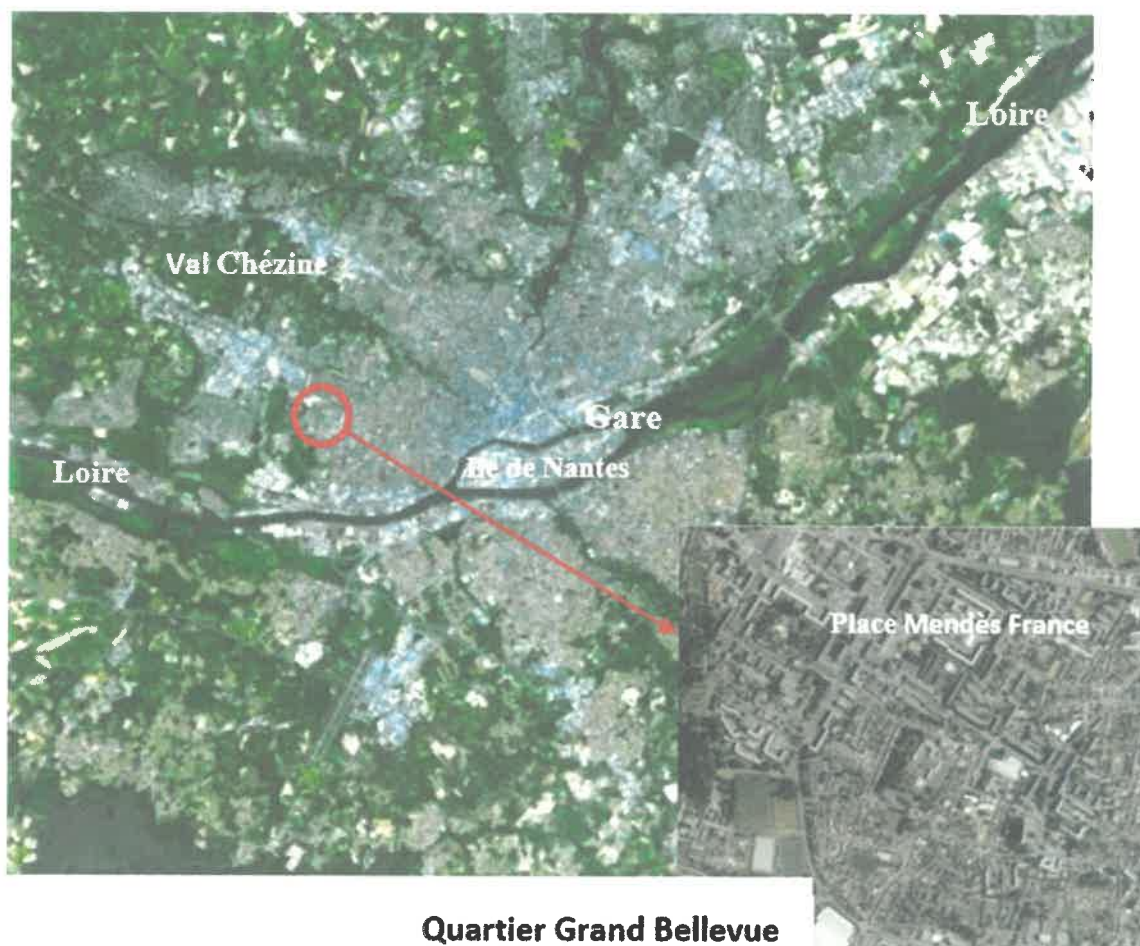


Département de Loire Atlantique - Nantes Métropole – Quartier Grand Bellevue
Sur les communes de Nantes (44000) et de Saint Herblain (448000)
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Bellevue

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



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

1ere partie : le rapport

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, le

31 MARS 2022

Sommaire

1. Généralités et Contextes.....	3
1.1. Les contextes	3
1.2. Les procédures antérieures	5
1.3. L'objet de l'enquête	6
1.4. Le cadre juridique	6
1.5. La mission du commissaire enquêteur	7
2. Le projet	8
2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage.....	8
2.2. la présentation du projet	8
2.3. Autres caractéristiques du projet.....	11
2.4. la composition des dossiers d'enquête	12
2.5. Les avis figurant au dossier	13
2.5.1. Les avis des villes ou communes.....	14
2.5.2. L'avis de l'Autorité Environnementale (Ae).....	14
2.5.3. Les avis de l'Etat.....	14
3. L'enquête.....	15
3.1. Sa préparation et son organisation	15
3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur.....	15
3.1.2. la préparation de l'enquête.....	15
3.1.3. les visites des lieux	15
3.1.4. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.....	16
3.2. Son déroulement	16
3.2.1. Les publicités	17
3.2.2. Les permanences	17
3.2.3. La clôture de l'enquête	19
3.2.4. La synthèse des observations	19
3.2.5. le procès-verbal de synthèse	19
4. L'analyse par thème des avis et observations.....	20
4.1. Les qualités du dossier	20
4.2. La participation du public.....	21
4.3. Le projet et ses caractéristiques	23
4.4. la sécurité et le confort d'usage sur les espaces publics.....	27
4.5. Les impacts environnementaux	28
4.6. Les impacts sociaux	32
4.7. Les impacts socio-économiques	34
4.8. L'organisation et le calendrier de travaux.....	38
4.9. Le cout du projet.....	42
4.10. Le parcellaire	43

1. Généralités et Contextes

1.1. Les contextes

L'agglomération nantaise, le quartier du Grand Bellevue, les orientations territoriales :

L'agglomération nantaise

L'agglomération nantaise est située au cœur d'une aire urbaine composée de 81 communes représentant 1 394 000 habitants.

Forte de ses 24 communes et de près de 650 000 habitants (soit 306 000 ménages économiques) répartis sur 523 km², Nantes Métropole a succédé au 1 janvier 2015 à la communauté urbaine. Elle dispose de compétences étendues dans le domaine de l'aménagement de l'espace, du renouvellement urbain, des déplacements et de la voirie.

Sa population a cru de presque 37300 habitants entre 2013 et 2018 et le dynamisme démographique de l'aire urbaine de Nantes est porté à 56 % par le solde migratoire sur la période 2011-2016. Ainsi elle a maintenu des croissances démographiques et économiques considérées comme parmi les plus fortes à l'échelle nationale et Saint-Herblain constitue le second marché tertiaire de l'agglomération après le centre-ville de Nantes (source PLUm).

Associée à l'agglomération de Saint-Nazaire avec un avant-port sur l'estuaire de la Loire, l'agglomération nantaise constitue aujourd'hui le principal pôle métropolitain du grand ouest français.

En ce qui concerne la politique de la ville, à partir des années 90, des opérations labellisées Développement Social des Quartiers puis « Contrat Ville » sont conduites par les villes concernées sur les quartiers Bellevue (Nantes et Saint-Herblain), Dervallières et Nantes Nord.

De 1994 à 1999 le premier Contrat de Ville est mis en place et accompagné des premières réflexions intercommunales (quatre Zones de redynamisation urbaine sont créées dont Bellevue sur Nantes et Saint Herblain) . Un second Contrat de Ville est signé pour la période 2000 – 2006, puis un Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Désormais , sur l'agglomération nantaise, 15 quartiers font l'objet d'une « politique de la ville », celui du le Grand Bellevue étant l'un des plus importants démographiquement et le plus vaste géographiquement. Ce dernier a été retenu comme « quartier cible d'intérêt national » dans le cadre du « Nouveau Programme de Renouvellement Urbain » couvrant la période 2014 – 2024.

Le quartier du Grand Bellevue

A cheval sur les territoires des villes de Nantes et Saint Herblain, le quartier du Grand Bellevue « appartient à la géographie prioritaire de la politique de la Ville ». Il figure sur la liste des 200 quartiers cibles d'intérêt national. Depuis 2014, il fait partie du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine et fait l'objet (depuis 2017) d'une convention avec l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Initié à partir des années 60 dans le cadre d'une Zone d'Urbanisation Prioritaire « Nantes Saint-Herblain », le quartier du Grand Bellevue s'est construit « dans un paysage mi agricole mi urbain ». Le logement social y prédomine surtout sur le territoire de la ville de Nantes.

Dans une période plus récente, des années 1975 à 2015, les activités accueillies à sa périphérie (commerces, zone commerciale Atlantis et zones d'activités desservies par de grandes infrastructures routières) ont renforcé le caractère résidentiel du quartier. La construction d'une première ligne de tram (1984) passant par son centre, la place Mendès France, la construction du pont de Cheviré constitutif du périphérique routier, et le nouveau tracé du tram font du quartier grand Bellevue, l'un des quartiers les mieux desservis situés au centre de la métropole nantaise.

Le quartier couvre une surface de l'ordre de 325 ha, représente près de 20 000 habitants et près de 10 000 logements dont plus de la moitié constituée de logements locatifs sociaux, ces derniers représentant sur le territoire métropolitain 20% du nombre de logements.

Il apparaît plutôt bien équipé : le quartier du Grand Bellevue possède de nombreux équipements publics (commerces, écoles, collèges, Lycée...) et dispose d'espaces verts importants dont quelques-uns dits naturels (ex : « le Bois Jo »).

Socialement, le quartier du Grand Bellevue est caractérisé par une forte précarité économique (40% de la population vit sous le seuil de pauvreté) et sa population active connaît un taux de chômage important (le double de celui de l'agglomération nantaise).

Par ailleurs, les appartements sont vieillissants et peu adaptés à une population elle-même vieillissante, sachant que leur état est bien souvent déficient (isolations phoniques et thermiques, présence d'amiante ...) malgré des rénovations réalisées dans les années 1980-1990.

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, en 2018 Nantes Métropole a créé une Zone d'Aménagement Concerté qui couvre environ 61 ha et 7 des 10 secteurs identifiés ; elle ne concerne pas les secteurs :

- de la Bernardière Nord, situé sur la commune de Saint Herblain au contact de l'espace naturel du « Bois Jo »
- des Bourderies (à l'est sur la commune de Nantes) qui a déjà fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain
- et de la frange ouest située en bordure du périphérique et intégrant le « Bois Jo ».

Les orientations urbaines sur le territoire métropolitain

Ces orientations ressortent principalement de documents programmatiques locaux tels le Plan Local d'Urbanisme, le Plan local de l'Habitat et le Plan Climat Air Énergie Territorial.

En ce qui concerne le Plan local d'Urbanisme Métropolitain - PLUm –

Adopté en 2019, il s'appuie en particulier sur un objectif de « développer des quartiers mixtes autour des grands équipements » et des projets de renouvellement urbain (comme la ZAC du Grand Bellevue) qui doivent « décliner un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain ».

Ce renouvellement urbain « vise une amélioration du cadre de vie des habitants avec un travail conséquent sur les espaces publics et la requalification d'un parc de logement dégradé » ; il vise également « à favoriser une approche transversale des différents enjeux dont le premier pilier est l'emploi mais aussi le développement durable et la cohésion sociale... ».

Il ambitionne également de conforter « la présence dans le tissu urbain d'activités économiques », présence qui « joue un rôle fondamental, en particulier dans l'animation du territoire ».

En ce qui concerne, le Plan Local de l'Habitat – PLH –

Adopté en 2018, il couvre la période 2019-2025 et fixe l'ambition en termes de réhabilitations des logements existant (publics et privés) afin de maintenir l'attractivité et l'habitabilité du parc existant et avant tout en termes d'amélioration énergétique; ce parc correspond moins aux standards attendus aujourd'hui d'un logement que le parc neuf, aux besoins et attentes des habitants (accessibilité...).

Le PLH renforce les objectifs en matière d'amélioration du parc existant tant privé que social avec un objectif annuel de rénovation de 3 500 logements privés et de 1 500 logements sociaux.

Il souligne l'importance d'accompagner l'amélioration du parc existant afin de mieux répondre aux attentes des habitants ; de les inscrire dans les objectifs de transition énergétique . Il ajoute que : « dans six de ces quartiers, la Métropole va engager avec les

communes concernées de grands projets globaux (urbains, économiques et sociaux) : dans le Grand Bellevue, à Nantes Nord ...

En ce qui concerne le Plan Climat Air Énergie Territorial,

Adopté en 2018, il vise une réduction de 50 % d'ici 2030 du niveau d'émission de gaz à effet de serre et fixe notamment pour objectifs métropolitains afférents à l'aménagement du territoire et à l'habitat ;:

- une « zéro artificialisation nette » inscrite également au Plan Local d'Urbanisme (PLUm)
- la mise en œuvre d'une gestion des eaux différenciée et « rendre les villes perméables afin de limiter la pollution des eaux par ruissellement et permettre l'infiltration »,
- la re-végétalisation sur « toutes les communes de l'agglomération nantaise » et pour cela : d'une part revitaliser les écosystèmes permettant de séquestrer du carbone et d'autre part développer les îlots de fraîcheurs
- promouvoir les systèmes de chauffage performants comme le bois de chauffage, les réseaux de chaleur

1.2. Les procédures antérieures

La participation règlementaire du public a été conduite suivant deux modalités différentes, à trois moments distincts, en application des codes de l'urbanisme et de l'environnement ; elle a débouché sur la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté – ZAC.

La concertation préalable à la création de la ZAC :

Les articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme imposent d'associer les personnes, le public à la création d'une zone d'aménagement concerté, ou à certains projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou encore aux projets de renouvellement urbain.

Ouverte par une délibération métropolitaine du 15 décembre 2015 qui en a fixé les modalités, cette concertation s'est déroulée sur les années 2016 à 2018.

Elle a fait l'objet d'annonces et d'informations que rappelle le dossier d'enquête publique (flyers, sites internet, « journal du projet », « bus itinérant », ateliers permanents, mise en ligne de films de présentation...). Deux réunions publiques réunissant plus de 300 personnes pour la première et près de 200 pour la seconde l'ont ponctuée, les 29 mars 2016 et 16 novembre 2017.

Son bilan a été tiré au terme d'une délibération prise le 16 février 2018 et les préoccupations émises à cette occasion portent principalement sur le développement de l'offre commerciale, la création d'un marché dominical, les conditions de relogement des habitants concernés par les démolitions de bâtiments résidentiels, l'offre d'activités artisanales, la préservation et la création d'espaces verts ou naturels ainsi que la création de nouveaux locaux associatifs.

