

# Enquête publique relative au projet de déclassement anticipé des emprises publiques métropolitaines sur le secteur Bout des pavés-Chêne des Anglais ZAC Nantes Nord

Du 22 mars 2022 au 05 avril 2022

## RAPPORT D'ENQUÊTE

### Première Partie



Enquête prescrite le 25 février 2022 par arrêté N° 2022-151 de Madame la présidente de Nantes Métropole portant ouverture d'une enquête publique relative au « projet de déclassement anticipé des emprises publiques métropolitaines dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Nantes Nord »

L'arrêté N° 2022-151 désigne M. Philippe ALLABATRE, en qualité de commissaire-enquêteur

*Enquête publique relative au déclassement anticipé des emprises publiques métropolitaines sur le secteur Bout des pavés-Chêne des Anglais.  
Arrêté N°2022-151 du 25 février 2022 de Mme la présidente de Nantes-Métropole*

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>I – Dispositions légales prises pour l’organisation de l’enquête</b> .....	<b>3</b>
1) <i>Nature de l’enquête</i> .....	3
2) <i>Date de l’enquête</i> .....	3
3) <i>Publicité</i> .....	3
<b>II – Objet et cadre juridique de l’enquête</b> .....	<b>4</b>
1) <i>Caractéristique de l’enquête</i> .....	4
2) <i>Actes générateurs de l’enquête</i> :.....	4
3) <i>Objectif de l’enquête</i> .....	5
4) <i>Cadre juridique et réglementaire</i> .....	5
<b>III – Présentation du projet</b> .....	<b>6</b>
1) <i>Préambule</i> .....	6
2) <i>Identification du porteur de projet et financement du projet</i> .....	6
3) <i>Situation géographique du projet</i> .....	7
4) <i>Elaboration du cadre du projet</i> .....	8
<b>IV – La procédure de déclassement anticipé</b> .....	<b>13</b>
1) <i>Le régime juridique des voiries municipales</i> .....	13
2) <i>Application de la procédure de déclassement anticipé au projet en cours</i> .....	14
3) <i>L’étude d’impact</i> .....	17
<b>V/Le déroulement de l’enquête publique</b> .....	<b>18</b>
1) <i>Composition du dossier soumis à enquête publique</i> :.....	18
2) <i>Organisation de l’enquête</i> :.....	18
3) <i>Chronologie</i> :.....	19
4) <i>Ambiance de l’enquête</i> .....	19
<b>VI) Recensement des observations</b> .....	<b>20</b>
1) <i>Analyse des observations recensées à l’enquête</i> .....	20
2) <i>Questions du Commissaire-Enquêteur</i> .....	21

## Préambule

La première partie de ce rapport d'enquête est constituée de l'analyse succincte du projet et des éléments permettant de procéder au déclassement anticipé des emprises métropolitaines, ainsi que de la prise en compte de la synthèse des observations du public.

## I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

### 1) Nature de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de déclassement anticipé des emprises publiques métropolitaines dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté Nantes Nord sur les adresses cadastrales suivantes : rues des Cèdres, Eugène Thomas, des Genets, jonction rues des Genets et des Hêtres, route de la Chapelle sur Erdre, avenue du Bout des Landes, Les Roches, sur la commune de Nantes.

Le projet est porté par madame la présidente de l'établissement public de coopération intercommunale « Nantes Métropole » sis 2 cours du champ de mars à Nantes.

### 2) Date de l'enquête

Ouverture de l'enquête le mardi 22 mars 2022

Clôture de l'enquête le mardi 5 avril 2022

Soit une durée de 15 jours consécutifs

#### **Permanences du commissaire-enquêteur :**

- A la mairie annexe de Nantes Nord, salle « mosaïque »
  - Mardi 22 mars 2022 de 9h00 à 12h00
  - Vendredi 1er avril de 9h00 à 12h00
  - Mardi 5 avril 2022 de 14h00 à 17h30

### 3) Publicité

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la Mairie annexe Nantes Nord, 41 route de la Chapelle sur Erdre, et au pôle Erdre et Cens sis 48 bd Einstein à Nantes, aux horaires d'ouverture des locaux.

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, et en début d'enquête, par les mesures suivantes :

- **Par voie de presse**
    - Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :
      - PRESSE OCÉAN du vendredi 4 mars et du mercredi 23 mars 2022
      - OUEST-France du vendredi 4 mars et du mercredi 23 mars 2022
- (Voir annexe 1)

- **Par voie d’affichage**

- Par affichage :

- A la Mairie de Nantes, rue de Strasbourg sur le panneau d’affichage extérieur sur le coté du bâtiment de la mairie
- A la mairie annexe de Nantes Nord sur la porte vitrée de l’entrée
- A Nantes Métropole 2 cours du Champ de Mars à Nantes, sur un panneau extérieur
- Au Pôle Erdre et Cens 48 bd Einstein à Nantes sur un panneau extérieur

- Sur site :

Sur 21 points d’affichage répartis sur le Quartier Chêne des Anglais et Bout des pavés (cf. plan en annexe 2 et exemples d’affichage)

- **Par voie électronique :**

- Le public a pu déposer ses observations par voie électronique sur l’adresse dédiée suivante : <poledreetcens-enquetepublique@metropolenantes.fr>.

