



**BAS CHANTENAY**

# Rapport et Conclusions Enquête publique

Projet d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay  
Commune de Nantes (44)

Enquête unique du 19 juin 2023 au 18 juillet 2023 préalable à :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet,
- la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération

## Table des matières

### Glossaire

#### **1<sup>ère</sup> partie - Rapport de l'enquête publique**

<b>1</b>	<b>Présentation du projet</b>	<b>6</b>
1.1	L'objet de l'enquête	6
1.2	Le cadre réglementaire	6
1.3	Les caractéristiques du projet	7
1.3.1	Les porteurs du projet	7
1.3.2	Les objectifs et les enjeux du projet	7
1.3.3	La localisation et le périmètre du projet	7
1.3.4	Les secteurs opérationnels du projet	9
1.3.5	Compatibilité avec le PLUm	11
1.3.6	Actualisation de l'étude d'impact	11
1.3.7	Les éléments de l'enquête parcellaire	11
1.3.8	Estimation des coûts et des recettes de l'opération	12
1.4	La concertation et l'information de la population	12
1.5	Composition du dossier d'enquête	13
1.5.1	1 <sup>er</sup> ensemble du dossier d'enquête	13
1.5.2	2 <sup>ème</sup> ensemble du dossier d'enquête	13
1.5.3	3 <sup>ème</sup> ensemble du dossier d'enquête	14
1.5.4	Commentaires sur la composition du dossier	14
<b>2</b>	<b>Organisation de l'enquête</b>	<b>15</b>
2.1	Lancement de l'enquête	15
2.2	Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête	15
2.3	La publicité de l'enquête	16
2.3.1	Publicité par voie d'affichage	16
2.3.2	Publicité par voie de presse	17
2.3.3	Information de l'existence de l'enquête par le courrier	17
2.3.4	Publicité complémentaire à l'information légale	17
<b>3</b>	<b>Les avis émis par les autorités administratives sur le projet et mémoire en réponse à l'avis de MRAe</b>	<b>18</b>
3.1	L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et le mémoire en réponse de CBBDL	18
3.2	L'avis de la CLE SAGE Estuaire de la Loire	20
3.3	L'avis de la Ville de Nantes	20

<b>4</b>	<b>L'enquête</b> .....	<b>20</b>
4.1	Déroulement de l'enquête.....	20
4.2	Le climat de l'enquête.....	21
4.3	Clôture.....	21
<b>5</b>	<b>Bilan de l'enquête</b> .....	<b>22</b>
5.1	Les indicateurs de participations. ....	22
5.2	Liste des observations.....	22
5.3	Analyse des observations.....	26
<b>6</b>	<b>Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse</b> .....	<b>26</b>
	<b>Annexes au rapport d'enquête</b> .....	<b>26</b>
	Annexe 1 - PV de synthèse .....	26
	Annexe 2 - Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage.....	26

## **2<sup>ème</sup> partie - Conclusions et avis de l'enquête publique**

### **1<sup>ère</sup> section - Eléments communs aux 2 objets de l'enquête unique**

<b>1</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Généralités communes aux 2 objets de l'enquête unique.....</b>	<b>28</b>
2.1	Finalité de l'enquête unique .....	28
2.2	Présentation du projet.....	28
2.2.1	Les objectifs du projet.....	28
2.2.2	Les porteurs du projet.....	29
2.2.3	Le projet urbain du Bas-Chantenay de 2019 et les évolutions adoptées pour le projet de la ZAC du Bas-Chantenay.....	29
2.2.4	La situation parcellaire.....	30
2.3	Avis communs aux 2 objets de l'enquête unique .....	30
2.3.1	Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête.....	30
2.3.2	Avis sur le dossier d'enquête et sur son accessibilité .....	31
2.3.3	Avis sur le bilan de l'enquête .....	32
2.3.4	Les attentes du public sur des éléments programmatiques.....	32

### **2<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête préalable à la Déclaration**

#### **d'Utilité Publique**

<b>3</b>	<b>Discussion et avis sur les observations recueillies et sur les échanges du maitre d'ouvrage avec les autorités administratives consultées.....</b>	<b>33</b>
3.1	Discussion et avis sur les observations recueillies.....	33
3.2	Echanges du maitre d'ouvrage avec les autorités administratives consultées .....	33
<b>4</b>	<b>Conclusions générales sur la demande de déclaration d'utilité publique .....</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur sur la demande de déclaration d'utilité publique .....</b>	<b>34</b>

### **3<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête parcellaire**

<b>6</b>	<b>Discussion et avis sur les observations recueillies.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Conclusions générales sur la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire.....</b>	<b>36</b>

## GLOSSAIRE

### Liste des sigles et acronymes utilisés dans le document :

CLE	Commission Locale de l'Eau
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ERC	(mesures) Evitement, Réduction, Compensation
NMA	Nantes Métropole Aménagement
OAP	Oriération d'Aménagement et Programmation
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PLUm	Plan Local d'Urbanisme de Nantes métropolitain
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SPL	Société Publique Locale
ZAC	zone d'aménagement concerté

# 1ère partie - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Par décision n°E23000077/44, en date du 9 mai 2023, Madame la Première Vice-présidente désigne Monsieur MERLET Patrice en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet « La demande de déclaration publique et de la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay sur la commune de Nantes (44) ».

Par arrêté n° 2023/BPEF/060 en date du 24 mai 2023, le Préfet de Loire-Atlantique précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique préalable à :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay à Nantes,
- la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération.

Je soussigné, MERLET Patrice, rends compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie, conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté d'organisation préfectoral.

Un rapport unique a été établi mais deux conclusions et avis séparés portant sur chacun des 2 objets de la présente enquête ont été rédigés.

## 1 Présentation du projet

### 1.1 L'objet de l'enquête

Par délibération le 28 juin 2019, le Conseil Métropolitain de Nantes a créé la ZAC du Bas-Chantenay sur une surface de 103 ha.

Auparavant, une demande d'autorisation environnementale a été entreprise pour un projet urbain du Bas-Chantenay à Nantes, celle-ci a été prononcée par arrêté préfectorale le 13 décembre 2019. Le territoire de 150 ha sur lequel portait ce projet englobe l'aire de la ZAC du Bas-Chantenay.

L'aménagement de la ZAC de Chantenay nécessite l'acquisition de parcelles dans le périmètre de plusieurs secteurs opérationnels du projet. Pour sécuriser le dispositif de maîtrise foncière des surfaces nécessaires et dans l'hypothèse où les acquisitions n'aboutiraient pas par voie amiable, il est envisagé d'avoir recours à l'expropriation à travers la procédure de déclaration d'utilité publique conformément au code de l'Expropriation.

La présente enquête publique unique est le préalable à :

- la déclaration d'utilité du projet d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay,
- la cessibilité des terrains et des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

La SPL Nantes Métropole Aménagement (NMA) a en charge la conduite des acquisitions et des travaux nécessaires à l'aménagement de cette ZAC. La demande de la DUP est portée par Nantes Métropole pour le bénéfice de NMA.

-

### 1.2 Le cadre réglementaire

Cette enquête est ouverte en vue d'obtenir :

- une déclaration d'utilité publique sur la base du code de l'expropriation qui dispose notamment (article L1) que « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête ... Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».
- la cessibilité de biens affectés par le projet ; l'enquête parcellaire permet de délimiter précisément les emprises foncières à exproprier et le cas échéant de les déclarer « cessibles ». Cette enquête est concomitante à celle préalable à la déclaration d'utilité publique puisqu'elle remplit les conditions posées par l'article R131-14 du Code de l'expropriation notamment si « l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ... ».

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est le moyen de garantir l'acquisition de parcelles nécessaires au projet de la ZAC par le recours éventuel à la voie d'expropriation.

L'enquête publique doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L123-1 à L 123-27 et R 123-24 du Code de l'Environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

L'utilité publique du projet est délivrée par la préfecture. Celle-ci dispose d'un délai de 2 mois à compter de la remise des conclusions et avis du commissaire enquêteur pour communiquer sa décision.

### 1.3 Les caractéristiques du projet

#### 1.3.1 Les porteurs du projet

Le projet est porté par Nantes Métropole en qualité de maître d'ouvrage. La SPL NMA agit en qualité de concessionnaire d'aménagement de Nantes Métropole pour la réalisation de la ZAC du Bas-Chantenay.

#### 1.3.2 Les objectifs et les enjeux du projet

L'agglomération de Nantes exerce une attractivité au niveau des emplois et de la population. Celle-ci avoisinera 680 000 habitants en 2030 avec une croissance des emplois de l'ordre de 5000 emplois par an jusqu'à cette échéance. Pour répondre à ces défis, la métropole priorise le réaménagement de zones déjà urbanisées et en particulier en centralité métropolitaine. Les enjeux poursuivis portent sur :

- Le développement de l'activité économique existante en maintenant le nombre d'emplois sur site et en cherchant à rendre compatibles ville et industrie.
- Le renouvellement de l'accès de la ville à son fleuve.
- La participation au développement de l'habitat dans le cœur de la métropole.
- La mise en valeur du patrimoine notamment industriel.
- La connexion du quartier au cœur de métropole et l'intégration dans le projet d'éventuelles solutions de nouveaux franchissements de la Loire.
- La participation à l'attractivité de la métropole en développant l'offre culturelle et de loisirs, notamment en bord du fleuve.
- Le développement de la biodiversité et l'intégration du quartier dans les continuités vertes.
- La mise en valeur du paysage.

Dans l'objectif de développement urbain de la centralité de la métropole et dans le cadre de la reconquête des rives de Loire, la ZAC du Bas-Chantenay vient compléter deux autres projets de renouvellement de quartiers industriels ; la ZAC de l'île de Nantes et la ZAC de Pirmil.

Les objectifs du projet sont :

- Renouveler l'accès de la ville à son fleuve,
- Mettre en valeur le patrimoine industriel en contribuant à sa valorisation,
- Moderniser la mosaïque urbaine en place.

Le projet vise la production de plus d'un millier de logements et entend créer de l'ordre de 2000 emplois dans les 15 prochaines années.

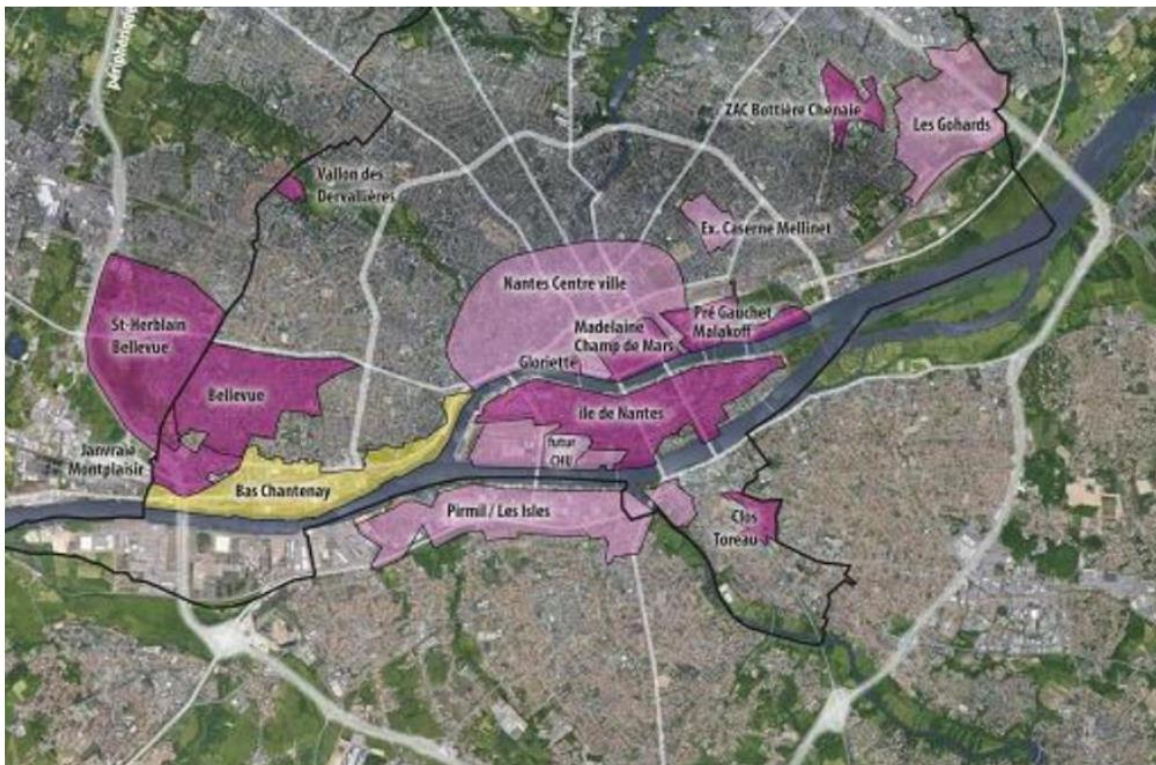
#### 1.3.3 La localisation et le périmètre du projet

Le secteur du Bas-Chantenay est situé à l'ouest de la ville de Nantes en bordure de la Loire. Il s'étend d'est en ouest sur environ 4 km entre le pont de Chevire et l'extrémité du quai de la Fosse et de du nord au sud sur une largeur maximale de 1 km. Sa surface est d'environ 150 ha.