Lors de cette concertation quelques observations préconisaient d'intégrer le « village de la Bernardière au projet plutôt que de le démolir » ; la démolition de ce dernier a été maintenue au regard de ses facteurs d'enclavement ; cette démolition est déjà bien amorcée puisque plus de la moitié des logements y ont été démolis.

Les Participations du Public par Voie Electronique – PPVE -

Organisées en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement et conformément à l'article L.123-19 du code du même code,

- La première PPVE a fait l'objet d'un avis d'ouverture relatif au projet de création de la ZAC du Grand Bellevue et s'est déroulée du 27 février au 29 mars 2018, par voie électronique et registre papier.

- la seconde PPVE a fait l'objet d'un avis d'ouverture relative à l'évaluation environnementale du projet de réalisation de la ZAC ; elle a été ouverte du 23 août au 25 septembre 2021.
Cette dernière a permis de recueillir une seule observation portant sur le devenir de parcelles qui seront aménagées en espaces publics dans la continuité du « Bois Jo ».

La création et la réalisation de la ZAC :

Dans le prolongement de cette concertation, au vu des bilans, de l'étude d'impact finalisée en juillet 2017 puis mise à jour en 2021, au vu également des avis de l'Autorité Environnementale (en date du 11 septembre 2017) et des villes de Saint Herblain et de Nantes, le conseil métropolitain a créé une Zone d'Aménagement Concerté, arrêté son périmètre et ses modalités fiscales par délibération du 13 avril 2018.

Le même conseil métropolitain a approuvé le 8 octobre 2021, en même temps que le programme d'équipements publics et le bilan financier prévisionnel, le dossier de réalisation de cette ZAC afin d'y réaliser notamment 89 000 m² de nouvelles surfaces de plancher.

1.3. L'objet de l'enquête

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, Nantes Métropole, souhaite recourir à l'expropriation.

Nul ne pouvant « être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (article 545 du Code civil), il est nécessaire de mener et une enquête préalable en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique, et une enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des biens et droits concernés.

A cet égard, le Code de l'expropriation (article L.1) stipule que « l'expropriation ... ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ... ».

1.4. Le cadre juridique

Les règles applicables à la présente enquête unique résultent et du code de l'environnement et du code de l'expropriation.

Du premier code cité, il ressort en particulier (article L123-2), que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement exécutés par des personnes publiques devant comporter une évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une enquête publique.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue s'inscrit dans l'une des catégories qui, conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, doivent faire l'objet de « façon automatique » d'une évaluation environnementale ; il s'agit de la rubrique n° 39 (b et c) afférente aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares ou dont les nouvelles surfaces de plancher créées sont supérieures à 40000 m² (non la rubrique 33, comme noté à la page 7 de l'étude d'impact.)

Par ailleurs, suivant l'article L.110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, fait l'objet d'une enquête dont la procédure et les modalités de déroulement sont régies par le code de l'environnement.

En outre, 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 ; c'est le cas si « l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ... », ce dont atteste le dossier constitué avec le concours d'un géomètre, pour les besoins de l'enquête et sous le titre « dossier de cessibilité ».

Il ressort de l'application simultanée de l'ensemble de ces dispositions et en particulier de l'article L 123-6 du code de l'environnement que la procédure et les modalités de déroulement de l'enquête publique unique notamment sa durée, les modalités de consultation du dossier affèrent au projet, les publicités de l'enquête...sont fixées par le code de l'environnement, en particulier ses articles L123- 3. et suivants, ainsi que ses articles R 123-7 et suivants

1.5. La mission du commissaire enquêteur

L'article L 123-6 du code de l'environnement déjà cité, stipule que « 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 (n° 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 (article 6 de l'arrêté préfectoral), dès réception des registres, 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 le 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.

S'agissant de l'enquête parcellaire, L'article 7 du même arrêté préfectoral stipule que le commissaire enquêteur examine les observations éventuellement consignées ou annexées au registre et entend toute personne susceptible de l'éclairer. Il donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Sur ce point, la jurisprudence est venue préciser que, dans l'hypothèse où l'expropriation était motivée par la réalisation d'une opération d'aménagement, ce qui est le cas d'une ZAC, la notion « d'emprise des ouvrages projetés », doit s'entendre comme « le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ou d'urbanisme ».

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, l'ensemble de ces documents est transmis au préfet ; une copie du rapport et des conclusions est transmise simultanément au président du tribunal administratif de Nantes.

2. Le projet

2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage

Exerçant les compétences en matière d'aménagement urbain, de « politique de la ville », de logement et d'habitat, Nantes Métropole assure la maîtrise d'ouvrage du projet, sachant que chacune des villes de la métropole nantaise, a conservé la compétence en matière de gestion des espaces verts (hors ceux connexes à la voirie) ainsi que les « équipements de proximité » et l'aide au relogement.

La volonté politique de porter un projet commun sur le territoire du Grand Bellevue a été affirmée par une délibération communautaire prise le 14 octobre 2013 : « Sa transformation a pour objectifs d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants et de favoriser le développement d'une nouvelle offre économique et commerciale ».

Au regard des études urbaines menées depuis 2012, quatre secteurs sont à cette époque apparus prioritaires compte tenu de dysfonctionnements établis et/ou d'opportunités de renouvellement : la place Mendès France, les secteurs des Lauriers, de la Bernardière et Romain Rolland.

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

2.2. la présentation du projet

Plusieurs documents présentent les caractéristiques du projet :

- la notice explicative (pièce n° 3) constitutive du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- l'étude d'impact initiale et son résumé non-technique (annexe 3),
- la mise à jour de cette étude d'impact et son résumé non -technique (annexe 4).

Il existe parfois quelques différences programmatiques, sans doute de présentation, entre chacun de ces documents ; ainsi 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 à vocation tertiaire, commerciale ou économique auxquels 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.

Pour les besoins du présent rapport, dans le cadre de la présentation du projet, seuls les éléments figurant à la notice explicative sont pris en considération puisque que celle-ci demeure réglementairement l'un des documents essentiels de tout dossier soumis à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'un projet.

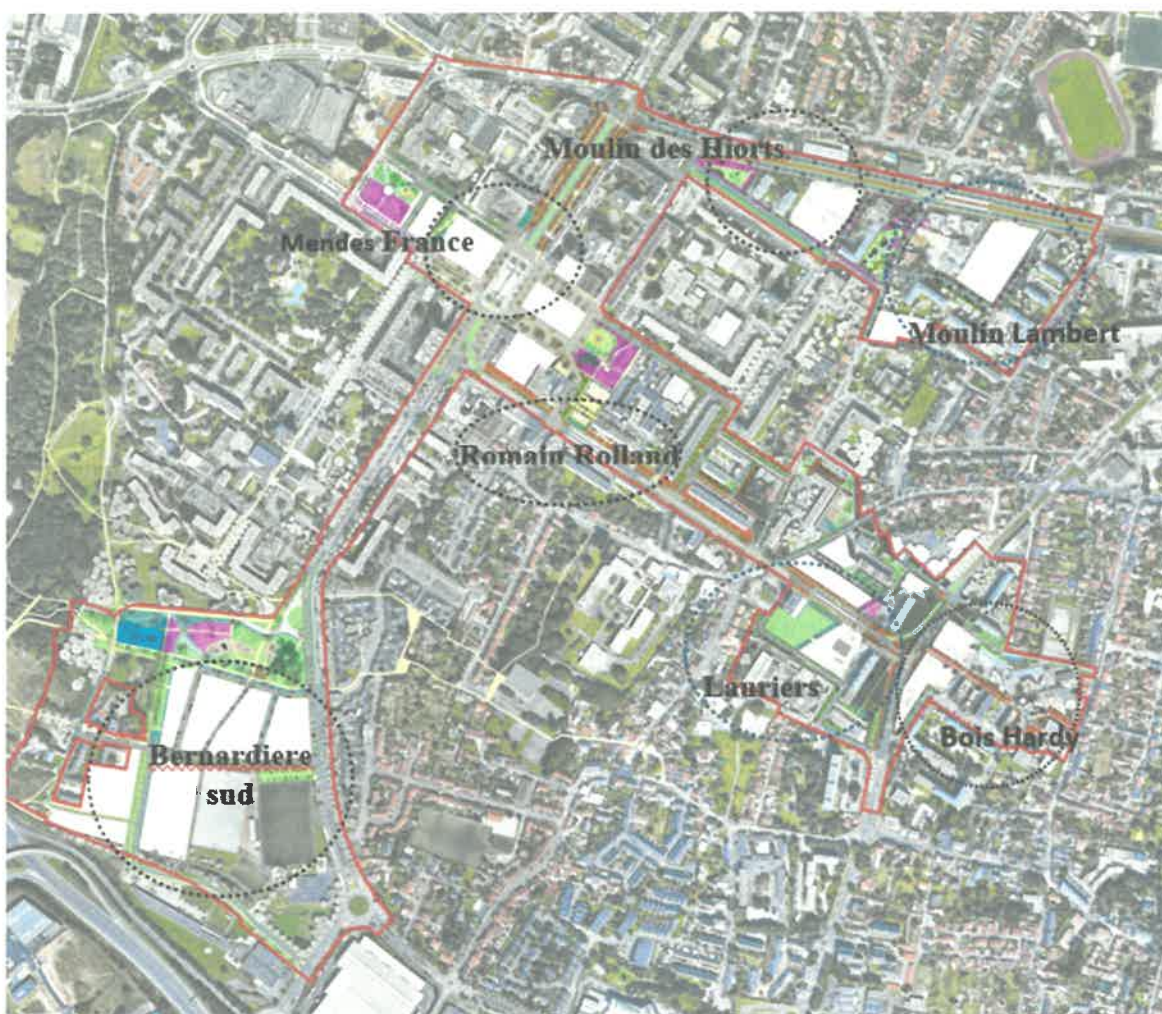
Le projet : ses principales caractéristiques

La demande d'utilité publique s'appuie sur un projet de ZAC qui vise à inscrire le quartier dans « une normalité urbaine », conforter les parcours et les lieux de proximité, assurer la sécurité et la tranquillité publiques ainsi qu'à revaloriser les équipements publics par un « programme de parvis associé aux jardins ».

Sur le plan général de travaux figuré ci-dessous (complété du nom des secteurs) et extrait du dossier soumis à enquête publique :

- le trait continu rouge correspond au périmètre du projet pour lequel la reconnaissance d'utilité publique est sollicitée

- les zones blanches constituent des unités foncières à bâtir, certaines après démolition d'immeubles existant comme de part et d'autre de la place Mendès France



Ce même plan présente les différents traitements de sols envisagés lors des extensions ou restructurations d'espaces verts, des requalification d'espaces publics : il les différencie suivant la nature des matériaux retenus (pavage, dallage enrobé, stabilisé ...). Par ailleurs, un plan détaillé est présenté pour chaque secteur.

Le programme prévisionnel global de construction organise la construction de 89 000 m² de surfaces 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 spécifiques (participatifs, seniors ou jeunes actifs) et de logements locatifs aidés,
- 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 : Mendès France, Romain Rolland, place des Lauriers, Bois Hardy (ces deux derniers étant fréquemment présentés ensemble parce que contigus et compte tenu de leur fonctionnement urbain), Bernardière Sud, Moulin Lambert et Moulin des Hiorts.

Bien entendu les caractéristiques des principaux ouvrages sont précisées qu'il s'agisse des voiries requalifiées ou créées (gabarit, revêtement...) des différents réseaux (potable, eaux usées éclairage public, gaz, réseau de chaleur...) – voir pages 40 à 50 de la notice explicative .

Concernant le secteur Mendès-France, la composition urbaine ayant évolué de façon importante depuis le schéma directeur, elle repose désormais sur la création d'un « Grand Mail est-ouest » (en lieu et place de 2 barres d'immeubles locatifs sociaux) joignant le Square de la Sensive et le Square des Rossignols. Ses abords accueillant le marché de plein air, ce grand mail doit permettre d'unir les territoires communaux de Nantes et de Saint Herblain et de conforter la centralité du quartier Grand Bellevue.

Concernant le secteur Romain Rolland, aucune opération de construction immobilière n'y est envisagée. Le projet vise à revaloriser le boulevard Romain Rolland par de nouveaux aménagements.

Concernant les secteurs de la place des Lauriers et du Bois Hardy, Le schéma directeur repose désormais autour de 5 principes structurant : La suppression de la place des Lauriers, la création d'un Square aux abords de la maison des Habitants et des Citoyens de Bellevue, la rénovation de la tour et la démolition de la barre du Doubs, l'installation d'une Maison de Santé Pluri Professionnelle (MSPP).

Sur le secteur du bois Hardy, le scénario retenu limite les démolitions et offre un nouveau schéma de circulation piétonne.

Concernant le secteur Bernardière-Sud, le schéma directeur ou plan guide a évolué vers une logique d'évitement et de réduction des impacts environnementaux . Ainsi, les espaces sensibles situés au nord de ce secteur seront préservés et connectés aux espaces naturels du « Bois Jo » (voir page 29 de la notice explicative) : « ... pas de voie traversant les habitats des espèces protégés. Les jardins, les arbres en place, la haie bocagère, la mare et la zone humide sont préservés... »).

Ce secteur, après démolition des logements restant du village accueillera notamment de nouvelles résidences et des activités artisanales.

Concernant le secteur du Moulin Lambert, il y est prévu la création de logements et de locaux d'activités ainsi qu'une rue nouvelle permettant un désenclavement et améliorant la sécurité.

Concernant le secteur Moulin des Hiorts, les opérations envisagées sont assez semblables à celle du secteur précédent, avec la création de nouveaux logements et une rue nouvelle située entre le boulevard Romanet et la rue Olivesi.

Le projet : son calendrier ou phasage

Le phasage du projet de ZAC est sommairement présenté dans le cadre de l'étude d'impact initiale. Il est constitué de 3 phases : d'abord des travaux de démolition, puis des travaux de requalification et enfin des travaux sur les espaces publics, l'ensemble de ces travaux devant s'échelonner probablement jusqu'en 2030 sachant que quelques un d'entre eux sont commencés (voir les abords de la Maison des Habitants et Citoyens de Bellevue) ou achevés (voir la livraison en début d'année 2022 de la Maison de la Santé Pluri Professionnelle).