## **II – Objet et cadre juridique de l’enquête**

### **1) Caractéristique de l’enquête**

L’enquête publique objet du présent rapport relève d’une procédure réglementée prévue par le code de la voirie routière (CVR) et le code général de la propriété publique (CG3P). Il s’agit du projet de déclassement anticipé de plusieurs emprises publiques métropolitaines au sein de la ZAC Nantes Nord et plus particulièrement sur le secteur Bout des pavés/Chêne des Anglais afin de permettre la mise en œuvre de l’opération de rénovation urbaine dit « projet global Nantes Nord ».

### **2) Actes générateurs de l’enquête :**

Décret N° 2014-1077 du 22 septembre 2014 autorisant la création de la métropole « Nantes Métropole » par transformation de la communauté urbaine de Nantes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Acte de transfert du domaine public routier métropolitain de la commune de Nantes vers « Nantes métropole » en date du 11 mars 2021 et du 16 février 2022.

Arrêté du 29 avril 2015 du ministère de la ville et des sports listant les quartiers prioritaires de la politique de la ville éligibles en priorité au programme national de renouvellement urbain mené par l’Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Délibération du conseil métropolitain du 26 février 2016 approuvant les objectifs poursuivis au sein du projet global « Nantes Nord ».

Délibération N° 2021-115 du conseil métropolitain 8 octobre 2021 portant création de la ZAC Nantes Nord.

Délibération du conseil métropolitain N°2020-32 du 17 juillet 2020 déléguant les opérations de déclassement à la présidente et aux vice-présidents.

Arrêté N° 2022-151 du 25 février 2022 de Madame la présidente de Nantes Métropole portant ouverture de l'enquête publique (signature par délégation).

### **3) Objectif de l'enquête**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers pouvant exprimer leurs observations sur le projet de déclassement anticipé d'emprises publiques métropolitaines sur la ZAC Nantes Nord. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur seront portées à la connaissance du porteur de projet et de l'autorité administrative compétente constituant ainsi un outil d'aide à la décision majeur.

### **4) Cadre juridique et réglementaire**

L'enquête publique de déclassement anticipé est notamment régie par les textes législatifs et réglementaires issues des codes de la voirie routière, du code de la propriété des personnes publiques et du code des relations entre le public et l'administration :

#### -Concernant l'aliénation des voies communales

Article L .3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (inaliénabilité du domaine public routier)

Article L .111-1 du code de la voirie routière (définition domaine routier public)

Article L .141-3 (autorité compétente pour le classement/déclassement)

#### - Concernant l'enquête publique préalable obligatoire

L'enquête publique relative au déclassement des voies communales est régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière conformément à l'art a l'Art L141-3 du même code.

#### -Concernant la décision de déclassement

L'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (effet de la mesure de déclassement).

L'article L.141-3 du code de la voirie routière (autorité compétente).

L'article L.141-4 du code de la voirie routière ( délibération du conseil municipal sur les conclusions du commissaire-enquêteur).

-Concernant la procédure de déclassement anticipé

L'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques expose la procédure dérogatoire de " Déclassement anticipé".

- Concernant l'information du public :

Art 141-5, 141-6 et 141-9 du code de la voirie routière.

- Concernant l'accès du public aux conclusions du commissaire enquêteur

Art R.134-31 et R 134-2 du code des relations entre le public et l'administration.

### **III - Présentation du projet**

#### **1) Préambule**

L'objet de l'enquête publique porte sur le déclassement des emprises publiques métropolitaines sur le quartier Nantes Nord, secteurs Bout des pavés et Chêne des Anglais.

Ce déclassement est adossé au projet de rénovation urbaine dit « projet global Nantes Nord ».

Afin de déterminer si le déclassement des emprises métropolitaines est justifié, il convient d'étudier les caractéristiques de ce projet de rénovation urbaine qui doit nécessairement poursuivre un intérêt général.

#### **2) Identification du porteur de projet et financement du projet**

➤ Le porteur de projet

La demande de déclassement des emprises publiques métropolitaines objet de la présente enquête est portée par madame la présidente de Nantes Métropole.

Cette demande est formulée dans le cadre de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine intitulé « projet global Nantes Nord ».

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.

➤ Financement du projet

La valeur des transferts fonciers NM- LOMA est de 20€/m<sup>2</sup>. Ces transferts fonciers sont prévus dans le bilan d'aménagement annexé à la convention de concession comme un apport en nature. Pour rappel l'opération de Nantes Nord a un coût de 67 Millions d'euros, elle est financée par une participation de NM à la hauteur de 44, 4 Millions et une participation ANRU de 6.4 Millions.

### 3) Situation géographique du projet

Nantes Métropole regroupe 656 275 habitants répartis sur 24 communes sur un territoire de 52 336 hectares. La commune de Nantes est divisée en 11 quartiers, dont celui de Nantes Nord qui présente une configuration particulière.

Situé entre les vallées de Gesvre , de l'Erdre et du Cens et à proximité d'Orvault et de la Chapelle-sur – Erdre, le quartier Nantes Nord est l'une des porte d'entrée de Nantes.

