

Centre commercial de la Trébale à St- Nazaire
Enquêtes publiques conjointes
préalable à l'utilité publique et à la cessibilité de biens et droits
Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage – Mai 2023

La qualité du dossier, sa compréhension, son accessibilité

1. Quelles sont précisément les références législatives et/ou réglementaire qui dispensent le projet d'une évaluation environnementale dite au « cas par cas » ?
La rubrique 39 du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement indique les projets d'aménagement soumis à étude d'impact ou de demande au cas par cas. Le projet de la Trébale n'est concerné par aucune de ces rubriques.
2. Le maître d'ouvrage peut-il confirmer que le square ou jardin public accessible depuis la rue des Orchidées et projeté entre la résidence Provence et l'aile ouest du futur centre commercial, est exclu du périmètre du projet (page 6 du dossier) , objet de la demande d'utilité publique ?
Oui, il est exclu du périmètre de DUP.
3. Des avis dont j'ai eu connaissance ont été émis et collectés par les services préfectoraux ; ceux-ci, à l'exception de l'avis des services fiscaux , n'ont pas été joints au dossier soumis à enquête : pour quelle raison notamment au regard des articles R112-4 et R122-11 du code de l'expropriation ?
Des demandes de précision et observations ont été émises par les services de l'Etat. Le présent dossier d'enquête publique intègre toutes les précisions qui étaient demandées.
4. Quelles sont les personnes morales, privées ou publiques (services de l'Etat, CCI ...)
 - qui ont été associées ou consultées ?
 - en quelles circonstances (ateliers, groupes de travail, comités de pilotage ...) ?*L'Etat par le biais de l'ANCT et de la politique de l'ANRU est financeur du projet, de même que le conseil départemental, la région et l'EPCI. A ce titre, ils sont étroitement associés à l'élaboration et au suivi de l'opération. Le bailleur social SILENE, les services exploitants de la CARENE et de la ville (propreté, mobilités, espaces verts, urbanisme, etc.) ont été associés à la conception du projet dans le cadre de groupes de travail et de phases de validation. Les différents concessionnaires ont aussi été consultés (ENEDIS, service des eaux, collecte des déchets, etc.) Enfin, la police municipale, qui travaille en étroite collaboration avec la police nationale et la gendarmerie, a été associée pour répondre aux enjeux de sécurité à l'échelle du quartier.*

La participation du public

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

- Une ou des enquêtes publiques ont-elles été organisées pour d'autres projets de renouvellement urbain sur le territoire communautaire ? Dans l'affirmative, il serait utile de préciser sommairement l'objet du projet, ses finalités et la participation enregistrée

Oui, il peut être cité à titre d'exemple l'enquête publique unique préalable à l'utilité publique et à la cessibilité des biens et droits du quartier de Bellevue à Saint Nazaire en 2022. Elle avait recueilli 5 observations.

- Dans le cadre du Renouvellement Urbain, quelles ont été les sollicitations adressées aux habitants du quartier La Trébaie et à leurs associations (forme de sollicitations, nombre de personne impliquées, nature et nombre de rencontres ...) ?

Une large concertation du public a été opérée en amont de la conception du projet : mobilisation de l'atelier mobile à plusieurs reprises, mobilisation dans les écoles dans le cadre des master class en urbanisme (<https://www.citeseducatives.fr/cite/cite-educative-de-saint-nazaire/actions/master-class-urbanisme-les-explorateurs-de-la-ville>) , concertation au sens du code de l'urbanisme au titre de renouvellement urbain.

- Au-delà de modalités que précise l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, quels ont été les éventuels autres modes d'informations utilisés pour faire connaître l'existence de cette enquête : canaux associatifs , revue municipale , ou communautaire , lettre du projet ... ?

L'enquête publique a fait l'objet d'une communication sur le site internet de la ville et de l'EPCI, d'une parution dans le magazine de la ville et d'un article dans L'ECHO DE LA PRESQU'ILE le 5/5/23.

Le registre dématérialisé a mieux fonctionné que les permanences physiques. Ceci s'inscrit dans les évolutions de comportements vis à vis du numérique observées au niveau national. De même, le faible nombre de contributions est aussi à mettre en rapport avec la proportion importante de locataires du bailleur social SILENE dans le nombre total d'usagers concernés par le projet de restructuration.