Le projet : son cout

il est présenté sur la pièce n° 8 dénommée « appréciation sommaire des dépenses ». Il est issue du coût estimatif global de la ZAC Grand Bellevue ; il résulte d'évaluations établies sur la base d'un avant-projet et d'une valeur arrêtée à mai 2020. Il se présente ainsi :

Nature des dépenses	Cout HT en K€
Etudes	7916
Acquisitions foncières et immobilières	3753
Travaux préparatoires et d'aménagement	44522
Autres dépenses	7243
Total	63434

2.3. Autres caractéristiques du projet

Ces autres caractéristiques sont principalement présentées dans le cadre de l'étude d'impact et de sa mise à jour.

Concernant les solutions de substitution étudiées par le maître d'ouvrage :

Hormis pour le secteur du Bois Hardy qui « a fait l'objet de 4 scénarii de requalification visant à le désenclaver et à diversifier l'offre de logements, selon le degré d'importance des démolitions », ces perspectives alternatives sont peu abordées dans la notice explicative que contient le dossier d'utilité publique.

L'étude d'impact initiale présente successivement :

- les scénarii alternatifs étudiés pour restructurer la place Mendès France et ses abords,
- le scénario d' « intensification tertiaire » abandonné du cours Romain Rolland,
- les hypothèses alternatives envisagées pour requalifier le secteur des Lauriers notamment aux abords de la Maison des Habitants et Citoyens de Bellevue (MHCB) et les modalités de décision,
- les scénarii de base et leurs variantes pour les secteurs du Moulin Lambert et du Moulin des Hiorts

Elle détaille les scénarii de réaménagements du secteur du Bois Hardy.

Enfin réalisée à l'occasion de la ZAC, l'étude d'impact présente également les orientations d'aménagements des 3 secteurs qui sont situés hors des périmètres de ZAC et d'utilité publique (voir pages 273 à 275) mais pas leurs impacts ce que l'Autorité Environnementale a relevé .

Concernant les effets du projet sur l'environnement et les mesures associées :

Au moment de la création de la ZAC , les orientations d'aménagement et la programmation ne constituaient pas des plans figés mais traduisaient des intentions à une étape du projet. C'est une des raisons pour lesquelles l'étude d'impact a été complétée au moment de l'élaboration du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (voir paragraphe ci-après sur la mise à jour de l'étude d'impact).

Il en ressort que les impacts sur l'environnement se produiront essentiellement en phase chantier et que moult précautions seront prises, tant en ce qui concerne par exemple l'information permanente des habitants, le recueil de leurs réclamations que les modalités de démolition résultant de la présence d'amiante quasi systématique dans le gros et le second œuvre des bâtiments à démolir.

Par ailleurs , quelques autres points justifient d'être soulignés :

- Le projet présente des effets limités : « Faible augmentation des surfaces imperméabilisées », « augmentation faible de la charge en polluant de ruissellement », « évolution des niveaux sonores inférieurs à un décibel », « altération temporaire de l'air ambiant sur le site du fait des chantiers », « gaz à effet de serre limité. »,
- Concernant les milieux naturels, le projet organise la création de « plus de 12000 m² de trame verte et bleue » (intégrant une haie abritant sur partie le Grand Capricorne) et préserve la mare, l'allée de platanes ainsi que la prairie humide formant thalweg sur le secteur Bernardière Sud,
- En matière de déplacements, les impacts en matière de trafic routier resteront limités ; hormis ceux générés par les travaux , ils augmenteront (+4,7%) du fait de l'arrivée de nouveaux habitants ;
- concernant les paysages, le projet vise à assurer des continuités vertes , à donner une identité aux nombreux espaces verts existants ; les aménagements paysagers accueilleront prioritairement des essences végétales indigènes.
- concernant les énergies, la ZAC est incorporée à un périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chaleur existant ; celui-ci, alimenté par une énergie non fossile (bois), dispose d'une capacité suffisante pour alimenter les nouvelles constructions tant en chauffage qu'en eau chaude sanitaire. Le projet contribue à optimiser l'usage du réseau existant sachant que l'étude évalue la réduction des besoins de chauffage « à 3 gigawatts/heure ».

Concernant les principales modalités dites ERC proposées par le maître d'ouvrage

Mesures d'évitement ou de réduction des impacts
Création d'une trame verte et bleu. Mesures de gestion des espèces végétales invasives
Aménagement de cheminements doux
Maintien des milieux naturels et des connexions écologiques existants.
Préservation des vieux arbres favorables aux insectes Saproxylrophages.
Plantation d'arbres et arbustes constituant des espaces verts.
Conservation du mur de pierre et de l'Allée de Platanes.
Gestion écologique différenciée des espaces naturels préservés et renaturer, notamment sur la partie nord secteur Bernardière Sud
Délimitation et préservation des espèces à protéger lors du chantier.
Travaux de renforcement des performances acoustiques des bâtiments.
Organisation rigoureuse du chantier: limitation des risques de pollution des eaux, tri des déchets, informations préalables...

2.4. la composition des dossiers d'enquête

présentation matérielle des dossiers de demande d'utilité publique et de cessibilité :

Le dossier numérique

Accessible depuis le site mis à la disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête et depuis le site préfectoral : <http://loire-atlantique.gouv.fr>, ce dossier numérique présente successivement le dossier de déclaration d'utilité publique puis le dossier d'enquête parcellaire et enfin les avis des services de l'Etat et les réponses à ces derniers. Notons toutefois que les annexes au dossier de déclaration d'utilité publique sont complètes et nombreuses. Parmi elles figurent l'étude d'impact, son actualisation et leurs présentations non techniques, l'avis de l'Autorité Environnementale, l'avis de l'Etat, les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Les avis des communes d'assiette du projet figurent également parmi ses annexes.

Le dossier papier

Mis à la disposition du public, il se compose des mêmes documents mais son organisation matérielle, pour des aspects probablement pratiques, rend sa lecture et sa compréhension immédiate plus difficile.

Ainsi, outre d'éventuelles erreurs de numérotation faites entre le sommaire et le document concerné, la notice explicative d'utilité publique et dossier parcellaire figurent dans un même fascicule, les annexes ne sont pas présentées chronologiquement...

Le dossier de demande d'utilité publique

(ci-dessous, les numéros de pièce ou d'annexe font référence à la numérotation du dossier d'enquête).

L'article R112-4 du code de l'expropriation fixe la composition du dossier qui doit comprendre une notice explicative (pièce n°3 du dossier), 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. Chacune de ces pièces figure au dossier (le n° entre parenthèses renvoie à la codification du dossier numérique, la version papier contenant comme nous l'avons déjà vu quelques erreurs) et ce dernier est considéré complet d'autant qu'en application du code de l'environnement, 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 unique (annexe 1 du dossier) 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)
- sa mise à jour (annexe 6a) réalisée en mai 2021 accompagnée et de son résumé non technique (annexe 6b) et 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 sur l'étude d'impact initiale le 11 septembre 2017 ainsi que la réponse du maître d'ouvrage à cet avis, réponse établie en février 2018 (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 (annexes 7 et 8) sur le territoire desquelles le projet est envisagé à l'occasion de la création de la ZAC : avis de la ville de Nantes daté du 11/07/2017 et de la ville de Saint Herblain du 01/09/2017
- un bilan de la procédure de Participation du Public par Voie Electronique intitulé bilan de la du débat public » (annexe 9)

Le dossier de demande de cessibilité

Les articles R131-3 et suivants du code de l'expropriation précisent le contenu du dossier d'enquête parcellaire et les modalités de sa mise en œuvre :

- Lorsque l'expropriant est en mesure ... de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.
- le dossier comprend « un plan parcellaire ... des terrains et bâtiments ... la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux... »,
- Pendant le délai fixé ... les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre.

En l'espèce l'ensemble de ces conditions sont réunies et le dossier est conforme sachant que pour les parcelles faisant l'objet d'une division en volumes, il est considéré qu'en l'absence de désignation de lots particuliers issus de cette division, c'est l'ensemble de la parcelle (et donc l'ensemble des lots) qui fait l'objet de l'enquête .

Par ailleurs, il conviendra lors des conclusions afférentes à cette enquête parcellaire de s'assurer que « notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie » aura bien été « faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste ... »

2.5. Les avis figurant au dossier

Les avis émis et présentés au dossier soumis à enquête publique sont de trois origines, d'abord celui émis par l'autorité environnementale puis ceux émis par les communes d'assiette du projet et enfin ceux émis par le représentant de l'Etat.

Ce dernier précise (dans son envoi daté du 26/01/2021) que le Conseil Départemental de Loire Atlantique et l'Institut National des Appellations d'Origine, consultés par le Préfet, n'ont pas de remarque particulière à formuler; leurs avis ne sont toutefois pas joints au dossier.

2.5.1. Les avis des villes ou communes

Ceux-ci figurent en annexe du dossier de déclaration d'utilité publique du dossier numérisé. Ils font l'objet de deux courriers, l'un daté du 1^{er} septembre 2017 pour la ville de Saint Herblain, l'autre du 11 septembre 2017 pour la ville de Nantes.

Ils ont été émis dans le cadre de l'étude d'impact afférente à la création de la ZAC et en application de l'article L311-1 du code de l'urbanisme ; ils précisent que les maires concernés n'ont pas de remarque particulière à formuler

2.5.2. L'avis de l'Autorité Environnementale (Ae)

L'Ae a rendu son avis le 11 septembre 2017. Elle souligne que le projet de renouvellement urbain du quartier Grand Bellevue, « constitué de grands ensembles, présente davantage d'enjeux sociaux que environnementaux », ces derniers tenant du fonctionnement du quartier, de la prise en compte des contraintes du sol et de milieux naturels situés à la frange ouest. Elle ajoute que le chantier, du fait de son ampleur et de sa durée, constitue en lui-même un enjeu.

En conclusion, selon l'Ae, « l'étude d'impact témoigne d'une approche sérieuse et complète, sous réserve des études à produire qu'elle a elle-même identifiées, 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 ».

Dans sa réponse de février 2018, le maître d'ouvrage fournit diverses précisions concernant les déplacements et les études complémentaires (eau, gestion de sols, nuisances sonores...), l'intégration du projet de Maison de Santé Pluri Professionnelle (mise en service au début de cette année 2022) et l'augmentation mesurée de la population au service d'un changement d'image du quartier et non d'une densification.

Le maître d'ouvrage a ensuite complété, comme prévu, son étude d'impact. Saisie de cette mise à jour le 27 mai 2021, l'Ae n'a pas formulé d'avis complémentaire dans le délai imparti.

2.5.3. Les avis de l'Etat

L'avis de l'Etat a été présentés en deux fois.

La première datée du 26 octobre 2021 reprend principalement des observations qui émanent de l'Agence Régionale de Santé et qui concernent plus particulièrement d'une part l'adéquation des mesures de la pollution des sols (et leur gestion) sur le secteur Bernardière sud avec les usages projetés, d'autre part les nuisances notamment sonores en phase de chantier. D'autres observations sollicitent des précisions d'ordre financier et parcellaire.

La seconde d'une part souligne que « la programmation affichée en matière de logements sociaux n'appelle pas de remarque » et d'autre part demande que le dossier communiqué soit complété pour tenir compte d'un espace boisé classé et du nouveau classement sonore des voies bruyantes (ex : boulevard Allende, Romanet ...)

Dans sa réponse confiée au cabinet Artelia (co-auteur de l'étude d'impact) et datée du 16 novembre 2021, le maître d'ouvrage prend en compte les remarques et fournit les éléments attendus.

3. L'enquête

3.1. Sa préparation et son organisation

3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur

Suivant la décision du Président du Tribunal administratif prise le 22 octobre 2021 (n° E21000153/44) et au vu de la liste départementale établie pour l'année 2021, Michel Monier (soussigné) a été nommé commissaire enquêteur par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 28 décembre 2021 (référéncé 2021/BPEF/150); mon inscription sur la liste d'aptitude a été renouvelée au titre de l'année 2022.

3.1.2. la préparation de l'enquête

Les premiers échanges se sont déroulés téléphoniquement avec les représentants de l'autorité organisatrice, le Préfet de Loire Atlantique ; ils ont permis de confirmer les dates probables d'enquête, de prendre progressivement connaissance des dossiers constitués à cette fin et d'inventorier les principales modalités d'enquête susceptibles d'être présentées au maître d'ouvrage : nombre et période des permanences, lieux et siège d'enquête...

La première rencontre avec les représentants du maître d'ouvrage s'est déroulée dans les locaux de Nantes Métropole (rue Vasco de Gama) , le 17 décembre 2021, avec Mme Louise Vachon, cheffe de projet urbain du Grand Bellevue à la direction territoriale ouest de Nantes Métropole . Elle était accompagnée de Francois Bressol, chargé d'opérations au sein de la société publique locale « Loire Océan Métropole Aménagement » - LOMA - société concessionnaire de Nantes Métropole pour la réalisation de la ZAC du Grand Bellevue.

Cette première rencontre a permis d'appréhender le projet de renouvellement urbain et les enjeux du projet soumis à enquête publique :

- un périmètre opérationnel étendu sur plus de 300ha, un quartier prioritaire sur près de 250 ha et une ZAC sur 61ha
- les différents dispositifs au titre de la politique de la ville (quartiers prioritaires, contractualisation avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain ...)
- les perspectives d'équipements (certains livrés ou en cours : Maison de Santé, Médiathèque, salle multisports ...), de réhabilitation (800 unités), de démolition (500 unités) ou de construction de logements (1000 unités dont plus de 50% au profit de propriétaires occupants).

C'est à l'issue de ces premiers échanges et rencontres qu'ont été déterminées les différentes modalités de déroulement de l'enquête unique, modalités que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête a fixées : dates et durée de l'enquête, nombre de permanences (5) et leurs lieux (dont une au cœur du quartier, à la Maison du Projet) , les modalités de dématérialisation ...

