

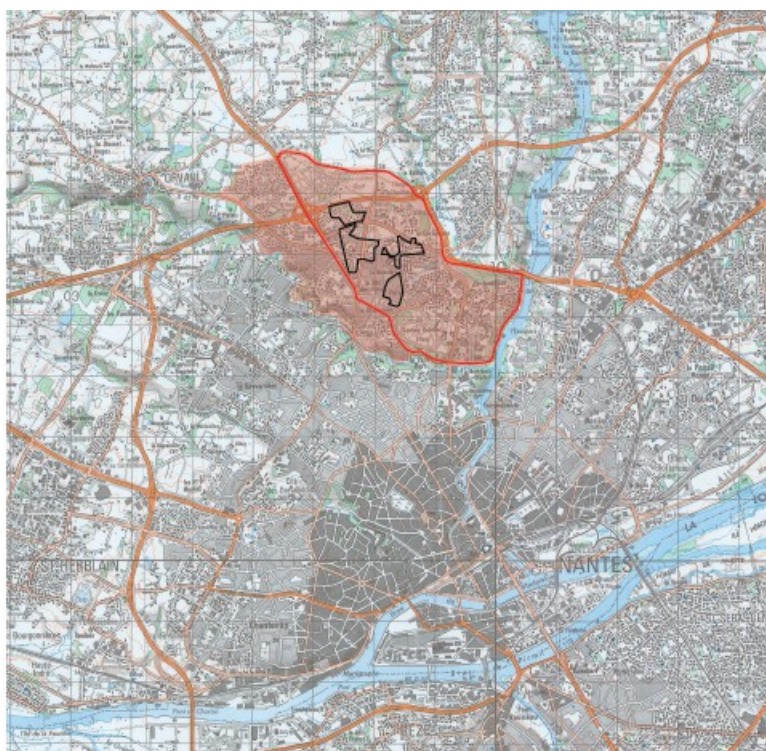
**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE**

