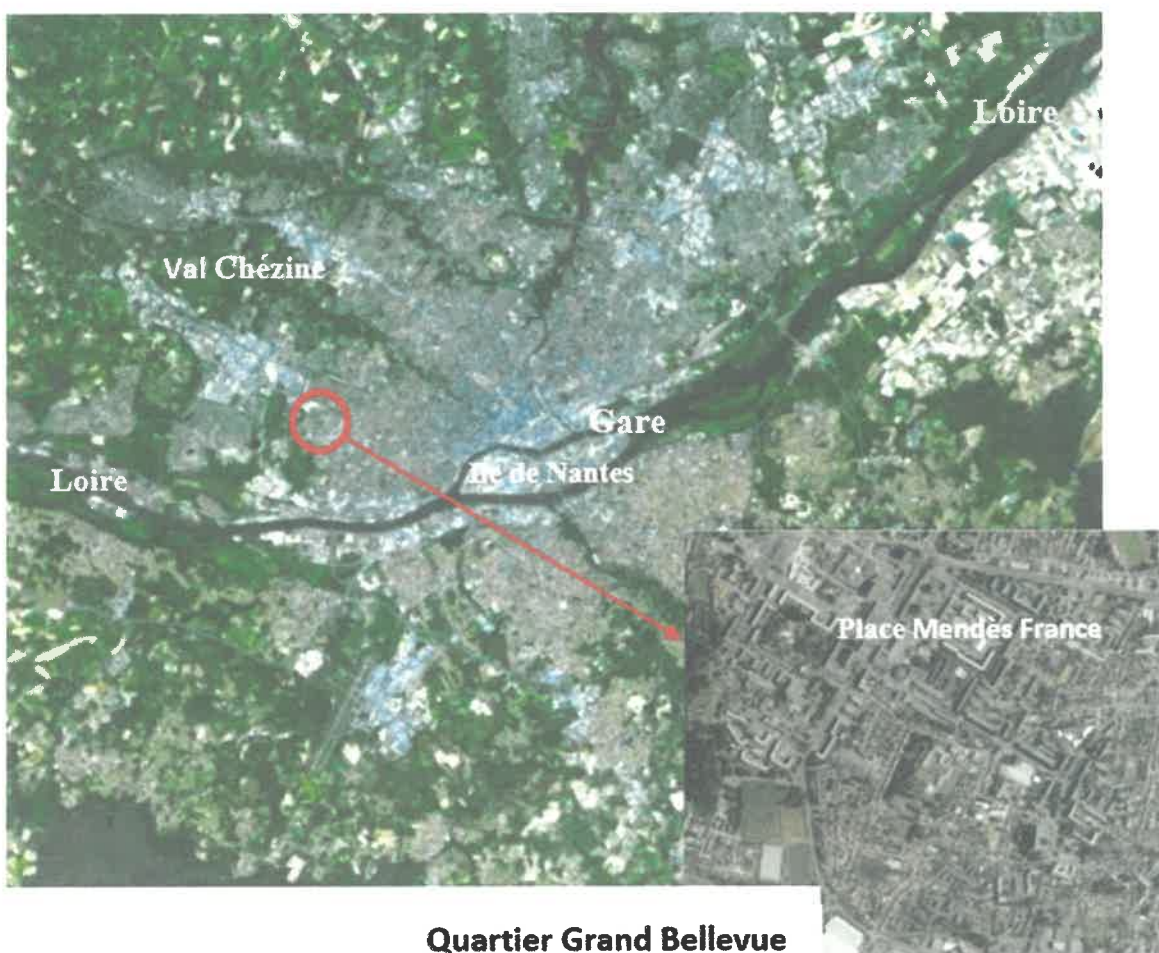
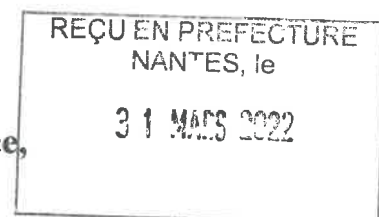


