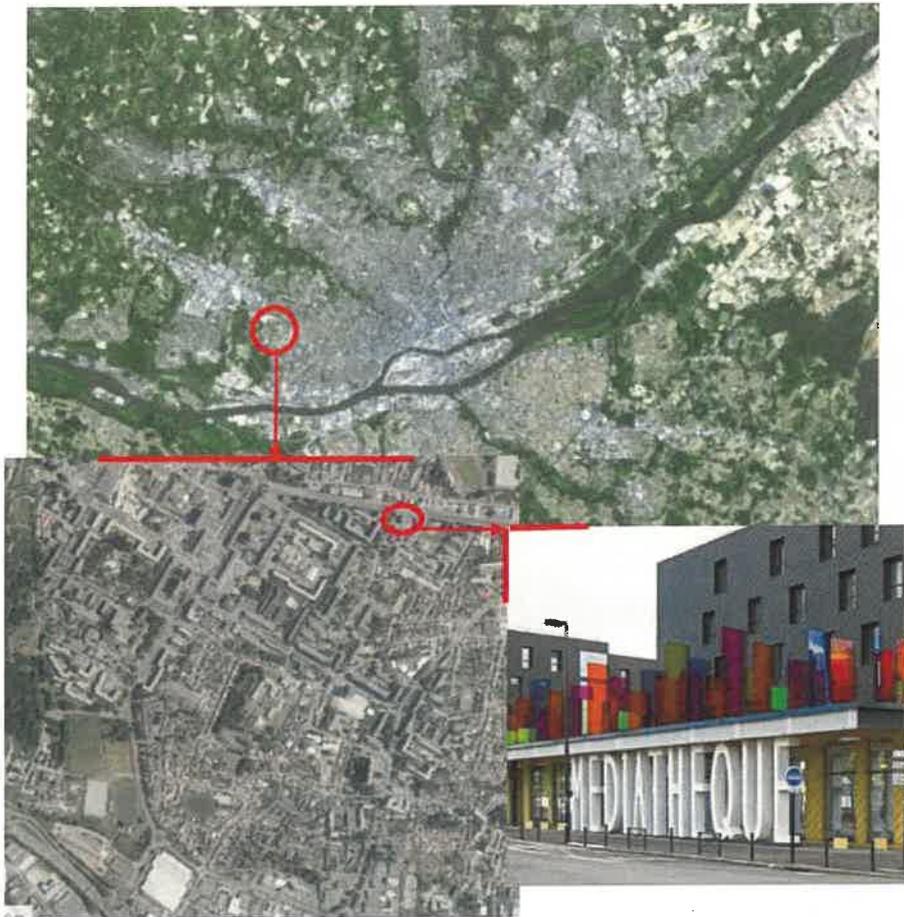


**Département de Loire Atlantique - Nantes Métropole  
Quartier Grand Bellevue  
Sur les communes de Nantes (44000) et de Saint Herblain (448000)**

**Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Bellevue**

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



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

## Sommaire

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



## 1. Le préambule

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

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

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

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

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

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

**Nantes Métropole adresse ses réponses aux observations émises par le commissaire-enquêteur dans le corps du procès-verbal.**

## 2. L'enquête unique

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

### 2.1. Son déroulement

#### le dossier et le recueil des observations

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

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

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

#### Les permanences

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

### **Les mesures de publicité**

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

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

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

### **2.2. Le bilan quantitatif des contributions**

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

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

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

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

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

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

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

## **4. les contributions et observations.**

### **4.1. Suivant leur origine**

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

### **4.2. Suivant leur contenu**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1. La qualité du dossier**

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

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

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

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

- l'annexe 3 évoque la création de 18500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux de services et d'activités alors que l'annexe 4 mentionne 6000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiés à la création d'équipements et de services publics.

- la notice explicative évoque 1000 à 1100 logements neufs quand l'étude d'impact les borne à 1000.

#### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

Tout dossier de demande de déclaration d'utilité publique présente une notice explicative (pièce n°3) qui constitue le document en quelque sorte opposable ; bien que les différences mentionnées peuvent s'avérer regrettables, il n'y a pas forcément de questions issues des rencontres ou de la lecture du dossier, hormis le stationnement.

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

## **5.2. La participation du public**

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

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

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

#### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

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

1/ Une ou des enquêtes publique ont-elles été organisées pour d'autres projets de renouvellement urbain sur le territoire métropolitain ? Dans l'affirmative, merci de préciser sommairement pour chacune de ces enquêtes l'objet du projet, ses finalités et la participation enregistrée (nombre de personnes rencontrées lors des permanences, nombre d'observations déposées ...)?

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, 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 1 112 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.

2/ 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 personne impliquées, nature et nombre de rencontres ...) ?

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 chantier.

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.

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

moment ont-ils été utilisés ?

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.).

### 5.3. Le projet et ses caractéristiques

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

Si l'AE juge opportun de souligner le choix d'une croissance mesurée quand d'autres quartiers, moins bien desservis ou équipés, s'étendent à un coût environnemental supérieur (page 3), l'Etat note pour sa part que « la programmation affichée en matière de logements ... n'appelle pas de remarque particulière ».