**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 DUP***

***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*

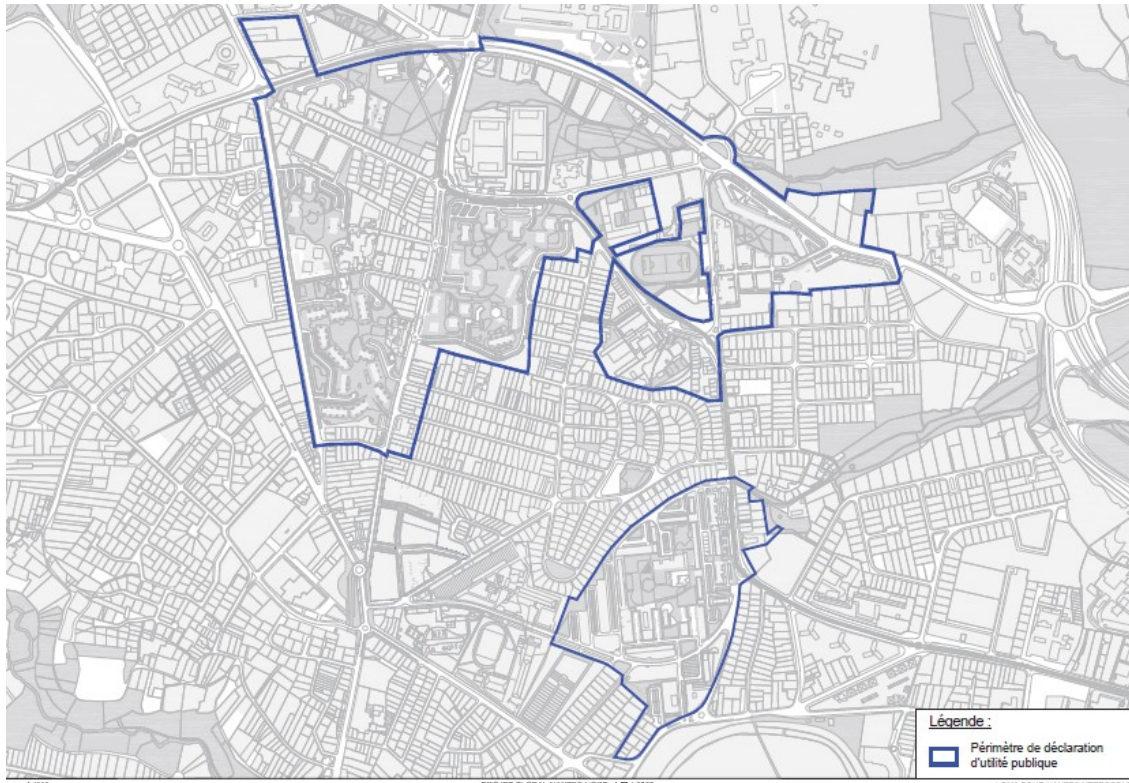
## *Table des matières*

<b>1 Généralités et cadre de l'enquête publique.....</b>	<b>3</b>
1.1 Contexte.....	3
1.2 Synthèse du projet, objectifs et enjeux des demandes .....	4
1.3 Les textes réglementaires.....	6
1.4 La désignation et mission du commissaire enquêteur.....	6
<b>2 Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique .....</b>	<b>7</b>
<b>3 L'enquête publique unique.....</b>	<b>7</b>
<b>La préparation de l'enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>Le déroulement de l'enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>La publicité .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Les avis figurant au dossier.....</b>	<b>8</b>
4.1 Avis de la MRAe.....	8
4.2 Avis du SAGE estuaire de la Loire.....	9
<b>5 La synthèse des observations et des questionnements.....</b>	<b>10</b>
<b>6 Les conclusions concernant la demande d'utilité publique.....</b>	<b>11</b>
6.1 Concernant la participation du public.....	11
6.2 Concernant le projet et ses caractéristiques.....	11
6.3 Concernant les impacts environnementaux.....	12
6.4 Concernant la sécurité et le confort des usagers.....	13
6.5 Concernant les impacts sociaux et sociétaux.....	13
6.6 Concernant le coût du projet .....	13
6.7 Bilan avantages/inconvénients.....	14
<b>7 L'approche bilancielle et la conclusion formalisée.....</b>	<b>14</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.

### *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**.

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

La ZAC multisites se déploie sur 81,6 hectares.

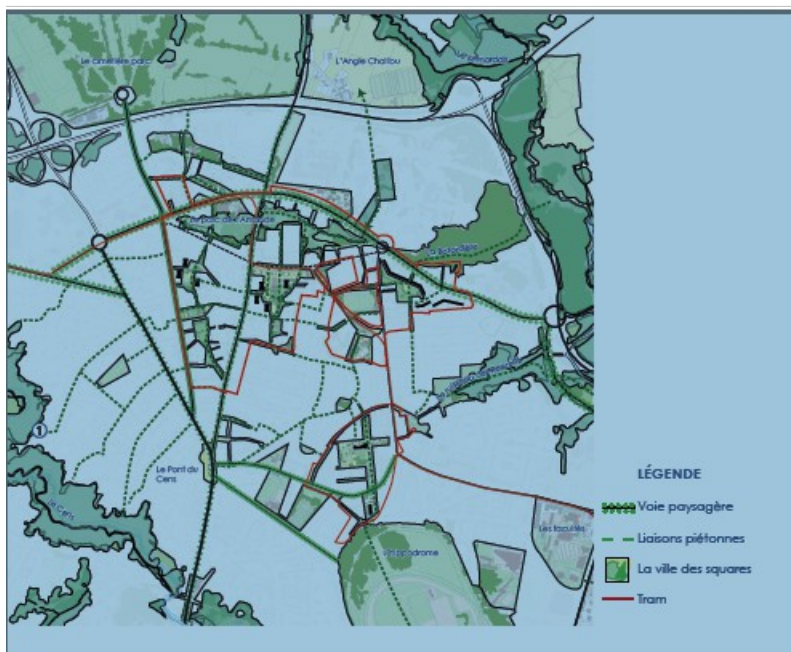
Le projet repose sur quatre principes définissant le projet urbain :

**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 liaisons 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 qu'urbain (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.

