

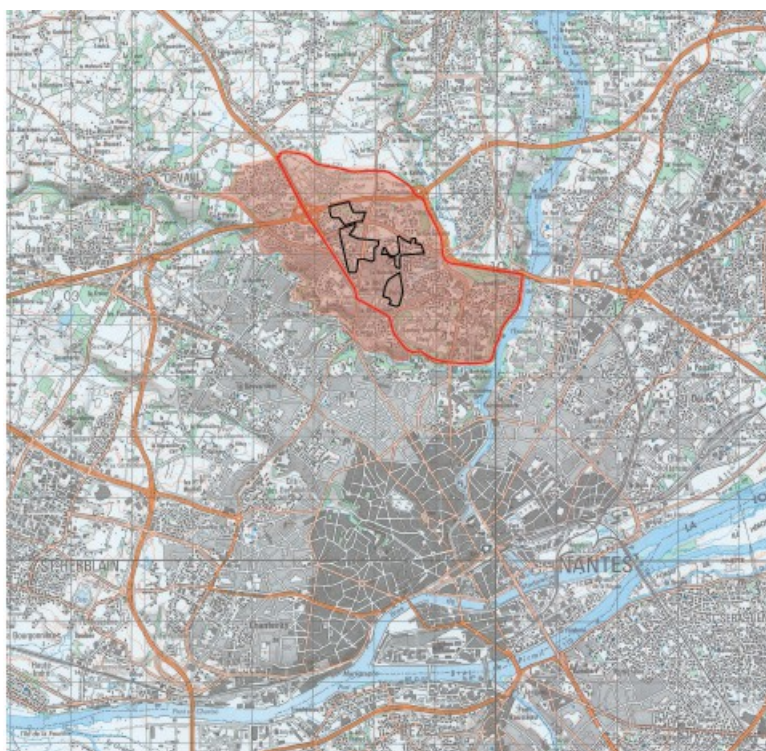
**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE**

**Projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord  
sur la commune de Nantes**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE préalable à :**

- *l'autorisation environnementale unique*
- *la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet*
- *La cessibilité des parcelles situées sur le centre commercial, route de la chapelle sur erdre*

*Réalisée du 23 novembre 2023 au 5 janvier 2024*



***Conclusion du commissaire enquêteur concernant la cessibilité***

***Commissaire Enquêteur : Didier VILAIN***

***Destinataires :***

*Monsieur le préfet du département de la Loire Atlantique*

*Madame la présidente de Nantes Métropole*

*Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes*

## Sommaire

<b>1. Généralités et cadre de l'enquête publique.....</b>	<b>3</b>
1.1 Contexte.....	3
1.2 Le porteur de projet.....	3
1.3 Synthèse du projet, objectifs et enjeux des demandes.....	3
1.4 Les textes réglementaires.....	5
1.5 La désignation et mission du commissaire enquêteur.....	6
<b>2. Le dossier afférent à la cessibilité.....</b>	<b>7</b>
<b>3. L'enquête publique unique.....</b>	<b>8</b>
<b>4. La synthèse des observations et des questionnements.....</b>	<b>9</b>
<b>5. L'analyse des impacts sur le parcellaire.....</b>	<b>10</b>
<b>6. La conclusion formalisée.....</b>	<b>10</b>

## 1 Généralités et cadre de l'enquête publique

### 1.1 Contexte

Présentation du quartier « Nantes Nord »

Considéré comme l'un des quartiers les plus «verts» de Nantes, Nantes Nord comporte les plus importantes zones urbaines sensibles de la ville de Nantes où s'inscrivent 5 quartiers prioritaires de la politique de ville (Qpv) : bout des landes, bout des pavés, chêne des anglais, petite sensitive et boissière.

Ces micro-quartiers sont des territoires vulnérables où la part de pauvreté est la plus forte et où la dynamique territoriale s'affaiblit par rapport au reste de l'agglomération nantaise. De fait, les habitants se heurtent à un environnement urbain dégradé où la place des espaces verts est peu visible du fait de la prépondérance des grands îlots urbains qui viennent enclaver le quartier.