Nantes Nord est un des 11 quartiers de la ville de Nantes. Il s'étend sur 756 ha et accueille environ 23500 habitants. Il s'agit d'un quartier « mosaïque », mixte, composé d'îlots d'habitat social construits au début des années 1970 dans une logique de secteurs et d'unités résidentielles, et de zones d'habitat pavillonnaire en cœur de quartier. Il est constitué de près de 68% de logements locatifs sociaux. Ce quartier est parfaitement desservi par les transports en commun et par de grands axes routiers. Il dispose d'une surface importante d'espaces verts non reliés entre eux, qui s'avèrent parfois difficilement accessibles. Il se caractérise également par une offre de services et d'équipements publics peu équilibrée, ce qui rend difficile l'émergence de centres identifiés. Environ 40% des habitants sont logés dans trois territoires relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville, (Bout des Landes- Bout des Pavés incluant Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière) constituant ainsi le plus grand quartier d'habitat social nantais.

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.

Aussi, une rénovation sociale, économique et environnementale du quartier Nantes Nord est apparue comme indispensable pour rétablir les grands équilibres et rattacher celui-ci à la dynamique métropolitaine.



## Quartier Nantes Nord

### 4) Elaboration du cadre du projet

#### Le cadre du projet

➤ Les secteurs de Nantes Nord identifiés par la politique de rénovation urbaine nationale

En 2014 il est apparu nécessaire de mettre en place au niveau national des nouvelles structures pour financer et accompagner les projets de rénovations urbaines afin d'améliorer le cadre de vie des quartiers défavorisés présentant un certain nombre de dysfonctionnements et demandant une remise à niveau dans le cadre de la lutte contre les inégalités.

Cette volonté politique a trouvé sa traduction dans plusieurs textes normatifs :

Ainsi, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine réforme la politique de la ville. En application, le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 présente la liste des quartiers relevant du Nouveau Programme National de Réaménagement Urbain (NPNRU) et intègre, notamment, les quartiers nantais du Bout des landes-Bout des pavés (réf :QP044008), la Boissière (QP044009) et la Petite Sensive (QP044016) dans ceux éligibles aux opérations de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU).

L'Arrêté du 29 avril 2015 classe les quartiers précités en tant que « quartiers d'intérêt national », quartiers visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (216 quartiers concernés au niveau national).

On retiendra que les quartiers retenus par le NPNRU l'ont été sur la base d'une évaluation de leurs dysfonctionnements : état du parc de logement, diversité de l'habitat, mixité fonctionnelle, ouverture du quartier et mobilité, état du foncier et qualité urbaine. Classés selon le critère unique de pauvreté, ces

quartiers se caractérisent par de nombreux indicateurs sociaux négatifs (pauvreté, chômage, inégalités ...) et accusent un décrochage par rapport au reste du territoire de la métropole. Pour diminuer les inégalités de ces territoires, l'ANRU finance des projets de renouvellement urbain afin d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés.

➤ Le projet de rénovation Nantes Nord

Dans le cadre du projet global Nantes Nord, les micro-quartiers ciblés sont Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière.

Ce projet a reçu l'aval de L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

➤ Les caractéristiques principales du projet :

L'organisation de l'espace induit un fonctionnement très introverti limitant les interactions avec les quartiers riverains. Le projet de renouvellement de l'espace urbain des divers quartiers de Nantes Nord vise à réintégrer ces grands ensembles à la ville afin qu'ils profitent de la dynamique métropolitaine et pour assurer le rééquilibrage et la cohésion urbaine du territoire. 80ha sont ainsi concernés par la rénovation urbaine sur Nantes Nord.

Dans les faits, le concessionnaire Loire Océan Métropole Aménagement dispose de quinze ans pour transformer ce secteur de 80 ha où vivent 23500 habitants et le programme prévoit la rénovation de 2 545 logements sociaux, 8 000 m<sup>2</sup> de commerces, activités et services, et l'arrivée de 1 700 nouveaux habitants grâce à la construction de 1 130 logements.

Les objectifs poursuivis tendent principalement à une requalification du quartier et à son désenclavement, au développement des services de proximité et à l'amélioration de l'habitat.

➤ Les objectifs sectoriels sur le quartier Bout des pavés /Chêne des Anglais

Ce quartier est représentatif de l'habitat social sur Nantes Nord avec pour le Bout des pavés 723 logements, et le chêne des anglais 794.

Les transformations urbaines prévues passent par cinq axes :

- La restauration de la grande armature axiale de déplacements (Route de Rennes, Avenue du Bout des landes, Route de la Chapelle sur Erdre) en clarifiant les dessins d'origine des rues, par la requalification en voies parc plantées de grands alignement d'arbres et en requalifiant les paysages des rues.

-La densification du maillage de la voirie favorisant une meilleure intégration des quartiers d'habitat social dans la maille pavillonnaire et l'embellissement urbain des grands tracés qui irriguent Nantes (relier les impasses existantes, créer des itinéraires piétons).