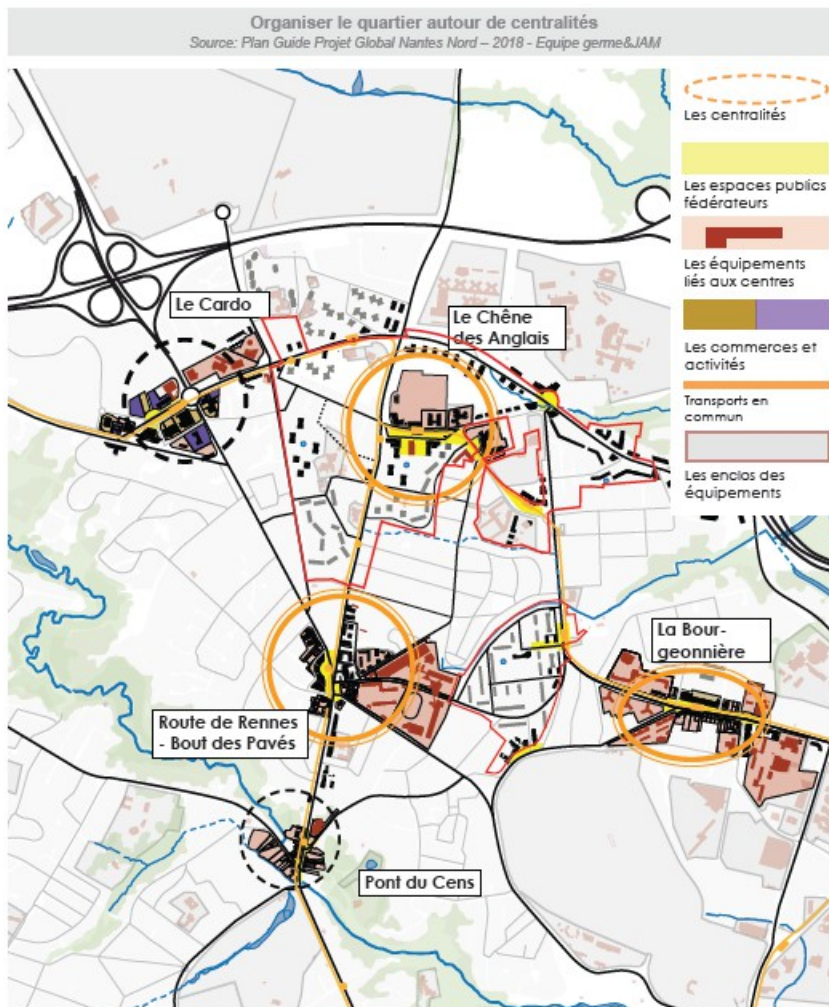
Plusieurs voies sont ainsi créées dans le prolongement des voies existantes.



## Compléter l'armature des centralités par

la restructuration de certains équipements et la consolidation/centralisation de l'offre de service publics.

Une 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.

### **1.3 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.

### **1.4 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 de demande de déclaration d'utilité publique**

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

Au terme de l'article R112-4 du code de l'expropriation, il doit comprendre une notice explicative (pièce 1B), un plan de situation (pièce 1E), un plan général des travaux (pièce 1F), les caractéristiques des ouvrages principaux (pièce 1G) et l'appréciation sommaire des dépenses (pièce 1D).

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

- la décision du porteur du maître d'ouvrage sollicitant l'ouverture d'une enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cession des biens
- le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC
- l'étude d'impact établie à la création de la ZAC en ....et son résumé non technique, ainsi qu'une mise à jour réalisée en ....
- les avis de l'autorité environnementale émis pour la première saisine le 5 juillet 2021 sur l'étude d'impact initiale et celui 25 juillet 2023 suite à la mise à jour de l'étude d'impact.
- L'avis du SAGE « Estuaire de la Loire »
- le bilan de la participation du public par voie électronique

## **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 Les avis figurant au dossier

Les avis émis et présentés au dossier soumis à enquête publique sont de deux origines : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et le SAGE Estuaire de la Loire.