Département de Loire Atlantique - Nantes Métropole - Quartier Grand Bellevue
Sur les communes de Nantes (44000) et de Saint Herblain (448000)
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Bellevue

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 31/03/2022 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..... | 3 |
| 1.4. les désignation et mission du commissaire enquêteur | 4 |
| 2. Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique | 4 |
| 3. L'enquête publique unique..... | 5 |
| 4. La synthèse des observations et questionnements..... | 6 |
| 5. Les conclusions concernant la demande d'utilité publique | 6 |
| 5.1. Concernant la participation du public..... | 6 |
| 5.2. Concernant le projet et ses caractéristiques | 7 |
| 5.3. Concernant la sécurité et le confort d'usage des espaces publics | 8 |
| 5.4. Concernant les impacts environnementaux..... | 8 |
| 5.5. Concernant les impacts sociaux et socio-économiques..... | 8 |
| 5.6. Concernant l'organisation, le calendrier des travaux et le cout du projet..... | 9 |
| 5.7. Bilan avantages/inconvénients | 9 |
| 6. l'approche bilancielle et la conclusion formalisée du commissaire enquêteur..... | 10 |

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, et 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 - PPVE, créé une Zone d'Aménagement Concerté - 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 du projet d'aménagement de la ZAC Grand Bellevue et d'autre part à la cessibilité des biens et droits concernés.

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. Elle 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 organise la construction de 89 000 m² de surface de plancher, répartis de la manière suivante (page 25 de la notice explicative) :

- 65 000 m² pour le logement, dont 49% de logements libres, 38% de logements abordables, 13% de logements locatifs aidés et de logements spécifiques (participatifs, seniors ou jeunes actifs),
- 18 500 m² pour les activités économiques,
- 2 500 m² pour les commerces,
- 3 000 m² 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 du Grand Bellevue et assurer 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 du code de l'environnement et du code de l'expropriation.

Il ressort de l'article L123-2 du code de l'environnement que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement exécutés par des personnes publiques et devant comporter une évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une enquête publique.

En application de l'article L110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 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 désigné commissaire enquêteur, mon inscription sur la liste d'aptitude ayant été renouvelée au titre de l'année 2022. L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête (n°2021/BPEF/150) daté du 28/12/2021, fixe les modalités de l'enquête (voir§ 3 ci-après) et précise la mission du commissaire enquêteur.

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 ». L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête (sous référence 2021/BPEF/150 et daté du 28/12/2021) précise l'étendue de la mission, sachant qu'à l'expiration du délai d'enquête, les registres sont mis à la disposition du commissaire enquêteur, clos et signés par ce dernier.

S'agissant de l'utilité publique, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales, consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours. Ce procès-verbal de synthèse est prévu à l'article R123-18 du code de l'environnement. Dans son rapport unique le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et dans une présentation séparée, consigne ses conclusions motivées au titre de la déclaration d'utilité publique, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

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 de demande de déclaration d'utilité publique

Le dossier, dans sa version tant papier que numérique est considéré complet (le numéro entre parenthèses qui suiv la désignation du document, renvoie à la codification du dossier numérique).

Au terme de L'article R112-4 du code de l'expropriation, il doit comprendre une notice explicative (pièce n°3), un plan de situation (pièce n°4), un plan général des travaux (pièce n°5), le plan du périmètre du projet (pièce n°6), les caractéristiques principales des principaux ouvrages importants (pièce n° 7) et l'appréciation sommaire des dépenses (pièce n°8).

Les avis des services de l'Etat, datés des 26 octobre et 15 novembre 2021, et les réponses apportées par le maître d'ouvrage (lettre datée du 16 novembre 2021) sont joints au dossier d'enquête.