-Le renforcement du réseau des espaces verts en procédant à leur décloisonnement et en assurant une liaison inter parc/espaces verts, ainsi qu'une gestion des eaux pluviales favorisant un traitement à ciel ouvert réduisant ainsi le recours au « tout tuyau ».

-Le renforcement de l'armature des centralités avec notamment l'émergence de la centralité du Chêne des Anglais et le renouvellement du centre commercial de la Boissière : centralisation des services, meilleure visibilité des services publics...

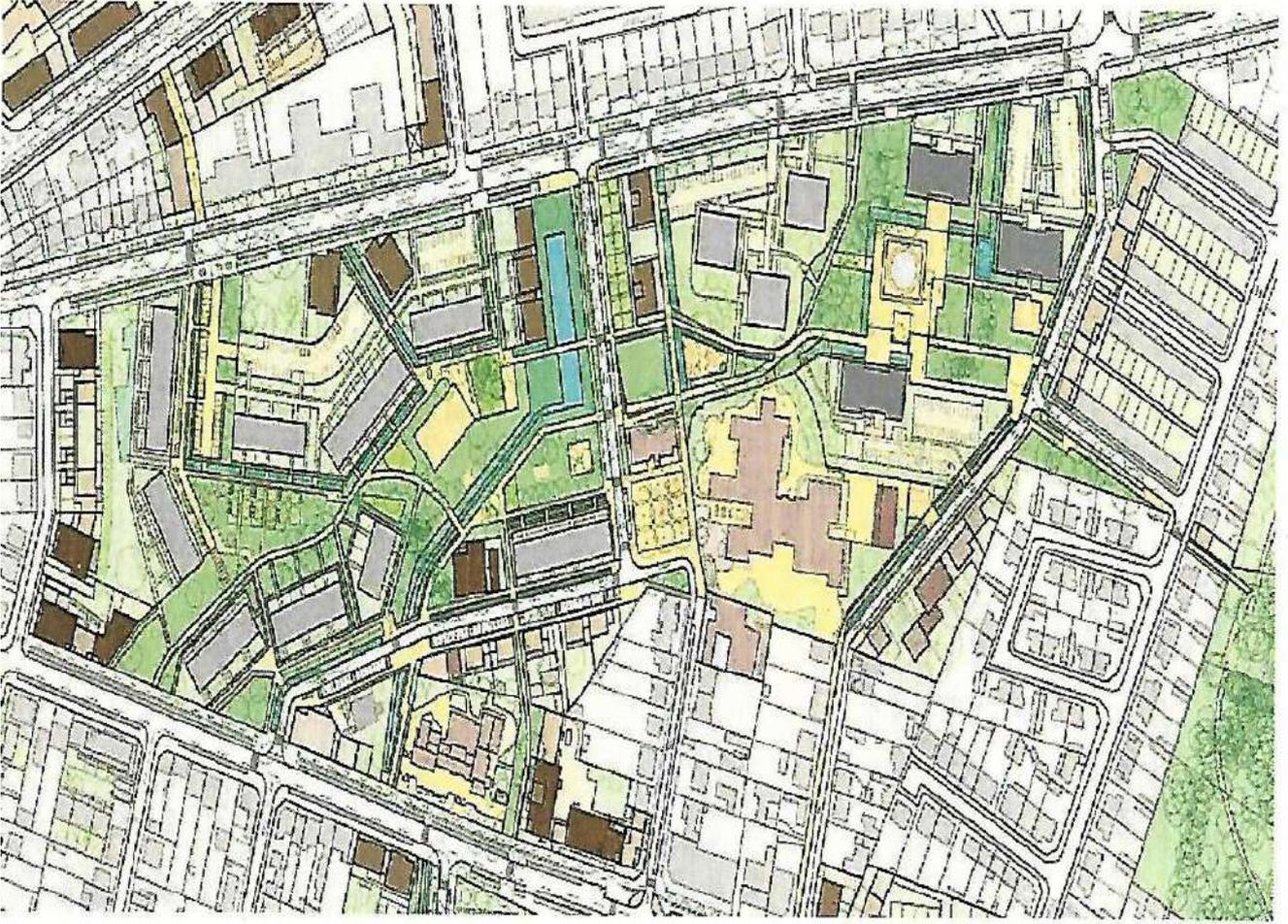
-Une évolution du tissu urbain qui passe par une requalification urbaine du domaine public (voirie, espaces paysagers...) et la création d'un domaine privé permettant le développement des fonctions résidentielles. Exceptionnellement deux bâtiments (barrettes Vancouver) seront détruits afin de dégager une liaison entre les différents jardins et de nouveaux petits immeubles collectifs seront édifiés en respectant une meilleure insertion urbaine et paysagère.

Dans les faits, la mise en place d'une armature verte consolidée et clarifiée s'appuiera sur la structure déjà existante en mettant en réseau les différents espaces verts, notamment par la démolition de deux immeubles, rue de Vancouver : jardin Nord Bout des pavés - jardin Sud Bout des pavés - jardin Chêne des Anglais - square Chêne des Anglais - square Winnipeg.