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

#### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

##### **Concernant le programme de la ZAC ,**

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

Toujours dans la perspective d'appréhender ces notions de densité, il est utile de connaître les surfaces de plancher à bâtir (en m<sup>2</sup>), et leur répartition, sur chacun des secteurs que la notice explicative identifie (page 27 à 32) en différenciant les locaux tertiaires et de bureau, les locaux commerciaux ou de services offerts aux résidents, les surfaces de plancher de chacun des équipements publics projetés et enfin les logements (en m<sup>2</sup> et en nombre), en particulier sur le secteur Bernardière Sud et les parcelles cadastrées CW n° 29 et KN 311.

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 m<sup>2</sup> 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.

Le niveau de densité (1) 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 :

- la Gaudinière Nord à Bouguenais = 64 logts/ha soit 102,4 habs/ha ;

- le Bout des Pavés à Orvault = 49 logts/ha soit 78 habs/ha ;
  - le Bignon à Orvault = 38 logts/ha soit 61 habs/ha ;
  - la Grande Ouche à Bouguenais = 36 logts/ha soit 58 habs/ha ;
- (opération « Doulon Gohards » en projet = 37,5 logts/ha soit 60 habs/ha).

En outre, concernant les quartiers dits pavillonnaires réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, les niveaux de densité sont sensiblement supérieurs :

- la Bugallière à Orvault = 21 logts/ha soit 34 habs/ha
- Village expo à St-Herblain = 18 logts/ha soit 29 habs/ha
- Gevrines à La Chapelle/Erdre = 16 logts/ha soit 26 habs/ha

Le PGB s'inscrit donc dans des niveaux de densité équivalents à ceux des opérations de Grands Ensembles typiques des années 1960-1970, mais globalement supérieurs à ceux rencontrés dans les opérations récentes ou en projet, particulièrement celles en extension urbaine ; et s'avère donc relativement moins consommateur d'espace naturels et agricoles.

*Notes :*

*1 : données issues de l'étude « Habitat et formes urbaines » réalisée par l'AURAN en 2014*

*2 : en prenant un ratio de 1,6 personnes / logement ; donnée INSEE Nantes reprise dans l'étude d'impact PGB*

#### **Concernant Le plan général des travaux,**

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

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 Bernardières 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.

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 ?

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 Bernardières Sud. Ledit dossier sera produit après le rendu du dossier PRO des espaces publics du secteur Bernardières 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 l'offre de stationnement,**

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

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.

2/ 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 ?

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 privées. 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.

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

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

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

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

Par ailleurs, dans les agglomération de plus de 100 000 habitants, une « Etude de Sécurité et de Sureté Publique » est obligatoire pour les opérations d'aménagement et les constructions d'une surface de plancher supérieure à 70 000 m<sup>2</sup> et tout établissements recevant du public, qu'il s'agisse d'une création ou de travaux/aménagements « ayant pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ou de modifier les accès sur la voie publique (article L114-1 du Code de l'urbanisme).

#### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

Des études afférentes à l'écoulement des vents d'une part et à la sécurité et la salubrité publique d'autre part, sont-elles programmées en particulier sur la place Mendés 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 ?

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

## 5.5. Les impacts environnementaux

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

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

L'étude d'impact mesure les effets sur le milieu naturel, lesquels sont le plus souvent qualifiés de faibles voire de négligeables d'autant qu'au terme de la mise à jour de l'étude d'impact,

- d'une part la zone humide du secteur Bernardière-Sud et son environnement de platanes (soit plus d'un ha) sont préservés et intégrés à la trame verte et bleue,

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

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

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

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

Le projet et son plan général de travaux présentent les différents traitement de sols retenus. L'étude d'impact quantifie a près de 2000 m<sup>2</sup> les nouveaux espaces verts créées (extension comprises) mais il n'est pas établi ni de bilan mesurant l'évolution (avant et après travaux ) des surfaces imperméabilisées, de celles plantées, des surfaces désartificialisées ... ni d'évaluation des effets sur les zones de chaleur identifiées par l'étude de l'AURAN.

Sur ce point le maitre 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 ?

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.

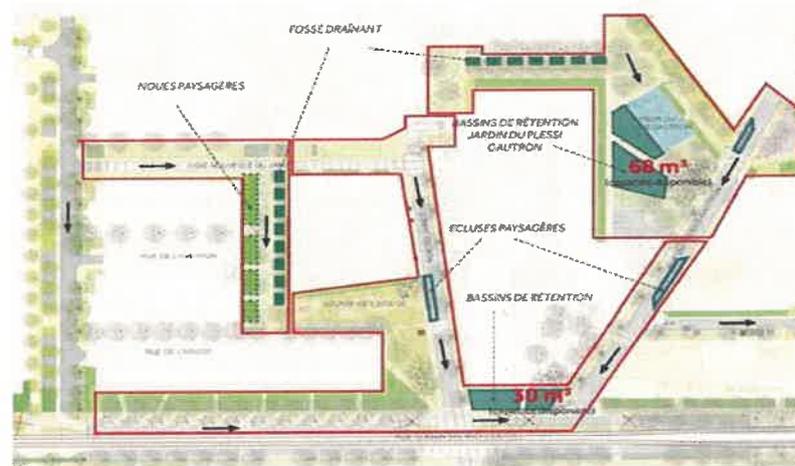
Notes :

1. Cf. « Les synthèses de l'AURAN » n° 58, juin 2020

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 <sup>2</sup>	14 425	15 560
Surfaces imperméables en m <sup>2</sup>	30 165	27 387
Surface semi-perméable en m <sup>2</sup>		1 621
Surface Totale espaces publics en m <sup>2</sup>	44 590	44 568

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m<sup>2</sup> 2 756  
soient 6% de la surface d'aménagement

### Secteur Lauriers

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

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m<sup>2</sup> 6 616  
soient 12% de la surface d'aménagement

### Secteur Mendès France

	Existant	Projet
Surfaces perméables en m <sup>2</sup>	10 554	16 788
Surfaces imperméables en m <sup>2</sup>	51 051	41 670
Surface semi-perméable en m <sup>2</sup>		3 169
Surface Totale espaces publics en m <sup>2</sup>	61 605	61 627

Gain surfaces perméables/semi-perméables en m<sup>2</sup> 9 403  
soient 15% de la surface d'aménagement

L'objectif est de déconnecter environ 19 000 m<sup>2</sup> 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'ilot 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).