Une seconde rencontre s'est déroulée le 27 janvier 2020 avec les représentants du maître d'ouvrage afin d'explicitier les projets d'aménagement dans le cadre d'une première visite des lieux.

Une troisième et dernière rencontre préparatoire s'est déroulée le jeudi 13 janvier 2021 avec les représentants de l'autorité organisatrice afin de viser les 3 dossiers constitués et d'ouvrir les 3 registres papiers.

3.1.3. les visites des lieux

La première visite du quartier s'est déroulée (le 27/02/2022) avec les représentants déjà nommés du maître d'ouvrage et de son concessionnaire. Elle a permis de voir les espaces assiettes des

différents projets d'équipements ou de restructuration des voiries en particulier la reconstitution de la place Mendès France et de la place du marché. Elle a aussi permis d'identifier visuellement les biens et autres droits susceptibles d'être concernés par l'enquête parcellaire. Elle a été aussi l'occasion de vérifier la qualité des espaces (et leur accessibilité) accueillant les permanences.

Le « village Bernardière » a fait l'objet d'une seconde visite, organisée suivant des modalités particulières le 7 février pour tenir compte des risques d'une éventuelle tension sociale. Celle-ci s'est déroulée avec Mme Crenn (adjointe de la ville de Saint Herblain, déléguée au quartier Bellevue), de Mr Henry chargé du quartier au sein des services municipaux de Saint Herblain et d'un responsable technique du bailleur social (Habitat 44, Office Public de l'Habitat de Loire Atlantique) propriétaire des logements du village construit dans les années 1980 et dont il ne reste qu'une douzaine de logements dans un état apparent à peine passable voire médiocre, sur les plus de quarante logements d'origine.

3.1.4. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

L'arrêté préfectoral daté du 28 décembre 2021 (référéncé 2021/BPEF/150) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier du grand Bellevue.
- et à la cessibilité de biens concernés par le projet .

Il a fixé notamment la durée de l'enquête, du lundi 31 janvier au mercredi 2 mars inclus, soit 31 jours continus, ainsi que :

- le nombre (5) de permanences, à raison de deux sur le territoire de chacune des communes, assiette du projet, et une autre à la Maison du Projet située à proximité du marché hebdomadaire et au cœur du quartier (Boulevard Churchill et place Mendès France); celle-ci accueille depuis plusieurs années d'une part les différents ateliers ou rencontres de concertation et d'autre part la présentation graphique permanente du projet,
- les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition d'un dossier numérisé sur le site préfectoral pendant sa durée, une version numérique sur un PC mis à disposition dans les salles réservées aux permanences ou dans les espaces d'accueil des mairies (en dehors des moments de permanences).
- Les modalités de recueil des observations du public : registres papier, registre dématérialisé et adresse électronique dédiée

3.2. Son déroulement

Selon les personnes en charge des accueils sur les lieux de consultation des dossiers mis à la disposition du public, peu de personnes les ont consultés. 9 personnes se sont déplacées lors de l'une des 5 permanences et au total 5 observation ont été déposées .

Les registres papier ont recueilli 2 observations, soit :

- Une sur le registre ouvert sur le territoire de Saint Herblain et aucune annexée
- Une sur le registre papier de la Maison du Projet et aucune annexée,
- Aucune observation sur le registre ouvert sur le territoire de Nantes,

Le registre électronique a reçu directement 2 observations auxquelles s'ajoutent un courriel déposé sur l'adresse électronique et reversé automatiquement (sur le registre électronique).

Par ailleurs, le dossier numérisé a reçu 465 visites et fait l'objet de 751 consultations pour lesquelles les dossiers ou documents les plus fréquemment ouverts ont été :

- Le dossier d'utilité publique (pour 26 fois),
- Les plans parcellaires (23 fois),

- Les avis de l'Ae (14 fois) et de l'Etat (19 fois), sachant que chacun des plans joints au dossier de DUP a été consulté au moins 18 fois et chacun des avis, au moins 14 fois.

3.2.1. Les publicités

L'enquête unique ainsi qu'en attestent les certificats municipaux et métropolitains (voir annexes sous les n° A6a et A6b), a fait l'objet d'une information par « affichage aux emplacements habituels, sur les lieux de permanence » et, visibles depuis la voie publique, sur la maison du projet et 4 autres lieux du territoire concerné par la projet (voir le plan annexé n° A4 et l'attestation annexé sous le n° A5), sous format A2 (lettres noires sur fond jaune).

A trois reprises , les 31 janvier, 7 et 23 février 2022, j'ai personnellement vérifié l'effectivité de chacun de ces affichages et, quelques-uns d'entre eux, à d'autres moments précédant ou suivant une permanence.

L'enquête a également fait l'objet d'une première insertion dans deux quotidiens locaux préalablement à l'ouverture de l'enquête unique , dans les éditions du 13 janvier 2022 et dans les 8 premiers jours de l'enquête (éditions du 02 février 2022) des quotidiens régionaux Ouest-France et de Presse Océan (voir annexes n° A3a, A3b, A3c et A3d).

Elle a également fait l'objet d'une information sur les sites internet de l'Etat. Il n'a pas fait l'objet d'information sous quelque forme que ce soit sur les sites des villes concernées et de la métropole nantaise, l'arrêté préfectoral n'y obligeait pas.

S'agissant de l'enquête parcellaire), outre les publicités référencées ci-dessus au titre de l'enquête unique, l'enquête parcellaire a fait l'objet des notifications réglementaires aux propriétaires et ayant droit concernés, leurs dates et modalités sont synthétisées dans un tableau repris dans le cadre des conclusions afférentes à l'enquête parcellaire.

3.2.2. Les permanences

Les 5 permanences prévues se sont déroulées aux abords immédiats et au centre du quartier du Grand Bellevue , dans des locaux disposant d'un accueil organisé et accessibles aux personnes à mobilité réduite:

- le lundi 31 janvier 2022 de 8h30 à 12h30 à la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme de Saint Herblain (DADU 9, rue de Charente).
- Le vendredi 11 février 2022 de 8h30 à 12h30 au Pôle de Proximité « Nantes Ouest » (place de la liberté).
- Le vendredi 18 février 2022 de 9h à 13h00 à la maison du projet du grand Bellevue. 43 boulevard Winston Churchill et place Mendès France à Saint Herblain.).
- Le mercredi 23 février 2022 de 13h30 à 17h30 à la DADU
- Le mercredi 2 mars 2022 de 13h30 à 17h30 au pôle de proximité « Nantes Ouest ».

A l'ouverture de chaque permanence, j'ai vérifié:

- l'affichage pratiqué sur les lieux (affiche format A2, fond jaune ...) et au besoin le jalonnement intérieur aux locaux
- les dossiers papier (notamment leur contenu et complétude au regard du sommaire) soumis à enquête publique, tant celui afférent à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique que celui concernant l'enquête parcellaire,
- l'opérationnalité du PC mis à la disposition du public conformément à l'article 3 (dernier alinéa) de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête,

A la clôture de chaque permanence, j'ai de nouveau vérifié la complétude du dossier mis à disposition du public au regard de son sommaire.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de ces 5 permanences qui ont représenté une durée cumulée de 20 heures.

La 1ère permanence s'est déroulée à la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme de Saint Herblain dans le bureau n° 4 situé à proximité de l'accueil de la direction. Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

La 2de permanence a été organisée au pôle de proximité Nantes-Ouest (salle du Breil) et aucune personne ne s'est présentée.

La 3ème permanence, organisée à la Maison du Projet, a permis de rencontrer :

- une représentante de la direction juridique du propriétaire bailleur (de part et d'autre de la place Mendès France) CDC Habitat ; elle s'est enquis du programme du projet et de l'objet de l'enquête publique unique,
- deux familles sédentarisées, issues du monde du voyage et accompagnées de Mrs Perron et Sauvé, respectivement Président et Secrétaire Général de l'Association Départementale des Gens du Voyage et Citoyens de Loire Atlantique - ADGVC 44 :
 - la première avec leurs enfants adultes occupant 3 caravanes installées sur le terrain familial situé sur la parcelle bâtie et cadastrée CW n°115 dont la maison serait (selon eux) inhabitable. Ils ont précisé que la succession à laquelle ils peuvent prétendre n'était pas réglée en raison notamment de positions prises par quelques héritiers potentiels (sur une quinzaine selon eux) et de décès intervenus parmi ceux-ci,
 - la seconde étant locataire d'un logement individuel (rue du laurier) du bailleur social Office Public de l'Habitat de Loire Atlantique, leur fils vivant avec sa conjointe et un enfant dans une caravane stationnée (a priori sans titre) sur un terrain nu appartenant au même bailleur social.

Pour ces deux situations familiales, les représentants de ADGVC 44, se référant à deux exemples mis en œuvre sur les villes de Nantes (secteur de la Beaujoire) et de Couëron, souhaitent la mise en œuvre d'un dispositif particulier dans le cadre de terrains familiaux conformément aux orientations du PLUm et en application de la n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.

Suivant cette dernière, dans des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » - STECAL- le règlement du PLU peut autoriser les aires d'accueil des gens du voyage... » des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ... dans des secteurs agricoles ou naturels (zones A ou N)..

- deux habitants de quartier des Cytises ne s'opposant pas au projet mais questionnant ses impacts sur la circulation et les stationnements et l'éventuelle perspective d'un parc relais provisoire de stationnements
- un propriétaire des 17 garages désignés à l'état parcellaire, ce propriétaire ayant déposé antérieurement une observation, a renouvelé sa demande d'une indemnisation correspondant au marché immobilier du secteur et son questionnement sur l'offre commerciale à venir
- L'adjoint de la ville de Saint Herblain chargé de la citoyenneté, de la démocratie locale et de la politique de la ville, Mr Taillot, avec lequel la maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ainsi que les relogements particuliers et leur modalités ont été longuement évoqués, en particulier pour les locataires du village de la Bernardière.

De toutes les personnes rencontrées, seuls les représentants de l'ADGVC 44 ont déposé une observation sur le registre papier.

La 4ème permanence s'est déroulée aux heures et lieu prévus. Aucune personne ne s'est présentée.

La 5ème et dernière permanence s'est déroulée au siège de l'enquête (salle du Breil) aux heures fixées. Aucune personne ne s'est présentée.

3.2.3. La clôture de l'enquête

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête. Celle-ci a été normalement clôturée, à la date et à l'heure prévues, le 2 mars 2022 à 17h 30 ; Les dossiers et registres ayant été récupérés dès la clôture, ces derniers ont pu être clos le même jour.

3.2.4. La synthèse des observations

Durant l'enquête, deux observations ont été déposées sur les registres papier et deux directement sur celui dématérialisé. Une observation a été formulée par courriel. Ces cinq observations développent six contributions de nature différente.

Toutes ces observations émanent de résidents ou de riverains immédiats de la ZAC, ou encore de personnes agissant pour leur compte comme les représentants de l'ADGVC 44.

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

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 sonores et en phase chantier.

Trois contributions ont trait à l'enquête parcellaire. Issues des première, quatrième et cinquième observations, elles abordent les modalités d'indemnisation ou de logement, la situation non réglée d'une succession immobilière faisant suite à un décès, et certaines données de l'état parcellaire.

3.2.5. le procès-verbal de synthèse

Etabli en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis aux représentants du maître d'ouvrage le 7 mars 2022, lors d'une rencontre organisée à la mairie de Nantes avec Mme Louise Vachon, cheffe de projet urbain du grand Bellevue au sein de Nantes Métropole, qui avait associé Mmes Abbassia Hakem conseillère métropolitaine et adjointe à la maire de Nantes, Mme Hélène Crenn, adjointe au maire de Saint Herblain ainsi que Mme Marie Fischer, du pôle nantais quartier Ouest, Mr Cyril Melinand, directeur opérationnel au sein de la société LOMA et Mr Walter Henry (déjà nommé, voir supra page 17).

Les compléments et réponses à ce procès-verbal m'ont été communiqués le 18 mars 2022 par voie électronique et le 25 mars 2022 par voie postale.

Le procès-verbal et les réponses sont joints au présent rapport (4ème fascicule respectivement annexes n° A1 et n° A2).

4. L'analyse par thème des avis et observations

Les paragraphes qui suivent au titre de cette quatrième partie (§ 4.1 à 4.10) sont tous organisés de la même façon pour chaque thème à l'aide de sous-titre numérotés :

- d'abord une présentation du champ ou du thème,
- puis les questionnements résultant des avis, observations et analyses,
- puis les compléments et réponses apportés par le maître d'ouvrage
- et enfin les remarques ou commentaires du commissaire enquêteur

4.1. Les qualités du dossier

4.1.1. La présentation du thème

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 à 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.

4.1.2. Les 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 (voir §4.2.2 qui suit) .

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.

4.1.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

Sur ce point le maître d'ouvrage n'a fourni aucune précision complémentaire.

4.1.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Bien que sur ce point le maître d'ouvrage n'a pas fourni d'éléments complémentaires, on peut raisonnablement penser qu'une présentation succincte et ordonnée des différents documents papier aurait facilité la lecture et la compréhension du dossier (version papier) soumis à enquête.

Toutefois la fréquentation du public s'est faite essentiellement à partir du dossier numérique dont la compréhension m'a semblé plus facile; aussi l'intérêt d'une telle modalité s'avère en l'espèce particulièrement réduit.

Quant aux quelques différences programmatiques relevées, leur faible importance ne me semblent pas modifier l'économie générale du projet d'aménagement de la ZAC

4.2. La participation du public

4.2.1. La présentation du thème

Les permanences m'ont permis de rencontrer 9 personnes ; 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 ...

4.2.2. Les 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 publiques 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 des modalités règlementaires 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 ?

4.2.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

(sous chacun des sous titres ci-dessous les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises.)

Concernant d'éventuelles références antérieures :

Les quartiers identifiés en Politique de la Ville au sein de la métropole nantaise n'ont pas fait l'objet d'enquête publique récente.