La nouvelle centralité renforcée du Chêne des Anglais sera permise par la démolition de la tour du 8 rue Samuel de Champlain, et s'articulera autour d'un programme mixte (construction de nouveaux logements, activités économiques et commerciales, pôle équipements publics, maison pluri-professionnelle de santé) accompagnant la refonte totale de l'espace public.

On procédera à la démolition de 174 logements locatifs sociaux sur les secteurs Bout des pavés et Chêne des Anglais et 1 024 logements locatifs sociaux seront requalifiés avec une offre de logement neuf importante (Cf. infra carte du quartier du Bout des pavés et du Chêne des Anglais)

**SECTEUR BOUT DES PAVÉS - PROJET**



**SECTEUR BOUT DES PAVÉS - EXISTANT**





**SECTEUR CHÊNE DES ANGLAIS - EXISTANT**



**SECTEUR CHÊNE DES ANGLAIS - PROJET**

## **La mise en œuvre du projet**

Le Projet Global Nantes Nord a été lancé par une réunion publique en juin 2016 par la Maire-Présidente.

L'ouverture de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) conformément à l'art 300-2 du code de l'urbanisme a été prescrite par délibération du conseil métropolitain le 26 février 2016.

Par délibération du 28 juin 2019, Nantes métropole a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération et tire le bilan de la concertation sur la définition du projet prévue pour une durée de 15,5 ans.

Le 7 août 2019, 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.

Pour mettre en œuvre le projet global de renouvellement Nantes Nord, le conseil métropolitain a créé le 8 octobre 2021 la ZAC Nantes Nord. Le périmètre choisi pour la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), comprend donc l'ensemble des Quartiers Politiques de la ville et notamment les secteurs Bout des pavés/Chêne des Anglais et le centre commercial Boissière qui ont donné lieu à une contractualisation avec l'ANRU en septembre 2019.

## **IV - La procédure de déclassement anticipé**

Dans le cadre du projet global Nantes Nord dont les caractéristiques ont été exposées succinctement supra, le projet prévoit le déclassement de parcelles du domaine public (voies et stationnements) pour permettre d'effectuer ses opérations de résidentialisation autour des bâtiments existants et d'en créer de nouveaux en intégrant un objectif de mixité sociale.

### **1) Le régime juridique des voiries municipales**

Le domaine public routier communal est composé des voies publiques, affectées à la circulation Générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal (Art L.111-1 du code de la voirie routière - CVR).

« Elles sont inaliénables et imprescriptibles ».

Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une voie routière son caractère de voirie publique et la soustrait au régime juridique auquel elle se trouvait intégrée (les places de stationnements publics suivent le même régime).

Une fois le déclassement effectif, la voirie ou la portion du domaine public routier, peut être affectée au domaine privé de la commune ou de la structure intercommunale et aliénée si besoin est.

La loi n°2016-1961 du 9 décembre 2016 (dite «loi Sapin 2») étend aux collectivités territoriales, aux groupements de collectivités et aux établissements publics locaux la procédure de «déclassement anticipé » permettant de conclure la vente d'un bien public alors même que sa désaffectation est différée.

## **2) Application de la procédure de déclassement anticipé au projet en cours**

### L'autorité compétente

Conformément aux articles L.141-3 et L-141-12 du code de la voirie routière, c'est le conseil municipal qui statue sur le déclassement et les attributions du maire et du conseil municipal peuvent être exercées par l'assemblée délibérante ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, le cas échéant. Le président peut déléguer tout ou partie de ses fonctions aux vices présidents ou à d'autres membres du bureau.

En ce qui concerne la métropole de Nantes, Madame la présidente a par arrêté N°2020-539 du 21 juillet 2020 porté délégation aux vices présidents ou membres du bureau l'exercice d'une partie de ses fonctions.

De même, la délibération du conseil métropolitain du 17 juillet 2020 délègue les opérations de déclassement à la présidente et aux vice-présidents. C'est d'ailleurs Monsieur Michel Lucas en qualité de vice président qui a signé l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

### La nécessité d'une enquête publique

On observera que l'article L.141-3 du Code de la voirie routière prévoit que lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie, le déclassement de cette voie doit donner lieu à une enquête publique préalable.

En l'espèce, dans le cadre du projet global Nantes et plus particulièrement sur le secteur du Bout des pavés et du Chêne des Anglais, le déclassement des parcelles à usage de stationnement et d'accès aura pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation des voies concernées.

Aussi conformément à l'art L.143-1 du code de la voirie routière une enquête publique est donc nécessaire préalablement au déclassement.

### La nécessité d'un déclassement anticipé

L'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques expose une procédure dérogatoire de "Déclassement Anticipé".

En l'espèce, la complexité de l'opération de rénovation urbaine projetée et son étalement dans le temps justifie pleinement le recours à la procédure de déclassement anticipé qui permet de conclure la vente d'un bien public alors même que sa désaffectation effective est différée.

.