## 5.6. Les impacts sociaux

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

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

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

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

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1/ 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...)?

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.

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

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

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 constructions de pavillons intégrant le parc d'un bailleur social et proposés à ces ménages.

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.

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

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 Ménéret, 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.

## 5.7. Les impacts socio-économiques

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

Dans cette perspective, des surfaces de plancher à usage tertiaire ou commercial seront édifiées ainsi que de nouveaux logements ; pour ces deniers la typologie et les financements peuvent infléchir l'occupation sociale à venir dont la mixité est présentée comme l'un des objectifs essentiels du projet de renouvellement urbain.

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

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

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.

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 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 ?

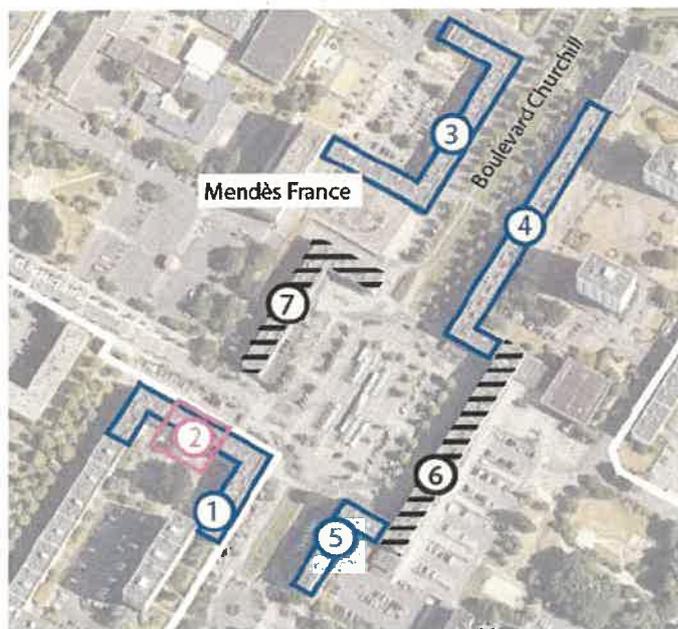
Quelle sera la (ou les) cible de commercialisation des surfaces dédiées aux nouveaux commerces et services ?

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 ?

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 multi-modal, ainsi que la cohérence, et de permettre une amélioration des usages.

#### **Concernant l'emploi :**

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

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

Les 1.500 m<sup>2</sup> 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.

(Sources : AURAN et CERTU).

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 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 ?

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 re-questionner 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.

## **5.8. L'organisation et le calendrier des travaux**

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

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

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

**Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

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

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.

**2/ 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 .

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.

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

- quels sont les moyens (support, destinataires...) utilisés à l'occasion de la construction de

la Maison de la Santé Pluriprofessionnelle, de la Médiathèque, de l'aménagement des abords de la Maison des Citoyens de Bellevue ? Un bilan en a-t-il été tiré ?

- quels sont les moyens retenus pour informer des différents chantiers d'une part l'ensemble des habitants du Grand Bellevue d'autre part les seuls habitants du secteur concerné ?
- un dispositif de veille, associant éventuellement les habitant.es, les salarié.es, les acteurs locaux (associations, bailleurs sociaux, commerces ...) est-il envisagé en vue d'identifier et réduire les désagréments de la vie quotidienne que les différents chantiers généreront ? Si oui le ou lesquels ?

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 MHCB. 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 bellevusienne.



- 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.

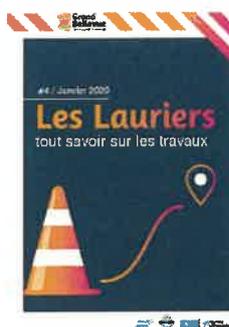
Ces équipements ont fait l'objet de temps forts, premières pierres, inauguration, largement diffusés et auxquels les groupes d'habitants ayant participé au projet ont été spécifiquement invités.

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.

### Bellevue s'anime !

Il y a 1 an, les travaux sur le **place des Lauriers** débutent. Le secteur poursuit sa transformation avec la démolition de l'immeuble rue de la Saône, les travaux de réseaux pour la future Maison de Santé, la création du repère et de la prairie fleurie.

Sur la place centrale **Mérolle-France**, les travaux ont débuté également sur le secteur avec la rénovation dans un premier temps de l'immeuble **Toulouse**, qui accueillera demain la future crèche intercommunale. Outre les chantiers, cet été sera axé avec une programmation culturelle et de loisirs proposée par les villes de **Nantes** et de **Saint-Herblain**. C'est l'occasion pour chacun de découvrir ou redécouvrir des espaces verts, des espaces de détente à utiliser tout au long de l'année. **Dans ce livret, informez-vous des chantiers et de ces lieux de respiration dans votre quartier.**

**Nouveau nom de rue :**  
Afin de donner une adresse aux nouveaux logements de l'immeuble **BelleCo**, une portion de la rue **Romain Rolland** a été renommée. En association avec les habitants et habitants du quartier et le collectif **« La Cité Côté Fenêco »**, c'est le nom **« Bellevue de Beauvoit »** qui a été retenu.