Par ailleurs, en application des codes l'environnement et de l'urbanisme, le porteur du projet a annexé à son dossier de demande d'utilité publique les documents suivants :

- la décision du porteur de projet sollicitant l'ouverture de l'enquête inique (annexe 1) préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité de biens,
- le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC (annexe 2),
- l'étude d'impact établie à l'occasion de la création de la ZAC et datée de juillet 2017 et son résumé non technique (annexes 3), ainsi qu'une mise à jour (annexe 6a) réalisée en mai 2021 accompagnée d'une part de son résumé non technique (annexe 6b) et d'autre part de 4 études étayant cette mise à jour : enjeux sanitaires, étude acoustique, étude hydrogéologique et diagnostic acoustique (annexes 6d, 6e, 6f, 6g),
- l'avis de l'autorité environnementale émis le 11 septembre 2017 sur l'étude d'impact initiale ainsi que la réponse (établie en février 2018) du maître d'ouvrage à cet avis (annexes 4 et 5),
- une note attestant de la saisie de l'autorité environnementale sur la mise à jour de l'étude d'impact et constatant l'absence d'avis ou de décision dans le délai fixé, note complétée par une attestation préfectorale (annexe 6c et 6cbis),
- les avis des communes sur le territoire desquelles le projet d'aménagement de la ZAC, est envisagé : avis de la ville de Nantes daté du 11/07/2017 et de la ville de Saint Herblain du 01/09/2017 (annexes 7 et 8),
- un bilan de la dernière procédure de Participation du Public par Voie Electronique (annexe 9).

3. L'enquête publique unique

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 2021/BPEF/150 et daté du 28/12/2021) 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

Sa préparation

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

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 chacune des quotidiens régionaux, Ouest France et Presse océan, éditions des 13 janvier et 02 février 2022.

Elle a également fait l'objet d'un affichage 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

Les cinq observations formulées 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 des Gens du Voyage et Citoyen de Loire Atlantique.

Les observations du public relatives à l'utilité publique du projet 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). Aucune n'aborde d'éventuelles difficultés du public pour accéder à l'information ou assurer la compréhension du projet .

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, remarques ou éléments auxquels la mise à jour de l'étude d'impact et ses annexes apportent des réponses.

Trois contributions ont trait 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 .

Outre la première les deux autres concernent exclusivement l'intérêt du projet (densité, offre commerciale, conditions de relogement ...) et donc son éventuelle utilité publique.

5. Les conclusions concernant la demande d'utilité publique

5.1. Concernant la participation du public

Des éléments de comparaison dont nous disposons et qui résultent ou des informations fournies par le maître d'ouvrage dans le cadre de sa réponse au procès-verbal de synthèse ou des consultations publiques organisées sur le quartier du Grand Bellevue, dans des formes différentes

de celles d'une enquête publique, il ne semble pas qu'un défaut d'information du public soit susceptible d'étayer la faible participation résultant du nombre réduit d'observations déposées .

Quatre éléments paraissent conforter ce constat :

- le projet a fait l'objet d'une co-construction et connaît un début de réalisation (ex : livraison et mise ne service la Maison de la Santé Pluri Professionnelle...), situation qui peut inciter les habitants à retenir les résultats visibles et à se désintéresser des procédures,
- les lieux retenus pour l'affichage réglementaire des avis, constituent des endroits de passage important et quotidien, pour la plupart (ex : Place Mendès France),
- les consultations antérieures ont débouché sur un nombre très réduit d'observations ou de propositions formalisées émanant du public (voir par exemple les 2 procédures antérieures de Participation Publiques par Voie Electronique concernant le projet),
- La participation électronique à l'occasion de cette enquête publique unique a été relativement conséquente (plus de 450 visites du site dont 100 dès les 3 premiers jours, sachant que chaque jour plusieurs visites à partir d'une même adresse IP ne comptent que pour une seule.