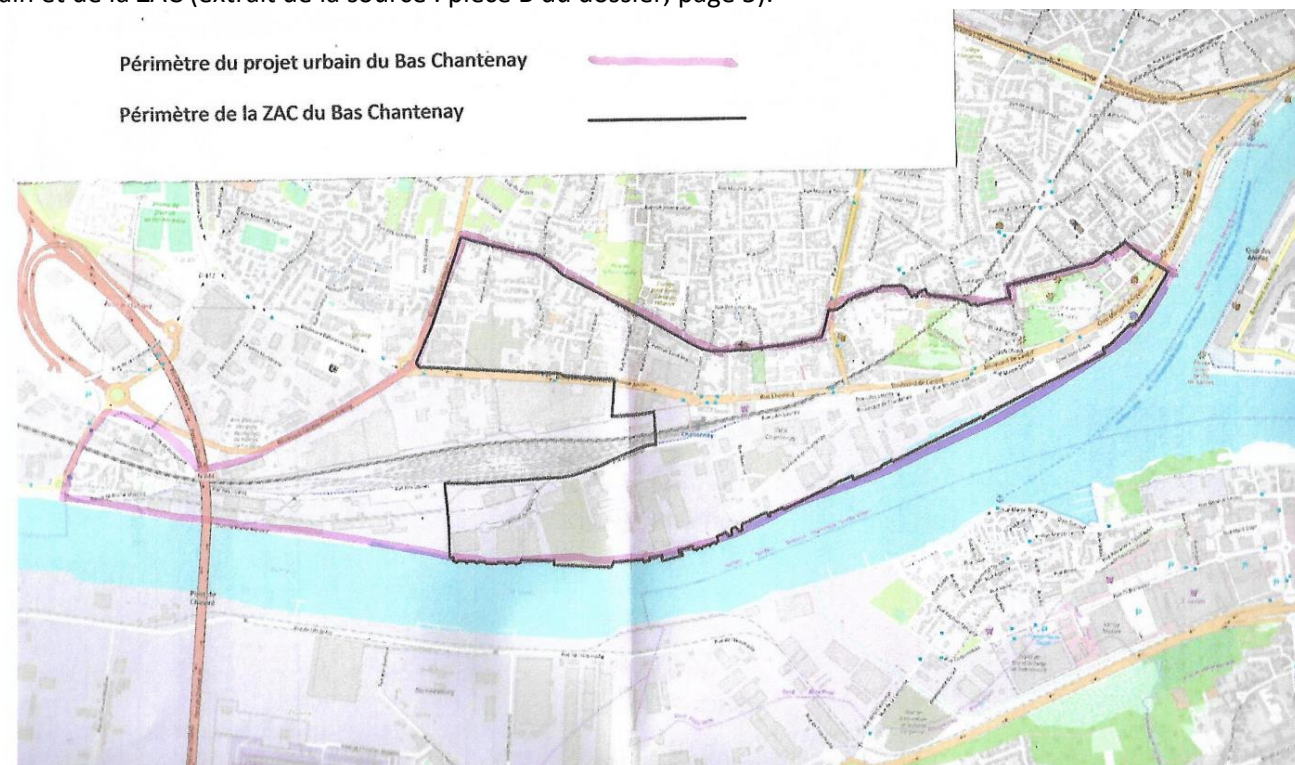
Une des caractéristiques du secteur est une topographie particulière avec un coteau de granit au nord et une plaine le long de la Loire. Il présente une déclivité importante donnant ainsi de réelles opportunités de points de vue en belvédère sur la Loire.



Le plan ci-dessous précise sa localisation dans l'agglomération nantaise (source : pièce : pièce C du dossier, page 6).



L'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 13 décembre 2019 porte sur l'ensemble d'un projet urbain du Bas-Chantenay. La délibération du Conseil Métropolitain du 28 juin 2019 créant la ZAC du Bas-Chantenay restreint le périmètre du projet d'aménagement. La carte ci-dessous précise les périmètres respectifs du projet urbain et de la ZAC (extrait de la source : pièce B du dossier, page 5).



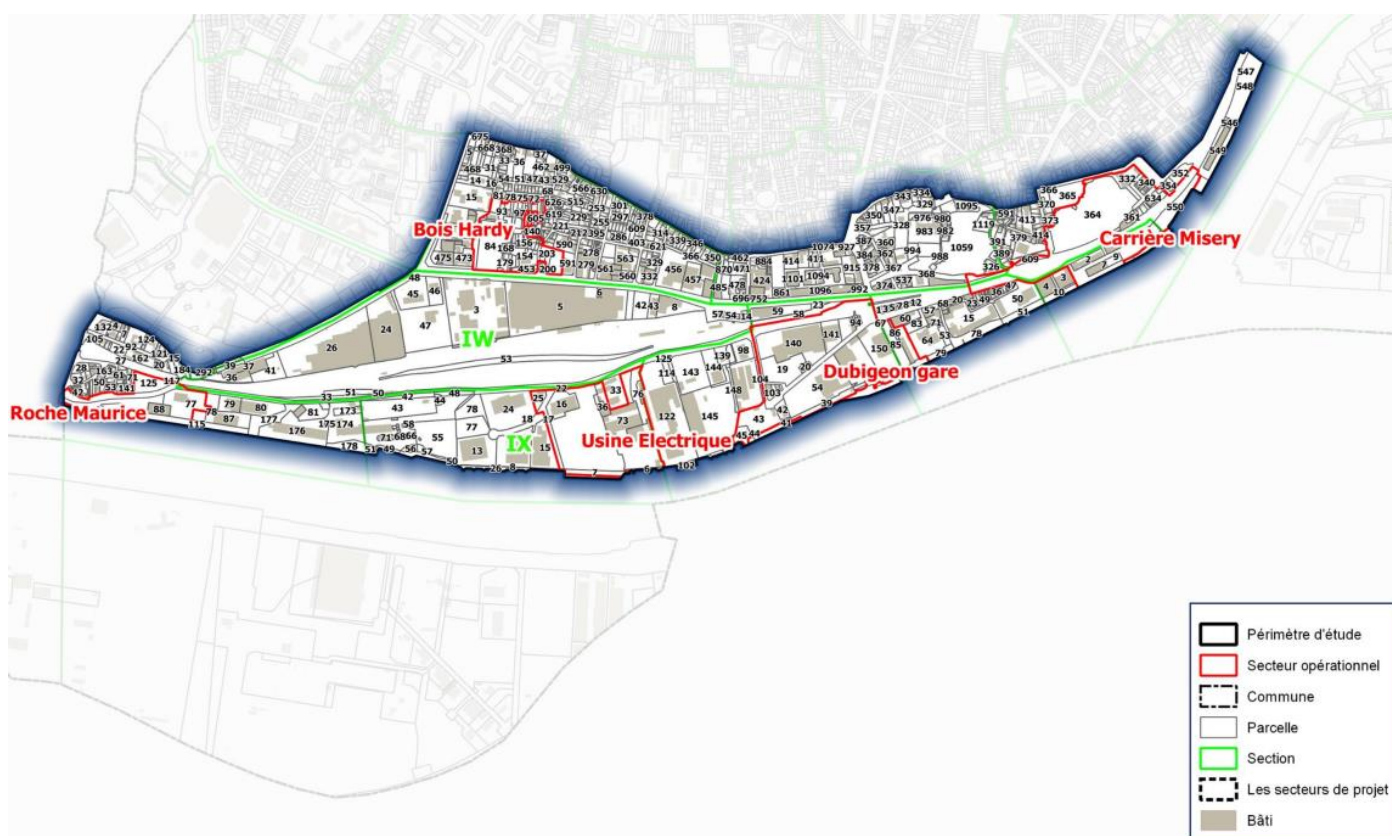


### 1.3.4 Les secteurs opérationnels du projet

Le projet de la ZAC du Bas-Chantenay est une opération de renouvellement urbain qui porte sur 4 secteurs opérationnels dits « cales » en référence à la proximité de la Loire et l’histoire navale de ces sites. Guidé par le concept « *des liens et des lieux* », le projet associe les cales à 3 parcours les reliant.

Le projet urbain du Bas-Chantenay en 2019 identifiait 5 cales, la cale de la Roche Maurice n’entre pas dans le périmètre de la ZAC du Bas-Chantenay.

La localisation des 5 cales du projet urbain du Bas-Chantenay est donnée par la carte ci-dessous (source : pièce : pièce B du dossier, page 4).



#### Les 4 cales de la ZAC du Bas-Chantenay

- **La cale du Bois Hardy** (d’une surface de 4 ha environ)  
Le projet urbain destine le quartier à une fonction mixte à dominante résidentielle avec une production de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers dédiés aux activités.  
Ce secteur opérationnel a fait l’objet de plusieurs évolutions depuis l’attribution de l’autorisation environnementale en 2019 suite à une phase de concertation avec les habitants initialisée en 2021. Ces évolutions portent :
  - . sur une réduction du nombre de logements créés, il passe de 400 à 265/275.
  - . sur un élargissement d’un jardin aux fonctions multiples (sociale et nourricière) qui passe de 14 320 m<sup>2</sup> à 16 520 m<sup>2</sup>,
  - . sur les ressources utilisées et sur les partis pris urbains pour une plus grande sobriété de l’aménagement du secteur.
- **La cale de la Carrière** (d’une surface de 10 ha environ)

Le site a été pensé pour développer l'offre culturelle et de loisirs et avec le jardin extraordinaire, la promenade des 7 belvédères la maison de l'apiculture, le CAP 44 et les espaces alentours.

Ce secteur opérationnel a fait l'objet d'évolutions depuis 2019 avec :

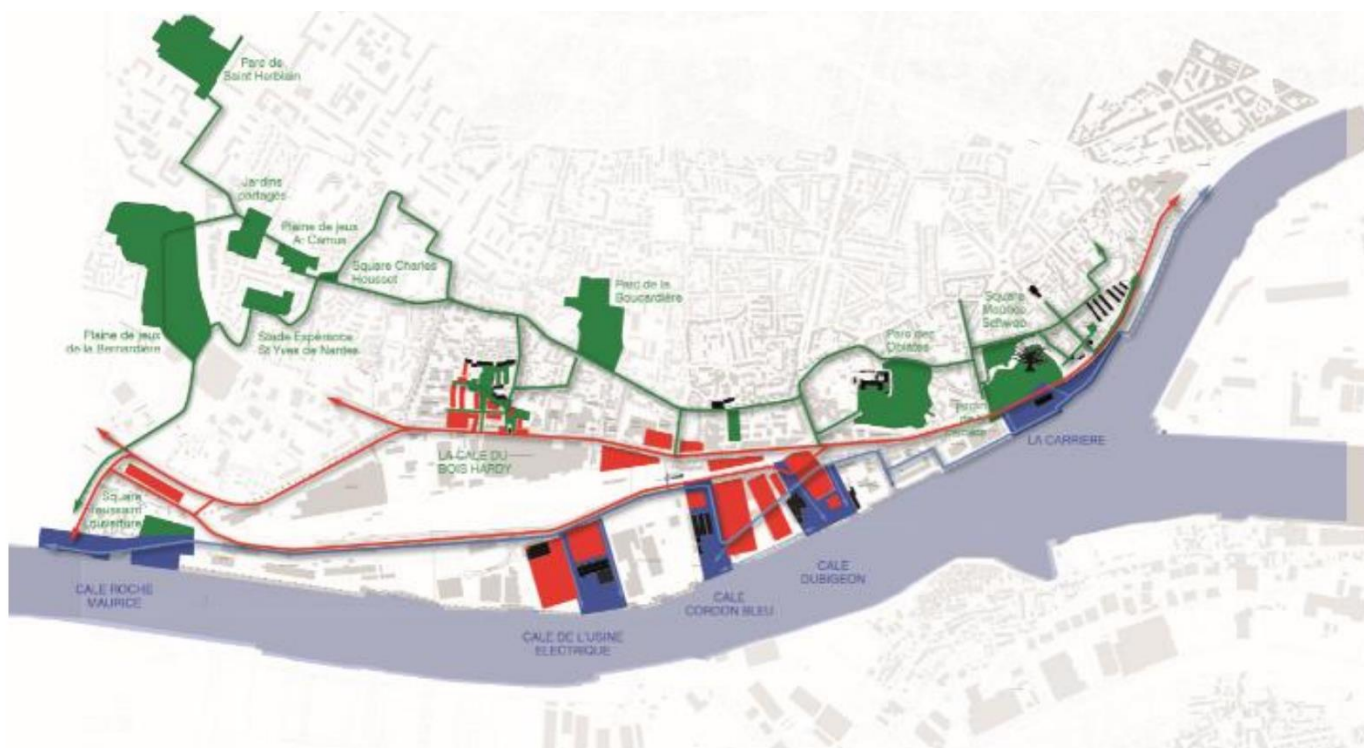
- . l'abandon de l'arbre aux hérons,
- . le maintien en place de la voie sur le quai Marquis de l'Aiguillon,
- . le choix de la destination de CAP 44 et sa réhabilitation en vue d'accueillir entre autre le Musée Jules Verne.