**Les étapes des chantiers :**

<b>Mars 2020</b> • Travaux de terrassement • Démolition immeuble rue de la Saône • Démolition immeuble rue de la Saône	<b>Juin 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Été 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Été 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Été 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Été 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux
<b>Automne 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Automne 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Automne 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Automne 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Automne 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux	<b>Fin d'année 2020</b> • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux • Travaux de réseaux

### Grand Bellevue

NANTES - SAINT-HERBLAIN

Pour le début de la démolition du bâtiment du Doubs de la place des Lauriers

le **lundi 13 janvier 2020, à 14h**

Rendez-vous à partir de 13h au bus citoyen, au la rue de la Saône de la Maison des Habitants et des Citoyens.

Ensemble pour vivre ce moment important, participatif et symbolique pour toutes celles et ceux qui ont un jour vécu les Lauriers.

**CONTACT**  
Service Citoyen  
02 51 12 12 12  
du lundi au vendredi de 9h à 18h  
Téléphone 11 ou 119

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. 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,



## 5.9. Le coût du projet

Au terme du dossier soumis à enquête publique, le coût 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 coût à près de 68 millions d'euros.

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

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

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 Renovation 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.

## 5.10. L'état parcellaire

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

Trois observations ont trait à l'état parcellaire. La première concerne la famille Delorme et en particulier la succession, semble-t-il, non réglée au décès de « Madame Odette Jan épouse de 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 divisions en volumes) et 134.

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

**Concernant les co-proprétaires 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 ?

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 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 ?

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.

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

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.

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

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

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

Les RDC commerces des deux bâtiments qui ne seront pas démolis, situés côté nantais de la Place Mendès-France, ont été inscrits 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 projetée 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

terme de la polarité commerciale.

Au vu des échanges tenus auprès de CDC Habitat et des commerçants concernés, l'intégration des RDC commerces dans la cessibilité n'apparaît plus nécessaire. Les RDC commerces concernés ne seront pas intégrés dans la demande d'arrêté de cessibilité.

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 ?

CDC habitat constate des écarts minimes entre les fiches parcellaires fournies et les projets d'état de division en volumes (EDDV) constituées par le géomètre de l'opération, en l'absence d'EDD du bailleur. Les fiches parcellaires seront actualisées suivant les nouvelles surfaces indiquées par CDC Habitat dans l'observation n°5, préalablement à la demande de cessibilité.

Le géomètre de l'opération confirme cette « erreur cadastrale », minime de 238 m<sup>2</sup> 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 cadastrale d'apport de 9921 m<sup>2</sup> (1015 + 2651 + 6255 = 9921 m<sup>2</sup>).

Annexes :

- Annexe convention NPNRU : tableau de bord de suivi des objectifs urbains
- Plan masse de la ZAC du Grand Bellevue (2019 – AVP des espaces publics). Nb : ce plan masse est un document projet ayant vocation à évoluer dans le temps au fur et à mesure des avancées des études urbaines. Certains secteurs ont ainsi déjà fait l'objet de modifications substantielles - Lauriers au pied de la tour du Doubs, Bernardière sud notamment suite aux évaluations environnementales – néanmoins ce plan permet de guider la composition urbaine de l'ensemble de la ZAC du Grand Bellevue.

Thierry Collette



Directeur du département urbanisme et habitat

Nantes Métropole









Vous êtes un professionnel (activités, artisans, notaires, etc.) : découvrez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site [www.medialaw.fr](http://www.medialaw.fr)

Pour faire connaître une annonce légale  
**Medialaw**, tel : 02 99 26 42 00 / Fax : 0 820 309 009 / e-mail : [annonces.legales@medialaw.fr](mailto:annonces.legales@medialaw.fr)  
Internet : [www.medialaw.fr](http://www.medialaw.fr)

Tout de même depuis notre ACTE de fusion intervenu le 19 novembre 2021 sur le 1824 de la loi relative aux entreprises, nous informons que conformément au décret du 20/12/2021 du 20 décembre 2021 les annonces légales portées au site [www.annonces-legales.com](http://www.annonces-legales.com) et les sites de presse Océan des autres journaux d'annonces légales sont également accessibles en ligne dans une base de données juridique centralisée.

Vie des sociétés

LE GALON BLANC

Forme : SARL, société en liquidation  
Capital social : 2 000 euros  
Siège social :  
1 rue de la Galissonnière  
44000 NANTES  
SIS 214 189 RCS de Nantes

DISSOLUTION  
ANTICIPÉE

Aux termes de l'AGG en date du 31 janvier 2022, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 31 janvier 2022. Mme Christiane Segaudin demeure 7 rue des Saules-Miroirs, 44000 Saint-Herblain, a été nommée liquidateur et la a l'ordre de procéder au pur liquidation. Le siège de la liquidation est au siège social déposé au 02/01/2022 en vue de la dissolution.

Christine SAGAUDIN

PAR COURTOISIE

Nous prions instamment nos annonceurs de répondre à toutes les lettres de candidature qui leur sont adressées et de réduire le plus rapidement possible les documents qui leur ont été envoyés, même si un retard n'est pas prévu pour la réponse.