D'autres causes peuvent être avancées mais elles restent conjecturales : le mode collaboratif qui a été retenu pour l'élaboration du projet (habitants volontaires, représentants d'associations) , la durée d'élaboration du projet (longue puisque amorcée depuis 2014 pour le projet), la faible part de propriétaires susceptibles d'être concernée ou impactée par le projet de renouvellement urbain...

En conséquence au regard des consultations électroniques et des moyens déployés, l'information réglementaire est considérée comme ayant été étant faite dans des conditions satisfaisantes.

5.2. Concernant le projet et ses caractéristiques

Le projet est conforme au Plan Local d'Urbanisme - PLUm - et reprend les orientations des documents programmatiques du territoire métropolitain tels que le Plan Climat Energie Territoire et le Plan Local de l'Habitat.

Il préserve la desserte en transports collectifs du quartier et leur « densité » (nombre de lignes, fréquence ...). Le programme envisagé vise à faciliter :

- d'une part une mixité d'occupation sociale des logements compte tenu de la diversité de typologie, de constructeurs et de financements envisagés pour ceux à construire (plus de 1000)
- d'autre part une mixité fonctionnelle de telle sorte que le quartier offre à la fois un espace de vie (logements, MSPP ...) , un espace de loisirs (médiathèque, squares ...) un lieu d'emplois (commerces et tertiaire sur le secteur « Mendès France » et artisanat sur le secteur « Bernardière sud »).

En ce qui concerne le centre du quartier, la place Mendés France, force est de reconnaître que celle-ci constitue aujourd'hui un lieu de passages plus qu'un lieu de rencontres, ce que traduit le site « Nantes Patrimonia » (site électronique de la Ville de Nantes géré par sa Direction du Patrimoine et de l'Archéologie, et co-financé par l'Union Européenne et l'État) . Sous le titre « une place devenue carrefour multimodal », il souligne que « aujourd'hui la place Mendès France qui, outre la ligne de tramway, accueille le terminus de 5 lignes de bus continue de jouer un rôle pivot dans la desserte du quartier ».

En l'état, pour un parent accompagné de son enfant , il n'est pas aisé de traverser la place et ses différents couloirs de circulations qui se succèdent pour profiter de toute son offre commerciale, sauf à la contourner par une de ses extrémités ce qui allonge notablement le trajet. A ce titre, l'ouverture du grand mail dans le sens est-ouest est de nature à établir un lien direct entre deux secteurs du quartier qui sont situés sur chacune des deux territoires communaux et que séparent les 2 barres de logements destinés à la démolition .

5.3. Concernant la sécurité et le confort d'usage des espaces publics

De plus, la création du grand mail Est-Ouest :

- permet de réunir deux espaces verts et de loisirs (square de la Sensitive et square des Rossignols) en privilégiant une continuité de déplacements doux,
- et facilite des déplacements piétons apaisés aux abords des commerces et des services offerts, parce que plus indépendants ou plus distants (donc mieux protéger) des couloirs dédiés aux déplacements motorisés.

Par ailleurs, cette création ouvrira des espaces qui actuellement, parce qu'ils sont masqués et parce qu'ils offrent des points de fuite, sont propices à l'échange de produits souvent illicites.

Enfin si les conclusions des études de sûreté et de sécurité que Nantes Métropole et son concessionnaire conduisent, ne pourront pas remettre en cause l'économie générale du projet, une fois complétées des avis réglementaires, elles contribueront à réduire les risques d'appropriation voire de « privatisation » d'espaces ouverts au public et à améliorer la tranquillité de leurs utilisateurs.

5.4. Concernant les impacts environnementaux

Les impacts sur l'environnement se produiront essentiellement en phase chantier et seront limités compte tenu et des précisions fournies par le maître d'ouvrage et des obligations environnementales, lesquelles pèseront, réglementairement et contractuellement, sur les entreprises.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue offre de nombreux impacts environnementaux positifs d'autant que la situation existante est pour l'essentiel le produit d'une urbanisation conçue dans les années 60-70, époques où l'isolation des logements était moindre, la place de l'automobile prépondérante...