- **La cale Dubigeon** (d'une surface de 12 ha environ)  
Plusieurs fonctions sont accueillies sur ce quartier mixte : habitat, activités productives et artisanales, activités tertiaires et de restauration. Le projet conforte le repère visuel que constitue la Grue Noire. Le secteur accueille 630 logements, plus de 26 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers dédiés aux activités et un parc public.
- **La cale Usine Electrique** (d'une surface de près de 8 ha)  
Sur ce secteur, le projet vise à réindustrialiser le site pour permettre une optimisation de l'occupation des espaces.  
Le secteur accueille 44 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers dédiés aux activités liées à la filière maritime nautique et fluviale.

### Les 3 parcours du projet urbain du Bas-Chantenay

Le projet de la ZAC du Bas-Chantenay ne détaille pas les aménagements projetés en concrétisation des 3 parcours en particulier pour préciser les priorisations accordées aux déplacements piétons et cyclistes.

Le plan global des 3 parcours du projet urbain du Bas-Chantenay est donnée par la carte ci-dessous (source : pièce D du dossier, page 4).



- **Le parcours des coteaux** est un cheminement en belvédère reliant plusieurs parcs urbains. Il s'appuie sur un itinéraire partiel préexistant.
- **Le parcours de la ville** est destiné à la desserte des points structurants plus particulièrement pour les mobilités à vélo. Des pistes cyclables sont existantes.
- **Le parcours de la Loire** vise à s'approcher de la Loire à travers les 3 cales en bords du fleuve : Carrière, Dubigeon et Usine Electrique.

### 1.3.5 Compatibilité avec le PLUm

Le PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain), dans sa version approuvée le 5 avril 2019, comporte une OAP (Orientation d'Aménagement et Programmation) de secteur NANTES - Bas-Chantenay. Cette OAP identifie les 4 secteurs objets des aménagements projetés.

La modification du PLUm du 16 décembre 2022 a intégré des modifications de zonage permettant d'entreprendre les aménagements du projet.

### 1.3.6 Actualisation de l'étude d'impact

Le projet urbain du Bas-Chantenay, sur la base d'une étude d'impact en 2019, s'est vu délivrer l'autorisation environnementale. L'arrêté préfectoral du 13 décembre 2019 a assorti l'autorisation d'une prescription d'un inventaire complémentaire sur le secteur de Bois-Hardy. L'inventaire demandé ainsi que l'actualisation des inventaires des berges de Loire ont été conduits en 2020.

Les résultats ainsi que les conséquences des évolutions adoptées par le projet en 2019 et 2023 (sur les secteurs de Bois-Hardy et sur la Carrière) ont donné lieu à l'actualisation n° 1 de l'étude d'impact avec :

- Un porter à connaissance des inventaires réalisés en 2020,
- L'analyse des effets au regard des nouveaux éléments apportés par le projet.

L'actualisation n° 1 de l'étude d'impact conclue à la non aggravation des effets du projet présenté à l'étude de 2019 et même à la réduction de certains effets négatifs (acoustique, diversité, imperméabilisation).

Par conséquent, une nouvelle demande d'autorisation environnementale n'est pas jugé nécessaire.

### 1.3.7 Les éléments de l'enquête parcellaire

La réalisation des aménagements prévus par le projet nécessite l'acquisition de 70 074 m<sup>2</sup> se répartissant sur 34 parcelles qui représentent 23 unités foncières.

Les biens à acquérir se répartissent selon les secteurs comme suit :

SECTEURS	Nombre de parcelles	Nombre d'unités foncières	Surface totale en m <sup>2</sup>
<b>Usine Electrique</b>	2	2	34 209
<b>Dubigeon</b>	3	2	22 533
<b>Bois Hardy</b>	30	19	13 332
<b>Total</b>	35	23	70 074

Les acquisitions les plus importantes (en surface) concernent :

- L'unité foncière n°1 pour 32 746 m<sup>2</sup> sur Usine Electrique auprès de Total Energie
- L'unité foncière n°3 pour 21 343 m<sup>2</sup> sur Dubigeon auprès de la Société Immobilière Industrielle et Commerciale
- L'unité foncière n°10 pour 3 780 m<sup>2</sup> sur Bois Hardy auprès de Iron Horse France.

### 1.3.8 Estimation des coûts et des recettes de l'opération.

Une estimation des coûts de l'opération de la ZAC du Bas-Chantenay, à travers 5 grands postes de dépenses, est donnée ci-après :

Poste de dépenses	Coût en milliers d'euros HT
Acquisitions foncières	28 017
Coût de libération du foncier et paiement des taxes foncières	16 536
Etude et frais divers	3 607
Travaux d'aménagement et d'honoraires	48 387
Autres dépenses	18 020
<b>Total</b>	<b>114 567</b>

Les recettes prévisionnelles de l'opération se répartissent de la façon suivante :

Types de recettes	Montants en milliers d'euros HT
Cessions des fonciers aménagés	31 987
Participations versées par les constructeurs de programmes implantés sur les fonciers laissés à l'initiative privée	1 000
Participations du concédant	81 078
<b>Total</b>	<b>114 065</b>

### 1.4 La concertation et l'information de la population

Une première version du projet urbain livrée en 2013 a associé la population à travers un « atelier citoyen » pour établir les diagnostics et fournir des études pré-opérationnelles.

Dans une seconde phase en 2015-2016, la concertation réglementaire a été organisée pour alimenter la deuxième version du projet. Cette phase a été marquée par 2 réunions publiques (le 15 mars 2015 et le 30 mars 2016).

En complément de la concertation réglementaire, la participation des citoyens a permis la consolidation du projet urbain Bas-Chantenay en 2017 et début 2018 par des apports sur les domaines suivants :

- L'aménagement de la cale du Bois Hardy,
- Le passé historique de la promenade du Coteau,
- L'avenir de CAP 44,
- La filière maritime et nautique autour des ateliers d'acteurs professionnels pour le programme de l'usine électrique.

A la suite de l'attribution de l'autorisation environnementale et de la création la ZAC du Bas-Chantenay par le Conseil Métropolitain, un panel constitué d'une trentaine de participants, dans le cadre d'un atelier citoyen, a émis un avis sur les aménagements retenus sur le Bois Hardy aux termes d'un dialogue de mai 2021 à mai 2022. Ce travail a conduit à retenir les évolutions sur Bois Hardy comme listées au § 1.3.4.

Un journal de projet Bas-Chantenay porté conjointement par NAM, par Nantes Ville et par Nantes Métropole communique régulièrement sur l'avancement du projet sous forme papier et numérique. Le numéro de mars 2022 présente les opérations prévues sur Dubigeon, Usine Electrique et Carrière et fait un point sur les réflexions en cours sur Bois-Hardy. Le numéro de juillet 2022 détaille le projet retenu pour le secteur de Bois-Hardy travaillé avec l'atelier citoyen.

Enfin, une première édition « des rencontres du Bas-Chantenay » a eu lieu le 8 octobre 2022 à la cale Dubigeon sous forme d'une journée festive. Elle a eu pour principal objet de présenter le projet et faire un point d'avancement global. Lors de cette journée, la possibilité a été donnée aux participants de visiter les différents sites de l'opération et de poser des questions autour de panneaux de présentation. Cette opération a permis la participation d'environ 800 visiteurs. Une deuxième édition est en projet avant la fin de l'année 2023.

### 1.5 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte une version physique et une version numérique. Conformément à la réglementation en vigueur, les deux versions contiennent strictement les mêmes contenus.

Le dossier de l'enquête se compose de 3 ensembles :

1<sup>er</sup> ensemble – Constitué par la préfecture, il se présente sous forme de deux chemises contenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, l'avis d'enquête et les avis obligatoires des autorités administratives pour la demande de déclaration d'utilité publique.

Le 2<sup>ème</sup> ensemble réalisé par NMA, se présente sous forme d'un dossier. Il est dénommé « dossier 1 ». Il regroupe principalement l'ensemble des pièces rendues nécessaires par les textes législatifs et réglementaires pour la demande de déclaration d'utilité publique et la demande de cessibilité des terrains nécessaire à l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay.

Le 3<sup>ème</sup> ensemble réalisé par NMA, se présente également sous forme d'un dossier. Il est dénommé « dossier 2 ». Ils constituent le dossier d'autorisation environnementale unique accordé pour le projet urbain du Bas-Chantenay en 2019.

#### 1.5.1 1<sup>er</sup> ensemble du dossier d'enquête.

6 pièces composent l'ensemble :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages et formats
1-1	Arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête publique unique N°2023/BPEF/060	6 A4
1-2	Avis d'enquête publique	2 A4
1-3	Avis MRAe	12 A4
1-4	Mémoire en réponse avis MRAe	10 A4
1-5	Avis de la CLE SAGE Estuaire de la Loire	2 A4
1-6	Avis de la ville de Nantes	1 A4

#### 1.5.2 2<sup>ème</sup> ensemble du dossier d'enquête.

13 pièces composent l'ensemble :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages et formats
2-1	Pièce O - Guide de lecture	8 A3
2-2	Pièce A - Note de présentation non technique/informations juridiques et administratives	14 A3
2-3	Pièce B - Plans de situation	6 A3
2-4	Pièce C - Notice explicative	28 A3
2-5	Pièce D - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	8 A3
2-6	Pièce E2 - Actualisation n°1 de l'étude d'impact visant les secteurs Carrière et Bois Hardy + 17 annexes	129 A3 + 53 A3
2-7	Pièce E3 - Résumé non technique de l'étude d'impact de 2019 et de l'actualisation n°1 de l'étude d'impact visant les secteurs Carrière et Bois Hardy	55 A3
2-8	Pièce E4 - Délibération EP, avis MRAe du 24/04/2023 et mémoire en réponse à l'avis MRAe	29 A4
2-9	Pièce F - Appréciation sommaire des dépenses	7 A3
2-10	Pièce G1 - Dossier d'enquête parcellaire et plans	11 A3
2-12	Pièce G2 - Etats parcellaires	40 A4
2-13	Pièce H - Certificats de dépôt de l'étude d'impact et de dépôt légal des données brutes de biodiversité des inventaires complémentaires de 2020 sur Bois Hardy et les berges de Loire	3 A4



### 1.5.3 3<sup>ème</sup> ensemble du dossier d'enquête

14 pièces composent l'ensemble :

N° ordre	Intitulé des pièces	Nb de pages et formats
3-1	Présentation des pièces constituant le dossier d'autorisation environnementale et correspondance au cadre réglementaire du code l'environnement	62 A3
3-2	Note et suivi de modifications suite à la réunion DDTM du 04/02/2019	4 A3
3-3	Pièce A Tome 1 : Contexte général et description des facteurs environnementaux susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet + 2 annexes	298 A3 + 5 A3
3-4	Pièce A/ Tome 2 : Description du projet/solutions de substitutions/scénario de référence/Effets et mesures	218 A3
3-5	Pièce A/Tome 3 : Résumé non technique de 2019	53 A3
3-6	Pièce B : dossier de demande de dérogation espèces protégées de 2019	120 A3
3-7	Note de présentation non technique	7 A3
3-8	Bilan de la concertation	5 A4
3-9	Délibérations (4 documents)	61 A4
3-10	Avis rendus sur le projet (SAGE CNPN MRAe)	23 A4
3-11	Mémoire en réponse MRAE de 2019 + 1 annexe	30 A4 + 53 A4
3-12	PV de synthèse et mémoire du maître d'ouvrage de 2019 + 7 annexes	16 A4 + 129 A4
3-13	Rapport et conclusion de l'enquête publique de 2019	79 A4
3-14	Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale de 2019	23 A4

### 1.5.4 Commentaires sur la composition du dossier

Le dossier d'enquête est donc constitué de 37 pièces, il comporte de l'ordre de 1080 pages en A3 et 520 pages en A4.