PRECOM

Avis administratifs

Préfecture de LA LOIRE-ATLANTIQUE  
Direction de la coordination des politiques publiques (DCCPP)  
et de l'appui territorial

Bureau des procédures environnementales et foncières  
**NANTES METROPOLE (maire d'ouvrage)  
LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT  
(concessionnaire)**

Projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue sur le territoire des communes de Nantes et de Saint-Herblain

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2021 en date du 28/12/2021 et par arrêté du 28/12/2021 en date du 28/12/2021, une enquête de type unique précède à la décision d'acte public (DAP) du projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue.

La réalisation des travaux nécessaires à la réalisation (aménagement) de ce projet implique la réalisation de travaux de construction et d'entretien de façon précise des aménagements et autres éléments de cette opération par le projet. Cette enquête est ouverte au public de Nantes Métropole-Nantes-Océan, au siège de la Loire, 44100 Nantes (siège de l'enquête) et à la Direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme de Saint-Herblain, 4 rue de Charente, 44000 Saint-Herblain.

M. Michel Mitter, chargé de mission en agencé d'urbanisme administratif, services territoriaux, est désigné en qualité de commissaire enquêteur. Pendant la durée de l'enquête, les données d'enquête (DSE) participatives, sont déposées en format "open" dans les lieux précités, où le public peut en prendre connaissance sur place au sein et heures d'ouverture des services du public et, de ce fait, selon les modalités prévues dans le plan de suivi de l'enquête en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19. Les modalités d'accueil du public peuvent évoluer, les horaires d'ouverture peuvent être restreints et la liste de rendez-vous, lorsque nécessaire.

Préalablement à tout déplacement, il est conseillé de se renseigner auprès des services afin de connaître les modalités pratiques en regard notamment pour le cas d'un accès au matériel de son propre déplacement. Les données d'enquête peuvent être consultées sur un poste informatique dans les lieux précités.

À fins administratives, les données d'enquête sont consultables en format "papier" et sur un accès informatique le vendredi 18 février 2022 de 8 h 30 à 12 h 30, à la Maison du Projet du Grand Bellevue, 43 boulevard Winston-Churchill, 44000 Saint-Herblain, ainsi qu'une permanence de consultation enquêtes. Un registre d'enquête est également mis à la disposition du public, ainsi qu'un registre de consultation des données d'enquête de la DCCPP en Loire-Atlantique à l'adresse suivante : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr/information-publicite/partenariats-epieles/enquetes-publiques>. Pendant le temps strict de l'enquête, le public peut formuler ses observations et propositions.

Sur les registres "papier" déposés dans les lieux précités, par voie postale, à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à savoir : au siège de Nantes Métropole-Nantes-Océan, au siège de la Loire, 44100 Nantes.

Sur le registre électronique mis en place à l'adresse suivante (accès en ligne sur le site internet des services de la DCCPP en Loire-Atlantique) : <http://www.registre-demarches.fr/2947> par courrier électronique à l'adresse suivante.

Enquête publique 2947 (registre-demarches.fr) ou toute des pièces jointes ne peut excéder 2 Mo, seuls les courriels reçus pendant le temps strict de l'enquête sont pris en compte.

Toutes les observations et propositions sont mises à la disposition du public, dans les conditions, délais, et modalités prévues par le registre électronique, la commission enquêteur reçoit en personne les observations des citoyens, aux jours et heures suivants et selon les modalités d'accueil du public en vigueur.

À la Direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme de Saint-Herblain, 4 rue de Charente, 44000 Saint-Herblain, du 31 janvier 2022 de 8 h 30 à 17 h 30.

Au siège de proximité de Nantes Métropole-Nantes-Océan, siège de la Loire, 44100 Nantes, vendredi 11 février 2022 de 8 h 30 à 17 h 30.

À la Maison du Projet du Grand Bellevue, 43 boulevard Winston-Churchill, 44000 Saint-Herblain, vendredi 18 février 2022 de 8 h 30 à 12 h 30.

À la Direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme de Saint-Herblain, 4 rue de Charente, 44000 Saint-Herblain, mercredi 23 février 2022 de 12 h 30 à 17 h 30.

au siège de proximité de Nantes Métropole-Nantes-Océan, siège de la Loire, 44100 Nantes, vendredi 2 mars 2022 de 12 h 30 à 17 h 30.

Toutes personnes peut, sur sa demande et sans frais, obtenir communication des données d'enquête auprès du siège de la Loire-Atlantique, 044 rue de la République de l'arrondissement d'enquête.

Ces données, les débats et conclusions de l'enquête sont publiés sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr>

et mis à la disposition du public dans les lieux précités, pendant un et à compter de la durée de l'enquête.

Tous renseignements concernant le projet peut être obtenus auprès de Nantes Métropole (maire d'ouvrage) - département de Développement urbain, Direction générale, Belgique à la Maison de la ville écologique et solidaire Grand Bellevue, 2 cours de Champ-de-Mars, 44000 Nantes, telen. 02 51 00 00 00, Loire Océan Métropole Aménagement (concessionnaire) : 34, rue du Pré-Gaucher, CS 80201, 44021 Nantes cedex 1.

La mission d'accompagnement d'intervenir à l'issue de la procédure est, une décision sur l'acte public du projet envisagé sur un site précis.