Ainsi le projet d'aménagement organise la création de « plus de 12000 m² de trame verte et bleue » dans lesquels s'inscrivent :

- une stratégie d'évitement préservant, sur le secteur Bernardière sud, une haie abritant en partie le Grand Capricorne, une mare, une allée de platanes ainsi qu'une prairie humide formant thalweg,
- des déplacements piétons plus confortables et mieux protégés au sein de la future centralité du quartier, en particulier avec le grand mail est-ouest qui ouvrira des espaces confidentiels, reliera deux squares et desservira la centralité commerciale et l'emplacement du marché hebdomadaire.

Ce projet améliorera le traitement des eaux pluviales par une gestion alternative, réduira et le recours aux énergies fossiles (obligation de raccordement des nouveaux logements au réseau de chaleur) et les consommations d'énergie (moins 3 gigawatts/heure) du fait de logements neufs ou réhabilités et donc mieux isolés.

Ainsi le principal effet négatif résultera des déplacements qui croîtront (+4,7%) du fait de l'augmentation du nombre de logements et donc du nombre d'habitants.

Toutefois au regard de la densité d'équipements dont dispose le Grand Bellevue (chauffage urbain, transports collectifs, éducatifs lycée compris, culturels école d'art comprise, médicaux ...) je pense qu'un même nombre d'habitants sur d'autres territoires de l'agglomération nantaise produirait un moindre effet positif voire un effet négatif supérieur.

5.5. Concernant les impacts sociaux et socio-économiques

En ce qui concerne les incidences sociales, outre la livraison récente d'une Maison de la Santé afin d'enrayer le risque de désertification médicale que connaissent souvent les quartiers de

renouvellement urbain, la programmation de logements neufs constitue un atout au service de l'attractivité résidentielle du futur Grand Bellevue .

Ces nouveaux logements représenteront une part importante (plus de 10 %) de l'ensemble des logements du quartier. Leur typologie sera plus réduite et plus proche des besoins actuels ; les logements existant sont pour 40% d'entre eux composés des type 4, 5 voire 6 alors que les « familles se desserrent » et que la taille des ménages économiques se réduit.

Leurs financements susceptibles d'être mobilisés et leur statut favoriseront de nouvelles catégories d'accédant à la propriété dans un contexte dominé par le logement locatif social.

Ces éléments programmatiques servent une plus grande mixité sociale.

Toutefois, restant sur le registre des incidences sociales, les relogements des habitants d'appartements (place Mendès France) et de la dizaine de maisons (village Bernardière) destinés à la démolition sont susceptibles de constituer autant de difficultés ; à cet égard deux dispositifs déjà expérimentés et mis en place par l'agglomération nantaise et ses partenaires, sous le contrôle de l'Etat :

- la charte du relogement qui s'impose et considère d'abord les attentes de l'occupant.
- les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui permettent de préserver le mode de vie et la cultures spécifiques aux gens du voyage, paraissent de nature à atténuer les inconvénients résultant des relogements nécessaires.

Enfin les diverses orientations d'aménagement retenues ('immeubles tertiaires et de services, zone artisanale ...) devraient permettre de créer près d'une centaine d'emplois y compris ceux issus des dispositifs d'insertion par l'économique.

5.6. Concernant l'organisation, le calendrier des travaux et le cout du projet

L'ordonnancement du projet présenté par le maître d'ouvrage permet de finaliser chacun des secteurs l'un après l'autre, et d'éviter que l'ensemble du quartier « soit en chantier » durant les 10 années que durera le projet d'aménagement .

Par ailleurs les mesures envisagées réduiront les nuisances notamment sonores mais elles ne pourront pas être toutes réduite et sur ce point les dispositifs de communication et d'information, envisagés parce que déjà utilisés , doivent permettre aux habitants d'anticiper.