## Le déclassement objet de l'enquête publique

L'enquête publique de déclassement anticipé porte sur des espaces de stationnement public et sur des voies d'accès pour divers bâtiments du secteur Bout des pavés et Chêne des Anglais. Il s'agit de déclasser 13 parcelles de terrain public sur le secteur du Chêne des Anglais et 29 parcelles sur le secteur du Bout des pavés, pour une surface total de 17325 m<sup>2</sup>.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

### **Tableau des parcelles**

ZAC Nantes Nord-enquête publique de déclassement

n°	parcelle	surface approximative en m <sup>2</sup>	Nature avant déclassement	nature après déclassement
52.3	OX622p	2304	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
43.1	OX622p	883	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
45.1	OX622p	36	Stationnement public	terrain construction - Maison des services publique
46.1	OX622p	216	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
46.5	OX785p	46	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
47.1	OX785p	217	Stationnement public	terrain construction
47.2	OX622p	457	Stationnement public	terrain construction
53.1	OX631p	174	Stationnement public	terrain construction
53.2	OX622p	359	Stationnement public	terrain construction
44.1	OX622p	867	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
55.6	OX756p	734	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
55.9	Oxn°DP	66	voirie	Résidentialisation
56.1	OX756p	63	Stationnement public	Résidentialisation
10.1	OXn°612p	2010	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
11.1	OXn°612p	5	Espace vert public	Espace vert - résidentialisation
12.6	OXn°770p	1268	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
12.9	Oxn°DP	194	voirie	Résidentialisation - alignement des entités foncières

13.1	OXn°612p	1756	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
21.2	OXn°774p	968	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
21.4	Oxn°DP	29	Espace vert public	espace vert - résidentialisation
24.4	Oxn°DP	10	voirie	Résidentialisation - alignement des entités foncières
61.2	OXn°774p	2076	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
32.2	OXn°784p	84	Stationnement public	Stationnement privé - résidentialisation
7.1	OXn°644p	189	voirie	terrain constructible
7.3	OXn°646	26	voirie	terrain constructible
7.4	Oxn°DP	183	voirie	terrain constructible
7.5	OXn°665	27	voirie	terrain constructible
8.1	Oxn°DP	178	voirie	terrain constructible
9.1	Oxn°DP	104	voirie	terrain constructible
14.1	OXn°612p	24		terrain constructible
20.2	Oxn°DP	441	voirie	terrain constructible
22.2	OXn°774p	13	Stationnement public	terrain constructible
25.1	Oxn°DP	139	Trottoir	Alignement entité foncière
27.5	OWN°876p	145	Stationnement public	terrain constructible
27.6	OXn°775p	4	Stationnement public	terrain constructible
31.1	OXn°784p	169	Stationnement public	terrain constructible
33.1	OXn°784p	8	Stationnement public	terrain constructible
38.1	OXn°780p	138	voirie impasse	terrain constructible
39.1	OXn°780p	339	voirie impasse	terrain constructible
40.1	OXn°780p	233	stationnement public	terrain constructible
23.2	OXn°774p	65	stationnement public	terrain constructible

### Légende - explicative

Stationnement public Stationnement privé	- La configuration du quartier Nantes Nord est typique de l'urbanisme des grands ensembles, c'est à dire des bâtiments sans délimitation foncière claire, entourés de nappe de stationnement public et d'espaces verts qui peinent à trouver une appropriation. Le principe de la résidentialisation sur le projet de Nantes Nord est de redonner des fonctions résidentielles propres à chaque bâtiment ou groupement de bâtiments, c'est à dire, un accès à l'immeuble, une adresse sur rue, un espace vert, un stationnement et la gestion de déchets et autres usages lorsque la configuration de la parcelle le rend possible.
---	---

Voirie - Terrain constructible	Le projet de Nantes Nord a l'objectif de recréer un maillage viaire (suppression des impasses, nouvelles rues, circulations piétonne et cycle clarifiées), permettant d'irriguer le quartier d'est en ouest et du nord au sud et de le raccrocher au reste de la ville. Sur chaque voirie existante ou nouvelle des constructions viennent s'adresser.
terrain constructible	Il faut comprendre par terrain constructible - nouvelle unité foncière permettant d'accueillir une nouvelle résidence. Chaque nouvel Ilot constructible sera commercialisé par LOMA. L'opérateur et l'architecte seront retenus à l'issue d'une consultation - choix partagé avec les élus référents, les services et l'urbaniste en chef. Les projets devront respecter impérativement la fiche de lot établi par l'urbaniste en chef qui permet de déterminer les règles de constructibilité (implantation du bâtiment, hauteur, qualité des logements, matérialité du bâtiment ...)

### .Emplacement des parcelles

Les parcelles concernées sont dispersées sur le secteur Bout des pavés- Chêne des Anglais et sont de tailles variables, de 5 m<sup>2</sup> à 20304 m<sup>2</sup> (Voir plans en annexe 5).

### Justification du déclassement

La procédure de déclassement doit nécessairement être adossée à un projet d'intérêt général et ne saurait satisfaire des intérêts exclusivement particuliers.