La présente publication est faite conformément au site de l'application des articles L.3111 à L.3113 du Code de l'urbanisme pour cause d'acte public, qui détermine, en vue de la tenue des débats, l'ensemble des personnes et autres personnes, et autres personnes, qui font l'objet de l'enquête, sont donc destinés à l'acte public, soit l'acte de consultation, soit l'ordonnance d'approbation.

Le propriétaire et l'occupant sont tenus d'apporter et de faire connaître à leur propriétaire les termes, conditions, date et des des documents, être présentés au passage et ceux qui peuvent inciter des servitudes.

Les données autres que ceux mentionnés aux articles L.3111 et L.3113 sont mis en demeure de faire savoir leurs droits par procédure collective et tenue de faire connaître à l'occupant à défaut de quoi ils sont déchu de tous droits à l'acte public.

de l'article R.3111 du Code de l'urbanisme pour cause d'acte public, qui détermine, la notification prévue à l'article L.3111 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R.3111. Les personnes qui ne participent et l'occupant sont tenus d'apporter et de faire connaître à l'occupant, dans le délai prévu, les termes, les conditions, les personnes qui ont des droits d'usage, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent inciter des servitudes.

ANNEXE 3d

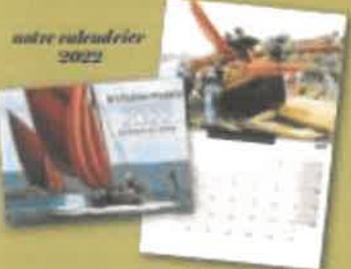
ABONNEZ-VOUS  
OU OFFREZ  
UN ABONNEMENT

A PARTIR DE  
**5,80 €**  
PAR MOIS



132 PAGES  
1 AN = 6 NUMÉROS

+ RECEVEZ EN CADEAU



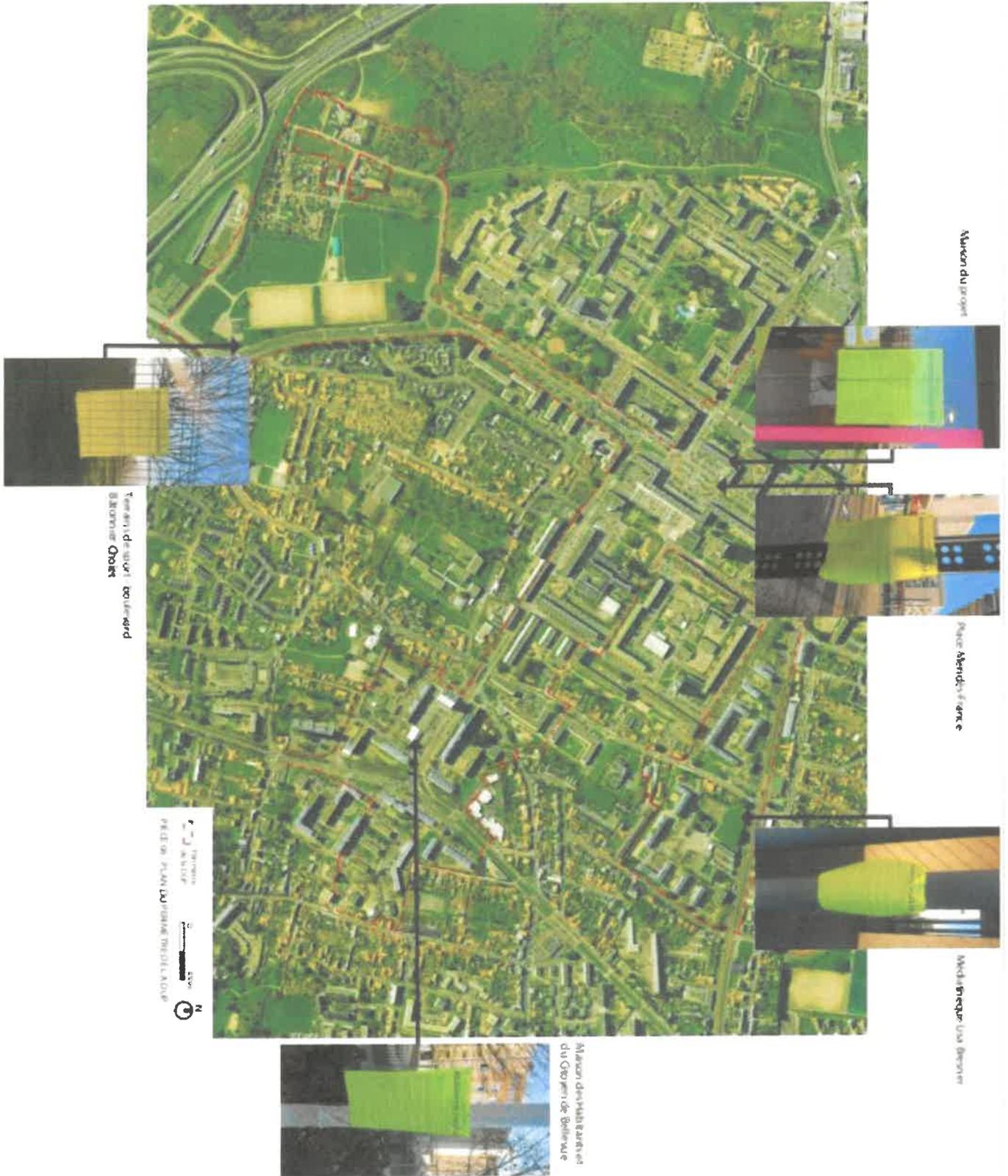
+ PROFITEZ  
D'UN ACCÈS ILLIMITÉ  
À QUARANTE ANS  
D'ARCHIVES



plus de 2000 articles  
perven dans Le Chasse-Maree.