Le deuxième ensemble du dossier comportent les pièces essentielles à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire. Les pièces les plus détaillées de cet ensemble sont la notice explicative (n° d'ordre 2-4) et l'actualisation n°1 de l'étude d'impact (n° d'ordre 2-6).

Quatre pièces du deuxième ensemble sont plus particulièrement destinées à faciliter la prise de connaissance du projet par le public. Il s'agit du guide de lecture (n° d'ordre 2-1), de la note de présentation non technique/informations juridiques et administratives (n° d'ordre 2-2), de la notice explicative (n° d'ordre 2-3) et du résumé non technique de l'étude d'impact de 2019 et de l'actualisation n°1 de l'étude d'impact visant les secteurs Carrière et Bois Hardy (n° d'ordre 2-7).

Concernant plus particulièrement l'enquête parcellaire, des informations spécifiques sont présentes ;

- Les plans parcellaires des cales du Bois-Hardy, de Dubigeon et de l'Usine Electrique sont comprises dans la pièce G1 (dossier d'enquête parcellaire et plans),
- La pièce G2 (états parcellaires) constitue la liste des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire
- Les plans généraux des travaux des 4 cales objets du projet et plus particulièrement ceux des cales Bois-Hardy, de Dubigeon et de l'Usine Electrique figurent dans la pièce C (notice explicative).

## 2 Organisation de l'enquête

### 2.1 Lancement de l'enquête

**Par décision n° E2300077/44 du 9 mai 2023 du tribunal administratif de Nantes**, Patrice MERLET est désigné pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet « *La demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay sur la commune de Nantes (44)* ». **L'arrêté préfectoral n° 2023/BPEF/060** en date du 24 mai 2023, prescrit l'ouverture et l'organisation de la présente enquête.

L'arrêté précise les dates (du 19 juin 2023 au 18 juillet 2023 inclus), soit une durée de 30 jours. Il indique que le dossier de consultation est mis à disposition à la mairie annexe de Chantenay et à la mairie centrale de Nantes pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier est également consultable numériquement sur le site internet de la préfecture et sur le site d'un registre dématérialisé. Il informe que les observations du public pourront être déposées sur deux registres papier (l'un à la mairie annexe de Chantenay et l'autre à la mairie centrale de Nantes, ou par courrier postal, ou par courriel ou encore par registre dématérialisé.

L'arrêté fixe à 5 le nombre de permanences prévues à la mairie annexe de Chantenay pour recevoir le public aux jours et horaires suivants :

- Lundi 17 juin 2023 de 9h à 12h
- Samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 5 juillet de 14h à 17h
- Mardi 11 juillet 2023 de 9h à 17h
- Mardi 18 juillet 2023 de 14h à 17h

L'arrêté précise également le délai pour la remise du rapport et les modalités de sa mise à disposition auprès du public.

### 2.2 Travaux et réunions préparatoires préalables à l'ouverture de l'enquête

Différents **échanges et réunions** ont été tenus en préparation de l'ouverture d'enquête :

- Le **26/5/2023 matin**. Une réunion à la préfecture de la Loire-Atlantique a permis la présentation générale du projet et l'adoption :

- de dernières modifications de certaines pièces du dossier d'enquête,
- d'un calendrier de mise à disposition des dossiers papier d'enquête dans leur version définitive,
- de la liste des lieux d'affichage des avis d'enquête.

Y ont participé :

- Angélique BRETON et Sarah VAILLANT de la préfecture,
- Vincent MORANDEAU et Kevin MARZIN représentants de Nantes Métropole,
- Elyse CAZENOVE représentante de NMA
- Pauline PADIOLEAU de Géofit Expert
- Patrice MERLET commissaire enquêteur.

- Le **2/6/2023 après-midi**. Une réunion à la mairie annexe Chantenay a eu pour objet l'organisation logistique des permanences.

Les participants ont été Johanna SELZE de la mairie, Kevin MARZIN pour Nantes Métropole et Patrice Merlet commissaire enquêteur.

La réunion a été l'occasion de commenter l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête :

- La mise à disposition du dossier de consultation papier auprès du public,
- La mise à disposition d'un poste de consultation avec une clé USB contenant le dossier de consultation auprès du public,
- La possibilité d'enregistrer des observations du public sur le registre papier pendant les heures d'ouverture de l'accueil de la mairie,
- La possibilité de recevoir par voie postale des observations du public et la nécessité de les annexer au registre papier pour les rendre consultables aux visiteurs.



- La nécessité de scanner et de transmettre les observations enregistrées sur le registre papier et les observations reçues par courriers pour prise en compte dans le registre dématérialisé.

L’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique a été constaté.

La salle proposée pour recevoir le public lors des 5 permanences programmées en mairie annexe la mairie annexe Nantes-Chantenay a été adoptée. Un ordinateur de consultation avec accès internet est disponible dans le hall d’accueil du public.

L’édition de flyers indiquant comment déposer des observations sur le registre dématérialisé et comment accéder au dossier de consultation sur le site de la mairie a été décidée pour mettre à la disposition des habitants lors de leur passage à l’accueil de la mairie et aux permanences.

- Le **2/6/2023 après-midi**. Une visite terrain des 4 sites objets des aménagements prévus par le projet a été organisée. Kevin MARZIN de Nantes Métropole et Patrice MERLET y ont participé. La visite a été l’occasion de vérifier la présence des affichages sur les lieux convenus à la réunion du 26 mai 2023.

- Le **9/6/2023 matin**. Les 2 dossiers d’enquête papier ont été paraphés par le commissaire enquêteur, un exemplaire a été remis au commissaire enquêteur en préfecture.

- Le **16/6/2023 après-midi**. Après prise de connaissance du dossier d’enquête, une nouvelle réunion pour entrer dans le détail du projet a eu lieu dans les locaux de NMA.

Vincent MORANDEAU de Nantes Métropole, Elyse CAZENOVE de NMA et Patrice MERLET commissaire enquêteur y ont participé.

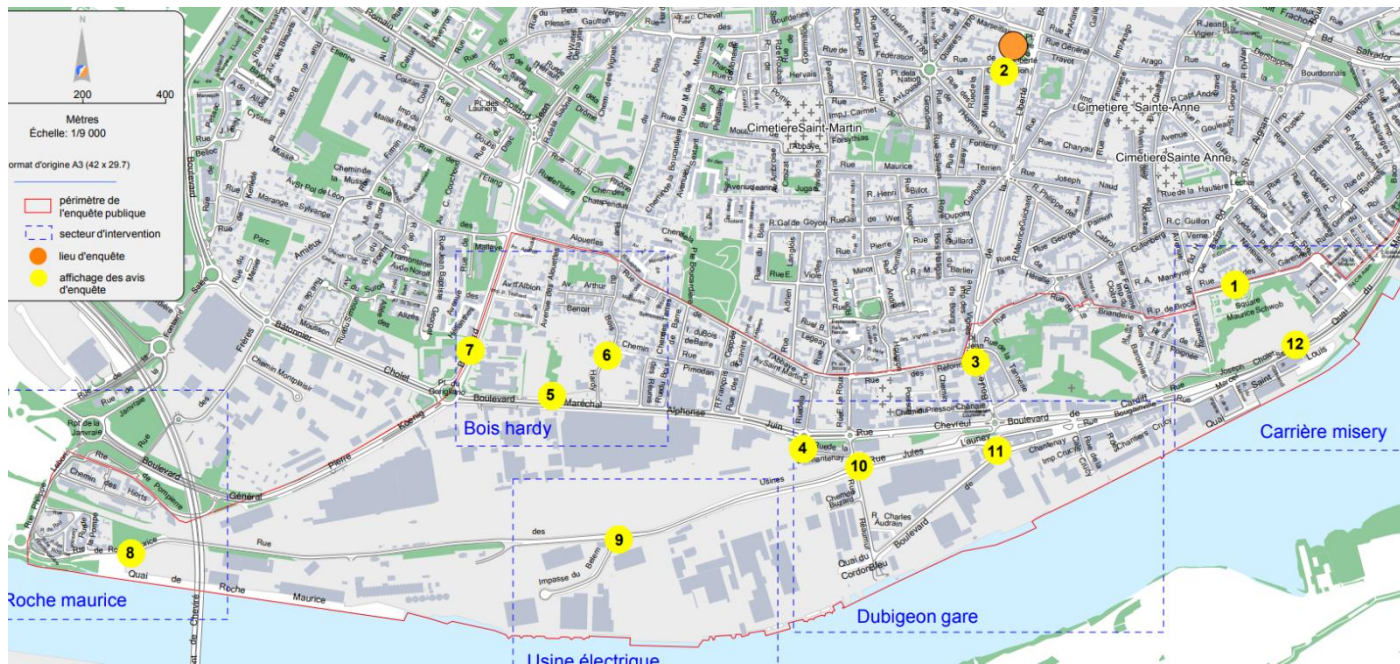
Les approfondissements de la présentation du projet ont porté sur :

- Les modifications du PLUm sur le secteur du Bas-Chantenay intervenues depuis l’arrêté de l’autorisation environnementale et la présentation de l’OAP secteur Bas-Chantenay.
- Les démarches entreprises auprès des propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

## 2.3 La publicité de l’enquête

### 2.3.1 Publicité par voie d’affichage

Conformément aux dispositions de l’article R123-11 du code de l’environnement et à l’article 9 de l’arrêté d’organisation, la publicité de l’enquête a été réalisée sous forme d’affiches (fond jaune en format A1) sur 12 lieux du territoire de Bas-Chantenay. Les affichages ont été constatés lors de la visite de site le 2 juin 2023 et vérifiés pendant l’enquête à l’occasion des déplacements pour les permanences. La carte ci-dessous situe les lieux d’affichage.



L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié sur les panneaux d'affichage à la mairie annexe de Chantenay et à la mairie principale de Nantes comme demandé par l'article 9 de l'arrêté d'organisation.

### 2.3.2 Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée les 1<sup>er</sup> et 20 juin 2023 à la rubrique des annonces légales des journaux locaux Ouest France et Presse Océan.

### 2.3.3 Information de l'existence de l'enquête par le courrier

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête, les 61 propriétaires ou co-propriétaires des 34 parcelles dans l'emprise des secteurs opérationnels du projet se sont vus adresser par courrier recommandé, émis le 5 juin 2023, une information indiquant l'existence de l'enquête publique et attirant l'attention sur l'application des articles L.131.7 et L.311.2 et R311.1 du code de l'expropriation. Une liste des propriétaires n'ayant pas accusé réception à l'ouverture de l'enquête a été affichée à la mairie annexe de Chantenay et à la mairie principale de Nantes à partir du 19 juin 2023.

### 2.3.4 Publicité complémentaire à l'information légale

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique et sur celui du registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/4677>

Les flyers spécifiques à l'organisation de l'enquête dont l'édition a été décidée à la réunion de préparation du 2/6/23, ont été mis à la disposition à la mairie annexe de Chantenay et à la mairie principale de Nantes.

L'annonce de l'enquête a été faite aux 12 personnes de l'Atelier citoyen réfléchissant au devenir de jardin du Bois Hardy le 3 juin 23.

Devant une participation longue à se manifester (fréquentation des permanences et dépôts des observations), le maître d'ouvrage a été sollicité pour compléter la publicité de l'enquête.

Suite à cette sollicitation, des moyens complémentaires de publicité de l'enquête ont été mis en place avec :

- L'annonce en page d'accueil des sites de Nantes Métropole et NMA de l'existence de l'enquête à partir du 22 juin 23.
- Le dépôt de flyers le 29 juin 23 chez 6 commerçants de la place de la Liberté, 12 commerçants de la place Jean Macé et un commerçant du boulevard Kœnig. Les piles des flyers ont été réalimentées plusieurs fois,

Enfin, des habitants du Bois Hardy reçus en permanence ont souhaité prendre en charge la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres de leurs voisins durant l'enquête.