L'utilité publique du projet

1. Concernant les scénarii abandonnés

Ont-ils fait l'objet , même sommairement , d'une part d'une analyse de faisabilité juridique (modification d'une copropriété, délais incompressibles) et d'autre part une approche financière ? Si oui lesquels parmi les scénarii présentés ?

Quels seraient les éventuels inconvénients et avantages que présenterait un projet conservant l'aile sud est existante ?

Les différents scénarios étudiés nécessitaient à chaque fois un remembrement important de la copropriété et une reprise des parties communes. Il est rappelé que le scénario retenu offre notamment les avantages suivants :

- *« Retourner » le centre commercial vers l'axe passant actuel, à savoir la route des Fréchets, au détriment de la rue des myosotis, devenue au fil des années un axe de desserte résidentiel mineur. Ceci doit permettre de renforcer l'attractivité commerciale et de capter les flux de transit, toujours dans une optique de faire venir des personnes de l'extérieur dans le quartier aujourd'hui tourné sur lui-même.*
- *Reconstituer une véritable polarité commerciale et polarité de vie à l'échelle du quartier autour d'un parvis commercial visible, lisible et peu propice aux activités de trafic.*
- *Remettre le stationnement à sa juste place, c'est-à-dire à proximité des cellules commerciales tout en redonnant davantage de place aux piétons, vélos et bus.*

2. Concernant le scénario retenu (scénario F)

Son cout net a-t-il été rapproché du produit des taxes locales que la Ville de St Nazaire et/ou la CARENE sont susceptibles de percevoir (taxes foncières, d'aménagement ...) du fait de la réalisation ou la livraison du projet ? Si oui celui-ci a t'il été rapproché de la situation actuelle ?

Non, nous ne disposons pas d'outil permettant d'estimer de manière fiable les retombées fiscales après intervention.

3. Concernant les logements,

Quels sont les besoins annuels estimés sur le territoire de la ville de saint Nazaire en accession à la propriété ?

Quels sont les autres logements programmés sur les 5 prochaines années sur le même quartier Trébaie-Chesnaie (en différenciant si possible l'accession , le locatif libre et/ou conventionné , le locatif social)

Le promoteur des logements envisagés est-il retenu ? quelle sera la typologie et la cible dite commerciale (primo accédant, habitants du secteur...) pour les logements ?

Le programme local de l'habitat de Saint-Nazaire Agglomération, arrêté le 4 avril 2023, fixe, à l'échelle de la commune de Saint-Nazaire, un objectif de production de 750 logements par an dont 210 logements locatifs sociaux, 66 logements « abordables » et 474 logements libres.

Les opérations à court terme identifiées au PLH et se situant dans le périmètre immédiat de l'opération sont (voir PJ extrait de la fiche territorialisée du PLH) :

- *Opération « Reton » environ 45 logements dont 5 « abordables »*
- *Opération « Chesnaie » en cours 71 logements dont 35 abordables*
- *Opération de résidentialisation de la Trébaie 51 logements (logements individuels en accession abordable pour environ la moitié)*

A ce stade, les modalités de choix du promoteur des logements ne sont pas arrêtées, pas plus que la « cible dite commerciale » visée. Ces dernières seront décidées et stabilisées en plein accord avec la Commune au moment de la commercialisation.

4. Concernant l'offre de stationnement et le nombre d'emplacements,

Une observation ou une étude des usages a-t-elle été faite ? si oui quelles en ont été les conclusions ?

Quelles sont les raisons qui ont conduit à une répartition de petites aires de stationnement aux abords et en périphérie immédiate du centre commercial ?

Les logements prévus sur le périmètre du projet seront-ils dotés de leur stationnements privatifs ? Ces derniers, seront ils réalisés en aérien ou sous les logements ?

La tension actuelle en terme de stationnement est faible sur le périmètre. Néanmoins, le nombre de places à offrir est un sujet central pour les commerçants. Le projet prévoit de garder le système actuel, avec un foisonnement dans l'usage des places entre les locataires du bailleur social SILENE et les usagers du centre commercial. La disposition des places est modifiée, avec la création de petites aires de stationnement au détriment d'un grand parking central. Ce dispositif vise à libérer cette emprise pour créer un parvis central, une place urbaine mettant en scène les vitrines.

