



Annexe 2 du rapport d'enquête

**Projet urbain du Bas-Chantenay  
DOSSIER DE DUP**

**Réponse au procès-verbal de synthèse remis le  
24 juillet 2023 par le commissaire enquêteur**

**Réponses aux questions émises par le commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal d'enquête remis le 24 juillet 2023**

**1. Sur la publicité de l'enquête :**

Q1- *Le principe d'un communiqué de presse pour des parutions d'articles en local n'a pas été retenu, quelles en sont les raisons ?*  
Q 2 – *Le journal de projet Bas-Chantenay a adopté une fréquence de parution pluriannuelle depuis 2021, un numéro spécial d'annonce de l'enquête n'a pas été initialisé. Quelles ont été les obstacles à la parution d'un tel numéro ?*  
Q 3 – *Quels sont les supports autres que réglementaires mis en œuvre pendant la durée de l'enquête ?*  
Q 4 – *A quelles dates les parutions des informations (notamment sur les sites internet) concernant l'organisation de l'enquête ont-elles eu lieu ?*  
Q 5 – *Comment peut-être évaluer l'impact sur l'information du public de la mise à disposition des flyers chez les commerçants ?*

L'enquête publique portant sur la DUP a en effet bénéficié de l'ensemble des moyens de communications réglementaires prévu à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, en application de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation, à savoir :

- Publication d'un avis 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département (Ouest France et Presse Océan)
- Rappel de cet avis dans les mêmes jours dans les 8 premiers jours de l'enquête
- Publication du même avis sur le site internet de l'Etat ;
- Affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Cette méthode commune à l'ensemble des opérations de la Métropole nantaise soumise à enquête est également celle qui a été appliquée lors de l'enquête publique portant autorisation environnementale unique de l'opération d'aménagement du bas chantenay qui s'est déroulée du 19 juin 2019 au 20 juillet 2019 et qui a retenu une plus forte attention du public 483 visites sur le site dématérialisé 62 contributions sur le registre.

Il faut préciser, qu'en sus des obligations réglementaires, la présente enquête publique a bénéficié de moyens plus importants tels que :

- *Un renforcement du nombre de de panneaux comportant l'avis d'enquête par rapport à d'autres enquêtes avec pas moins de 12 panneaux.*
- *Un flyer spécifique, tiré à 700 exemplaires et distribué chez les commerçants de proximité des deux polarités commerciales du Bas-Chantenay : la place Jean Macé et la place de la Liberté. Ce flyer a été mis en ligne dès le 22 juin sur la page du projet Bas-Chantenay. Les piles de flyers présents chez les commerçants ont dû être rechargées à plusieurs reprises. Le nombre conséquent de retraits démontrant un intérêt de la part des clients.*
- *La parution dès le 22 juin, de l'annonce de l'enquête sur les sites internet de Nantes Métropole et de Nantes Métropole Aménagement.*
- *Une annonce faite lors de l'Atelier citoyen « usages » relatif au devenir du jardin du bois hardy qui s'est tenu le 3 juin 2023 de 9h30-16h00 et a réuni 12 personnes relais de la présente démarche de dialogue sur le quartier. Comme en témoigne l'extrait du compte rendu de cet*

atelier ci-dessous. Pour précisions, cette démarche a été suspendue en juin et juillet durant l'enquête publique pour reprendre en septembre 2023

#### Point sur la DUP et calendrier de la démarche

Des informations et des précisions ont été apportées sur l'enquête publique prévue du 19 juin au 18 juillet et dédiée à l'ensemble du projet Bas Chantenay.

Les dispositifs de type « communiqué de presse et journal de projet » n'ont pas été utilisés pour informer sur le déroulé de l'enquête publique et ce pour les raisons suivantes :

- *Les communiqués de presse sont réservés à la mise en œuvre d'actions sur le terrain ou bien au lancement de grands projets.*
- *La fréquence de parution des journaux de projet n'est pas régulière, elle obéit à l'état d'avancement du projet, on dénombre ainsi 5 parutions depuis l'origine du projet, qui ont eu lieu les années suivantes : 2013, 2015, 2016, 2019, 2022. Aucun journal de projet ne devait paraître en 2023 à cette période de l'année précédant l'enquête.*

## 2. Précisions complémentaires sur le projet :

### Les passages

Q 6 – *Quels compléments peuvent être apportés pour donner davantage de visibilité sur la concrétisation des continuités des 3 passages (modalités de concertation, opportunités, calendriers...) ?*

Le projet urbain se déploie selon le principe des 5 cales Carrière, Dubigeon, Bois Hardy, Usine Electrique reliées entre elles par les 3 parcours des coteaux, de la ville et de la Loire.

L'opération du bas chantenay est une opération de restructuration urbaine sur un quartier existant et en fonctionnement. Les parcours s'appuient dans leur grande majorité sur des espaces publics existants qui pour certains ne comportent pas le confort nécessaire à des usages pour les piétons et les cycles.

Il est prévu de reconquérir ces espaces graduellement par tronçons, en fonction de l'intervention des différents acteurs :

- Nantes Métropole Aménagement se charge d'améliorer les circulations piétons /cycles au droit des différentes cales de projet, et met en œuvre des cheminements actuellement inexistantes (sillon /obliques). Le calendrier de ces interventions est celui de la réalisation des différentes cales de projet.
- Nantes Métropole intervient ponctuellement au fur et à mesure des projets de requalification des espaces publics : rue des réformes (2021), rue Bougainville (2025). Le calendrier de ces interventions dépend des budgets votés en lien avec la nécessité de requalifier les espaces
- D'autres mises en valeur plus symboliques sont également programmées par des interventions artistiques (rue des usines 2023/24) ou par un plan lumière (parcours des coteaux patrimoine, parcours biodiversité avec la toile sombre)

## Les stationnements

Le projet évoque des aménagements de stationnement sur les cales de Bois Hardy et de Dubigeon.