Dans le cadre du projet global Nantes Nord, les micro-quartiers ciblés sont **bout des pavés, chêne des anglais, petite sensitive et boissière** qui font l'objet d'un renouvellement urbain afin d'améliorer le parc de logements, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les micro-quartiers, stimuler le développement économique et faire des espaces verts du quartier des lieux de vie et d'échange.

### 1.2 Le porteur de projet

Nantes Métropole, exerçant notamment les compétences en matière d'aménagement urbain, de logement-habitat et de la politique de la ville, assure la maîtrise d'ouvrage du projet.

Nantes métropole a mandaté la société publique locale d'aménagement, Loire Océan Métropole Aménagement (Loma) pour mener à bien le volet de renouvellement urbain du projet global.

Le projet d'aménagement de la Zac Nantes Nord a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2021 avec avis de l'autorité environnementale, dans le cadre de la création de la Zac. suite à cet avis, un mémoire en réponse a été rédigé par la SPLA Loma .

La Zac Nantes Nord a été créée en octobre 2021. parallèlement, les études de conception du projet urbain ont été poursuivies, aboutissant à un niveau d'avant projet (avp) pour les secteurs **bout des pavés et chêne des anglais**.

### 1.3 Synthèse du projet, objectifs et enjeux des demandes

La ZAC multisites se déploie sur 81,6 hectares.

Le projet repose sur quatre principes définissant le projet urbain :

**Rendre lisible et clarifier le réseau de parcs** en préservant et renforçant les espaces plantés actuels mais aussi en reliant ces différents espaces pour permettre la création d'un réseau de parcs.

Le projet vise à rendre visibles et accessibles les jardins :

- ouverture du jardin du Chêne des Anglais en lien avec le parc de l'Amande
- réalisation d'une promenade linéaire qui traverse le Bout des Pavés pour rejoindre également le parc de l'Amande
- requalification du jardin du Canada

Le développement du réseau de liaison douces permettra de relier les cœurs d'îlots paysagers des deux grands ensembles au parc de l'Amande au nord au réseau des squares de Nantes nord au sud.



**Compléter et renforcer les liaisons par l'amélioration de l'armature est-ouest**, la requalification des grands tracés urbains et également le développement des continuités piétonnes et cyclistes.

La faiblesse du maillage viaire est liée au manque de liaisons est-ouest entre la route de Rennes et la rue des renards.

C'est ainsi que cette zone est marquée par de nombreuses impasses qui conduisent à des dysfonctionnements sociaux telle que la sécurité et urbaine (desserte des quartiers notamment).

De ce fait, la faiblesse du maillage viaire complexifie les déplacements et la lisibilité du territoire, participant à l'enclavement des secteurs du Bout des Pavés et du Chêne des Anglais.

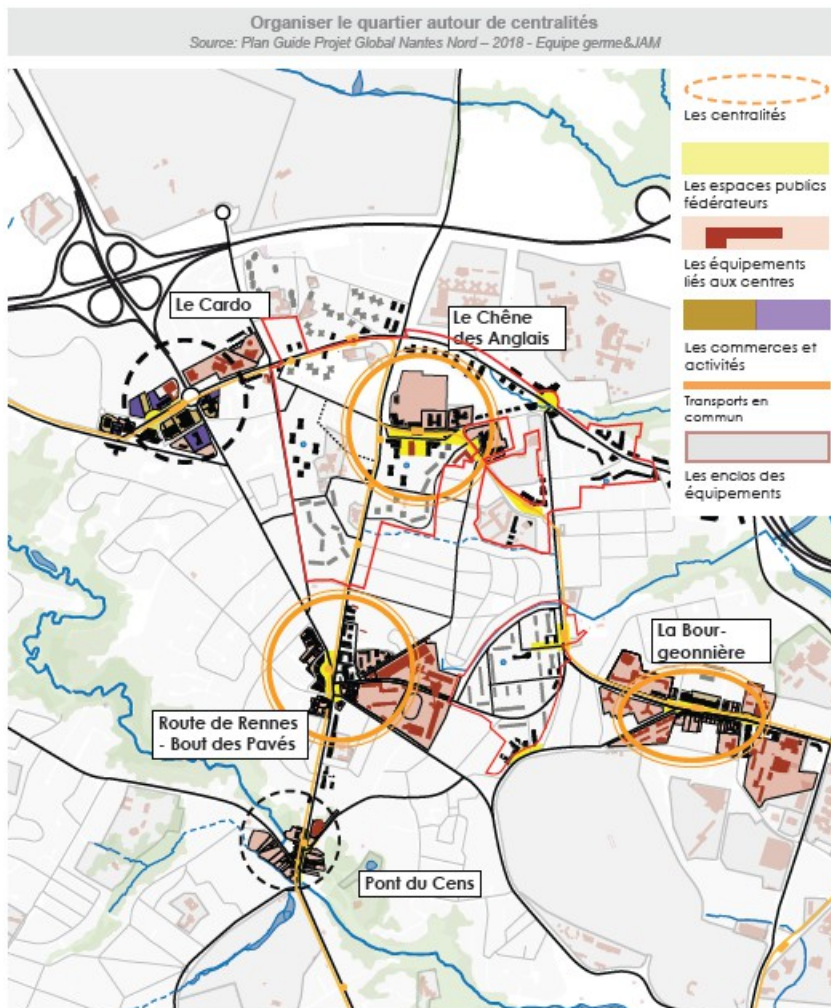
Plusieurs voies sont ainsi créées dans le prolongement des voies existantes.