Le déclassement est justifié par un objectif de renforcement de la résidentialisation sur le secteur concerné et par la création de nouveaux bâtiments adressés sur les anciennes emprises routières ou de stationnement. Il s'agit d'une véritable entreprise de renouvellement urbain nécessitant la réorganisation des surfaces avec une modification du paysage et des liaisons paysagères entre les bâtiments et la création de nouveaux habitats assortie de la destruction de deux barres collectives. Les objectifs d'amélioration du cadre de vie avec une meilleure offre de services publics, commerciaux ou économiques ainsi que l'introduction de la mixité sociale vont dans le sens de l'intérêt public. De même la résidentialisation visant à la réappropriation des espaces et à la responsabilisation des populations concernées dans le cadre de la gestion de ceux-ci apparaissent comme conforme à l'intérêt général. La construction d'un habitat en secteur libre ne vient pas contredire l'objectif d'intérêt général : cela renforce l'objectif de mixité sociale à l'échelle du quartier.

Ce projet de renouvellement urbain présente donc un intérêt général certain que confirme la participation de l'ANRU sur les opérations projetées.

### **3) L'étude d'impact**

L'art R141-6 du code de la voirie routière dispose que le projet de déclassement anticipé doit faire l'objet d'une étude d'impact.

Il s'agit d'une étude précisant l'impact financier et juridique pour le porteur de projet.

Nantes Métropole considère que le projet de déclassement anticipé n'entraînera aucun risque juridique ou financier particulier dans la mesure où l'opération est étalée dans le temps sur 6 ans en application de l'article L2141-2 du CG3P et en cas de vente des biens immobiliers la vente sera résolue de plein droit sans pénalité si la désaffectation n'est pas intervenue dans ces délais.

## V/Le déroulement de l'enquête publique

### 1) Composition du dossier soumis à enquête publique :

La composition du dossier est conforme à l'article R 141-6 du Code de la Voirie Routière. Il se compose des pièces suivantes :

-Sous dossier 0 : liste des pièces figurant au dossier d'enquête

-Sous dossier 1 : registre d'enquête

-Sous dossier 2 : dossier administratif comprenant :

- l'arrêté N° 2022-151 du 25 février 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

- l'avis d'enquête

- les textes régissant l'enquête publique et la compétence des autorités.

- les avis parus dans Ouest-France et Presse Océan

-Sous dossier 3 : dossier technique comprenant :

- Un plan de situation à l'échelle de 1/5000 ième et deux autres plans des quartiers concernés par l'enquête à échelle de 1/1000 ième

- Une notice explicative de 19 pages en 3 colonnes par page comprenant l'étude d'impact.

### 2) Organisation de l'enquête :

Conformément à l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'enquête a été ouverte le 22 mars 2022 à 9h00 et s'est clôturée le 5 avril 2022 à 17h30, soit une durée consécutive de 15 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu les 3 permanences prévues à la mairie annexe de Nantes Nord route de la Chapelle sur Erdre soit les :

:

- Mardi 22 mars 2022 de 9h00 à 12h00 (début de l'enquête)
- Vendredi 1er avril 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 5 avril 2022 de 14h00 à 17h30 (clôture de l'enquête)

L'information du public a été réalisée dans les délais réglementaires soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête par voie d'affichage, ainsi que par voie de presse (Voir annexe 1 et 2).

Pendant toute la durée de ces permanences, le commissaire-enquêteur a reçu la visite de 3 personnes. A la suite de celles-ci deux observations ont été émises, l'une sur le registre d'enquête le 1<sup>er</sup> avril et l'autre le 5 avril. En outre un courrier a été remis en main propre au commissaire-enquêteur le 5 avril à 15h00.

### **3) Chronologie :**

#### 04 mars 2022

Visite des quartiers Bout des pavés/Chêne des Anglais avec Madame Loiseau en poste aux affaires foncières au pôle Erdre et Cens et chargée de l'organisation et du suivi de l'enquête publique à Nantes Métropole : mise en place de l'affichage sur zone, prise de contact avec les agents, et vérification de l'affichage en mairie annexe route de la Chapelle sur Erdre.

- 05 mars 2022

Vérification de l'affichage en mairie de Nantes rue de Strasbourg (affichage sur le coté du bâtiment) et au siège de Nantes métropole 2 cours du Champ de Mars.

- 18 mars 2022

Préparation, signature des registres et paraphage du dossier d'enquête au pôle Erdre et Cens et vérification du maintien de l'affichage sur zone d'enquête publique.

- Jeudi 7 avril 2022

Remise par mail de la synthèse des observations du public à Madame La représentante de Nantes Métropole (Annexe N° 3).

- Mercredi 4 mai 2022

Réception par mail du mémoire en réponse aux observations du public (annexe 4).

- Jeudi 5 mai 2022

Remise du rapport, des conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur au responsable du bureau des affaires foncières au Pôle Erdre et Cens à Nantes.

### **4) Ambiance de l'enquête**

Le Pôle Erdre et Cens et la mairie annexe Nantes Nord ont apporté tout le soutien technique nécessaire à l'enquête. Les panneaux d'affichage relatifs à l'ouverture de l'EP n'ont subi aucune dégradation au cours de l'enquête. Si celle-ci a suscité la curiosité de quelques riverains, elle n'a pas retenu l'attention des associations de quartiers. Le porteur de projet a répondu aux attentes du commissaire-enquêteur en apportant les informations utiles à l'enquête.