Cependant, à titre d'exemple, il est possible de citer :

- La ZAC Doulon-Gohards, située en limite urbaine à l'est de Nantes, avec une vocation à la fois urbaine et agricole, et dont l'aménagement est porté par Nantes Métropole Aménagement ; elle a fait l'objet d'une enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la DUP et la cessibilité, entre le 8 novembre 2021 et le 8 décembre 2021. Quatre permanences ont été tenue à la mairie annexe de la Bottière, au cours desquelles ont été enregistrées 14 visites. Le registre dématérialisé a enregistré 1112 visites et 1 049 téléchargements. Au total, 32 contributions ont été déposées.

- PRU du quartier Bellevue à Saint-Herblain : une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique s'est déroulée en 2010. Elle n'avait fait l'objet que d'un courrier d'un propriétaire, de 2 annotations sur le registre d'enquête et de la visite de 6 propriétaires dans les permanences tenues par le commissaire enquêteur.

La ZAC du Grand Bellevue a un périmètre très découpé, comprenant principalement des espaces publics et des bâtiments de logements occupés par des locataires dont l'intérêt à agir peut être perçu comme moins fort que par des propriétaires. Le projet du Grand Bellevue est par ailleurs un projet qui s'est développé sur un temps long, avec une initiation par la Ville de Saint-Herblain dès 2008, ce qui a permis d'en partager les objectifs et les principes avec les habitants, tandis que des dispositifs de co-construction et de concertation ont pu être déployés dans certains quartiers, en particulier dans le secteur des Lauriers, concerné par les premières transformations. Ces éléments concourent peut-être au faible nombre d'observations reçues durant la période d'enquête publique.

Concernant les sollicitations antérieures au titre du projet :

Des dispositifs particuliers d'association, d'information et de concertation sont détaillés en infra dans la réponse portant sur l'étude d'impact et les modalités d'information liées aux chantiers. De façon synthétique, le projet du Grand Bellevue a fait l'objet d'informations permanentes, portant soit sur des objets précis, soit sur le projet dans son ensemble. Les supports en sont :

- des journaux du projet, des journaux du quartier, des carnets de chantier, des lettres d'information quartier ;
- des ateliers de co-construction ou des ateliers participatifs, des balades urbaines pour le secteur Mendès-France ;
- des réunions publiques (la dernière est en date d'avril 2019 du fait de la situation sanitaire. Une nouvelle réunion publique doit être organisée en 2022), des permanences à la Maison du projet, des rencontres de quartier (dernières en date en novembre 2021), des rencontres avec le Conseil Citoyen de Bellevue ;
- la réalisation d'un documentaire par l'association Café Prod de Bellevue fin 2021 retraçant l'évolution du quartier, et donnant la parole à de nombreux habitants et commerçants.

Concernant l'éventuel accompagnement de l'enquête :

En amont de l'ouverture de l'enquête publique unique, et pendant le déroulé de celle-ci, les rencontres régulières avec les habitants ou acteurs du quartier ont permis d'informer du déroulé et des objectifs de l'enquête publique.

Les permanences hebdomadaires de la Maison du projet ont notamment été l'occasion de déployer cette information, dont se sont fait les relais les structures du quartier (Direction de Quartier, chargé de quartier, pôle de proximité, etc.).

4.2.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

Des exemples fournis par le maître d'ouvrage, il semble ressortir d'une part que la participation émane plus facilement de propriétaires et d'autre part que cette même participation paraît plus faible sur les quartiers d'habitat social, objet d'un renouvellement urbain.

Pour le ZAC du Grand Bellevue, d'autres facteurs peuvent être avancés, comme :

- la durée des processus d'élaboration qui peut conduire à des mises en service d'équipements (ex : Maison de la Santé) ou d'espaces (abords de la Maison de la Citoyenneté) avant l'aboutissement des procédures obligatoires et/ou utiles à l'aboutissement du projet,
- les multiples sollicitations réglementaires, en l'espèce une concertation puis 2 Participations Publiques par Voie Electronique, lesquelles semblent avoir également rencontré une faible participation,
- l'absence de dispositifs de mobilisation accompagnant l'enquête, en sus des modalités réglementaires d'informations.
- la co-construction (ateliers participatifs) de certains éléments du projet avec des acteurs locaux du quartier,
- la multiplication des vecteurs (associations, villes, Métropole ...) et supports d'informations (lettres et journaux),

En l'espèce, sans être exceptionnelle, la participation dématérialisée (465 visites) compense largement la faible participation physique et connaît, selon mon expérience une évolution relativement classique. Les 3 premiers jours d'enquête, le nombre de visites s'est élevé à (juste) 100 ; à quasiment mi-enquête (les 21,22 et 23/02) il a été de 72 ; les 3 derniers jours il s'est élevé à 58. Ainsi ces 9 jours représentent près de 50% de la fréquentation numérique totale.

4.3. Le projet et ses caractéristiques

4.3.1. La présentation du thème

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.

4.3.2. Les 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 résidants, 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 certitude, 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 relais » 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, quel sera le solde net d'emplacements de stationnement créés sous statut d'une part public et d'autre part privé ?

4.3.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

(sous chacun des sous titres ci-dessous les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises.)

Concernant le programme de la ZAC :

Il est difficile au démarrage de l'opération de déterminer un nombre de logements prévisionnels :

- d'une part car l'opération, qui s'inscrit dans le temps long, s'appuie sur un plan guide qui fixe les principes et orientations, mais n'est pas définitif ;
- d'autre part en raison des produits, dont la nature n'est pas fixée à l'avance mais détermine la typologie et donc la surface (logements en accession pour propriétaires occupants, logements pour investisseurs et le marché locatif privé, logements locatifs sociaux, logements dédiés personnes âgées par exemple).

La répartition des logements, toute typologie confondue, est assez homogène entre les secteurs des Moulins, des Lauriers/ Bois Hardy, Mendès France et Bernardière Sud, avec un nombre légèrement supérieur sur le secteur central de Mendès France :

- Moulins : environ 220 logements
- Bois-Hardy / Lauriers : environ 200 logements
- Mendès-France : environ 330 logements
- Bernardière sud : environ 250 logements.

Il convient de préciser que cette programmation, ainsi que la répartition typologie et les surfaces prévisionnelles, s'inscrivent en respect du Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole. Par ailleurs, une partie des nouveaux logements sont inscrits dans la convention NPNRU en tant que contreparties foncières.

La répartition des locaux à vocation économique est différente : elle vise des polarités. Celle de Mendès France, qui doit accueillir du commerce et des services et des activités tertiaires, représentant de l'ordre de 3 000 m² de plancher.

Celle du secteur des Lauriers, à vocation services, associations et ESS, sur une surface plus modeste.

Enfin sur une typologie différente, celle de Bernardière Sud, pour l'accueil de locaux artisanaux sur 1,5 hectare environ.

Concernant les densités :

Le niveau de densité d'un ensemble urbain est variable selon la typologie du bâti, de la période de conception et du périmètre d'assise servant au calcul de la densité. Cette dernière calculée sur un secteur central du PGB au sein de la ZAC et avant processus de renouvellement urbain (Mendès-France est) est de 66 logts/ha, soit 106 habs/ha (2).

A titre de comparaison, d'autres grands ensembles de l'agglomération nantaise de type ZUP (typologies de tours et barres) datant des années 1960-1970 :

- la Boissière à Nantes = 87 logts/ha soit 139 habs/ha ;
- Beaulieu Rive de Loire à Nantes = 84 logts/ha soit 134 habs/ha ;
- Bois Saint-Louis à Orvault = 79 logts/ha soit 126 habs/ha ;
- Château de Rezé = 73 logts/ha soit 117 habs/ha ;
- Malakoff à Nantes = 70 logts/ha soit 112 habs/ha.

Soit des niveaux de densité homogènes :

- quoique légèrement inférieur pour Bellevue, ce qui s'entend au regard du caractère plus récent des opérations prises en comparaison
- mais relativement modestes comparés aux 170 logts/ha (272 habs/ha) de l'opération l'Hermitage à Nantes, îlot d'habitat social d'une génération (années 1930) précédente aux ZUP, mais globalement supérieurs à ceux constatés pour des opérations plus récentes dans un contexte d'extension urbaine : comme la Gaudinière Nord à Bouguenais (= 64 logts/ha soit 102,4 habs/ha).

Concernant le programme de travaux en particulier à l'ouest de la rue Marcel Marnier :

Les fonciers concernés constituent une interface majeure entre le secteur qui sera nouvellement constitué de Bernardière sud, et des espaces naturels de qualité : bois Jo, puis bords de Loire. L'idée est de conserver et mettre en valeur cette continuité verte, ceci afin :

- de permettre un accès aisé à ces espaces par les habitants ;
- de restaurer la biodiversité et de favoriser les continuités du secteur Bernardière Sud, qui concentre la quasi-totalité des milieux et espèces à fort intérêt du quartier PGB ;
- de résorber les impacts à l'environnement générés par des activités de "mécanique sauvage ;
- de proposer un cadre valorisant, agréable, non propice aux détournements d'usages, pour les futurs immeubles d'habitation.

Concernant la servitude d'eaux pluviales :

La gestion de l'écoulement des eaux pluviales, depuis la toiture des bâtiments édifiés sur les parcelles CW 67 et 114 vers l'espace public situé sur la parcelle CW 42, sera pris en compte dans le dossier de déclaration Loi sur l'Eau du secteur Bernardière Sud. Ledit dossier sera produit après le rendu du dossier PRO des espaces publics du secteur Bernardière Sud, prévu en 2023. Il permettra de définir les volumes d'eaux supplémentaires à gérer et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Concernant le parc relais de stationnement :

Nantes Métropole a approuvé le 4 mars 2022 une délibération portant sur l'aménagement d'un parking-relais provisoire porte de l'Estuaire, le long du boulevard Bâtonnier Cholet.

Ce projet prévoit la réalisation d'un parking à accès contrôlé de 110 places pour les voitures, dont 4 accessibles aux personnes à mobilité réduite, de 6 places pour les motos et d'un box de 12 places pour les vélos. Il prévoit également la mise en accessibilité des arrêts de bus Belloc ainsi que les cheminements entre le parking et ces arrêts, ainsi que l'aménagement d'un tourne-à-gauche depuis le boulevard Bâtonnier Cholet.

Cet aménagement, dont les travaux débiteront à l'été 2022, sera provisoire, la parcelle étant mise à disposition de façon temporaire jusqu'au 31 octobre 2027.

Des études urbaines vont être menées pour déterminer l'opportunité, l'emplacement, et les modalités d'aménagement d'un parking-relais définitif en correspondance avec la ligne de bus C20.

Il n'est pas possible de préciser à ce stade si ce parc sera inscrit, ou non, dans le périmètre de l'opération.

Concernant le solde de l'offre de stationnement :

Conformément au Plan Local d'Urbanisme, tous les nouveaux bâtiments qui seront construits au sein de la ZAC du Grand Bellevue comporteront des places de stationnement privées dédiées (pour exemple, une place de stationnement est prévue par logement). Les prescriptions urbaines prévoient que ces places soient aménagées en sous-sol des bâtiments, afin de garantir une urbanité des rez-de-chaussées, en particulier le long des espaces publics.

Ceci constitue un changement notable pour le quartier de Bellevue. En effet, les bâtiments de logements dont la démolition a eu lieu ou est prévue fonctionnent en majorité avec des nappes de stationnement sur l'espace public, ou pour certaines privatives. Une des dimensions centrales du projet urbain est la requalification des espaces publics, afin de les rendre plus urbains, accessibles et agréables pour tous les usagers, et participant à la végétalisation urbaine. La place centrale qui est actuellement dédiée à la voiture, tant en circulation qu'en stationnement, va donc être revue.

De ce fait, le stationnement sur le domaine public va connaître une réduction, tandis que le stationnement privé va augmenter, en proportion des nouveaux bâtiments construits. Des études de stationnement ont été réalisées sur le secteur Mendès-France et ont conclu à une conservation d'un ratio place de stationnement / logement similaire (de 1,2 à 1,1), en tenant compte des stationnements publics et privés, entre la situation existante et le projet. Par ailleurs, une attention particulière sera portée aux besoins de stationnement garantissant un bon fonctionnement du marché bi-hebdomadaire.

4.3.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Il est sans doute difficile d'objectiver la notion de densité tant la densité perçue peut s'avérer différente de la réalité, suivant notamment la volumétrie des constructions ...

Ainsi (source AURAN) le centre-ville nantais possède une densité variant selon le secteur considéré (est ou ouest) de 110 à 120 logements/ha. La ZAC du Grand Bellevue est loin de ce ratios même après achèvement des presque 1000 logements neufs prévus (soit un solde net de +500 logements).

Quant au secteur Bernardière, les 250 logements que précise le mémoire en réponse (et non pas 384, chiffre qui doit résulter d'esquisse antérieure élaborée avant l'évitement des « zones humides »), une fois rapportés aux 3,5 ha, ceux-ci représentent une densité moyenne qui approche celle observée sur le quartier et qui ne semble pas déplacée au regard d'une part de sa proximité avec les services situés place Mendès France et d'autre part des espaces verts et plantés qui environneront leurs abords immédiats (allée des platanes, partie nord du secteur Bernardière le long du marcel Marnier, côté ouest de la même rue, le « Bois Jo »).

Par ailleurs je prends acte :

- du caractère provisoire, en application des engagements signés, du parc de stationnement relais,
- de la prise en compte de la servitude déclarée par un riverain de la ZAC,

- et enfin de la réduction du stationnement automobile de surface puisque, conformément aux dispositions du PLUm, les places de stationnement privé seront réalisées en sous-sol des bâtiments accueillant les logements et non en surface comme à l'origine du quartier.

Enfin le mémoire en réponse précise la nature des aménagements que recevront les terrains situés à l'ouest de la rue Marcel Marnier (entre celle-ci et le boulevard périphérique) et qui justifient l'intégration, au périmètre de la demande d'utilité publique et à l'état parcellaire. Ces aménagements permettront de renforcer plantations et cheminements, et ainsi de compléter la trame verte afin d'assurer une liaison joignant à terme l'espace boisé dénommé « Bois Jo » et les bords de Loire . Ils assureront également une continuité au profit du biotope .