#### **Compléter l'armature des centralités par**

- la restructuration de certains équipements et la consolidation/centralisation de l'offre de service publics.
- l'amélioration de l'offre commerciale implantée en pied d'immeuble.

#### **Améliorer l'attractivité/diversité résidentielle et la qualité spatiale grâce à**

- la démolition (a minima)
- la construction de nouveaux logements pour permettre la diversification des typologies d'habitats
- la réhabilitation de nombreux logements
- la densification maîtrisée sur les grands axes,
-



Au final, le projet projette de créer 70 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit environ 1130 logements et 8 094 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour accueillir des services, commerces et activités.

Il est prévu la démolition de 350 logements.

Ainsi le gain net de logements est d'environ 780 logements.

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord et assurer son aboutissement, le porteur du projet via son aménageur la LOMA, souhaite pouvoir recourir à l'expropriation.

A cette fin, il a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens réels et droits réels concernés.

#### **1.4 Les textes réglementaires**

Les règles applicables résultent du code de l'environnement et du code de l'expropriation.

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

En application de l'article L110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du code de l'environnement, fait l'objet d'une enquête dont la procédure et les modalités de déroulement sont régies par le code de l'environnement.

Par ailleurs, l'enquête parcellaire qui permet de délimiter ou définir précisément les emprises biens ou droits réels à exproprier et le cas échéant de les déclarer cessibles, peut être concomitante à celle

préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'elle remplit les conditions posées par l'article R,131-14 du code de l'expropriation ; ce qui est le cas en l'espèce.

Le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2021 actualisée en 2023, dans le cadre de la création de cette ZAC.

Cette opération étant soumise à autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et activités mentionnées au 1 de l'article L.214-3 du code de l'environnement (articles L.181-1 et suivants du même code), il y a lieu d'ouvrir une enquête sur la demande susvisée.

### ***1.5 La désignation et mission du commissaire enquêteur***

Par décision du président du tribunal administratif de Nantes en date du 25 octobre 2023 (N° E23000194-44), Didier Vilain a été nommé commissaire enquêteur.

L'article L 123-6 du code de l'environnement stipule que « l'enquête publique unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur... ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».

S'agissant de de l'autorisation environnementale unique et de l'utilité publique (article 6 de l'arrêté préfectoral), dès réception des registres, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire ses éventuelles observations dans un délai de quinze jours.

Dans le rapport unique, le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et, dans un présentation séparée, consigne ses conclusions motivées aux titres de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation environnementale et ce, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

S'agissant de l'enquête parcellaire, l'article 8 de l'arrêté préfectoral stipule que le commissaire enquêteur examine les observations éventuellement consignées ou annexées au registre et entend toute personne susceptible de l'éclairer. Il donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Sur ce point, la jurisprudence est venue préciser que, dans l'hypothèse où l'expropriation était motivée par la réalisation d'une opération d'aménagement, ce qui est le cas d'une ZAC, la notion « d'emprise des ouvrages projetés » doit s'entendre comme « le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ou d'urbanisme ».

