

COMMUNE DE NANTES

**Boulevard des Antilles - Boulevard de
l'Estuaire**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**



COMMUNE DE NANTES

**Boulevard des Antilles – Boulevard de
l’Estuaire**

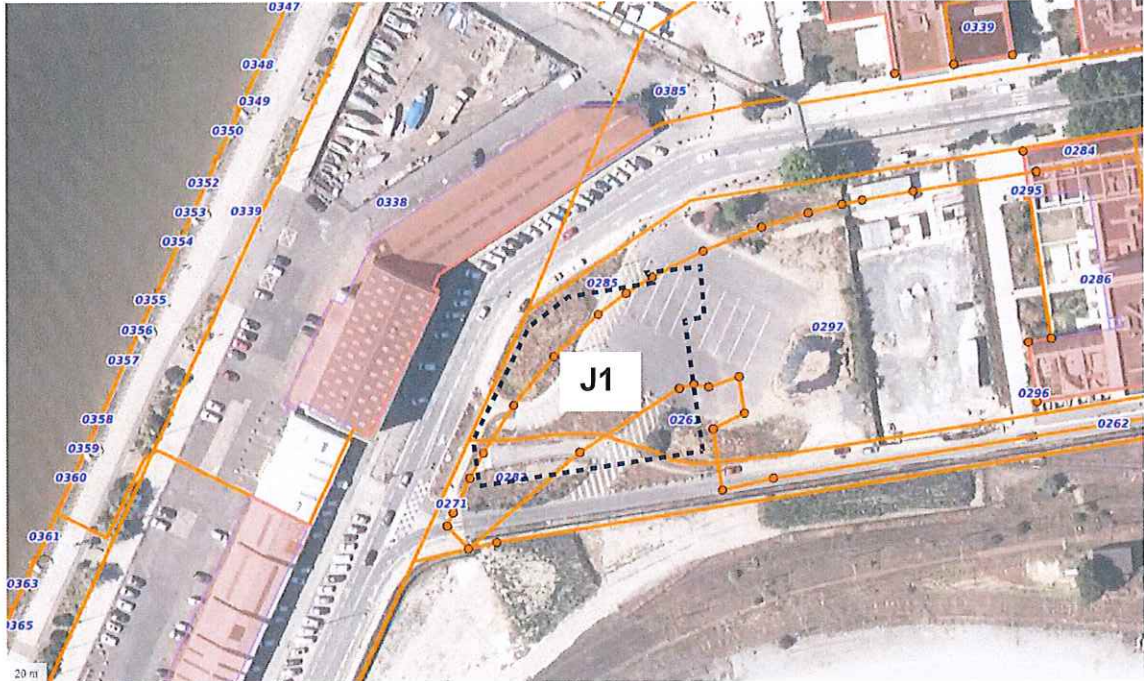
**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

1- Notice explicative

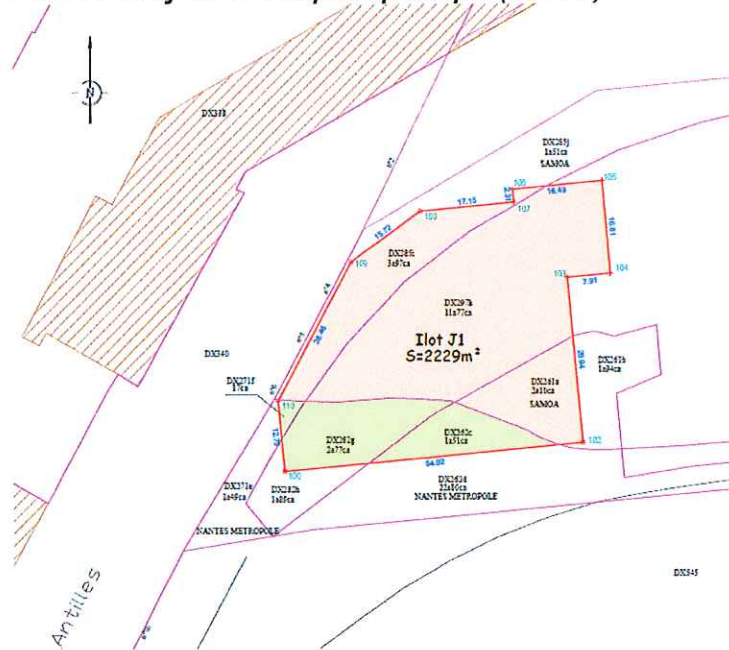
1- Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet le déclassement d'une partie du domaine public de Nantes Métropole à l'intersection des boulevard des Antilles et boulevard de l'estuaire à Nantes, afin de constituer l'assiette foncière du projet immobilier pour le lot J1.
Ce déclassement vise à prolonger l'alignement des immeubles sur la façade nord du boulevard de l'Estuaire

Délimitations foncières actuelles



Parcelles objets de l'enquête publique (en vert)



La surface concernée représente 17m² de voirie affectée une circulation piétonne et 428m² de des voies de circulation automobile aujourd'hui désaffectées.