### 4.1 Avis de la MRAe

Celle-ci a émis un premier avis le 5 juillet 2021 et un second le 25 juillet 2023.

Dans son premier avis du 5 juillet 2021, la MRAe estime que l'état initial présenté est adapté au site et met bien en avant les enjeux environnementaux dont notamment l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Elle demande que soit quantifié les surfaces des sols qui seront artificialisés et ceux qui seront « désartificialisés » et ce, au regard de l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur la mise en place de mesures du suivi des orientations initialement fixées.

Dans son mémoire en réponses, le maître d'ouvrage fournit les éléments de réponse à l'ensemble des points soulevés par la MRAe et notamment, les ratios d'artificialisation » et de



« désartificialisation », sur l'utilisation du réseau de chaleur et la pose de panneaux photovoltaïques sur les aménagements en faveur des déplacements actifs et la mise en place d'indicateurs de suivi.

Le maître d'ouvrage a ensuite comme prévu, complété son étude d'impact.

Le 25 juillet 2023, la MRAe a émis un avis délibéré.

Celui-ci met en exergue la qualité du travail sur l'état des lieux initial.

Elle souligne néanmoins l'accent insuffisamment mis sur l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette ainsi que la limitation des gaz à effet de serre.

Enfin, elle regrette la qualité graphique de l'étude d'impact, certaines illustrations étant illisibles.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage promet que l'étude d'impact mise à la disposition du public sera claire et lisible.

Le maître d'ouvrage répond également sur l'évolution des surfaces imperméabilisées dans la mesure où le bilan global devrait être positif en terme de gain de surfaces perméables et semi perméables.

#### **4.2 Avis du SAGE estuaire de la Loire**

Dans son bureau du 6 juillet 2023, le bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) émet un avis favorable et émet 4 recommandations :

- S'assurer que l'alimentation des zones humides (non situées sur le projet) sera bien pérenne,
- S'assurer que l'aménagement du ruisseau des renards (remise à ciel ouvert) permettra de préserver le patrimoine biologique,
- Vérifier la perméabilité des sols pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- Fournir des précisions sur les systèmes d'économie d'eau.

Dans la réponse au procès verbal, l'oma, concessionnaire du maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

##### **Zones humides :**

Le projet ne prévoit aucune intervention dans l'emprise stricte des zones humides identifiées.

Les zones humides identifiées prennent place dans le parc de l'Amande. Le projet ne prévoit aucune intervention dans l'emprise du parc. Dès lors, le bassin versant, correspondant pour parties aux surfaces enherbées du parc ne sera impacté.

##### **S'assurer que l'aménagement du ruisseau des renards (remise à ciel ouvert) permettra de préserver le patrimoine biologique,**

La remise à ciel ouvert du ruisseau des Renards n'est pas intégrée dans ce projet ni même portée par le présent pétitionnaire.

Nous nous engageons pour autant à remonter vos recommandations à Nantes Métropole.

##### **Vérifier la perméabilité des sols pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre du projet l'entreprise CBTP a été missionnée pour réaliser des investigations sur les sols de niveau G2 AVP. Ces investigations comportaient notamment des essais de perméabilité à l'échelle du projet, réalisés entre juin et septembre 2021. Les résultats de ces essais et leur localisation sont présentés en page 146 de l'étude d'impact.

Le projet de gestion des eaux pluviales repose conformément au règlement du PLUm sur l'infiltration des eaux en totalité en priorité et a minima des premières pluies. Les objectifs premiers sont, d'une part, l'épuration des eaux au fil de l'eau et la régulation des débits dans les réseaux ou ouvrages (par rétention) et d'autre part, la réduction des volumes s'écoulant vers l'aval (par infiltration et évapotranspiration). La redéfinition des espaces publics offre ainsi l'opportunité de réduire la collecte en tuyau pour favoriser une gestion en surface, qui permettra de ralentir les écoulements et d'améliorer la qualité des eaux rejetés au milieu naturel.