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

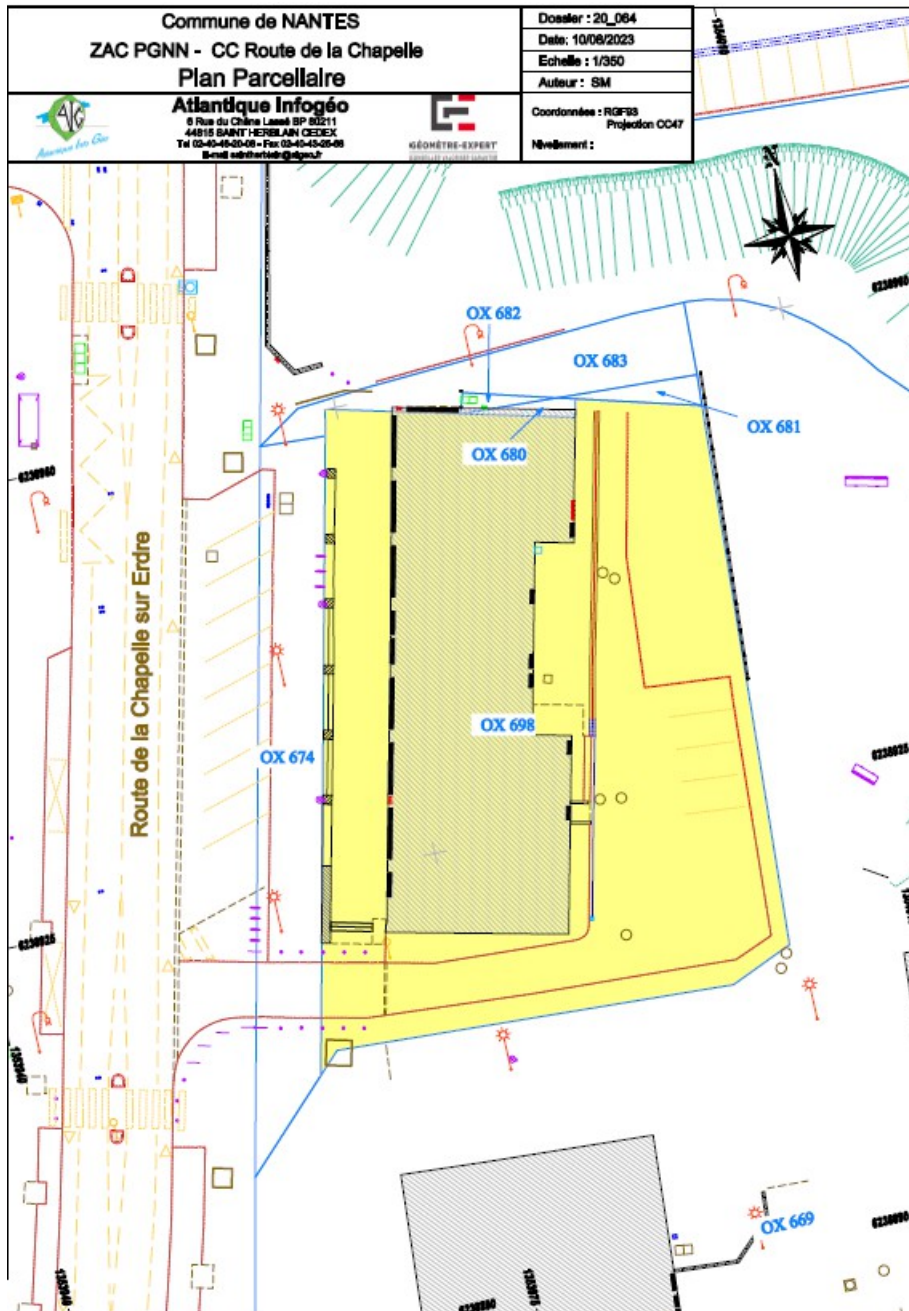
## 2 Le dossier afférent à la cessibilité

Le dossier soumis à enquête comprend un plan parcellaire et d'un état parcellaire faisant apparaître l'emprise objet du projet de cessibilité : la parcelle OX 698 d'une contenance de 15a21ca située dans le centre commercial, route de la chapelle sur erdre à Nantes.