2- Choix de la procédure juridique

L'article L.141-3 du code de la voirie routière, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 définit le cadre juridique des déclassements de voies publiques :

« le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, d'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant portée sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale propriétaire de la voie et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'enquête prévue à l'article L.318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation. »

L'emprise à déclasser est constituée d'une circulation piétonne et de voies automobiles désaffectées. La circulation piétonne à un usage public.

Une voie ouverte à la circulation terrestre, qui appartient à une personne publique (Article L1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et qui est affectée à l'usage direct du public (Article L2111-1 CGPPP) fait partie du domaine public routier de la collectivité.

L'article L2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, dispose que
« Les biens du domaine public sont ceux qui appartiennent à une personne publique et sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public »

L'emprise à déclasser répond à la définition des biens dépendant du domaine public

Il convient donc, conformément à l'article L.141-3 du code de la voirie routière et conformément à l'article L134-1 du code des relations entre le Public et l'Administration, d'organiser une enquête publique préalable au déclassement.

3- Terminaison du quartier Prairie-au-Duc

3-1 Enjeux urbains

Le projet sur le lot J1 est situé à la pointe ouest du boulevard de la Prairie-au-Duc, dans la continuité des développements immobiliers et d'espaces publics du quartier. Il se situe en grande proximité des quais de Loire et des activités des hangars portuaires.

Le projet s'inscrit dans la terminaison du quartier Prairie au Duc au travers d'ambitions fortes :

- s'inscrire dans la continuité des opérations existantes sur le plan urbain, en accompagnant l'arrivée de nouveaux espaces publics (une place métropolitaine, une place de quartier, des venelles piétonnes) pour créer de nouveaux lieux de rencontre et de convivialité ;
- prendre le virage de la construction bas carbone, dans le cadre de la stratégie climat sur l'île de Nantes ;
- proposer des écritures architecturales diverses, douces, intégrant des matérialités nouvelles comme le bois ou la brique de béton.

La construction du projet J1 fait suite à un processus de projet mené par la Samoa depuis 2020 sur trois lots E, J1 et J2 :

- constitution des prescriptions urbaines et environnementales pour la construction de trois projets immobiliers mixtes avec l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine de l'île (Claire Shorter et Jacqueline Osty) ;
- consultation d'opérateurs et d'architectes sur la base d'une esquisse architecturale ;
- accompagnement de la conception du projet architectural et paysager de l'opérateur et des deux architectes désignés sur chaque lot vers des dépôts de permis de construire ;

3-2 Présentation du projet

Le projet immobilier :

La programmation du lot J1 sera mixte puisqu'elle vise à attirer dans son socle des activités ouvertes aux familles du quartier Prairie-au-Duc mais aussi accueillir les familles de la métropole. Environ 27 logements s'adresseront sur l'est du programme. Enfin une émergence de bureaux viendra ponctuer la terminaison du quartier.

Le projet immobilier prévoit un programme d'environ :

- 2100m² m² SDP d'activités,
- 1900m² SDP de logements,
- 2700m² SDP de bureaux

Le parti pris architectural vise notamment à :

- Créer un socle actif ouvert sur l'espace public, devenant un lieu référence pour les habitants du quartier et un lieu de destination à l'échelle métropolitaine.
- Accueillir de nouvelles familles dans des logements de qualité ;
- Offrir un cœur d'îlot végétalisé et favorable à l'accueil de la biodiversité conformément à l'ambition forte portée sur ce lot. Les terrasses et espaces partagés en toiture prendront le relais dans les étages.
- Marquer l'indépendance des fonctions des locaux d'activité et de bureaux (en façade à ossature bois parée de briques de béton) avec celles des logements (en façade à ossature bois bardée de bois).
- Marquer une entrée principale pour les bureaux, les activités et le restaurant à l'ouest du lot sur la place métropolitaine, support de la création d'une communauté d'usagers.



*Vue du projet J1 (Réalités – Herault Arnod + Pöm) depuis le boulevard des Antilles (2023)
Projet en cours de conception.*

Traitement des espaces publics :

La Samoa aménagera les espaces publics aux abords de ce lot en deux temps :

- L'aménagement des abords du lot pour se reconnecter avec le boulevard des Antilles et le boulevard de la Prairie-au-Duc dès la livraison des immeubles sur J1 ;
- L'aménagement définitif de la pointe ouest du quartier Prairie-au-Duc avec la reconfiguration des circulations à une échelle plus large et des espaces publics de quartier et d'échelle métropolitaine.