Les tests de perméabilité de l'étude géotechnique G2AVP les plus proches de chaque ouvrage ont été utilisés pour déterminer la valeur du débit de fuite imputable à l'infiltration dans les différents bassins versants

## **Fournir des précisions sur les systèmes d'économie d'eau**

Nantes Métropole s'applique grâce à sa nouvelle usine de production d'eau et à ses schémas directeurs en cours et futurs, à anticiper, satisfaire et sécuriser les besoins en eau futurs de son territoire. Les services de Nantes Métropole confirme que la capacité du réseau d'eau potable en termes de production et distribution permettra de desservir le projet de la ZAC Nantes Nord.

Pour autant, en phase de fonctionnement, à l'échelle des logements, l'installation de chasses d'eau à double débit, mousseurs, réducteurs de pression, etc. sera préconisé. Par ailleurs, le projet plantera des espèces végétales locales et intègre des espèces qui anticipent l'évolution du réchauffement climatique nécessitant peu ou pas d'arrosage. Les arbres seront issus des pépinières locales.

En phase chantier, un suivi des consommations sera mis en place avec soit un comptage de relevé ou soit une détection de fuite et de dysfonctionnements.

## **5 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.

## **6 Les conclusions concernant la demande d'utilité publique**

### **6.1 Concernant la participation du public**

Celle-ci a été importante, avec principalement une action forte des associations et d'un collectif local.

On peut être très satisfait dans la mesure où la population habitant le périmètre du projet est constituée essentiellement de locataires, qui, on le sait participent moins aux enquêtes publiques que les propriétaires. Cela n'a pas été le cas dans cette enquête où les locataires ont pu exprimer leurs positions.

On peut donc estimer que l'information sur l'enquête a été bien menée et il faut noter qu'elle avait été précédée d'une démarche plus ancienne de présentation du projet et de consultations.

### **6.2 Concernant le projet et ses caractéristiques**

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

Il préserve la desserte en transports collectifs du quartier.

**Pour rappel, les quatre enjeux du projet soumis à enquête publique sont les suivants :**

***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.*

Les éléments programmatiques permettront d'atteindre cet objectif améliorant la qualité de vie des habitants du quartier et en développant les cheminements piétons.

***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.***

*C'est ainsi que cette zone est marquée par de nombreuses impasses qui conduisent à des dysfonctionnements sociaux telle que la sécurité qu'urbain (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.*

Les cheminements piétons vont permettre une meilleure circulation et perméabilité des différents quartiers.

Cependant, l'ouverture d'une partie de ces nouvelles voies à la circulation automobile pose la question de la sécurisation notamment pour les voies actuellement en impasse qui bénéficient d'un niveau certain de quiétude notamment pour les enfants, même si l'instauration d'une zone limitant la vitesse à 30 km/h, voire 20km/h dans les zones partagées limitera les risques.

Le schéma directeur des itinéraires cyclables mis en place en 2019 par Nantes Métropole devrait intégrer quelques axes dans le périmètre du projet.

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

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

Effectivement, les services publics et équipements de santé vont être restructurés et centralisés pour améliorer l'intensité urbaine et les conditions d'accueil du public.

Néanmoins, il n'y a pas actuellement véritablement d'accroissement net de cette offre s'agissant de regroupement de service et commerces pour la plupart existants, cependant le projet pérennise les services et commerces qui périssaient.

### **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.

Le programme prévoit effectivement un grand nombre de rénovations d'immeubles sociaux. Cette réhabilitation porte essentiellement sur le volet thermique mais également sur l'amélioration de l'intérieur des logements de certains immeubles.

La construction de nouveaux immeubles permettra d'adapter l'offre à la demande en terme de typologie de logements.