Le dossier comprend également les noms et adresses des propriétaires

J'ai pu vérifier les notifications faites aux propriétaires des biens concernés.

Le dossier est donc complet au regard de l'article R131-3 et suivants du code de l'expropriation.



### 3 L'enquête publique unique

Suivant l'article 545 du code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. L'utilité publique peut être déclarée à l'issue d'une enquête publique dont les modalités ont été fixées par l'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/113 du 31 octobre 2023.

Il a fixé notamment la durée de l'enquête, du jeudi 23 novembre 2023 au vendredi 22 décembre 2023, soit 30 jours, ainsi que :

- le nombre de permanences (6) toutes situées à la maison de quartier La Mano, située au cœur du quartier de Nantes Nord (rue Eugène Thomas)
- les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition d'un dossier numérique sur le site de la préfecture et sur les lieux de l'enquête (la Mano et la mairie centrale de Nantes)
- les modalités de recueil des observations du public : registres papier, registre dématérialisé et adresse électronique dédiée.
- Les modalités d'élaboration, de publication du rapport et des conclusions

#### La préparation de l'enquête

Elle a fait l'objet d'échanges avec le maître d'ouvrage, son délégataire et les services préfectoraux pour prendre connaissance des dossiers constitués et inventorier les principales modalités de l'enquête unique dont ses dates possibles.

Elle a également fait l'objet de rencontre avec le représentant de la maîtrise d'ouvrage et de la délégation afin d'appréhender le projet objet de l'enquête publique, ses enjeux et repérer les principaux sites objet des travaux d'aménagement.

J'ai pu ensuite parcourir à pied l'ensemble du périmètre de la ZAC.

#### Le déroulement de l'enquête

Elle devait se dérouler initialement du 23 novembre au 22 décembre 2023.

Il s'avère que l'évaluation domaniale des biens à acquérir dans le cadre du projet de la Zac Nantes Nord n'avait pas été actualisée lors de la mise en enquête publique.

Cette évaluation étant donc parvenue en cours d'enquête, j'ai demandé, avec l'accord de la préfecture et du maître d'ouvrage, la prolongation de cette enquête jusqu'au 5 janvier 2024 à 17h30. Cette prolongation a pour objectif de parfaire l'information du public.

#### La publicité

Conformément aux dispositions du code de l'environnement et à l'article 9 de l'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/113 du 31 octobre 2023 portant ouverture de l'enquête publique

- les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » dans les quotidiens Ouest France et Presse Océan 1<sup>ère</sup> parution le 7 novembre 2023 et la 2<sup>ème</sup> le 24 novembre 2023. Une insertion supplémentaire dans ces mêmes quotidiens a été réalisée le 16 décembre 2023, informant de la prolongation de l'enquête publique et des nouvelles permanences.
- Du 23 novembre 2023 au 5 janvier 2024, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux de la mairie de Nantes ainsi qu'au siège de Nantes métropole : siège de l'enquête unique
- des affiches "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ", ont été disposées en 14 points au sein du périmètre de la ZAC
- pendant la durée de l'enquête, l'information a été également consultable sur le site internet des services de l'état en loire atlantique <http://loire-atlantique.gouv.fr> ainsi que sur le site internet du registre numérique [registre-dematerialise.fr/4986](http://registre-dematerialise.fr/4986) .



## Les permanences

Les huit permanences se sont déroulées à la Mano disposant d'un accueil adapté et de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite :

- jeudi 23 novembre 2023 de 13h30 à 17h30
- jeudi 30 novembre 2023 de 8h30 à 12h30
- mercredi 6 décembre 2023 de 8h30 à 12h30
- lundi 11 décembre 2023 de 13h30 à 17h30
- samedi 16 décembre 2023 de 9h à 12h
- vendredi 22 décembre 2023 de 13h30 à 17h30
- mercredi 27 décembre 2023 de 14h à 17h30
- vendredi 5 janvier 2024 de 14h à 17h30

## La clôture de l'enquête

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

Celle-ci a été normalement clôturée à la date et heure prévues le 5 janvier 2024 à 17h30.