Quant au cout, celui-ci avoisine 70 millions d'euros et s'avère mesuré lorsqu'il est rapporté annuellement au nombre d'habitants (près de 20000 sur l'ensemble du quartier du Grand Bellevue) susceptibles de bénéficier des impacts du projet ; ainsi l'effort financier annuel (brut) s'élèverait à près de 350 euros par habitant, pendant les 10 années du projet.

Une fois déduits les produits des cessions et les subventions contractualisées (notamment de l'Agence nationale de Rénovation Urbaine), le cout net proche de 45 millions d'euros représente, à la charge du territoire (Nantes Métropole + ville de Nantes + ville de Saint Herblain), un effort budgétaire annuel inférieur à 250 euros par habitant, pendant 10 ans.

Ce cout net demeure dans les capacités budgétaires des personnes publiques qui l'assumeront, à savoir Nantes Métropole, maître d'ouvrage et les villes de Nantes et Saint Herblain qui « accueillent » le projet : leurs budgets 2021 révèlent des investissements cumulés supérieurs à 600 millions d'euros

5.7. Bilan avantages/inconvénients

En l'espèce le projet présente de nombreux avantages de nature à mieux irriguer le quartier du Grand Bellevue et à le rendre plus attractif avec notamment :

- la conservation de le maintien de la bonne desserte en transports collectifs

- un centre de quartier privilégiant les déplacements piétons et regroupant à proximité du marché de plein air, les offres commerciales sédentaires sur des surfaces gérées à terme par un bailleur unique susceptible de rechercher des complémentarités d'enseignes et d'opérer des péréquations locatives en vue par exemple de limiter les risques de communautarisation,
- des consommations d'énergie réduites et plus respectueuses des ressources naturelles,
- un maillage vert plus dense s'inscrivant dans des continuités conçues à l'échelle de l'agglomération (liaisons du Bois Jo vers les bords de Loire) et préservant des espaces naturels existant (prairie humide, allée de platanes ...)
- une diversité d'offres concernant les logements nouveaux favorisant une mixité sociale qui facilitera la diversité des services et bénéficiera au milieu éducatif.

Au titre des inconvénients figurent de toute évidence et principalement :

- le relogement de près de 300 familles pour la majorité desquelles la charte du relogement constitue une aide comme les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées destinés à des familles du voyage. Charte du relogement et STECAL constituent deux dispositifs déjà expérimentés sur l'agglomération nantaise et réduisent les inconvénients, voire les contraintes, résultant d'un relogement.
- Les expropriations envisagées qui représentent une faible surface, un peu moins de 3,5 ha (soit près de 5%) des 61 ha que couvre la ZAC, sachant que les biens concernés par l'enquête parcellaire appartiennent (pour près de 90% des surfaces mentionnées) à des personnes morales institutionnelles ou dotées d'actionnaires de droit public (CDC, Habitat 44).
- le coût du projet pour lequel l'effort financier annuel reste modéré (notamment rapporté à l'habitant), et acceptable pour les collectivités concernées et leur établissement de coopération, au regard de leurs capacités budgétaires.

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/inconvénient, qui précèdent il m'apparaît que les avantages, en particulier en matière d'environnement, de mixités, de tranquillité publique ... l'emportent notoirement sur les quelques inconvénients identifiés d'autant que ceux-ci soit peuvent être atténués, soit m'apparaissent modérés.

Dans tous les cas, ces inconvénients m'apparaissent sans commune mesure avec les effets positifs susceptibles de résulter du projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue pour le bénéfice de l'ensemble du quartier.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que j'émetts un avis favorable à la demande d'utilité publique présentée par Nantes Métropole pour l'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue, cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait et remis aux représentants de Mr le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice,

A Nantes le 31 mars 2022



Michel Monier
Commissaire enquêteur