Les logements privés à construire bénéficieront de leurs propres places. Il est envisagé qu'ils soient en aérien ou en socle. Ceci relèvera aussi des choix de l'opérateur encore non choisi.

La propreté, la sécurité publique et le confort d'usage

1. Après livraison du projet, quelle sera la domanialité (publique et/ou privée : propriétaire-bailleur, copropriété ...) des différents espaces non bâtis ? le report sur un plan peut faciliter la compréhension de cette présentation.

Les cellules Ouest formeront une copropriété sans espaces extérieurs privatifs. Les cellules Est seront aussi constituées en copropriété avec comme seul espace extérieur la voie de livraison à l'Est du bâtiment. Les auvents des cellules seront traités sous forme de servitude de surplomb du domaine public.

2. Le projet en raison de sa dimension n'est pas assujéti de plein droit à une ESSP cependant :
 - Celle-ci a-t-elle été réalisé au titre de l'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain nazairien et dans ce cas, le centre commercial a-t-il fait l'objet d'une « focale » ?
 - Dans la négative, est-il envisagé de solliciter l'avis des services en charge de la sécurité publique sur le territoire nazairien ?
3. Par ailleurs, suivant le maître d'ouvrage et/ou son concédant, quelles sont les conditions qui leur semblent devoir être réunies pour mettre fin aux échanges illicites actuellement pratiqués au 45 route des Fréchets et éviter son déplacement à proximité ?

Aucune ESSP n'a été réalisée englobant le périmètre de la Trébale. Le service « tranquillité publique » de la Ville a été consulté à plusieurs reprises lors des études de conception pour concevoir des espaces visibles, lisibles sans recoins. Notamment, le projet intègre les contraintes liées au développement de la vidéo-surveillance, en lien avec l'entreprise en charge du développement du réseau, LUCITEA.

Par ailleurs, récemment et à plusieurs reprises, des actions conjointes entre la Police Nationale et la Police Municipale ont été menées au 45 route des Fréchets.

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-nazaire-44600/saint-nazaire-une-interpellation-lors-dune-operation-sur-un-point-de-deal-de-la-trebale-68d5709c-f4c6-11ed-9208-e33b7057b8d>

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-nazaire-44600/ne-pas-les-laisser-tranquilles-a-saint-nazaire-la-police-traque-les-points-de-deal-notoires-f485b1c0-fa56-11ed-9dad-48744aab688c>

Enfin, le Maire de Saint-Nazaire interpelle régulièrement le Ministre de l'Intérieur sur le manque de policiers sur la ville de St-Nazaire.

Quels sont les éléments (études des vents, revêtements, protections, végétations ...) susceptibles d'être pris en compte pour améliorer le confort d'usage sur la place Fogel, en sa qualité de futur « lieu de centralité » ?

Le futur parvis de la place de la Trébale doit répondre à différents usages. La place doit être « active » : permettre la tenue d'évènements culturels, festifs, la venue de food-trucks et la mise en place de terrasses. Des bornes de branchement réseaux escamotables, des accès véhicules et des emplacements pour des barnums sont prévus dans ce sens. Néanmoins, il est aussi demandé de concevoir un parvis avec davantage de végétal : îlots de fraîcheur, apaisement de l'ambiance urbaine, protections solaires pour les vitrines. A ce titre, la maîtrise d'œuvre du projet travaille actuellement sur une reprise de la place dans ce sens.

Le plan de commercialisation et les modalités d'installation

1. Le PLUi a-t'il institué une interdiction d'implantations commerciales sur certaines rues situées dans un rayon d'un kilomètre et demi environ (soit 20mn à pied) autour du centre commercial de la Trébale ? Si oui quelle en sont les localisations et la nature ?

Non. La seule disposition limitative d'implantation commerciale interdit les commerces présentant une surface de plancher de plus de 500 m² (y compris ceux issus d'une subdivision immobilière).

Le PADD du PLUi souhaite affirmer la complémentarité des centralités et les polarités commerciales existantes.