CHASSE-MAREE.COM

# ANNEXE 4



**DG Déléguée à la fabrique de la ville écologique et solidaire**  
Département Urbanisme et Habitat  
Direction Aménagement Urbanisme Agglomération  
Affaire suivie par Sébastien CLAIRAT  
Tel +33 (0)2 40 99 48 16

**Objet ZAC du Grand Bellevue - CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

La Direction Aménagement et Urbanisme Agglomération CERTIFIE avoir procédé à l’affichage de l’avis d’enquête publique relative au projet d’aménagement de la ZAC du Grand Bellevue durant la période du 14 janvier au 02 mars 2022 inclus sur les sites suivants

- maison du Projet Grand Bellevue, place Mendès-France, Saint-Herblain ;
- place Mendès-France, Saint-Herblain ;
- médiathèque Lisa Bresner, boulevard Émile Romanet, Nantes ;
- Maison des habitants et du Citoyen de Bellevue, place des Lauriers, Nantes ;
- terrains de sports, boulevard Bâtonnier Cholet, Nantes

Fait à Nantes le 23/03/2022  
le chargé de projet



Sébastien CLAIRAT



# ANNEXES 6b



Mairie de Saint-Herblain - 1 rue de la République - 44300 SAINT-HERBLAIN



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire, M. Jean-François LEBLANC, Président de Nantes Métropole

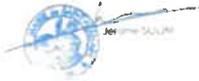
CERTIFIE avoir procédé à l’affichage et à l’ouverture de l’enquête publique relative au projet d’aménagement de la ZAC du Grand Bellevue sur le territoire des communes de Nantes et de Saint-Herblain

durant la période du 14 janvier 2022 au 02 mars 2022 inclus.

à la Direction de l’Aménagement Urbain et de l’Urbanisme, située au 9, rue de Charrière à Saint-Herblain.

Fait à Saint-Herblain le 02 mars 2022

Pour le Maire  
L’adjoint délégué à l’urbanisme  
et à l’aménagement durable  
Jerôme SAUPE



Mairie de Nantes  
100001  
Bureau de l’urbanisme  
100001  
7, rue de Charrière  
Saint-Herblain.fr



Métropole Nantes S.

Direction Générale Citoyenneté et Territoires Solidaires - DG CITES  
Direction de Quartiers Ouest

Affaire suivie par Marie-Florence  
Tel : 02 40 47 47 44  
Marie.Florence@metropole-nantes.fr

Nantes le jeudi 10 mars 2022

## Certificat d’affichage

La Direction de Quartiers Ouest, Ville de Nantes,

CERTIFIE avoir procédé à l’affichage et à l’ouverture de l’enquête publique relative au projet d’aménagement de la ZAC du Grand Bellevue sur le territoire des communes de Nantes et de Saint-Herblain

durant la période du 14 janvier au 02 mars 2022 inclus.

dans les locaux de la Direction de Quartiers Ouest, située au 02 rue du Drac à Nantes

Fait à Nantes le 10/03/2022

La Direction de quartiers Ouest

VILLE DE NANTES  
Département d’urbanisme  
des Quartiers et Territoires  
Equipe de quartier Fanny LOZEAU  
Bellevue/Charrière/Saint-Anne

### Commune de NANTES

Adresse postale:  
PRÉFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE  
Direction de la planification des politiques  
publiques et de l’appui territorial  
Bureau des opérations d’aménagementales et foncières (BPAF)  
6, quai Ernest-Renan - BP 33515  
44335 NANTES CEDEX 11  
à l’issue de la procédure d’affichage

#### Projet d’aménagement de la ZAC DU GRAND BELLEVUE sur les communes de Nantes et de Saint-Herblain

#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

d’un avis d’ouverture d’enquête publique unique préalable à :  
la déclaration d’utilité publique du projet précité,  
la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

En exécution de l’arrêté préfectoral n° 2021/BPEI/150 en date du 28/12/2021,

Je soussignée Madame Johanna RILAND

Maire de la commune de NANTES,

CERTIFIE que l’avis relatif à l’enquête susmentionnée a été affiché en mairie centrale

du 13 janvier 2022 au 02 mars 2022 inclus.

Fait à NANTES,

Le

Signature

# ANNEXE 7



CORNET VINCENT SEGUREL

Ville de Nantes  
 Direction de l'urbanisme  
 1 rue Valco de Gama  
 44000 NANTES

Par courrier LRAR

Nantes, le 29 janvier 2022

**N/Ref :** FRM / AUB / MAA - Dossier N° 141693  
**AFFAIRE :** LOMA/PROJET GRAND BELLEVUE  
**V/Ref :**

Madame, Monsieur,

En ma qualité de conseil de la société Loire Ocean Métropole Aménagement, je me permets de venir vers vous dans le cadre du projet Grand Bellevue.