Toutefois, cette évolution reste modeste dans la mesure où elle ne se réalisera que sur les nouvelles constructions.

Ainsi le taux de logement locatif social passera de 92% en 2015 à 82% à la fin du projet.

### **6.3 Concernant les impacts environnementaux**

Ils sont de plusieurs natures :

L'imperméabilisation engendrée par la construction de nouveaux immeubles. Dans sa réponse au procès-verbal, le maître d'ouvrage indique qu'au contraire, le taux d'imperméabilisation diminuera du fait notamment de la réduction des surfaces de parkings aériens.

Ce projet améliorera le traitement des eaux pluviales et réduira le recours aux énergies fossiles (obligation de raccordement des nouveaux logements au réseau de chaleur) et les consommations d'énergie par la réhabilitation thermique de nombreux immeubles ainsi que par la construction de logements neufs mieux isolés.

Par contre l'accroissement de la population générera des déplacements automobiles et donc du CO<sub>2</sub>.

L'abattage d'arbres

La question posée lors de cette enquête concerne essentiellement la localisation des nouvelles constructions et leurs impacts sur les espaces existants et notamment sur la destruction d'arbres.

Les habitants du quartier sont très attachés à l'importance de la nature et plus particulièrement des arbres propices à participer à la fraîcheur des espaces. L'abattage de plus de 400 arbres même avec un repeuplement de plus de 1000 sujets est vécu comme un écueil important du projet par les habitants qui ont participé à l'enquête, et ce, tant pour la fraîcheur apporté par ces arbres que pour la protection faunique (notamment les oiseaux).

La plantation de plus de 1000 nouveaux arbres âgés d'au moins 10 ans palliera à terme les inconvénients engendrés par cet abattage.



## 6.4 Concernant la sécurité et le confort des usagers

La réfection des parcs existants, la formalisation d'un parcours des parcs va bénéficier à de nombreux habitants qui pourront bénéficier également de nouveaux espaces de détente.

Les déplacements des piétons devraient être apaisés aux abords des commerces et des services.

Les nouvelles dessertes ainsi créées ouvriront des espaces qui actuellement, parce qu'ils sont masqués et parce qu'ils offrent des points de fuite, sont propices à la vente de produits illicites (points de deal).

Cependant, ces aménagements doivent être complétés par des actions spécifiques à la suppression des points de deal pour permettre d'améliorer notamment la sécurité des personnes et singulièrement celle des femmes.

De plus, des actions sont à mener pour réduire les risques d'appropriation, voire de privatisation d'espaces publics et donc améliorer la tranquillité de leurs utilisateurs.

## 6.5 Concernant les impacts sociaux et sociétaux

La livraison récente de la maison de santé est un élément fort permettant d'enrayer le risque de désertification médicale que connaît souvent les quartiers de renouvellement urbain.

La construction de logements neufs devrait s'avérer être un atout au service de l'attractivité résidentielle de Nantes Nord.

La part de logements sociaux est très élevée au sein de la ZAC (plus de 92%).

La construction de nouveaux immeubles permettra de diversifier cette offre à travers une variété plus importante (libre, accession sociale, BRS..).

A l'issue du programme, la part des logements dits « libre » sera doublée, passant de 7 à plus de 13% et la part des logements sous le régime « du bail réel et solidaire » sera de 5%.

C'est ainsi que le taux de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du périmètre de la ZAC passera de 92 % à 82%, ce qui est une évolution faible et qui s'explique par le peu de déconstruction/reconstruction dans le projet.

Il faudra néanmoins veiller à intégrer efficacement les logements non sociaux dans le quartier afin de favoriser une réelle mixité sociale et non une juxtaposition de typologie d'habitants.