## 4 La synthèse des observations et des questionnements

L'enquête publique a suscité 57 contributions contenant elles-mêmes de nombreuses observations. Il est à noter la forte participation d'associations locales et d'un collectif spécialement constitué sur le périmètre du projet.

Deux contributeurs se déclarent satisfaits des travaux d'aménagement et d'amélioration des différents quartiers de la ZAC.

De façon générale, les propriétaires de leurs biens situés en secteur pavillonnaire, axent leurs observations sur des problématiques du modèle de densification, de sécurité, d'augmentation de la circulation induite par la densification des quartiers et les problématiques environnementales, notamment et surtout de la suppression de centaines de grands arbres et des conséquences sur la faune et la flore.

Ils critiquent le modèle de développement urbain qu'ils qualifient de suranné, ne prenant pas assez en compte les enjeux environnementaux et climatiques dans un environnement moins minéral que la normale

Les déposants habitant des immeubles locatifs axent principalement leurs remarques sur la qualité de vie. Ils estiment être déjà aujourd'hui dans une situation déplorable de part l'insécurité, la chaleur extrême des logements en été, le bruit et le pollution de l'air.

Les arbres sont pour eux une des rares richesses de leur quartier et l'abattage de plus de 400 espèces est dramatique.

De ce fait, ils estiment le projet complètement en décalage avec leurs problèmes. La densification aggravera, selon eux les problématiques évoquées ci-dessus.

De fait les habitants veulent habiter une banlieue, pas un centre ville car ils ne disposent pas des services du centre.

De nombreuses critiques ont été portées à la clarté et la compréhension du dossier mis à l'enquête publique.

La lourdeur du dossier (plus de 1000 pages), les nombreux termes techniques et surtout le manque de lisibilité des plans et schémas ont singulièrement nuit à l'appropriation du dossier.

Les autres contributions concernent l'insécurité liée à l'ouverture de nouvelles voies à la circulation automobile, le manque d'aménagements pour les cyclistes, la participation des habitants et la difficulté de compréhension du dossier d'enquête publique.

Il n'y a pas eu de contribution portant sur l'enquête parcellaire.

## **5 L'analyse des impacts sur le parcellaire**

Au regard des informations cadastrales dont il disposait, le maître d'ouvrage pouvait légitimement solliciter l'ouverture de l'enquête parcellaire conjointement à celle préalable à la déclaration d'utilité publique : les documents soumis à l'enquête publique et réalisés par un géomètre expert considéré comme un « homme de l'art », en attestent.

Par ailleurs, concernant la parcelle objet de la cessibilité, à savoir OX 698, son acquisition est nécessaire à la réalisation du projet, à savoir le déplacement de l'activité sur un nouveau site et la construction, à la place de ce centre commercial d'un immeuble résidentiel.

## **6 La conclusion formalisée**

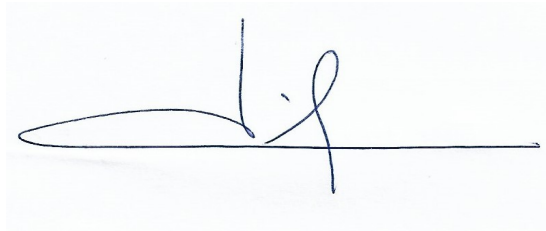
Compte tenu de la complétude du dossier soumis à enquête publique au titre de l'article R131 du code de l'expropriation et de son respect des dispositions de l'article R131-14 du même code,  
Compte tenu des notifications lui incombant faites par le maître d'ouvrage ou en son nom, par son concessionnaire et ce, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation,  
Compte tenu de la nécessité de l'acquisition du bien concerné pour permettre les aménagements prévus au dossier soumis à enquête publique,

J'émet un avis favorable sans réserve à la cessibilité de la parcelle désignée à l'état parcellaire soumis à l'enquête publique.

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

A Nantes le 06 février 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke and a loop, ending in a horizontal tail.

Didier Vilain