### 3 Les avis émis par les autorités administratives sur le projet et mémoire en réponse à l'avis de MRAe

Pour l'actualisation de l'étude d'impact, les avis de certaines autorités administratives ont été sollicités et recueillis. Dans le cas du projet de la présente enquête, Nantes Métropole a apporté des informations complémentaires suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sous forme de mémoire en réponse. Les avis et le mémoire en réponse sont inclus dans le dossier d'enquête. Ils sont listés dans le tableau ci-dessous :

Emetteurs	Nature du document	Date de l'avis	N° d'ordre
<b>Concernant la demande d'autorisation environnementale</b>			
MRAe	Avis	24/04/2023	1-3
Nantes Métropole	Mémoire en réponse MRAe	24/05/2023	1-4
CLE SAGE Estuaire de la Loire	Avis	8/06/2023	1-5
Ville de Nantes	Avis	23/05/2023	1-6

#### 3.1 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et le mémoire en réponse de CBBDL.

Dans son avis, la MRAe formule 5 recommandations et 5 demandes d'information complémentaire auxquelles Nantes Métropole apporte des éléments dans son mémoire en réponse.

**1<sup>ère</sup> recommandation** – « La MRAe recommande de présenter l'actualisation de l'étude d'impact à l'échelle de l'ensemble du périmètre du projet et de mieux expliciter les effets des évolutions sur la démarche ERC. »

Synthèse réponse Nantes Métropole – La pièce E2 (n° d'ordre 2-6) du dossier de consultation a été complétée pour suivre la recommandation. Les évolutions adoptées sur les secteurs du Bois-Hardy et sur Carrière réduisent les impacts du projet par rapport à la demande d'autorisation environnementale de 2019.

**2<sup>ème</sup> recommandation** – « La MRAe recommande de compléter l'actualisation de l'étude d'impact avec une présentation de l'articulation du projet urbain avec les nouveaux documents de planification approuvés : SRADDET Pays de la Loire, SDAGE Loire Bretagne et PGRI Loire Bretagne. »

Synthèse réponse Nantes Métropole – La pièce E2 (n° d'ordre 2-6) du dossier de consultation a été complétée pour suivre la recommandation.

**3<sup>ème</sup> recommandation** – « La MRAe rappelle qu'un résumé non technique actualisé et portant sur la totalité de l'étude d'impact doit être joint au dossier. »

Synthèse réponse Nantes Métropole – La pièce E3 (n° d'ordre 2-7) du dossier de consultation a été initialisée pour suivre la recommandation.

**4<sup>ème</sup> recommandation** – « La MRAe rappelle que l'actualisation de l'étude d'impact doit aussi porter sur l'ensemble des nouvelles variantes du projet résultant de son évolution et sur leur justification. »

Synthèse réponse Nantes Métropole – La pièce E2 (n° d'ordre 2-6) du dossier de consultation a été complétée pour suivre la recommandation.

La réponse comporte également la justification des choix sur le secteur Carrière concernant le choix du projet du CAP 44, l'absence de déviation de la voie quai Marquis de l'Aiguillon sur les quais et l'abandon de l'arbre aux Hérons.

**5<sup>ème</sup> recommandation** – « *La MRAe recommande de compléter l'actualisation de l'étude d'impact sur le secteur du bois Hardy avec une présentation des incidences potentielles, de la démarche ERC détaillée et des incidences résiduelles du projet urbain :*

- *sur le Hérisson d'Europe et sur les chauves-souris ;*
- *sur la zone d'alimentation en eau de la zone humide délimitée et sur ses fonctionnalités. »*

Synthèse réponse Nantes Métropole – La pièce E2 (n° d'ordre 2-6) du dossier de consultation a été complétée pour suivre la recommandation.

La réponse apporte également des compléments concernant :

- le hérisson sur le secteur du Bois Hardy avec des dispositions prises pour favoriser la présence de l'animal,
- les chauves-souris sur le secteur du Bois Hardy avec l'avantage de la conservation de la zone humide et de l'élargissement des surfaces des jardins.
- la zone humide répertoriée à l'issue de la modification du PLUm intervenue en 2022.

**1<sup>ère</sup> demande d'information complémentaire** – « *L'actualisation de l'étude d'impact n'aborde pas le suivi du projet, ses incidences, des mesures ERC et de leurs effets. La démarche de suivi du projet, de ses incidences, des mesures ERC et de leurs effets ne semble donc pas modifiée à l'occasion de l'actualisation. Une confirmation est attendue sur ce point. »*

Synthèse réponse Nantes Métropole – Les mesures ERC et les mesures de suivi restent identiques à celles décrites au moment de la demande d'autorisation environnementale de 2019. Les évolutions adoptées sur les secteurs Bois Hardy et Carrière amènent un impact positif sur la biodiversité.

**2<sup>ème</sup> demande d'information complémentaire** – « *La modération de l'artificialisation et la densification des usages des espaces artificialisés ne peut plus être ignorée. Cette thématique n'est pas abordée par l'actualisation de l'étude d'impact. Les évolutions apportées au projet urbain viennent certes réduire l'artificialisation, à la fois sur le secteur de la carrière et sur celui du bois Hardy. Cependant, aucune quantification de cette réduction de l'artificialisation n'est donnée dans le dossier. »*

Synthèse réponse Nantes Métropole – Le site du Bas- Chantenay est, à l'état initial, à 75% d'imperméabilisation. Sur le secteur Carrière, il est à 72%, à l'issue de l'opération, il passera à 58%. Sur le secteur Bois Hardy, il est à 45%, à l'issue de l'opération, il restera à 45%. Selon la version des opérations du projet de 2019, il serait passé à plus de 70% à l'issue de l'opération.

**3<sup>ème</sup> demande d'information complémentaire** – « *La réduction de la circulation sur le secteur de la Carrière ainsi que le renoncement à la déviation du boulevard ont aussi nécessité de reprendre les études acoustiques. Il en résulte une réduction des niveaux sonores simulés au niveau des différents bâtiments bordant la voie ainsi qu'un apaisement net de l'ambiance sonore au droit du bâtiment Cap 44 côté Loire. S'il résultait de l'étude d'impact de 2019 la nécessité de prévoir une protection acoustique sur dix bâtiments, l'actualisation conclut à la conformité réglementaire de tous les bâtiments, sans nécessité désormais de protection acoustique. Cette réduction des nuisances est une bonne nouvelle mais devra être confirmée par la réalité des ambiances sonores générées suite aux aménagements par rapport aux simulations effectuées. Une mesure de suivi devrait être ajoutée à ce titre. »*

Synthèse réponse Nantes Métropole – Un suivi de mesures sera entrepris l'année suivant la fin des aménagements du secteur Carrière.

**4<sup>ème</sup> demande d'information complémentaire** – « *Sur le secteur de la Carrière, l'actualisation de l'étude d'impact annonce sommairement que la restructuration du bâtiment Cap 44 avec sa rénovation énergétique, concernant les matériaux employés (réemploi), et les consommations énergétiques (notamment pour le chauffage et l'éclairage) permettront d'améliorer le bilan énergétique. L'adaptation du bâtiment Cap 44 au changement climatique n'est toutefois pas évoquée. La question n'est pas non plus abordée à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Carrière, même si l'abandon de l'arbre aux hérons et de la déviation du boulevard devrait donner plus de place au végétal et réduire ainsi l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

Synthèse réponse Nantes Métropole – Pour le secteur Carrière, la réduction des surfaces imperméabilisées va contribuer à constituer un îlot de fraîcheur urbain. Pour le secteur de Bois Hardy, les évolutions adoptées vont également contribuer à améliorer les îlots de fraîcheur et les modes de construction adoptés permettent de limiter l'empreinte carbone.

**5<sup>ème</sup> demande d'information complémentaire** – « *L'évolution du projet urbain du Bas-Chantenay sur les deux secteurs de la Carrière et du Bois Hardy ont conduit le maître d'ouvrage à actualiser l'étude d'impact initiale de 2019. Cependant, la présentation qui en est faite ne permet pas de disposer d'une vision d'ensemble des impacts actualisés du projet.* »

Synthèse réponse Nantes Métropole – Les évolutions adoptées sur les secteurs du Bois Hardy et Carrière améliorent les performances du projet sur la prise en compte de l'environnement.

### 3.2 L'avis de la CLE SAGE Estuaire de la Loire

Le CLE du SAGE Estuaire de la Loire émet un avis **favorable** au projet de la ZAC de Bas-Chantenay à l'unanimité. Le projet a été analysé au regard du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et du règlement du SAGE validés en décembre 2022 mais non encore approuvé au 8 juin 2023.

Il formule 3 recommandations :

- Préserver la zone humide,
- Assurer la capacité de distribuer le volume d'eau nécessaire, de collecter et traiter les eaux usées
- Prendre en compte les évolutions liées au changement climatique.

Nantes Métropole n'a pas formulé de mémoire en réponse aux 3 recommandations. Toutefois, le dossier d'enquête comporte les informations suivantes :

- La zone humide identifiée sur le périmètre du secteur opérationnel du Bois Hardy, classée zone naturelle dans le PLUm est préservée,
- A l'occasion des aménagements, les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales seront séparés sur l'aire des 4 cales,
- Les évolutions adoptées sur les cales de Bois Hardy et Carrière comportent des élargissements d'espaces verts contribuant à l'amélioration d'îlots de fraîcheur.

### 3.3 L'avis de la Ville de Nantes

La Ville de Nantes émet un avis **favorable** au sujet de l'actualisation de l'étude d'impact et de la demande de DUP.

## 4 L'enquête

### 4.1 Déroulement de l'enquête

**L'ouverture de l'enquête** s'est effectuée le 19 juin 2023 à 9h conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête. L'ouverture du registre dématérialisé et l'accès aux deux sites donnant accès au dossier de l'enquête ont été constatés à 9h le 17 juin 2023.

**Le calendrier et la tenue des 5 permanences** prévues par l'arrêté préfectoral ont été respectés.

Les permanences de l'enquête se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes.

**1<sup>ère</sup> permanence**, le lundi 19 juin 2023 de 9h à 12h.

A l'ouverture de la permanence à la mairie annexe de Chantenay, ont été constatés :

- La mise en place du fléchage pour orienter le public vers la salle de tenue de la permanence,
- La réalité de l'intégralité du dossier d'enquête dans sa version papier et le registre mis à la disposition du public.
- L'affichage de la liste des propriétaires n'ayant pas accusé réception du courrier recommandé au début de l'enquête.

En début de permanence, le poste de consultation du dossier sous forme numérique, n'était pas opérationnel. Il l'était à la fin de la permanence.

Aucun visiteur n'est venu à la 1<sup>ère</sup> permanence.

A l'issue de cette 1<sup>ère</sup> permanence, les constatations suivantes à la mairie principale de Nantes ont été faites :

- La réalité de l'intégralité du dossier d'enquête dans sa version papier et le registre mis à la disposition du public.

- L'affichage de la liste des propriétaires n'ayant pas accusé réception du courrier recommandé au début de l'enquête.
- La mise à disposition d'un poste de consultation du dossier opérationnel.

**2<sup>ème</sup> permanence**, le samedi 1<sup>er</sup> juillet 2023 de 9h à 12h.

Une personne s'est déplacée à la 2<sup>ème</sup> permanence, elle habite le quartier du Bois Hardy. Elle a pris connaissance de l'existence de l'enquête par l'affiche jaune présente près de chez elle. Après s'être informée des évolutions adoptées depuis 2019 sur son quartier, elle s'est déclarée satisfaite de la prise en compte de la réduction de la densification retenue et de l'élargissement du jardin.

**3<sup>ème</sup> permanence**, le mercredi 5 juillet 2023 de 14h à 17h.

Sur les 7 personnes qui se sont déplacées à la 3<sup>ème</sup> permanence, 6 ont été destinataires du courrier recommandé adressé aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire. La 7<sup>ème</sup> personne a eu connaissance de l'enquête par l'affiche jaune implantée sur le quartier du Bois Hardy.

6 personnes sont venues s'informer sur le projet du secteur opérationnel du Bois Hardy, 5 d'entre elles se sont intéressées aux modalités de l'enquête parcellaire. Deux, co-proprétaire de la parcelle IV357a, ont exprimé des inquiétudes sur le stationnement dans l'Avenue des Alouettes suite au projet.