Un des axes forts du PADD est de favoriser et développer la ville des courtes distances, la ville du quart d'heure. Il est ainsi affirmé de conforter les centralités en tant que « lieux référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges ». C'est pourquoi, le PLUi n'a pas mis en place d'outils réglementaires visant à interdire des implantations commerciales en zone Urbaine, mais plutôt en interdisant le changement de destination vers du logement pour maintenir la mixité fonctionnelle.

2. Existe-t-il un schéma d'orientation commerciale (article L141-17 du code de l'urbanisme) sur tout ou partie du territoire de la CARENE ? Sur le projet soumis à enquête publique, un avis de la Chambre de Commerce a-t'il été ou sera-t-il sollicité ?

Aucun schéma d'orientation commerciale ne s'applique sur le secteur de la Trébale. La CCI n'a pas fait d'observation dans le cadre de la concertation menée en amont du projet.

3. Quelles sont les modalités juridiques envisagées par le maître d'ouvrage pour :
- Assurer dans le temps et au fur et à mesure des cessions de murs ou de fonds, le maintien de commerces et services utiles aux habitants,
 - Limiter les effets des baux commerciaux et les risques de changement d'affectation,
 - Réduire les inconvénients susceptibles de résulter d'un régime classique de copropriété ?

Pour la superette qui doit constituer l'une des locomotives du centre commercial, il est envisagé de céder les murs à la fondrière d'un acteur en grande et moyenne surface alimentaire d'envergure nationale. Ceci doit permettre de limiter le risque d'avoir un usage non souhaité dans la durée.

La collectivité se dotera sur le secteur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. En s'appuyant sur son droit de préemption, elle sera en mesure de bloquer certains projets de transaction non souhaités.

4. Le maître d'ouvrage ou son concédant envisage-t-ils de céder les murs à une société dite patrimoniale ? De droit public ou de droit privé ?

Une société patrimoniale rattachée à la SONADEV est en cours de constitution. Elle doit permettre d'ici la livraison des murs de porter les murs de certaines cellules jugées stratégiques.

Un plan de commercialisation a-t-il été établi et si oui, quelles seraient les activités accueillies, en sus des activités ou commerces relogés ? Celui-ci intègre-t-il une agence bancaire ou à défaut un Distributeur Automatique de Billets ? Un poste de police ?

Le projet de restructuration ne vise pas à accueillir ce type d'activités nouvelles. L'objectif visé est d'obtenir une montée en gamme des activités existantes.

Les modalités de réalisation et le calendrier

1. Quel est le phasage envisagé (et la durée probable de chaque phase) pour la réalisation des travaux qui concernent directement les espaces commerciaux ou de services :

- démolitions et VRD
- restructuration et extension de l'aile existante
- construction de l'aile nouvelle

et pour les logements ainsi que les espaces extérieurs (stationnements, voie nouvelle, carrefours, Place Fogel ...) ?

Quelles seront les activités commerciales ou de services maintenues ou installées pendant chaque phase ?

La construction des cellules Ouest est réalisée en premier, suivie de la réhabilitation des cellules Est conservées. L'aile Sud est ensuite démolie pour permettre la construction d'une opération de logements.

L'ensemble du phasage est conçu pour permettre une continuité des activités commerciales locomotives sur site, selon un principe d'opérations à tiroirs. Les choix constructifs doivent aussi permettre un temps de chantier limité.

Le cout du projet

1. Quels sont les éléments qui expliquent la différence de cout (10 407K€ pour 8 133K€ en 2020) qui semble essentiellement provenir d'un écart sur les valeurs immobilières ?

Les évolutions sont liées à l'augmentation du coût de la construction et de l'aménagement, ainsi qu'à des modifications de programme en terme de surface bâtie et d'espace public.

2. Quel est le cout estimé au m² en € HT d'une part de l'aménagement de la seule place Fogel et d'autre part (et le niveau de livraison) des locaux commerciaux de l'aile Ouest

Le coût travaux du parvis est d'environ 310 € / m² hors taxes hors aléas. Le coût de construction des cellules Est est de 1400 € HT hors aléas.

3. Quels sont les concours financiers ou contributions acquis pour assurer le financement du projet ? *L'ANCT, l'ANRU, le département, la région, la CARENE.*

4. Le bilan financier figurant en annexe 4, a été établi sur la base d'une cession des murs ; hors espaces publics, il semble dégager un déficit pour le bâti (acquisition + travaux centre - produit des cessions) ? Quelle est l'importance de ce déficit et une hypothèse locative a-t-elle été établie ? Si oui quel en est le résultat financier?