4.4. la sécurité et le confort d'usage sur les espaces publics

4.4.1. La présentation du thème

Autour d'un bâtiment, notamment de grande hauteur , 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 .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 Mendès 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 Mendès 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).

4.4.2. Les 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 Mendès 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 ?

4.4.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :

(Les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises ci-après.)

La tranquillité publique est centrale dans la conception du projet en général et de celui des espaces publics en particulier ; une étude de Sûreté et Sécurité Publique, réglementaire, doit être soumise

à l'avis de la sous-commission départementale de sécurité au printemps 2022, avant la réalisation des travaux sur l'espace public.

De même, sans avoir le même caractère réglementaire, la question des déchets est prise en compte dans la conception des projets immobiliers et des espaces publics, et ce tout particulièrement au regard de la programmation des commerces et du marché forain.

Enfin, des études d'ensoleillement ont été réalisées sur la future place du marché ; en revanche, pas d'étude spécifique d'exposition au vent, la configuration de la place ne laissant pas craindre de phénomène Venturi ni d'exposition accrue par rapport à la place Denis Le Forestier.

4.4.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

En l'état, la place Mendès France constitue plus un lieu de passages qu'un lieu de rencontres : outre les lignes de tramway, elle accueille le terminus de 5 lignes de bus. Sa surface et son espace sont occupés très majoritairement par des couloirs de circulation (tram, bus, automobiles, deux roues) qui laissent une portion congrue dédiée aux piétons.

Le maillage des liaisons entre les îlots d'habitat et de services, ménagé à l'occasion des travaux valorisant les espaces publics, et la perspective du Grand Mail Est-Ouest aux abords duquel seront installés les commerces et services ainsi que le marché hebdomadaire constituent autant d'atouts susceptibles de conforter la (nouvelle) centralité du quartier.

Si l'étude d'exposition aux vents présente un moindre intérêt selon les experts en raison des hauteurs relativement limitées (5 niveaux) des constructions projetées, je prends acte de l'étude réalisée sur l'ensoleillement de l'espace dédié au futur marché et de la présentation prochaine des conclusions de l'étude de Sécurité et Sécurité Publique.

4.5. Les impacts environnementaux

4.5.1. La présentation du thème

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 identifiées, 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 réponses sont apportées concernant les nuisances sonores (incidences sonores inférieures à 1 décibel en 2 lieux squares de la Sensive et des Rossignols), la pollution des sols, 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 – AURAN - dont les conclusions sont parues en 2021 sous le titre « Les îlots de chaleur à la croisée des enjeux de l'urbanisme ».

4.5.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

Le projet et son plan général de travaux présentent les différents traitements de sols retenus. L'étude d'impact quantifie à près de 2000 m² les nouveaux espaces verts créés (extension comprises) mais il n'est 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 ?

4.5.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(les réponses et précisions du maître d'ouvrage ainsi que leur présentation sont intégralement reprises ci-dessous).

L'AURAN, dans une étude réalisée en 2020 et sur la base de données satellitaires de 2018, a pu établir une corrélation entre la température mesurée au sol et le type d'occupation du sol (1), et met ainsi en relief la notion d'îlot de chaleur. Ces derniers peuvent être accentués par certains types de matériaux et de sols. Cette donnée cartographiée donne à voir les quartiers, secteurs et îlots pour lesquels une telle élévation de température est constatée ; ci-dessous, un extrait de cette représentation cartographique pour le quartier Bellevue où apparaissent en couleurs chaudes les « îlots de chaleur » et en couleurs froides les « îlots de fraîcheur ».

Le Projet Grand Bellevue s'inscrit dans l'objectif métropolitain de réduire de 50 % par habitant les émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 et dans celui de favoriser une conception bioclimatique de la ville, du bâtiment au quartier. Le projet de ZAC répond aux constats tirés de l'étude AURAN et aux orientations inscrites aux documents cadres du Plan Climat, repris et rendus opposables dans le Plan Local d'urbanisme métropolitain. Le projet s'efforce donc par la prise en compte des orientations inscrites dans l'OAP « Climat, air, énergie » du PLUm, de répondre positivement aux recommandations de l'AURAN, par des mesures visant par exemple à :

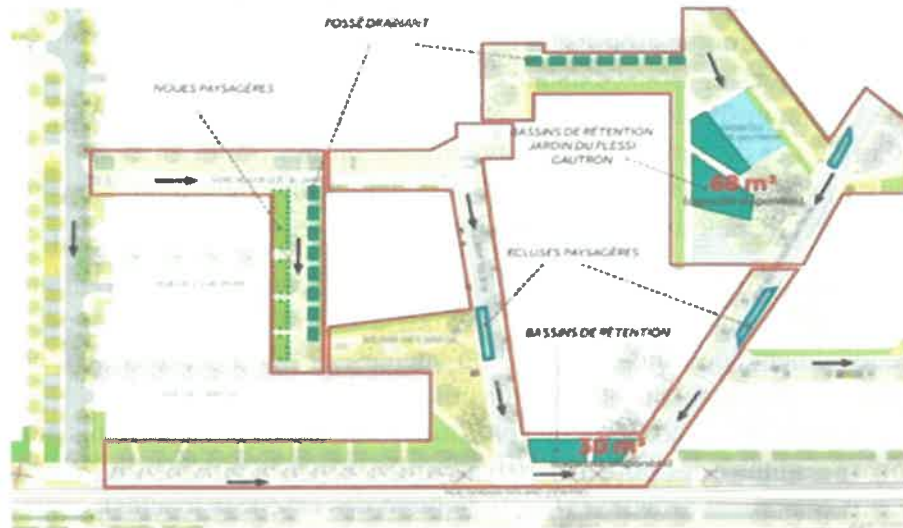
- privilégier des rénovations énergétiques des bâtiments ;
- développer les énergies renouvelables à l'échelle du PGB ;
- favoriser une bonne ventilation par l'orientation et l'implantation des bâtiments ;
- développer la réutilisation des matériaux ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du quartier, de la parcelle et du bâti ;
- permettre l'aménagement d'espaces verts partagés en cœur d'îlot ; etc.

Cependant, il n'est techniquement pas possible de simuler a priori l'impact qu'auraient les aménagements programmés et projetés sur les températures au sol.

Le projet a fait l'objet d'une attention particulière de la part de LOMA et de son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et opérationnelle s'agissant notamment de la gestion des eaux pluviales. Ainsi, sur les secteurs les plus urbanisés de la ZAC, l'un des axes majeurs développé dans ce projet est une désimperméabilisation massive des sols avec une volonté forte de déconnecter les premières pluies. Cette stratégie comprend une requalification des espaces publics avec : désimperméabilisation, infiltration / déconnexion des premières pluies au maximum et intégration d'espaces de stockage aériens végétalisés autant que possible.

L'idée est bien de concilier la volonté d'infiltrer au maximum les eaux de pluies tout en répondant aux autres enjeux de la ZAC (développement des modes doux, végétalisation, accessibilité, sécurité...). Outre le réaménagement ainsi que la mise en valeur des parcs et jardins existants, cette volonté se traduit dans le dessin des paysagistes par la création de bassins de rétention aériens lorsque l'espace le permet et l'aménagement quasi systématique de noues en bordure des voies par exemple. Une attention particulière est également apportée à l'emploi de matériaux drainants ou

semi-perméables type pavés engazonnés, la mise en œuvre d'écluses routières en creux permettant de limiter la vitesse des véhicules tout en stockant et en réutilisant les eaux de pluies pour permettre à la végétation de s'y développer, etc.



Exemple d'aménagements projetés sur le secteur Lauriers (source : LOMA, D&A)

Concernant les espaces privés des secteurs déjà fortement urbanisés, la stratégie retenue est également de pouvoir réaliser des projets de déconnexion des premières pluies des réseaux unitaires. Néanmoins, les opérations portées par les maîtrises d'ouvrage privées (promoteurs, bailleurs...) ne sont pas encore connues et donc non chiffrées. En revanche, des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et un coefficient de biotope sont inscrits dans le PLUm et dans les cahiers de prescriptions destinés aux promoteurs et à leur architecte; ils favorisent également la réduction des îlots de chaleur dans les périmètres de proximité.

Bilan d'imperméabilisation projet ZAC Grand Bellevue

Secteur Moulins

	Existant	Projet
Surfaces perméables en m ²	14 425	15 560
Surfaces imperméables en m ²	30 165	27387
Surface semi-perméable en m ²		1621
Surface Totale espaces publics en m ²	44 590	44 568

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m² : 2 756
soient 6% de la surface d'aménagement

Secteur Lauriers

	Existant	Projet
Surfaces perméables en m ²	19 888	21 647
Surfaces imperméables en m ²	34 579	27 968
Surface semi-perméable en m ²		4 857
Surface Totale espaces publics en m ²	54 467	54 472

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m² : 6 616
soient 12% de la surface d'aménagement

Secteur Mendès France

	Existant	Projet
Surfaces perméables en m ²	10 554	16 788
Surfaces imperméables en m ²	51 051	41670
Surface semi-perméable en m ²		3169
Surface Totale espaces publics en m ²	61 605	61 627

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m² : 9 403
soient 15% de la surface d'aménagement

L'objectif est de déconnecter environ 19000 m² de surfaces imperméabilisées sur les secteurs unitaires de gestion des eaux pluviales (hors Bernardière Sud donc). Cette gestion alternative des eaux pluviales sur les espaces publics existants prévoit de rendre perméable 11% de surfaces supplémentaires, ce qui portera le total à 40% de surfaces perméables ou semi-perméables sur le périmètre aménagé.

Par ailleurs, la Métropole affiche actuellement une position forte en ce qui concerne la mise en valeur de son patrimoine arboré.

L'un des piliers du projet urbain et paysager du Grand Bellevue est de restaurer et de stimuler les milieux vivants en ville. L'arbre constituant l'un des maillons de cette « nature en ville » a fait l'objet d'attentions, jusqu'à proposer des variantes pour les conserver et les intégrer. Afin de pouvoir évaluer ce patrimoine arboré et choisir les arbres ayant un devenir, l'agence D&A a réalisé un diagnostic paysager des arbres existants.

La finalité de ce diagnostic était double : évaluer un patrimoine arboré hérité dans le cadre d'un grand projet urbain et de comprendre la dynamique en place implantée, il y a une cinquantaine d'années, pour repérer, conserver et intégrer le patrimoine arboré ayant un devenir à moyen et long terme dans le projet de renouvellement du Grand Bellevue.

Le parti pris d'aménagement des espaces verts vise ainsi à conserver au maximum les sols existants avec leur patrimoine arboré. Néanmoins, l'environnement urbain est complexe : sous-sol encombré, équipements de villes, usages non adaptés, projet de renouvellement d'îlot construit, programmes nouveaux, mauvais état phytosanitaire.

Si le principe premier est de conserver ce patrimoine arboré existant, certains pourront être abattus pour des raisons sanitaires et pour la rénovation des espaces publics du quartier. Des nouvelles plantations sont également prévues (essentiellement des essences locales). Mais dans un contexte de réchauffement climatique global, plus que le nombre d'arbres plantés, c'est le taux de canopée qui est important (part de la surface de la ville recouverte par les arbres).

Le projet urbain permettra ainsi de passer d'un taux de canopée de 16% à 18,3% après 5 ans seulement (hors Bernardière Sud à ce stade).

4.5.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

D'un point de vue environnemental, l'étude d'impact et son actualisation soulignent certes la croissance (modeste) de la consommation d'énergie liée aux déplacements qui augmentera avec la croissance de la population résultant de l'augmentation des logements neufs; elle fournit également des éléments qui permettent d'appréhender les effets environnementaux du projet et de son impact carbone sur le quartier Grand Bellevue « renouvelé » :

- Le maintien de l'ensemble des dessertes en transports collectifs et du pôle multimodal qui en résulte,
- La stratégie d'évitement retenue au programme de la ZAC afin de préserver la zone humide identifiée sur le secteur Bernardière Sud
- L'intensification du maillage de la trame verte et l'augmentation des surfaces paysagées (voir par exemple les squares des lauriers, des rossignols) à l'occasion de la requalification de espaces publics
- La réduction des consommations d'énergie du fait des meilleures isolations des logements nouveaux mais aussi la moindre consommation d'énergie fossile puisque chaque logement neuf sera raccordé à la chaufferie collective alimentée par une énergie renouvelable.

Quant au mémoire en réponse du maître d'ouvrage, il apporte quelques précisions concernant en particulier la gestion alternatives des eaux pluviales et le croissance de la canopée dont la croissance peut réduire les effets des zones de chaleur..

4.6. Les impacts sociaux

4.6.1. La présentation du thème

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 explicative, ni l'étude d'impact ne font référence aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- que mentionnent dans leur observation les représentants de l'ADGVC 44
- 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).

4.6.2. Les 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 , Rezé, 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 ?

4.6.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(sous chacun des sous-titres en gras, les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises ci-après.)

Concernant le relogement des locataires du parc social :

La charte de relogement, signée par les collectivités territoriales, l'État, les bailleurs sociaux, et les associations ou confédérations de locataires, prévoit un encadrement fort des locataires concernés par la démolition de leur logement. Elle porte notamment un principe d'équivalence du logement (individuel ou collectif), c'est-à-dire offrant un même niveau de prestations, adapté à la composition du ménage à reloger, avec une prise en compte des souhaits des locataires exprimés lors d'entretiens individuels (logement, emplacement). Chaque ménage a droit à un maximum de trois propositions de relogement. Au-delà, il ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. La charte prévoit qu'au second refus, une rencontre ad-hoc soit organisée pour en comprendre les raisons, et permettre que la dernière proposition de relogement puisse aboutir. L'ensemble de ce

dispositif vise à garantir un accompagnement le plus fin possible des locataires impactés par la transformation du quartier. Par ailleurs, la charte du relogement encadre également les accompagnements financiers d'aide au déménagement et à l'installation. A titre d'exemple, le bailleur social maître d'ouvrage de la démolition prend à sa charge les frais liés au déménagement des locataires.

A l'échelle du Grand Bellevue, qui excède le périmètre de la ZAC du Grand Bellevue, environ 500 logements sont concernés par le dispositif de relogement, et 280 sont à ce jour relogés.