Le 7<sup>ème</sup> visiteur est représentant de la société Total propriétaire de la parcelle IX37. Il a déposé un courrier qui a été joint au registre papier.

**4<sup>ème</sup> permanence**, le mardi 11 juillet 2023 de 14h à 17h.

Trois personnes ont été reçues lors de la 4<sup>ème</sup> permanence :

- la première, destinataire du courrier recommandé adressé aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire, s'est renseignée sur les modalités de l'enquête parcellaire.
- la deuxième ayant acquis une habitation voisine de la parcelle IV203 au Bois Hardy, recherche des informations (hauteur, emplacement par rapport à la mitoyenneté...) sur le collectif prévu sur cette parcelle.
- La troisième a eu connaissance de l'enquête à travers l'annonce légale parue sur Ouest France le 20 juin 23.

Passionnée de l'histoire et de l'évolution de Chantenay, elle a pris connaissance du projet en général.

**5<sup>ème</sup> permanence**, le mardi 18 juillet 2023 de 14h à 17h.

Deux personnes sont venues à cette dernière permanence. Il s'agit d'un propriétaire concerné par l'enquête parcellaire, il était accompagné d'un conseil. L'objet de leur visite était de prendre connaissance du projet sur le secteur opérationnel Dubigeon. Ils ont déposé une observation sur le registre papier pour tracer leur passage à la permanence.

## 4.2 Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du lundi 19 juin 2023 au mardi 18 juillet 2023 inclus. Aucun dysfonctionnement du registre dématérialisé et des deux sites permettant la consultation du dossier d'enquête n'a été ni constaté ni signalé durant l'enquête. Les 5 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions logistiques. L'affluence du public a fait que les visiteurs n'ont pas eu à attendre pour être reçu.

Il n'a pas été nécessaire de procéder à des modérations d'observations déposées sur le registre dématérialisé.

## 4.3 Clôture

L'enquête s'est terminée le mardi 18 juillet 2023 à 17h tel que prévu par l'arrêté préfectoral d'organisation. Le registre dématérialisé <http://www.registre-dematerialise.fr/4677> a été fermé à 17h et l'adresse courriel [enquete-publique-4677@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4677@registre-dematerialise.fr) à 24h.

La clôture des 2 registres papier a été effective à 17h30. Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, ces 2 registres ont été clos et paraphés par le commissaire enquêteur.



## 5 Bilan de l'enquête

### 5.1 Les indicateurs de participations.

Plusieurs indicateurs caractérisent la participation à l'enquête.

Le **nombre de visites du site** où le dossier de consultation était consultable est de 1138. Le nombre de documents téléchargés est de 979. Les documents ne pouvant être consultés qu'à travers un téléchargement, tous les visiteurs du site n'ont pas pris connaissance d'au moins un document du dossier.

La répartition des visites et des téléchargements sur les 30 jours est donnée par le graphe suivant.



Les 5 documents les plus consultés ont été :

- . l'avis d'enquête publique, 69 fois,
- . l'arrêté d'enquête publique, 57 fois,
- . les plans de situation, 48 fois,
- . la demande de dérogation d'espèces, 46 fois,
- . l'actualisation d'étude d'impact, 43 fois.

Le sommaire général a été visionné 12 fois et le guide de lecture 23 fois.

La **participation aux 5 permanences** a été de 13 personnes.

Le détail des affluences par permanence s'établit comme suit :

- Le lundi 19 juin 23 – aucune visite
- Le samedi 1<sup>er</sup> juillet 23 – 1 entretien – 1 personne reçue
- Le mercredi 5 juillet 23 – 5 entretiens – 7 personnes reçues
- Le mardi 11 juillet 23 – 3 entretiens – 3 personnes reçues
- Le mardi 18 juillet 23 – 1 entretien – 2 personnes reçues.

Le **nombre d'observations recueillies** est de 9.

Le mode de dépôt des observations se répartit comme suit :

- sur le registre dématérialisé : 3 observations,
- par mél : 4 observations,
- sur le registre papier : 2 observations.

Aucune observation n'est parvenue par courrier postal.

### 5.2 Liste des observations

Les observations ont fait l'objet d'une synthèse qui a permis de les caractériser. La liste complète des observations donnée ci-dessous est présentée avec les informations suivantes :



- les numéros des observations,
- les synthèses des observations,
- les thèmes abordés,
- leur rattachement par rapport aux objets de l'enquête unique,
- les éléments d'informations apportés par le maître d'ouvrage au moment de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

<b>N° d'observation et mode de dépôt</b>	<b>Analyse des observations.</b>	<b>Thèmes</b>	<b>Classement par rapport aux objets de l'enquête unique</b>	<b>Réponses du maître d'ouvrage</b>
n°1 (Web)	L'auteur anonyme de l'observation se déclare favorable au projet pour la dynamique qu'il apporte au quartier de Chantenay en périphérie du cœur de Nantes	Avis	DUP	Sans objet
n°2 (Email)	Madame Faucher habitante de l'avenue des Alouettes signale que le dossier d'enquête ne précise pas la hauteur des 3 maisons prévues sur la parcelle IV 82 sur le secteur opérationnel du Bois Hardy.	Demande d'informations Bois Hardy	Hors enquête	Les 5 maisons seront réalisées dans le respect des règles de hauteur du PLUM.
n°3 (Mairie Chantenay)	Monsieur Renaud BAYLE représentant de Total Energie dépose un mémo technique concernant la parcelle IX37 située dans l'emprise du secteur opérationnel de l'Usine Electrique. Le mémo donne l'historique du site depuis 1950 et présente l'état actuel caractérisé par une présence estimée de 500 tonnes d'hydrocarbures. Il annonce un plan de gestion de réhabilitation du site pour un usage industriel, le dépôt du plan de gestion mis à jour est prévu pour la fin 2023. L'achèvement de la réalisation du plan de gestion est annoncé entre 2025 et 2028.	Parcellaire Usine Electrique	Enquête parcellaire	Cet exposé concerne les relations de TOTAL avec les services de l'Etat dans le cadre du déclassement ICPE de la parcelle.
n°4 (Email)	Madame Pasquier-Bioteau de Nantes est nouvelle propriétaire de la parcelle IV 613 du Bois Hardy. Elle soumet plusieurs	Demande d'informations Bois Hardy	Hors enquête	La parcelle IV 203 accueillera au nord 3 terrains à bâtir pour des maisons individuelles réalisées dans le

	questions sur la nature des constructions qui sont prévues sur la parcelle voisine IV203.			respect des règles de hauteur du PLUM. A l'Est, il est probable qu'elle accueille une partie des bâtiments en R+5 et R+6 qui se développeront majoritairement sur la parcelle voisine IV 592 empiètes
n°5 (Web)	Madame Véronique LANGARD représentante de Total Energie vient en appuis de l'observation N° 3 déposée par monsieur Renaud BAYLE à propos de la parcelle IX37 située dans l'emprise du secteur opérationnel de l'Usine Electrique. Elle joint le même mémo donnant l'historique du site depuis 1950 et présente l'état actuel caractérisé par une présence estimée de 500 tonnes d'hydrocarbures. Elle réaffirme les délais de mise à disposition de la parcelle pour un usage industriel.	Parcellaire Usine Electrique	Enquête parcellaire	Cet exposé concerne les relations de TOTAL avec les services de l'Etat dans le cadre du déclassement ICPE de la parcelle.
n°6 (Email)	Madame CHURIE-LE GOAL habitante de la rue du Bois Hardy à Vertou s'étonne de l'organisation de l'enquête d'utilité publique en période de congés, sans annonce d'un nombre minimum requis de participants et de leur secteur d'habitation. Elle évoque, sur la commune de Vertou, des aménagements, inadaptés à son jugement, et la mobilisation pour éviter l'arrachage d'arbres en bordure de la Sèvre. Elle exprime son ressenti à l'issue de sa participation à un atelier citoyen sur le quartier de Chantenay.	Modalités de l'enquête	DUP	Voir réponse page 2 sur le déroulé de l'enquête
n°7 (Mairie Chantenay)	Monsieur Ballu de Nantes regrette l'absence dans le dossier d'un projet d'aménagement d'un accès facilitant le passage du Jardin Extraordinaire au Square	Demande d'informations Carrière	Hors enquête	Le classement d'une partie de la falaise du Jardin en géotope ne permet pas d'y insérer un ouvrage de type ascenseur urbain.

	Schwob aux poussettes et aux fauteuils.			Le lien accessible entre le Jardin extraordinaire et le Square, avec 25 à 28 mètres de dénivelé, peut se faire en empruntant le trottoir du boulevard de Cardiff, puis la rue de l'Hermitage, avec une pente assez longue mais praticable. Les espaces publics seront aménagés en améliorant la qualité de ce parcours.
n°8 (Mairie Chantenay)	Monsieur Orain propriétaire de la parcelle IK 142a consigne son passage à la permanence du 18 juillet 2023 pour prendre connaissance du projet. Il signale qu'il est accompagné d'un conseil. Sans contester l'utilité publique du projet, il signale qu'il sera vigilant sur l'acquisition à sa juste valeur de sa parcelle objet de l'enquête parcellaire.	Parcellaire Dubigeon	Enquête parcellaire	Un rendez-vous sera proposé dès la rentrée 2023 pour échanger sur la proposition indemnitaire
n°9 (Email)	Monsieur Le Goyet Hervé est co-propriétaire des parcelles IV 96 IV 97 IV 98, IV 99 et IV 369 concernées par l'enquête parcellaire sur le secteur opérationnel du Bois Hardy. Il explique son attachement au Bois Hardy et son implication dans le collectif qui participe à la vie du jardin. Il demande à ce qu'un bail d'usage soit établi pour encadrer l'usage des parcelles qui composeront le jardin prévu par le projet au Bois Hardy. Il précise que sa démarche est mise à la connaissance des autres co-propriétaires des parcelles IV 96 IV 97 IV 98, IV 99 et IV 369.	Parcellaire Bois Hardy	Enquête parcellaire	Un rendez-vous sera proposé dès la rentrée 2023 pour échanger sur la proposition indemnitaire et la demande de Monsieur LE GOYET

### 5.3 Analyse des observations

Les sujets évoqués par les observations ne sont pas toujours en relation directe avec les 2 objets de l'enquête unique et d'une façon générale n'ont pas apporté d'éléments de nature à amender le projet.

Trois contributions (2, 4 et 7) soumettant des questions particulières appellent des réponses spécifiques. Elles expriment des questions qui concernent des éléments programmatiques ne rentrant pas dans les objets de l'enquête. En complément de ces attentes, parce que des préoccupations ont été évoquées par les visiteurs lors des permanences, le procès-verbal de synthèse demande des précisions supplémentaires sur les aménagements des 3 parcours, les stationnements, les calendriers des aménagements des 4 secteurs opérationnels du projet et sur les modes de communication qui seront adoptés pour informer de l'avancement des aménagements.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage apporte des informations complémentaires à la réalisation des continuités des 3 parcours des Coteaux, de la Ville et de la Loire.

Il donne également des indications de calendrier pour les aménagements des 4 cales.

Il indique que le stationnement sur la voirie sera payant au 1<sup>er</sup> janvier 2024 entre la cale de la Carrière et la cale Dubigeon. Il précise l'organisation des stationnements et des services sur la cale du Bois Hardy.

Il informe que l'Atelier citoyen relatif au devenir du jardin du Bois Hardy va se poursuivre.

Enfin il indique que les moyens d'informations qui seront utilisés pour rendre compte de l'avancement de la réalisation du projet seront : le journal de projet « Bas-Chantenay », la presse et des journées rencontres du Bas-Chantenay telles que celle qui a eu lieu en septembre 2022.

Deux observations de la part de représentants de Total Energie annoncent des délais de remise en état d'une parcelle concernée par l'enquête parcellaire.

Une observation fait des remarques sur les modalités de l'enquête.

Deux observations portent sur l'enquête parcellaire sur le secteur de Bois Hardy.

Une observation émet explicitement son avis favorable au projet.

## 6 Remise du procès-verbal de synthèse et transmission du mémoire en réponse

En application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse a été établi. Il figure en annexe 1 du présent rapport.

**Le procès-verbal de synthèse a été remis le 24 juillet 2023** à 14h à Vincent MORANDEAU représentant de Nantes Métropole, maître d'ouvrage en présence de Jérôme LE JELOUX de Nantes Métropole et Elyse CAZENOVE de NMA. Lors de la rencontre, Vincent MORANDEAU annonce une remise d'un mémoire en réponse avant le 28 juillet 2023. Comme convenu lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le **mémoire en réponse** concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay **a été adressé le jeudi 27 juin 2023** par voie numérique au commissaire enquêteur. Il figure en annexe 2 du présent rapport.