## VI) Recensement des observations

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête mis à sa disposition en mairie annexe de Nantes Nord et au Pôle Erdre et Cens 48 bd Einstein à Nantes.

### 1) Analyse des observations recensées à l'enquête

Un registre d'enquête publique a été ouvert au sein de la mairie annexe de Nantes et au Pôle Erdre et Cens afin que le public puisse y déposer des observations aux heures d'ouverture des locaux et lors des permanences du commissaire enquêteur. De plus, une adresse mail dédiée « poleerdreecens-enquetepublique@nantesmetropole.fr » permettait au public de faire parvenir ses observations par courriel au commissaire-enquêteur. Ces observations pouvaient être aussi remises par courrier à la mairie annexe Nantes Nord.

Cette enquête publique a donné lieu à :

Nota : (R pour registre/C pour courrier)

#### Observation orale

Aucune (0) observation orale

#### Observation répertoriée sur le registre d'enquête Pôle Erdre et Cens à Nantes

Aucune (0) observation répertoriée

#### Observation répertoriée sur le registre d'enquête Mairie annexe Nantes Nord

- Observation (R1) de madame O. Bouvais demeurant à « les roches »
  - quelles sont les rues et impasses actuelles qui vont être ouvertes ? Sens de circulation ? Sens unique ?
  - 1100 nouveaux logements seraient prévus. Est-il pertinent de rajouter des logements sociaux dans un quartier à population précaire ? Pourquoi ne pas insister surtout sur la mixité de la population ?
- Observation (R2) de monsieur Michel Ruchaud demeurant Bout des Pavés à Nantes
  - Certains plans contenus dans le dossier d'enquête publique contredisent le PLU actuel : Par exemple « le jardin linéaire » qui traverse le Bout des Pavés est représenté dans la notice explicative (au 3.2) entre les parcelles OX 457 (avenue de la Grive) qui s'ouvrent ainsi à la circulation des piétons et OX 71 (au 30 rue des roches) qu'il divise dans toute sa longueur. Une autre liaison viaire figure dans le même plan, sur la parcelle OX383 (avenue du ruisseau) depuis la rue Jacques Quartier.

Or un élu s'était publiquement engagé à ce que les projets soient annulés ou modifiés.  
Quel document aura valeur légale entre le plan soumis à enquête d'utilité publique et le PLU en Ligne ?  
(...) Quelle valeur donner aux informations mises à notre disposition, tant pour les ilots et le stationnement que pour le projet de Nantes Nord ?

### **Observation parvenue par courrier en mairie annexe Nantes Nord**

Une observation est parvenue par courrier remis en main propre au commissaire enquêteur :

- Observation (C1) de monsieur Patrice Meuhuet demeurant rue Alfred de Vigny à Nantes
  - Affichage : Manque de cohérence sur la limite et la citation des rues.
  - Mairie : une seule salle/un seul plan, peu d'explication sur la présence du commissaire enquêteur
  - Plan réduit pour le minimum d'explication
  - Pas de nom de rues
  - légende incomplète
  - Difficultés de compréhension entre les parcelles actuelles et les nouvelles
  - Regroupement en zones rouges : démolition/reconstruction, changement de propriétaire ?...En particulier le long de l'avenue du Bout des Landes et Québec...
  - Pas de dossier dématérialisé sur internet.

### **Observation reçue par courriel, sous forme dématérialisée**

Aucune observation n'est parvenue par courrier électronique à l'adresse dédiée à l'enquête.

## **2) Questions du Commissaire-Enquêteur**

### **Question n°1**

Le projet de rénovation urbaine du quartier Bout des pavés-Chêne des Anglais nécessite pour être mené à bien une procédure de déclassement anticipé de certaines emprises publiques. Une concertation ou une information préalable a-t-elle eu lieu avec les habitants du quartier concerné ?

### **Question n°2**

Le décret du 30 décembre 2014 énumère les quartiers prioritaires éligibles à la politique de la ville : il s'agit pour Nantes Nord du Bout des landes-Bout des pavés, la Boissière, la Petite Sensive. Qu'en est-il du Chêne des Anglais?

### Question n°3

Quel est le pourcentage de places publiques de stationnement avant mise en œuvre du projet et combien en reste-t-il une fois le projet finalisé?

### Question n°4

A l'issue des opérations d'aménagement, quelle est la part des nouvelles constructions destinées à favoriser une mixité sociale ?

### Question n°5

Le déclassement des voies publiques entraîne un transfert de propriété vers la SPLA Loire Océan Métropole Aménagement. S'agit t-il d'une vente ou d'un transfert sans contrepartie financière ?

### Question n°6

Le déclassement des emprises publiques doit être justifié par des motifs d'intérêt général. Une partie des nouvelles constructions va être proposée en secteur à accès libre. En quoi le recours à des opérateurs privés pour construire des résidences accessibles en secteur libre concourt-il à l'intérêt général ?

---

Fin de la première partie

Les avis motivés et conclusions du commissaire-enquêteur sont présentés dans la seconde partie de ce rapport d'enquête publique



Fait à Nantes le 4 mai 2022

Le commissaire-enquêteur

Philippe ALLABATRE