S'agissant des ménages locataires d'Habitat 44 dans le village de la Bernardière, leur relogement s'inscrit dans le cadre de la charte de relogement, laquelle prévoit 3 propositions ainsi qu'un principe d'équivalence pour les logements proposés. Au nom de ce principe d'équivalence, les propositions faites aux ménages concernés sur ce site concernent des logements individuels, adaptés en typologie et en surface à la composition familiale du ménage. La mise en œuvre de ce principe a donc supposé, en complément de la mise en place par la Ville de Saint-Herblain d'une équipe de MOUS qui accompagne ces familles, une mobilisation particulière des collectivités et du bailleur, le parc social existant comprenant peu de logements individuels ; mobilisation qui se traduit par la recherche de fonciers permettant la construction de pavillons intégrant le parc d'un bailleur social et proposés à ces ménages.

Concernant des propriétaires occupants, issus du milieu du voyage :

S'agissant des propriétaires, comme sur le reste du Grand Bellevue, c'est la voie amiable pour l'acquisition qui est privilégiée. En complément, des contacts sont établis pour orienter les ménages concernés sur les dispositifs de droit commun correspondant à leurs besoins (logement social, terrain familial).

Concernant les STECAL, les secteurs Acl (espaces agricoles à constructibilité limitée) et Ncl (espaces naturels à constructibilité limitée), correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), localisés dans les espaces agricoles et naturels, au sein desquels des constructions et installations peuvent être autorisées sous conditions.

En effet, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le PLUm, à titre exceptionnel, délimite dans les zones agricoles et naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le règlement du PLUm doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Le secteur Acl comprend 4 sous-secteurs. De manière générale, l'implantation de toute nouvelle construction dans ces sous-secteurs doit bénéficier d'une bonne insertion dans l'environnement et ne pas compromettre l'activité agricole. Le secteur Ncl comprend 5 sous-secteurs.

De manière générale, l'implantation de toute nouvelle construction dans ces sous-secteurs doit permettre d'assurer une bonne insertion dans l'environnement. Dans la partie ouest de l'agglomération nantaise, 43 STECAL couvrant 36 hectares sont identifiés.

Concernant les copropriétés dégradées :

Nantes Métropole est également fortement impliquée dans l'accompagnement aux copropriétés dont la situation le nécessite. A l'échelle du quartier du Grand Bellevue, la copropriété des Rochelets, située de part et d'autre de la rue Auguste Ménoret, a ainsi été identifiée comme nécessitant un suivi spécifique. Une étude spécifique à la mise en place d'un dispositif d'accompagnement adapté est en cours sur cette copropriété. Les conclusions en seront rendues en avril prochain. Plusieurs scénarios sont étudiés dont la mise en place d'une OPAH copropriété dégradée ou d'un plan de sauvegarde.

4.6.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Les réponses données par le maître d'ouvrage fournissent quelques informations que le dossier soumis à enquête publique ne présentait pas.

Ainsi plus de la moitié des locataires des logements sociaux voués à la démolition ont d'ores et déjà bénéficié d'un relogement ; sur les 42 logements initiaux du village des Bernardière géré par Habitat 44) moins de 10 sont encore présents.

Par ailleurs elles présentant quelques précisions concernant la charte du relogement et les STECAL ainsi que sur leurs modalités de mise en œuvre :

- La charte du relogement ne se borne pas à prendre en compte les seules attentes du locataire mais offre un accompagnement qui peut être aussi financier,
- Quant aux STECAL, les dispositions fixées par le PLUm permettent de répondre aux attentes exprimées par les familles rencontrées et issue du milieu du voyage, à la condition bien évidemment que Nantes Métropole en assure le îlotage, sous le contrôle des services de l'Etat.

On peut cependant regretter que la définition des éventuels dispositifs de soutien à la réhabilitation des copropriétés dégradées n'ait pas été opérée concomitamment à la définition du projet de ZAC, ces copropriétés concourant à l'attractivité et à l'image du quartier.

4.7. Les impacts socio-économiques

4.7.1. La présentation du thème

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

4.7.2. Les 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 Mendès 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'économique 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 ?

4.7.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(sous chacun des sous titres en gras les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises ci-dessous.)

Concernant la typologie des logements neufs :

La production des logements s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Celui-ci décrit des objectifs, notamment en ce qui concerne les typologies, et les décline de façon plus précise pour le logement locatif social, comme suit : T1/T2 : 35 à 40% T3 : 30 à 35% T4 : 20% T5 : 10%. Compte tenu des cibles de population dans les programmes immobiliers neufs, visant les familles et les propriétaires occupants de façon principale, la typologie demandée aux opérateurs tendra vers celle-ci.

Concernant les financements des logements neufs :

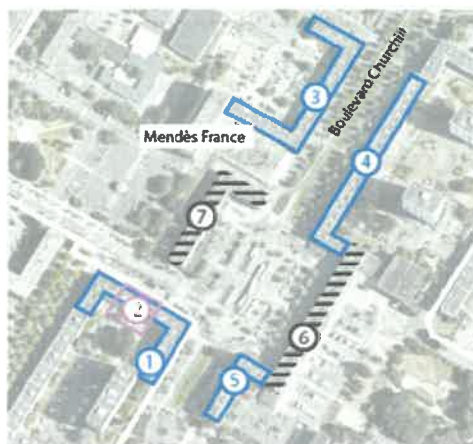
Les financements des logements sont ceux du logement locatif social, limité, dans le cadre de la dérogation inscrite au dossier, à 37 logements PLUS/PLAI d'une part ; du logement en accession abordable, réalisé en bail réel solidaire par application des délibérations métropolitaines du 28 juin 2019, créant, notamment, l'organisme de foncier solidaire Atlantique Accession Solidaire.

Enfin, les logements en accession commercialisés auprès de propriétaires occupants bénéficient d'une TVA réduite compte tenu de leur inscription dans un quartier Politique de la Ville.

Concernant l'offre commerciale aux abords de la Place Mendès France :

La requalification de la place Mendès France est complexe : densité urbaine, présence d'un Pôle d'échanges multimodal, nombreuses interventions à mener (logements, commerces, activités économiques, espaces publics), démolitions et reconstructions sur site. Les cellules commerciales amenées à fermer définitivement sont celles situées sur la place Mendès-France, au rez-de-chaussée des deux barres de logement (Rossignols et Dax) en retrait de part et d'autre de la place, bâtiments destinés à être démolis à partir de 2023.

En revanche, les autres cellules commerciales, situées dans les bâtiments Toulouse, Bordeaux, Rochelets, et dans la partie sud du bâtiment Rossignols, seront bien conservées



Un travail d'accompagnement des commerçants concernés par les démolitions est en cours, ainsi qu'une relocalisation de La Poste, provisoire pendant la phase chantier et à terme dans la nouvelle polarité commerciale. Cette nouvelle polarité commerciale à l'est de la place Mendès-France est conçue comme une polarité de quartier, avec une offre commerciale de proximité: boulangerie, restauration, tabac-presse, boucherie, poste, etc.

L'objectif est de renforcer et consolider la vocation de cette place, en améliorant l'attractivité, la commercialité, la convivialité urbaine et la sécurité. Les nouvelles cellules commerciales qui seront aménagées seront portées par un investisseur gestionnaire et commercialisateur.

Un travail est par ailleurs en cours sur l'ensemble de la future polarité commerciale, neuve comme existante, afin de garantir un fonctionnement pérenne et unifié. C'est dans cette optique qu'a été conçu le déplacement du marché bi-hebdomadaire, depuis la place Denis Forestier vers la future place du marché accrochée à l'est de la place Mendès-France.

L'objectif est d'avoir un regroupement de l'ensemble des fonctions commerciales, fixe et sédentaire, afin de renforcer la dynamique commerciale, d'en garantir la visibilité au pied du pôle d'échange multimodal, ainsi que la cohérence, et de permettre une amélioration des usages.

Concernant les emplois :

Les 1.500 m² d'activités économiques projetés devraient accueillir des organismes de formation professionnels. Des échanges sont en cours avec plusieurs organismes. Il est difficile d'identifier un nombre précis d'emplois.

Au regard des ratios existants à l'échelle de Nantes Métropole concernant les emplois générés au sein de surfaces tertiaires, il peut être envisagé la création d'une dizaine d'emplois. Cependant, cette moyenne cache une grande disparité, et ce chiffre sera à affiner au regard du projet développé par les structures qui s'installeront au sein du bâtiment tertiaire. Toutefois, cette programmation travaillée tend à rapprocher au maximum les habitants du quartier avec le bassin de formation et les secteurs d'activités de Nantes Métropole, et donc à générer des opportunités d'emplois.

Concernant le village artisanal dont l'installation est prévue dans le secteur de Bernardière sud, il est envisagé que cette programmation permette de développer une trentaine d'emplois. Enfin, les cellules commerciales créées autour de la place Mendès-France viennent en reconstitution des cellules démolies. Une réflexion portant sur les ratios d'emplois développés à la surface ne permet donc pas d'affirmer que des créations d'emplois nettes interviendront. Cependant, la polarité commerciale de la place Mendès-

France était auparavant confrontée à un phénomène de vacance des cellules, tandis que le projet de recomposition de la polarité à l'est de la place devrait au contraire permettre de renforcer celle-ci.

Concernant la dimension relative à l'insertion :

Par ailleurs, la convention NPNRU prévoit une dimension forte en matière d'insertion sociale, notamment via les chantiers amenés à intervenir dans le périmètre du Grand Bellevue, tandis que le dispositif ANRU+ devrait permettre au total la création d'une vingtaine d'emplois, dont une partie déjà réalisée.

Concernant les modalités d'une évaluation du projet :

Le dispositif local d'évaluation du projet intègre le suivi physique et financier du projet, le suivi des objectifs urbains et la mesure des impacts du projet à moyen / long terme. Les indicateurs retenus figurent en annexe de la convention NPNRU. Ils sont joints en annexe. La démarche d'évaluation du projet repose sur les ressources et dispositifs de suivi suivants :

- reporting annuel à travers l'organisation de revues de projet menées chaque année avec l'ensemble des partenaires et des représentants des conseils citoyens permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés, de partager l'avancée des différentes opérations, de préciser le calendrier des projets et de suivre le respect des engagements des différents partenaires.
- points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pouvant permettre de requestionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus.

Le point d'étape à mi-parcours aura pour objectif de :

- Faire le bilan des actions menées au regard de la programmation initiale et des objectifs poursuivis ,
- Mesurer les premiers impacts des projets sur l'évolution du quartier et son attractivité. (en particulier en matière d'habitat sur l'attractivité résidentielle du quartier, la diversification de son occupation sociale et en matière d'offre de services et d'équipements),
- Mettre en évidence des enjeux d'ajustement, d'évolution, dans le contenu de la programmation et des actions menées, dans les modalités de travail avec les partenaires et acteurs locaux, la gouvernance et en particulier sur l'association des habitants et des acteurs du quartier aux projets.
- l'évaluation du dispositif de relogement confiée à un prestataire dans le cadre duquel seront évalués :
 - la qualité de la MOUS relogement mise en œuvre,
 - la satisfaction des ménages concernés, concernant de la qualité de l'accompagnement et du logement proposé,
 - les attributions de logement seront mises en perspective au regard des attributions réalisées au global sur le territoire et des engagements pris dans la Convention Intercommunale d'Attribution plus particulièrement concernant les attributions hors QPV,
 - des focus seront également réalisés sur : l'atteinte de l'objectif de relogement des ménages dans le patrimoine neuf et de moins de 5 ans, les parcours résidentiels des ménages vers d'autres produits au sein du quartier, et en raison de la spécificité du

public et des produits logements à mobiliser, le dispositif de relogement et les résultats concernant les ménages résidant dans le périmètre de la Bernardière à Saint-Herblain.

L'évaluation portera ainsi sur une population globale dont les relogements auront été finalisés depuis 5 ans jusqu'à moins de 6 mois. De ce fait l'intégration dans le nouveau quartier pour ceux qui sont partis et la vision de leur quartier en cours de changement pour ceux qui ont souhaité rester permettra de réaliser des regards croisés et de mieux comprendre les processus d'intégration.

- les outils de suivi et d'évaluation des politiques publiques (habitat, cadre de vie, transports, réussite éducative, dialogue citoyen...) avec une attention particulière aux objectifs propres au quartier.

4.7.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées par le maire d'ouvrage permettent de s'assurer que les modalités envisagées sont de nature à contribuer aux objectifs de mixités recherchées :

- la concentration de l'offre de commerces et de services banaux afin de renforcer leur attractivité
- La mixité sociale avec :
 - o d'une part une typologie de logements d'une taille moyenne (type 2 à 3) inférieure à celle résultant des logements originels du quartier et probablement en mesure de mieux répondre aux demandes du fait du desserrement des familles et de la réduction de la taille des ménages économiques
 - o d'autre part des destinations et des financements plus diversifiés, le logement social locatif représentera à peine 10% du logements neufs alors qu'il est actuellement majoritaire sur le quartier du Grand Bellevue
- La mixité fonctionnelle avec une offre immobilière susceptible d'accueillir près d'une centaine d'emplois.

Le maître d'ouvrage indique par ailleurs les modalités d'évaluation qu'il envisage de mettre en œuvre en s'appuyant sur un prestataire sans pour autant précisé à ce stade sa diffusion éventuelle.

4.8. L'organisation et le calendrier de travaux

4.8.1. La présentation du thème

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 de tolérer les gênes occasionnelles.

4.8.2. Les 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 (supports, 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 ?

4.8.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(sous chacun des sous titres en gras, les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises ci-après, à l'exception des illustrations.)

Concernant les démolitions :

Conformément à la convention NPNRU, les opérations de démolition sont réalisées par les bailleurs eux-mêmes (CDC Habitat, Nantes Métropole Habitat, etc.), en étroite collaboration avec Nantes Métropole et LOMA. Le tri des matériaux est prévu sur site mais l'éventuel concassage des bétons est envisagé hors site (sauf exception), notamment pour des questions de nuisances sonores.