### Annexes au rapport d'enquête

Annexe 1 - PV de synthèse

Annexe 2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

\*\*\*\*\*

Aménagement de la ZAC  
du Bas-Chantenay sur la  
commune de Nantes (44)

Décision de désignation n° E23000077/44 du 9/05/23 – TA Nantes  
Arrêté préfectoral du 24/05/23 (n° 2023/BPEF/060)

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossier d'enquête, permanences, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse, liste des observations) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément son avis à l'issue de l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay.

Il est développé dans la 2ème partie de ce document intitulée « Conclusions et avis d'enquête publique unique ».

A Saint Julien de Concelles, le 5 septembre 2023.

Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**

## 2<sup>ème</sup> partie

# CONCLUSIONS ET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

## 1<sup>ère</sup> section - Eléments communs aux 2 objets de l'enquête unique

### 1 Préambule

La présente enquête publique est une enquête unique qui permet de mener conjointement les préalables :

- à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation du projet,
- à la cessibilité des parcelles dont l'acquisition est nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Cette 2<sup>ème</sup> partie de document est destinée à se suffire à elle-même. L'objet et le déroulement de l'enquête n'y sont que synthétiquement décrits. Ces deux points sont plus complètement développés dans la 1<sup>ère</sup> partie (concernant le rapport de l'enquête).

Le rapport est unique pour les deux enquêtes, les conclusions motivées et la formulation des avis sur les deux objets de l'enquête unique sont structurées en 3 sections :

- 1<sup>ère</sup> section - Eléments communs aux 2 objets de l'enquête unique,
- 2<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- 3<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête parcellaire.

### 2 Généralités communes aux 2 objets de l'enquête unique

#### 2.1 Finalité de l'enquête unique

La réalisation du projet de d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay nécessite l'acquisition de terrains et d'immeubles. L'enquête est initialisée pour sécuriser le dispositif de maîtrise foncière à travers une déclaration d'utilité publique qui permet d'avoir recours à l'expropriation conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation.

L'enquête parcellaire, menée en parallèle de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), et conduite conformément au code de l'expropriation (*art. R131-3 et suivants*), a pour but d'identifier les biens à exproprier situés dans le périmètre du projet ainsi que leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels.

#### 2.2 Présentation du projet

##### 2.2.1 Les objectifs du projet

Les objectifs des aménagements entrepris sur la ZAC du Bas-Chantenay, tels qu'énoncés en bureau métropolitain le 1<sup>er</sup> juillet 2022, sont :

- *développer l'activité économique existante en maintenant le nombre d'emplois sur le site et en cherchant à rendre compatibles ville et industrie,*
- *réaliser environ 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces / activités / tertiaire : équipements,*
- *contribuer à renouveler l'accès de la ville à son fleuve ; berges, quais espaces portuaires, cales*
- *participer au développement de l'habitat dans le cœur de la métropole en créant 1 000 logements environ,*
- *mettre en valeur le patrimoine notamment industriel,*

- *participer à l'attractivité de la métropole en développant l'offre de loisirs et culturelle, notamment en bords et sur le fleuve,*
- *développer la biodiversité et intégrer le quartier dans la continuités vertes.*

### 2.2.2 Les porteurs du projet

La maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay est assurée par Nantes Métropole. Nantes Métropole Aménagement (NMA) intervient en qualité de concessionnaire d'aménagement de Nantes Métropole.

### 2.2.3 Le projet urbain du Bas-Chantenay de 2019 et les évolutions adoptées pour le projet de la ZAC du Bas-Chantenay

Un projet urbain du Bas-Chantenay portant sur un territoire de 150 ha environ a fait l'objet de l'attribution d'une autorisation environnementale par arrêté préfectoral le 13 décembre 2019. Ce projet prévoyait 5 secteurs d'interventions dénommés cales en référence à l'histoire industrielle du quartier :

- la cale du Bois Hardy,
- la cale de la Carrière,
- la cale de Dubigeon,
- la cale de Roche Maurice,
- la cale de l'Usine Electrique.

La ZAC du Bas-Chantenay créée par délibération en Conseil Métropolitain le 28 juin 2019 s'étend sur une surface de 104 ha comprises dans l'emprise du projet urbain du Bas-Chantenay. Le périmètre comprend les 4 cales : Bois Hardy, Carrière, Dubigeon et Usine Electrique.

Sur le site opérationnel de Bois Hardy, est prévue la création de 270 logements et de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des activités.

Le site opérationnel de Carrière est dédié au développement de l'offre de loisirs et culturelle.

Le site opérationnel de Dubigeon cumule des fonctions habitats (630 logements prévus), activités (26 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévus) et loisirs.

Le site opérationnel d'Usine Electrique est réservé à l'implantation d'activités en relation avec la navigation avec la création de 44 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévue.

La ZAC du Bas-Chantenay conserve le principe des 3 parcours reliant les cales : le parcours des coteaux, le parcours de la ville et le parcours de la Loire.

Par rapport au projet urbain du Bas-Chantenay, des évolutions ont été adoptées sur les cales de Bois Hardy et Carrière :

- Sur Bois Hardy, un agrandissement d'un jardin à fonctions multiples (écologique, nourricière et sociale), une adaptation d'organisation urbaine tenant compte d'une zone humide, conduisant notamment à retenir une réduction du nombre de logements créés et l'adoption de principes de sobriété des ressources utilisées.
- Sur Carrière, l'extension du jardin extraordinaire avec l'abandon de l'Arbre aux Hérons, la suppression de la déviation de la circulation des automobiles sur le quai Saint-Louis et la transformation de l'immeuble CAP 44.

Toujours par rapport au projet urbain du Bas-Chantenay, le projet sur la ZAC du Bas-Chantenay apporte les résultats de 3 inventaires complémentaires ; l'un demandé par l'arrêté préfectoral le 13 décembre 2019 portant sur la présence du hérisson et la délimitation de la zone humide sur le secteur du Bois Hardy et les deux autres à l'initiative du maître d'ouvrage (chauve-souris sur secteur de Bois Hardy, Angélique des estuaires et Scirpe triquètre sur les berges de la Loire). Ces résultats et l'analyse des conséquences suite aux évolutions adoptées sur les cales de Bois Hardy et Carrière sont présentés sous la forme d'une actualisation n°1 de l'étude d'impact fournie en 2019 lors de la demande d'autorisation environnementale.

L'actualisation n°1 de l'étude d'impact cherche à démontrer que les évolutions adoptées contribuent à réduire les impacts sur l'environnement et par conséquent ne remettent pas en cause l'autorisation environnementale délivrée en 2019.



#### 2.2.4 La situation parcellaire

NMA a identifié les parcelles situées dans l'emprise de l'opération, dressé un plan parcellaire des terrains et bâtiments et établi un état parcellaire avec la liste des propriétaires à l'aide d'extraits des documents cadastraux et des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière.

NMA a engagé des échanges avec les propriétaires et occupants déclarés concernés par l'enquête parcellaire. Dans l'objectif d'identifier les incidences du projet sur leur propriété et leur exploitation ; les acquisitions foncières amiables sont engagées.

Au final, ce sont 23 unités foncières qui ont été recensées, elles représentent une enveloppe de 70 074 m<sup>2</sup> réparties comme suit :

- . 2 parcelles, sur le secteur opérationnel Usine Electrique pour un total de 34 209 m<sup>2</sup>
- . 3 parcelles, sur le secteur opérationnel Dubigeon pour un total de 22 533 m<sup>2</sup>
- . 30 parcelles, sur le secteur opérationnel Bois Hardy pour un total de 13 2332 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Avis communs aux 2 objets de l'enquête unique

**Mes conclusions s'appuient sur les principales caractéristiques du projet, sur les conditions dans lesquelles le public a été informé et concerté, sur les avis des autorités consultées (la MRAe, le CLE du SAGE Estuaire de la Loire et la ville de Nantes), sur les 9 observations du public recueillies au cours de l'enquête et sur la manière dont elles ont été prises en considération par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse qui lui a été remis le 24 juillet 2023.**

#### 2.3.1 Avis sur la préparation et le déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été conduite conformément à l'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/060 du 24 mai 2023.

La préparation de l'enquête s'est caractérisée par :

- une présentation générale du projet le 28 mai 2023,
- une réunion d'organisation des permanences à la mairie annexe de Chantenay le 2 juin 2023,
- une visite terrain des secteurs opérationnels du projet le 2 juin 2023,
- la remise d'un exemplaire du dossier de consultation le 9 juin 2023 (soit une semaine avant le début de l'enquête).
- une présentation détaillée du projet le 16 juin 2023 après prise de connaissance du dossier d'enquête.

**Les moyens permettant de préparer l'enquête et leur calendrier m'ont permis une appropriation satisfaisante au moment de l'ouverture d'enquête.**

L'affichage réglementaire des avis d'information du public a bien été réalisé dans les délais demandés par l'arrêté d'organisation.

L'organisation de l'enquête a été annoncée sur le site de la préfecture de Loire-Atlantique et sur celui du registre dématérialisé avant le début de l'enquête.

Le public a pu accéder au dossier papier de l'enquête déposé aux accueils de la mairie centrale de Nantes et de la mairie annexe de Chantenay pendant la durée de l'enquête et sous forme dématérialisé sur le site de la préfecture de Loire-Atlantique et sur le registre dématérialisé à partir du 9 juin 2023.

Avec 13 visites au total, l'affluence a été faible tout au long des 5 permanences tenues. La participation réduite fait que les visiteurs n'ont pas eu à attendre pour être reçus. Les échanges sont toujours restés courtois et apaisés.

**Sur les conditions des permanences et sur les accès des outils de dématérialisation, je considère que rien n'a entravé le bon déroulement de l'enquête.**

L'observation n°6 signale que la période de la tenue de l'enquête, en partie sur une période de congés, n'est pas pertinente. Aucune autre remarque n'est venue mettre en cause le calendrier de l'enquête en particulier et plus généralement l'organisation de l'enquête.

**J'estime que les modalités de l'enquête n'ont pas eu d'influence significative sur la participation du public.**

Devant le constat d'une participation lente à se manifester, le maître d'ouvrage a été sollicité pour intensifier l'information du public. A la suite de la sollicitation, l'existence de l'enquête est parue sur les sites de Nantes Métropole et NMA à partir du 22 juin 23 et des flyers ont été mis à la disposition des clients des commerces de la place Jean Macé et de ceux de la place de la Liberté.

Questionné à travers le PV de synthèse sur les moyens de publicité de l'enquête, Nantes Métropole indique les raisons de non-recours aux dispositifs de communiqués de presse et du journal de projet « Bas-Chantenay ».

**La réglementation en matière d'information du public quant au déroulement de l'enquête publique a été respectée, et des initiatives sur les canaux d'information supplémentaires mis en place sont à saluer, mais certains vecteurs de communication touchant plus largement et plus massivement l'ensemble du public auraient pu être utilisés.**

### 2.3.2 Avis sur le dossier d'enquête et sur son accessibilité

Le dossier d'enquête est composé de 3 ensembles sous forme papier.

Le 1<sup>er</sup> ensemble est constitué de 6 pièces.

Le 2<sup>ème</sup> ensemble est un dossier de 13 documents.

Le 3<sup>ème</sup> ensemble est un dossier de 14 documents. Il est constitué des documents qui ont conduit à l'autorisation environnementale de 2019.

Sous forme dématérialisé, le dossier se présente en 5 répertoires contenant au total 40 fichiers. La dénomination mnémotechnique des fichiers permet l'identification de leur contenu. Pour lire un document, il y avait nécessité de le télécharger. Le nombre de téléchargements de documents (979) est inférieur au nombre de visites sur le site (1138), démontrant que toutes les visites ne se sont pas traduites par une consultation d'au moins un document. Les 2 documents (le sommaire général et le guide de lecture) élaborés pour faciliter l'appropriation du dossier d'enquête ont finalement été peu téléchargés et donc peu lus. Une information attirant l'attention sur l'intérêt de consulter en priorité ces 2 documents a visiblement fait défaut.

Le volume total du dossier représente environ 1600 pages dont les 2/3 en format A3.

L'utilisation du format A3 dans les 2<sup>nd</sup> et 3<sup>ème</sup> ensembles nécessitant le pliage des documents pour loger dans les dossiers s'avère mal adaptée pour la consultation sous forme papier.