## 6.6 Concernant le coût du projet

	COUT PREVISIONNEL HT (€)
Etudes	7.874.730 €
Acquisition foncières et immobilières	5.442.932 €
Dont coût des biens déjà acquis :	2.154.732 €
Dont coût des biens à acquérir :	3.288.200 €
Travaux préparatoire et d'aménagement	51.456.039 €
Dont mesures compensatoires au titre de séquence ERC	9 500 000 €
Autres dépenses ((Frais financiers, Honoraires Juridiques, Communication, Taxe Foncière, Rémunération concessionnaire...)) :	8.495.481 €
SOUS-TOTAL (€ HT)	73 269 182 €
Participations ANRU	6.474.665 €
TOTAL (€ HT)	66 794 517 €

L'effort financier consenti par les principaux acteurs (Nantes Métropole, ville de Nantes et ANRU) est de l'ordre de 70 millions d'euros. Il s'avère mesuré lorsqu'il est rapporté annuellement au nombre d'habitants (près de 24 000 sur le périmètre de Nantes Nord) susceptibles de bénéficier des impacts du projet. Ainsi l'effort financier annuel s'élèverait à près de 280 euros par habitant pour la durée totale du projet.

Ce coût demeure dans les capacités budgétaires des personnes publiques qui l'assumeront, à savoir Nantes Métropole, maître d'ouvrage et la ville de Nantes : leurs budgets 2023 révèlent des investissements cumulés de près de 700 millions d'euros.

### **6.7 Bilan avantages/inconvénients**

En l'espèce, le projet présente un certain nombre d'avantages de nature à mieux irriguer les différents quartiers de la ZAC Nantes Nord et à le rendre plus attractif notamment en :

- améliorant et en diversifiant l'offre de logements dans une métropole qui en a singulièrement besoin. Il en va notamment de la diversité de la taille des logements et de la mixité sociale.
- réhabilitant un grand nombre de logements
- renforçant les centralités en regroupant les services et les commerces de proximité qui sont, pour ces derniers, actuellement en déshérence
- améliorant le réseau des cheminements piétonniers
- améliorant, clarifiant et en rendant plus attractif le réseau des parcs publics

Au titre des inconvénients, il faut citer :

- l'abattage de 460 arbres dont la majorité est de grande taille qui provoque le courroux de nombreuses associations, collectif et habitants
- la persistance de points de « deal » générant de l'insécurité et plus particulièrement celle des femmes

## **7 L'approche bilancielle et la conclusion formalisée**

La jurisprudence donne généralement cette définition de l'approche bilancielle : une opération peut être déclarée d'utilité publique si elle répond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte de la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Des analyses, et notamment du bilan avantages/inconvénients, qui précèdent il m'apparaît que les avantages en matière d'offre nouvelle d'habitat dans une métropole très attractive, de réhabilitation de nombreux immeubles, de mixité sociale, de réappropriation des espaces verts, de l'amélioration des dessertes piétonnières l'emportent sur les inconvénients du projet, singulièrement la destruction de 460 arbres dont la majorité est de grande taille et l'insécurité quotidienne due aux points de deal.

Les inconvénients cités plus haut gagneraient à être atténués par un réexamen des futurs aménagements prévus dans le projet « Nantes Nord ».

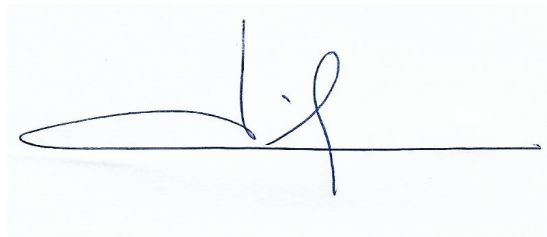
C'est pour l'ensemble de ces raisons que j'émet un avis favorable à la demande d'utilité publique présentée par Nantes Métropole pour l'aménagement de la ZAC Nantes Nord assorti de la réserve suivante :

- Les futurs aménagements programmés (la boissière et petite sensitive) dans le cadre de la ZAC devront être étudiés pour permettre la réduction du nombre d'arbres abattus prévu initialement.

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

A Nantes le 6 février 2024

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke on the left, a vertical stroke in the middle, and a loop on the right, all connected together.

Didier Vilain