Concernant l'ordonnancement des travaux :

Les travaux de requalification, de construction et de démolition ont d'ores et déjà démarrés (requalification par CDC Habitat sur le secteur Mendès France, démolition par Nantes Métropole Habitat sur le secteur des Lauriers, construction de la maison de santé par Novapole Immobilier et de l'équipement sportif par la Ville de Nantes). L'enjeu est donc d'articuler l'aménagement des espaces publics avec la livraison des nouveaux équipements, des opérations de requalification et de la construction des nouveaux bâtiments.

Les premiers secteurs en mutation seront par conséquent les secteurs des Moulins, autour du nouvel équipement sportif qui est en cours de construction et de l'ancienne parcelle du GRETA qui est libre pour accueillir de nouveaux bâtiments.

Le secteur de Bois Hardy (autour du boulevard Jean Moulin) sera aussi aménagé durant la même phase de travaux pour accompagner l'ouverture de la maison de santé, la

réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Alain Fournier et permettre la construction de nouveaux bâtiments sur la friche des anciens bâtiments Rhône et Saône démolis par Nantes Métropole Habitat.

La mutation du quartier se poursuivra par le secteur de Mendès-France. Une fois les commerçants/habitants des bâtiments Dax et Rossignols relogés, ces bâtiments seront démolis puis s'enchaîneront travaux de construction des nouveaux bâtiments et travaux d'aménagement des espaces publics (y compris espaces verts).

Enfin, les travaux seront organisés sur les secteurs des Lauriers, de Romain Rolland et de Bernardière Sud avec les mêmes principes et la même idée d'accompagner la livraison des nouveaux bâtiments.

Concernant la diffusion des informations relatives au déroulement des chantiers :

Au-delà des dispositifs d'information, les équipements publics situés au sein de la ZAC du Grand Bellevue ont fait l'objet d'une participation appuyée des habitants.

Ainsi :

- Pour le square de la Maison des Habitants et du Citoyen, désormais square Michelle Palas, des ateliers de co-construction ont été mis en place afin de définir un programme d'aménagement en adéquation avec les besoins du quartier. Trois ateliers ont permis de réunir 62 participants, des collégiens du collège Claude Debussy, des habitants, et des professionnels et associations usagères de la MHC. Cette concertation, animée par l'AMO Trait Clair, a donné lieu à un carnet des attentes, lesquelles ont donné le cadre des aménagements du square. Les collégiens ont également été impliqués dans les chantiers de plantation. En 2021, l'ouverture du square « Michèle Palas » (nom ayant fait l'objet d'un sondage auprès des adhérents des associations du groupe Lauriers Ensemble et usagers de la Maison des habitants) est l'occasion d'un grand temps fort organisé par Café Prod, une association bellevisienne.
- Pour la Maison de Santé de Bellevue, l'architecte retenu a présenté une première esquisse de l'équipement au groupe d'habitants impliqués dans la concertation ainsi qu'aux professionnels de santé, en janvier 2019. Par ailleurs, le groupe d'habitants impliqué depuis le début de la démarche a créé, accompagné par la Ville, un guide santé. Un second cycle d'ateliers de concertation a été lancé en septembre et octobre 2019, durant lesquels les habitants, associations et professionnels de santé ont travaillé plus finement l'aménagement de l'espace, en présence de l'architecte. Guidés par les étudiants de l'école de design de Nantes, des préconisations ont été formulées autour de la confidentialité, la signalétique et la disposition des différents espaces.

Ces équipements ont fait l'objet de temps forts, premières pierres, inauguration, largement diffusés et auxquels les groupes d'habitants ayant participé au projet ont été spécifiquement invités.

Par ailleurs, en phase chantier, des outils spécifiques de communication ont été mis en place, en plus des dispositifs d'information déjà existants (réunions publiques, permanence à la Maison du Projet, publication internet, etc.) :

- Pour les habitants par secteurs : (exemples déjà déployés sur les Lauriers, qui seront essaimés sur d'autres secteurs) :
 - Informations quartier + permanences sur l'espace public
 - Carnets de chantiers : En mai 2018, une réunion publique s'est tenue présentant le déroulé du chantier Lauriers aux habitants. A cette occasion, la première version du

carnet de chantier a été éditée. Il est régulièrement mis à jour tout au long du chantier et distribué dans les boîtes aux lettres des habitants.

- Le 13 janvier 2020, les habitants et associations des Lauriers ont été invités à assister au premier coup de pelleuse sur le linéaire du Doubs, et à partager un buffet au sein de la MHCB afin de marquer symboliquement ce moment. Le bus citoyen était là pour répondre aux questions des habitants sur le projet. Les chantiers suivants (notamment la démolition de la barre de la Saône le long du boulevard Jean Moulin) s'étant déroulés pendant la crise sanitaire, le même processus n'a pas pu être mis en place, mais le souhait est bien d'y avoir recours pour les chantiers à venir.
- des visites de chantiers ont également pu être mises en place. Ainsi, 19 collégiens de Debussy ont pu assister le 28 janvier à une visite du chantier des Lauriers, commentée par Nantes Métropole et OCCAMAT, permettant de présenter le projet Grand Bellevue, la transformation du secteur ainsi que les métiers liés au bâtiment.

Enfin, la question des nuisances générées par la phase chantier est un enjeu clé de la transformation du quartier de Bellevue. En effet, l'ambition du projet, ainsi que l'ampleur de son périmètre et la nécessité de phase les différents chantiers vont avoir pour conséquence la présence de chantiers divers pendant plusieurs années. La collectivité est attentive à ce point, et est engagée à ce que cette situation soit la moins génératrice de nuisances possibles.

Concernant les modalités d'accompagnement de l'information relative aux chantiers :

Par ailleurs, des dispositifs d'accompagnement des chantiers seront mis en place, à l'image de ce qui a pu être déployé sur le secteur des Lauriers lors des travaux entre 2018 et 2021. Une médiation renforcée avait ainsi été mise en place pour les habitants de la tour du Doubs, rue du Gers et rue du Drac, avec :

- la mise en place d'un porte à porte effectué par le CCAS, l'équipe de quartier, l'ACCOORD (= Association pour la réalisation d'activités éducatives, sociales et culturelles de la ville de Nantes), les bailleurs et les médiateurs : remise de bouchons d'oreilles, du carnet de chantier et d'une liste des lieux de convivialité et de répit sur le quartier,
- Un planning d'activités affiché chaque semaine dans les halls des immeubles : activités proposées par les associations du quartier, par les centres socio-culturel, l'animation sportive, des sorties culturelles en centre-ville (musée d'Art, château des ducs de Bretagne...) accompagnées par le CCAS.

En compensation des travaux, l'espace vert du Drac avait alors fait l'objet d'appropriation et d'embellissement pour offrir aux habitants un espace apaisé, de respiration, pendant les travaux. Cet espace avait également permis de préfigurer les usages et la concertation à venir pour le square Michelle Palas.

4.8.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

L'étude d'impact indiquait déjà les modalités envisagées par le maître d'ouvrage ou son concessionnaire, pour réduire les nuisances résultant des chantiers à venir, en particulier celles sonores.

Les réponses qu'il fournit à l'issue du procès-verbal de synthèse soulignent que :

- le tri des matériaux sera fait sur site mais le concassage des bétons sera « exporté »,
- l'ordonnancement envisagé des travaux laisse espérer une continuité sur chaque secteur d'interventions,

Enfin si toute nuisance ne peut être supprimée, à la lumière de ses expériences, il précise les modalités d'informations et d'associations du public afin de faciliter une éventuelle anticipation : réunion publique, organisation d'évènements, affichage des planning, porte à porte ...

4.9. Le cout du projet

4.9.1. La présentation du thème

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.

4.9.2. Les 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 ?

4.9.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises ci-dessous.)

Le bilan et le compte d'exploitation prévisionnels de l'opération sont actualisés chaque année. La durée de l'opération est importante et l'échelonnement des dépenses et des recettes, mais aussi les indices du coût de construction, et les conditions de financement bancaire peuvent être amenés à évoluer, ce qui se traduit, par exemple, par une évolution des travaux ou des frais financiers.

L'opération est financée par plusieurs produits :

- les recettes de cession d'une part, qui représentent une part minoritaire ;
- les subventions et participations publiques : subvention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, participations pour équipements publics de la Métropole ou de la Ville de Nantes, participation pour apport en nature de terrains à l'opération par la Métropole, participation de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne relative à la désimperméabilisation des sols ; ces subventions et participations sont majoritaires et permettent l'équilibre du bilan à l'achèvement de l'opération .

La différence relevée correspond à l'écart d'un an entre la rédaction du dossier de DUP et celle du dossier de réalisation de la ZAC.

4.9.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

Le cout net probable à la charge des collectivités locales et de leur établissement de coopération, s'étalera sur près de 10 ans. Il est d l'ordre de 40 à 45millions d'euros (valeur actuelle) et doit être rapproché des budgets d'investissement de ceux-ci, soit en 2021 :

- 20 millions d'euros pour la ville de Saint Herblain
- 120 millions d'euros pour la ville de Nantes
- Et 495 millions d'euros pour Nantes Métropole dont plus d'un quart consacré à la « politique de la ville » et à celle du logement.

4.10. Le parcellaire

4.10.1. La présentation du thème

A l'issue de l'enquête, le maître d'ouvrage m'a remis la copie des justificatifs 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 Delorme » survenu voilà près de 10 ans.

La seconde concerne l'un des garages en copropriété.

La troisième, déposée par une représentante de la société CDC Habitat, précise la 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 projet de divisions en volumes) et 134.

4.10.2. Les questions et demandes du commissaire enquêteur

Concernant les co-propriétaires des 17 garages situés sur les arrières de la place Mendès 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 Sensitive 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 ?

4.10.3. Les compléments et réponses du maître d'ouvrage

(Pour chacun des sous titres ci-dessous les réponses et précisions du maître d'ouvrage sont intégralement reprises.)

Concernant les garages :

A ce jour, des promesses de ventes ont été conclues avec 8 propriétaires, qui possèdent en tout 9 garages. Les actes de ventes vont être signés courant avril ou mai 2022.

Concernant les propriétés de CDC Habitat :

Comme pour l'ensemble du NPNRU, la convention ANRU du Grand Bellevue prévoit que la démolition des logements sociaux soit prise en charge par le bailleur social concerné (en l'occurrence CDC Habitat) et par l'ANRU, qui apporte des subventions. Le transfert de l'assiette foncière s'effectuera suite à la démolition et à la remise en état du site par le bailleur. Les logements ne sont pas inclus dans l'assiette de cessibilité, et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une demande en ce sens. Des échanges sont en cours entre CDC Habitat et Loma, afin de définir les modalités de rescindement/division en volume entre le RDC commerces et les logements des bâtiments qui ne seront pas démolis côté Nantes de la place Mendès France.

Concernant les divisions en volumes :

Les divisions en volumes n'ont pas fait l'objet d'une publicité foncière. Elles ne sont pas opposables aux tiers. Une publicité foncière n'est pas nécessaire au présent stade de l'enquête publique. Elle le sera au moment de la publication de l'ordonnance d'expropriation, seulement si des acquisitions de volumes s'avèrent nécessaires.

Concernant les parcelles cadastrées section KR n°116p-a et 116p-c 130, 132 , 134,136 :

Les RDC commerces des deux bâtiments qui ne seront pas démolis, situés côté nantais de la Place Mendès-France, ont été inscrit dans le dossier d'état parcellaire initial à titre conservatoire. En lien avec l'objectif fondamental de la bonne tenue dans la durée de la polarité commerciale projeté sur la place Mendès France.

L'idée était de pouvoir acquérir une cellule commerciale, si nécessaire pour garantir la solidité et le bon fonctionnement à termes de la polarité commerciale.

Au vu des échanges tenus auprès de CDC Habitat et des commerçants concernés, l'intégration des rez-de-chaussée commerciaux dans la cessibilité n'apparaît plus nécessaire. Ces rez-de-chaussée ne seront pas intégrés dans la demande d'arrêter de cessibilité.

Concernant l'actualisation de l'état parcellaire :

CDC Habitat constate des écarts minimes entre les fiches par les seigneurs fournis et les projets d'État de division en volumes constitués par le géomètre de l'opération. En l'absence. D'État de division ? Du bailleur. Les fiches parcellaires seront actualisées suivant les nouvelles de surfaces indiqués par CDC habitat. Dans son observation numéro 5, préalablement à la demande de cessibilité.

Le géomètre de l'opération confirme cette erreur cadastrale minime de 238 m² au total. Soit 2,3% de la contenance totale. Celle-ci s'explique comme suit :

- Calcul initial fait à partir du plan topographique, donc, à partir des éléments physiques existants. On peut considérer que ce sont des superficies réelles arpentées.
- Calcul, ajusté : contenances cadastrales « compensées » calculées à partir de la contenance Cadastre d'apport de 9921 m². Soit. 1015+2651+6255.

4.10.4. Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur

Je prends acte des informations fournies par le maître d'ouvrage relativement à l'état et aux documents parcellaires, en particulier concernant :

- L'acquisition de 9 garages ayant fait l'objet d'un accord amiable soit quasiment la moitié du parc concerné,
- L'absence de publicité foncière des divisions en volumes qui sont jointes au dossier d'enquête parcellaire et qui pour cette raison ne sont pas juridiquement opposables « aux tiers »,
- La prise en compte d'une erreur superficielle mentionnée par CDC Habitat,
- Le renoncement du maître d'ouvrage à acquérir par voie d'expropriation, en tout ou partie, les bâtiments édifiés sur les parcelles cadastrées section KR n°116p-a (emprise de 1015m2) et 116p-c(emprise de 6255 m2), 130, 132 , 134,136.

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement et normalement du 31 janvier au 2 mars 2022 inclus.

Aucun incident de quelque nature qu'il soit n'a troublé son déroulement. La participation physique du public est considérée faible, elle est néanmoins compensée par les visites et consultations du site et du dossier dématérialisé.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a apporté des réponses et des compléments à l'ensemble des questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Le présent rapport a été établi et remis au(x) représentant.es de Mr le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice , accompagné des conclusions afférentes à l'utilité publique du projet et à la cessibilité de biens et droits concernés ,

A Nantes le 31 mars 2022



Michel Monier
Commissaire enquêteur