La structure du dossier est compliquée par la nécessité de se référer aux documents ayant permis d'instruire la demande d'autorisation environnementale en 2019.

Le résumé non technique de l'étude d'impact de 2019 et l'actualisation n°1 de l'étude d'impact (pièce E3) réalise une synthèse qui facilite la compréhension de la non remise en cause de l'autorisation environnementale délivrée en 2019. Ce document a été réalisé suite à une recommandation de l'avis de la MRAe.

Sous forme papier, le guide de lecture (pièce O) et la note de présentation non technique : informations juridiques et administratives (pièce A) permettent de faciliter l'accès à l'ensemble du dossier de l'enquête et la compréhension des pièces réglementaires aux deux objets de l'enquête unique. Ces deux documents bien adaptés à leur usage ont été que consultés comme indiqués plus haut.

**La composition du dossier d'enquête est conforme aux dispositions législatives et réglementaires définies par les Codes de l'expropriation et de l'Environnement.**

**L'imbrication des informations de 2019 et 2023 complique l'articulation des différentes pièces du dossier. Malgré ce handicap, la présence de 2 pièces de type « chapeau » comportant des explications juridiques synthétiques et expliquant la relation entre les différentes pièces, contribuent à rendre accessible l'ensemble du dossier sous forme papier et par conséquent j'estime que la structure du dossier le rendait à la portée du public.**

**Sous la forme dématérialisée, la multiplication des fichiers et le positionnement en fin de liste des pièces (le sommaire général et le guide de lecture) susceptibles de guider les lecteurs ont limité l'accessibilité au dossier limitée et semblent avoir découragé les visiteurs à s'investir dans le contenu du projet.**

### 2.3.3 Avis sur le bilan de l'enquête

Les nombres de 9 observations collectées et 13 visiteurs venus en permanence montrent que la participation du public a été faible.

A l'inverse, le nombre significatif (1138) des visites sur le site mettant à disposition le dossier d'enquête et l'information par courrier recommandé des 61 propriétaires et co-propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire attestent d'une connaissance convenable de la population.

Le nombre de téléchargements de documents de l'enquête (moins d'un document de dossier par visite) démontre, d'une façon générale, que le public ne s'est pas investi dans la lecture du dossier et n'a pas pris connaissance du projet. Les observations n'apportent pas de contributions riches et argumentées de nature à mettre en cause des composantes du projet.

**Considérant l'information de l'enquête suffisante, j'explique la faible mobilisation du public par le fait que la présente enquête arrive après celle organisée en 2019 (préalable à l'autorisation environnementale) et la concertation avec les habitants du Bois Hardy qui a suivi. Cette phase de dialogue paraît avoir bien pris en compte les envies pour le quartier et les craintes exprimées en 2019 pour son aménagement.**

Les 9 observations ont fait l'objet d'une synthèse reportée dans un tableau constituant la liste des observations (figurant au point 5.2 du rapport de l'enquête). Considérant que les observations peu nombreuses appelaient plutôt à des réponses particulières non re-groupables par thème, le procès-verbal sollicite le maître d'ouvrage sur des compléments d'information à propos :

- de la publicité d'enquête,
- du projet,
- de l'enquête parcellaire.

Le procès-verbal de synthèse est donné en annexe 1, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage en annexe 2.

### 2.3.4 Les attentes du public sur des éléments programmatiques

Trois observations portent sur des éléments programmatiques qui sont hors enquête. Toutefois, parce que les préoccupations ont été évoquées par les visiteurs lors des permanences avec insistance, le procès-verbal de synthèse demande des précisions supplémentaires sur les aménagements des 3 parcours, les stationnements, les calendriers des aménagements des 4 secteurs opérationnels du projet et sur les modes de communication qui seront adoptés pour informer de l'avancement des aménagements.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a apporté des informations complémentaires concernant des différents sujets.

## 2<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

### 3 Discussion et avis sur les observations recueillies et sur les échanges du maître d'ouvrage avec les autorités administratives consultées

#### 3.1 Discussion et avis sur les observations recueillies

Les contributions du public portent peu sur la demande de déclaration publique.

L'observation n° 1 se déclare favorable au projet en argumentant simplement sur le dynamisme qu'il va apporter au quartier de Chantenay.

L'auteur de l'observation n°8 concerné par l'enquête parcellaire mentionne qu'il ne conteste pas l'utilité publique du projet.

Aucune opposition au projet ne s'est manifestée y compris de la part des propriétaires et co-propriétaires des terrains (tous avisés par courrier recommandé) concernés par l'enquête parcellaire sur les emprises des aménagements projetés.

Aucune crainte de nuisance (circulation, bruit...) pendant et après les aménagements n'est exprimée.

Il n'y a eu également aucune allusion à des incidences sociales et aux coûts du projet.

Sollicité par le PV de synthèse, Nantes Métropole confirme à travers son mémoire en réponse que les recettes du projet équilibrent les coûts. Sur les 115 millions d'euros de recettes prévisionnelles, les participations publiques en assurent 81 millions.

**En résumé, l'enquête publique ne révèle pas de point de sensibilité et de crispation concernant l'environnement, le financement ou d'éventuelles incidences sociales. La concertation avec les habitants du Bois Hardy et les premières démarches d'acquisition des emprises ont partiellement contribué à ce résultat.**

**Par conséquent, je considère justifiée l'emprise des ouvrages projetés.**

#### 3.2 Echanges du maître d'ouvrage avec les autorités administratives consultées

Pour l'actualisation de l'étude d'impact, 3 autorités administratives ont formulé un avis ; la MRAe, la CLE du SAGE Estuaire de la Loire et la ville de Nantes.

La MRAe a formulé 5 recommandations et 5 demandes de complément d'information. Le maître d'ouvrage, dans un mémoire en réponse a apporté les éclaircissements demandés.

La CLE du SAGE Estuaire de la Loire et la ville de Nantes ont donné des avis favorables au projet.

**Je constate que les avis des autorités administratives consultées ne comportent aucun élément remettant en cause la validité de l'autorisation environnementale délivrée en 2019 pour un périmètre plus large que celui de la ZAC de Chantonay.**

### 4 Conclusions générales sur la demande de déclaration d'utilité publique

Suivant une jurisprudence constante, l'intérêt public d'un projet résulte d'une approche de type bilantielle, comparant avantages et inconvénients du projet en prenant en compte en particulier les coûts du projet, l'impact sur l'environnement, les emprises sur propriété privée et les incidences sociales.

Les **grandes caractéristiques du projet qui se dégagent de l'enquête** concernent :

- Une participation faible à l'enquête interprétée comme une adhésion « silencieuse » ou pour le moins, comme une acceptation du projet. Aucun enjeu n'a mobilisé la population amenant à un investissement dans la prise de connaissance du dossier d'enquête.
- Les concertations qui ont suivi l'arrêté d'autorisation environnementale avec les habitants du Bois Hardy ont permis de répondre aux aspirations et aux craintes exprimées à l'occasion de l'enquête préalable à la demande de l'autorisation environnementale en 2019.
- Les avis favorables de la CLE du SAGE de l'Estuaire de la Loire et de la ville de Nantes qui permettent de valider la reconduction de l'autorisation environnementale délivrée en 2019.
- La compatibilité du projet avec le PLUm.

**Le projet permet de répondre aux objectifs énoncés en 2.2.1** notamment en visant la production **de plus d'un millier de logements** et la création de l'ordre de **2000 emplois dans les 15 prochaines années**. En complément, il renouvelle l'accès de la ville à son fleuve, il met en valeur le patrimoine industriel en contribuant à sa valorisation, il modernise la mosaïque urbaine en place.

**En contrepartie, le projet :**

- **présente un coût estimé de l'ordre de 115 millions € HT** dont 81 millions de financement public.
- **nécessite l'acquisition de 35 parcelles représentant 70 711 m<sup>2</sup>** appartenant à 61 propriétaires ou co-propriétaires identifiés.

## 5 Avis du commissaire enquêteur sur la demande de déclaration d'utilité publique

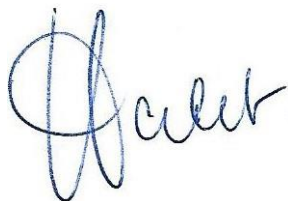
Au vu :

- de l'ensemble du dossier soumis à enquête
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi pour l'enquête,
- des observations recueillies au cours de l'enquête toutes analysées,
- des questions du procès-verbal de synthèse et des réponses du maître d'ouvrage,
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,
- de la non remise en cause de l'autorisation environnementale délivrée en 2019,

**j'émet un AVIS FAVORABLE à la demande de déclaration publique pour le projet d'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay.**

A Saint Julien de Concelles, le 5 septembre 2023

Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**

## 3<sup>ème</sup> section - Conclusions et avis concernant l'enquête parcellaire

### 6 Discussion et avis sur les observations recueillies

Sur les 9 observations collectées durant l'enquête, 6 ont été émises par des propriétaires ou représentants de propriétaire de parcelles concernées par l'enquête parcellaire. Il n'a pas été nécessaire d'aider les propriétaires venus en permanence à consigner leurs déclarations écrites.

Aucune observation ne porte sur l'état parcellaire et sur l'identification des propriétaires.

Deux observations émanant de 2 représentants de Total Energie informent que les délais de mises à dispositions de la parcelle IX37 (Usine Electrique) pour un usage industriel seront de l'ordre de 3 à 5 ans.

Le propriétaire de la parcelle IK142a (Dubigeon) signale qu'il sera vigilant sur l'acquisition à sa juste valeur de son bien sans contester l'intérêt du projet.

Une quatrième observation d'un co-propriétaire des parcelles IV96, IV97, IV98, IV99 et IV369 demande à ce qu'un bail d'usage soit établi pour encadrer l'usage des parcelles qui composeront le jardin projeté au Bois Hardy.

Dans son mémoire en réponse, Nantes Métropole indique que l'acquisition des terrains concernés par l'enquête parcellaire passe dans un premier temps par la recherche de contacts et des négociations pour privilégier des acquisitions amiables. Les négociations feront l'objet d'une offre indemnitaire écrite. Aux termes de négociations qui n'auraient pu aboutir ou en l'absence d'identification de contact, les acquisitions par voie d'expropriation seront entreprises à partir de la fin 2023. Enfin, les auteurs des observations

**Je constate que les contributions du public n'apportent pas d'éléments susceptibles de mettre en cause le tracé de l'emprise des ouvrages projetés.**

### 7 Conclusions générales sur la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC du Bas-Chantenay

Un courrier recommandé avec accusé de réception de notification de l'organisation de l'enquête a été émis le 5 juin 23 vers les 61 propriétaires ou co-propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire. A la date du 12 juin 23, les accusés de réceptions pour 20 courriers n'étaient pas parvenus au maître d'ouvrage. La liste des 20 propriétaires des notifications non réceptionnées a été affichée à la mairie centrale de Nantes et à la mairie annexe de Chantenay pendant toute la durée de l'enquête.

**Les propriétaires fonciers concernés ont ainsi valablement été contactés et ont pu faire connaître leur avis et leurs droits.**

Par ailleurs, le dossier d'enquête comporte bien les éléments suivants :

- les plans parcellaires des 3 cales pour lesquelles le projet requiert l'acquisition de parcelles (Bois-Hardy, Dubigeon et Usine Electrique) en pièce G1 (dossier d'enquête parcellaire et plans),
- la liste des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire en pièce G2 (états parcellaires),
- les plans généraux des travaux des 3 cales pour lesquelles le projet requiert l'acquisition de parcelles en pièce C (notice explicative).

**En conséquence, le dossier d'enquête répond aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation et la maîtrise foncière des terrains par Nantes Métropole lui est bien nécessaire pour réaliser le projet d'aménagement de ZAC de Chantenay tel qu'il est conçu, défini et établi dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.**

**L'emprise des terrains a bien été ajustée au strict besoin de l'opération d'aménagement projetée comme définie dans le dossier de DUP.**

## 8 Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

En conséquence, au vu :

- de l'ensemble du dossier soumis à enquête avec notamment la présence d'un plan parcellaire et d'un état parcellaire précis,
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du rapport établi pour l'enquête,
- des observations recueillies au cours de l'enquête toutes analysées,
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,

Et compte tenu de mon avis formulé à la demande déclaration d'utilité publique, j'émet un **AVIS FAVORABLE à l'acquisition, par voie d'expropriation si besoin, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de Chantenay.**

A Saint Julien de Concelles, le 5 septembre 2023  
Le commissaire enquêteur



**Patrice MERLET**