*Q 7 – Sur Bois Hardy, les créations de parkings sont prévues en bordure du boulevard Maréchal Juin pour mutualiser les besoins de stationnements des logements et des activités. Les cahiers des charges qui s'imposeront aux promoteurs (y compris pour les logements individuels) comporteront-ils explicitement l'absence de création de places de parking ? Quelles dispositions sont prévues pour les transports d'objets encombrants et lourds (à l'occasion des aménagements et déménagements par exemple) et pour les services (enlèvement des déchets, distribution courriers et paquets...) ?*

*Q 8 – Quelles sont les évolutions des modalités de stationnement payant prévisibles sur le périmètre du projet ?*

**Q7** - Le projet du Bois Hardy prévoit de mutualiser le stationnement en réponse à plusieurs contraintes techniques présentes sur le site :

- Roche granitique peu profonde, limitant les capacités de stationnements souterrains sous les bâtiments
- Nécessité de mettre à distance le boulevard du maréchal Juin des logements (le parking fait écran)
- Optimisation des terrains situés sous la ligne haute tension.

Pour respecter la jauge du parking et sa viabilité économique, il est nécessaire que ce mode de stationnement déporté des bâtiments soit imposé à l'ensemble des opérateurs immobiliers acquéreurs de terrains pour les logements et bureaux de l'opération. Les cahiers des charges imposeront cette obligation.

Seuls les huit terrains à bâtir de l'opération cédés à des particuliers ne répondront pas à cette obligation, des possibilités de stationnements sur leur parcelle étant envisageables.

Pour permettre le bon fonctionnement du quartier, les différents services tels que prélèvement des ordures ménagères, et déménagements seront organisés comme dans le centre-ville, avec l'utilisation possible de la voie de desserte interne au quartier.

**Q8-**

Entre la cale de la Carrière et la cale Dubigeon, le stationnement sur voirie va devenir payant au 1er janvier 2024. Ce passage en secteur jaune (donc avec gratuité entre 12H00 et 14H00) s'accompagne d'une concertation avec les riverains, les entreprises, les salariés.

## Calendriers

*Q 9 – Des phasages et des plannings de la réalisation des différents projets des 4 cales peuvent-ils être précisés ?*

**CARRIERE :**

- Jardin phase I -livré en 2019
- Sillon livré fin 2023

- CAP 44 et autres espaces publics : en cours d'étude

**DUBIGEON :**

- Démarrage travaux 2026/2027
- Livraison des bâtiments et espaces publics 2028/2029

**BOIS HARDY :**

- Démarrage travaux 2026/2027
- Livraison des bâtiments et espaces publics 2028/2029

**USINE ELECTRIQUE :**

- Phase I livrée en 2022.
- Phase II engagée pour démarrage travaux 2025
- Livraison des bâtiments 2027/2028

**Financement**

*Q 10 – Le principe du financement de l'opération est-il d'équilibrer les dépenses et les recettes et de ne pas faire appel aux moyens publics ?*

La pièce F du dossier dite « Appréciation sommaire des dépenses » précise en page 6 les grands équilibres de l'opération.

Il est ainsi précisé que les recettes du projet qui viennent équilibrer les proviennent à la fois des cessions, des participations versées par les constructeurs de programmes implantés sur les fonciers laissés à l'initiative privée au titre de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme et de participations publiques

**Information à la suite de la déclaration d'utilité publique**

*Q 11 – Outre le journal de projet Bas-Chantenay, quelles modalités de concertation et d'informations seront adoptées pour compléter l'élaboration du projet et partager l'avancement des aménagements des 4 cales ?*

L'information sur le projet se diffuse selon plusieurs canaux :

- Journal de projet qui a vocation à paraître au fur et à mesure de l'avancement du projet
- Voie de presse
- Lors d'évènement sur site telles que les rencontres du Bas-Chantenay qui ont eu lieu en septembre 2022 et qui ont vocation à se répéter de manière régulière en fonction de l'avancée du projet (d' annuellement à tous les deux ans) ces rencontres permettent à tous de partager les avancées du projet global mais également de faire remonter les impressions, suggestions des particuliers.

La concertation se poursuit actuellement sur le secteur du jardin du bois hardy dans le cadre d'une expérimentation sur les usages et la gouvernance.

*Q 12 – Une nouvelle rédaction du paragraphe 6 de la pièce G1 peut-elle produire ?*

Le paragraphe 6 de la pièce G1 sera repris avec la rédaction suivante : « L'emprise nécessaire, restant à acquérir par le biais de la présente procédure, pour la réalisation du projet est d'environ 70 074 m<sup>2</sup>. Les emprises ainsi définies impactent 35 parcelles sises à NANTES, représentant 23 unités foncières. »

*Q 13 – Quelles sont les phases utilisées pour procéder à l'acquisition directe des terrains concernés ? Quel calendrier sera adopté pour conduire ces phases ?*

Il est prévu dans un premier temps de poursuivre les prises de contact et négociations qui ont été engagées durant l'automne 2023 pour privilégier autant que possible des acquisitions amiables. Toutes les négociations seront suivies d'une offre indemnitaire écrite.

Aux termes de négociations qui n'auraient pu aboutir ou en l'absence de possibilités de contact, nous envisagerons d'enclencher l'acquisition par voie d'expropriation, au fur et à mesure.