En application de l'article 7 b de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2021, je vous notifie le dépôt du dossier d'enquête parcellaire relatif à ce projet, dans l'intérêt des propriétaires expropriés suivants :

- Le syndicat des copropriétaires des garages sis sur la parcelle cadastrée E1 30
- Monsieur Marcel AFFILE ;
- La succession de Madame Lucienne BRETECHE ;
- La succession de Madame Geneviève ROYER, épouse HUBERT ;
- Madame Nicole AUTEXIER, épouse LEMOINE ;
- Madame Djamilia GUENINECHE ;
- Madame Andrée PASQUIER, épouse MORICE ;
- La succession DELORME ;
- La SCCV La Bernardière

Pour garantir la régularité de la procédure d'enquête parcellaire, je vous remercie de bien vouloir procéder, dès réception de la présente et jusqu'au 3 mars 2022, à l'affichage en mairie (sur votre panneau d'affichage habituel), des courriers de notification à destination des propriétaires expropriés et leurs annexes (questionnaires, l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2021, de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique et du dossier d'enquête parcellaire), dans leur intégralité.

**NANTES - PARIS - RENNES - LILLE - BORDEAUX - LYON**  
 10, rue de la République - 44000 Nantes - France - Téléphone : 02 51 82 00 00 - Fax : 02 51 82 00 01  
 10, rue de la République - 75001 Paris - France - Téléphone : 01 42 55 55 55 - Fax : 01 42 55 55 56  
 10, rue de la République - 35000 Rennes - France - Téléphone : 02 99 00 00 00 - Fax : 02 99 00 00 01  
 10, rue de la République - 59000 Lille - France - Téléphone : 03 20 39 39 39 - Fax : 03 20 39 39 40  
 10, rue de la République - 33000 Bordeaux - France - Téléphone : 05 57 00 00 00 - Fax : 05 57 00 00 01  
 10, rue de la République - 69000 Lyon - France - Téléphone : 04 78 00 00 00 - Fax : 04 78 00 00 01

En retour, je vous saurais gré de bien vouloir me certifier que ces documents ont bien fait l'objet d'un affichage en mairie de ce jour jusqu'au 3 mars 2022.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire souhaité.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à ma respectueuse considération et à l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Frédéric MARCHAND**  
 Avocat associé  
 frederic.marchand@vmsc.fr

État descriptif descriptif  
 (annexes de l'enquête unique) et leurs annexes.

CORNET VINCENT SEGUREL

Marie de Saint Herblain

PAR E-Mail

Nantes, le 14 janvier 2022

**N/Ref :** FRM / AUB / MAA - Dossier N° 141693  
**AFFAIRE :** LOMA/PROJET GRAND BELLEVUE  
**V/Ref :**

Madame, Monsieur,

En ma qualité de conseil de la société Loire Ocean Métropole Aménagement, je me permets de venir vers vous dans le cadre du projet Grand Bellevue.

En application de l'article 7 b de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2021, je vous notifie le dépôt du dossier d'enquête parcellaire relatif à ce projet, dans l'intérêt des propriétaires expropriés suivants :

- Le syndicat des copropriétaires des garages sis sur la parcelle cadastrée CL 30 ;
- Monsieur Marcel AFFILE ;
- La succession de Madame Lucienne BRETECHE ;
- La succession de Madame Geneviève ROYER, épouse HUBERT ;
- Madame Nicole AUTEXIER, épouse LEMOINE ;
- Madame Djamilia GUENINECHE ;
- Madame Andrée PASQUIER, épouse MORICE ;
- La succession DELORME ;
- La SCI Les Bernardières

Pour garantir la régularité de la procédure d'enquête parcellaire, je vous remercie de bien vouloir procéder, dès réception de la présente et jusqu'au 3 mars 2022, à l'affichage en mairie (sur votre panneau d'affichage habituel), des courriers de notification à destination des propriétaires expropriés et leurs annexes (questionnaires, l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2021, de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique et du dossier d'enquête parcellaire), dans leur intégralité.

En retour, je vous saurais gré de bien vouloir me certifier que ces documents ont bien fait l'objet d'un affichage en mairie de ce jour jusqu'au 3 mars 2022.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à ma respectueuse considération et à l'assurance de mes sentiments dévoués.

**Frédéric MARCHAND**  
 Avocat associé  
 frederic.marchand@vmsc.fr

**NANTES - PARIS - RENNES - LILLE - BORDEAUX - LYON**  
 10, rue de la République - 44000 Nantes - France - Téléphone : 02 51 82 00 00 - Fax : 02 51 82 00 01  
 10, rue de la République - 75001 Paris - France - Téléphone : 01 42 55 55 55 - Fax : 01 42 55 55 56  
 10, rue de la République - 35000 Rennes - France - Téléphone : 02 99 00 00 00 - Fax : 02 99 00 00 01  
 10, rue de la République - 59000 Lille - France - Téléphone : 03 20 39 39 39 - Fax : 03 20 39 39 40  
 10, rue de la République - 33000 Bordeaux - France - Téléphone : 05 57 00 00 00 - Fax : 05 57 00 00 01  
 10, rue de la République - 69000 Lyon - France - Téléphone : 04 78 00 00 00 - Fax : 04 78 00 00 01



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Monsieur Bertrand AFFILE, agissant en qualité de Maire de la ville de Saint-Herblain, certifie avoir procédé, durant la période **du 14/01/2022 au 2/03/2022** à l’affichage sur le panneau officiel de la Ville de Saint-Herblain, 2 rue de l’Hôtel de Ville, en Mairie principale, du dossier portant sur le projet Grand Bellevue - dossier d’enquête parcellaire.

Ceci pour valoir ce que de droit.

A Saint-Herblain le 14 mars 2022

Le Maire de Saint-Herblain



Bertrand AFFILE