L'aménagement des abords du lot permettra :

- L'accès à tous les programmes situés à rez-de-chaussée ;
- L'accueil des activités de restauration sur les espaces situés à l'ouest du lot.
- La mise en œuvre d'une venelle entre le lot J1 et le lot J2 permettant les continuités piétonnes et cyclables dans le principe connu sur le sud du quartier Prairie-au-Duc ;
- L'aménagement du Cours de l'estuaire au sud, support des futures lignes de transport en commun permettant de relier ces immeubles au centre ville, au tramway, à la gare par des bus en site propre ;
- La gestion des eaux pluviales dans un système de noues et accueillant une végétation pour rafraîchir la ville ;

COMMUNE DE NANTES

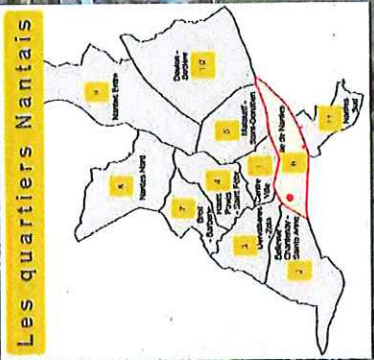
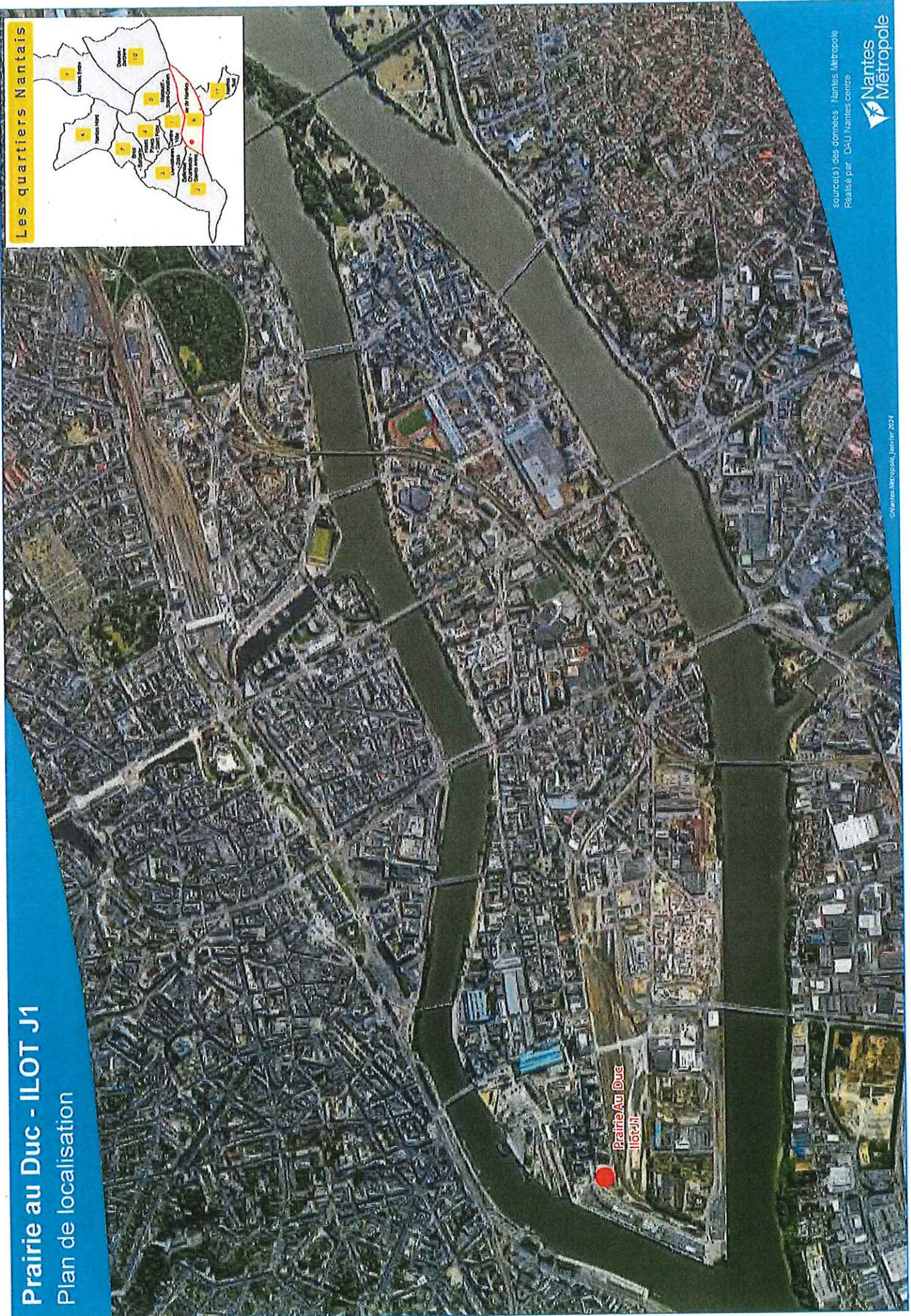
**Boulevard de l'Estuaire, Boulevard des
Antilles**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

2- Plans de situation

Prairie au Duc - ILOT J1

Plan de localisation



COMMUNE DE NANTES

**Boulevard de l'Estuaire, Boulevard des
Antilles**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU
DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

3- Plans de délimitation