La réhabilitation du centre commercial est déficitaire. Le concédant, la CARENE, est en réflexion avec la SONADEV et d'autres partenaires pour la constitution d'une société patrimoniale. Ce nouvel outil pourrait à terme porter les murs de certaines cellules, générer des loyers susceptibles de diminuer ledit déficit.

Le bilan mentionné évalue « la contribution financière d'équilibre » du concédant à la somme de 4 558K€ ; le maître d'ouvrage (ou son concédant) a-t-il comparé les produits fiscaux locaux (taxes foncières, taxe aménagement ...) dont le projet sera à l'origine avec la situation fiscale actuelle (même question au 2° du §5.3 ci-avant) ?

Comme indiqué ci-dessus, la collectivité ne dispose pas d'outils permettant de simuler de façon fiable les évolutions de recettes fiscales attendues. Néanmoins, il est très probable que la réhabilitation de ce secteur générera effectivement des rentrées supplémentaires pour les collectivités concernées.

La prise en compte du changement climatique

1. Quelles sont les modalités envisagées pour les démolitions du bâti et de surfaces: déconstruction, recyclage de matériaux ... ?

Il s'agit d'une déconstruction sélective avec tri des matériaux et envoi en filières dédiées pour recyclage.

2. Quelle est la source d'énergie retenue pour chauffer le futur centre commercial et quelles dispositions particulières sont envisagées pour d'une part réduire les consommations d'énergie et d'autre part assurer dans les locaux une température estivale tempérée ?

Des ouvertures Est et Ouest seront proposées pour chaque cellule et ainsi bénéficier de ventilation naturelle. L'installation d'une station de panneaux photovoltaïques est à l'étude sur la toiture des cellules Est pour permettre de l'autoconsommation collective à l'échelle de la copropriété. Le choix de la production de chaleur relève de l'exploitant de la cellule.

3. Quels sont les dispositifs envisagés dans le cadre des revêtements des espaces de circulation (rue, trottoir, place ...) pour améliorer leur perméabilité ?

Là où les contraintes d'utilisation le permettent, des pavés bétons à joint poreux et dallages béton joints gazon seront installés.

4. Quels sont les moyens envisagés, comparativement à l'existant, pour réduire les « effets de zone de chaleur » que génèreront probablement les toitures, la place Fogel, les rues ?

Les toitures neuves construites seront végétalisées. La place du végétal sera largement favorisée sur le parvis pour réduire les effets d'îlots de chaleur. De nombreux arbres seront aussi plantés pour favoriser l'ombre sur les voies et trottoirs.

Comment seront traités les carrefours réaménagés notamment celui sur la rue des Fréchets (rondpoint, feux, passage piéton, zone dite mixte, pistes cyclables...) ?

Le rond-point sera supprimé au profit d'un plateau surélevé avec un revêtement spécifique. En amont, des îlots centraux viendront resserrer les voies pour apaiser les vitesses, d'abord à 30 km/h puis 20 km/h sur le plateau et la place. Ceci doit permettre de créer les conditions favorables pour une véritable zone de rencontre.

L'état parcellaire

1. Concernant l'état descriptif

Quel est le nombre de lots privatifs de la copropriété ? Existe-t-il d'autres lots identifiés au-delà du n° 20 si oui lesquels et à qui appartiennent ils ?

Selon le syndic, le nombre de comptes copropriétaires est de 14.

Il n'existe pas de d'autres lots au-delà du lot N°20.

2. Concernant les lots 4 et 16

Ceux-ci ne figurent pas à l'état parcellaire : font-ils l'objet d'une location de la part du propriétaire actuel ? Le maître d'ouvrage les possède t'il ou dispose-t-il d'un accord pour les acquérir ?

Le lot 4 a été supprimé et remplacé par les lots 17 et 18. Les lots 16 et 19 ont été réunis pour former le lot 20.

3. Concernant les parties communes actuelles

Quelle est leur consistance ou description (stationnement, galerie, façade toiture ...) ?

Les parties communes sont les espaces extérieurs de la parcelle et les réseaux primaires : voie de livraison, auvent commercial, toiture et places de stationnement.