

**Département de Loire Atlantique – ville de Saint Nazaire –  
Quartier de La Trébale  
Projet de restructuration du centre commercial et aménagement des espaces publics**

**Enquêtes publiques conjointes  
préalables à l'utilité publique et à la cessibilité de biens et droits concernés  
ouverte du jeudi 20 avril au vendredi 12 mai 2023 inclus**



**Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur  
Remis le 23 mai 2023  
Au représentant du maître d'ouvrage**

# Sommaire

<b>1. Le préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les enquêtes conjointes .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. leur déroulement .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Le bilan quantitatif des contributions .....</b>	<b>4</b>
<b>3. La méthode retenue pour l'établissement du procès-verbal .....</b>	<b>4</b>
<b>4. les contributions et observations.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1. Suivant leur origine.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2. Suivant leur contenu .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3. Suivant l'un des objets de l'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>5. L'analyse des contributions et les questionnements, par thème .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1. La qualité du dossier, sa compréhension, son accessibilité :.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2. La participation du public .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3. L'utilité publique du projet, .....</b>	<b>7</b>
<b>5.4. La propreté, la sécurité publique et le confort d'usage,.....</b>	<b>8</b>
<b>5.5. Le plan de commercialisation et les modalités d'installation,.....</b>	<b>9</b>
<b>5.6. Les modalités de réalisation et le calendrier,.....</b>	<b>10</b>
<b>5.7. Le cout du projet.....</b>	<b>10</b>
<b>5.8. La prise en compte du changement climatique .....</b>	<b>10</b>
<b>5.9. L'état parcellaire.....</b>	<b>11</b>

# 1. Le préambule

Dans le cadre de la restructuration du centre commercial et l'aménagement des espaces publics sur le quartier de la Trébale à Saint Nazaire (446600) , le soussigné, Michel MONIER , commissaire enquêteur :

- nommé par décision du tribunal administratif du 9 mars 2023 (n°E23000041/44)
- désigné par arrêté préfectoral du 4 avril 2023 (n°2023/BPEF/32)

porte à votre connaissance la synthèse des questionnements recueillis ou formulés à l'occasion des enquêtes publiques conjointes et relatives aux demandes de déclaration d'utilité publique du projet et de cessibilité des biens et droits concernés .

Bien que le code de l'expropriation ne le rende pas obligatoire, en accord avec le maître d'ouvrage et son concédant, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire – CARENE , nous sommes convenu de recourir à un Procès-Verbal de Synthèse dans les conditions fixées notamment par l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le présent document constitue ce Procès-Verbal de Synthèse. Il est établi en deux exemplaires , l'un destiné au maître d'ouvrage , la société publique locale « SONADEV Territoires Publics » , et l'autre conservé par le commissaire enquêteur.

Pour sa part, et dans le respect des dispositions règlementaires mentionnées , le maître d'ouvrage adressera, au plus tard dans les 15 jours , ses réponses, observations et compléments au commissaire enquêteur.

Ce mémoire ou « document de réponses » sera bien entendu intégré et annexé à mon rapport.

## 2. Les enquêtes conjointes

Les enquêtes conjointes portent sur l'utilité publique du projet et la cessibilité de biens et droits concernés.

Elles se sont déroulées conformément à la réglementation en vigueur du jeudi 20 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus , soit 23 jours consécutifs , l'article R112-12 du code de l'expropriation fixant sa durée minimum à 15 jours.

### 2.1. leur déroulement

#### le dossier et le recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête , conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête , pour chacune des deux enquêtes conjointes (enquête préalable à l'utilité publique et enquête parcellaire) , un dossier papier complet, un registre papier et un poste informatique permettant d'accéder dossier et au registre dématérialisés , ont été mis à la disposition du public sur chacun des lieux de permanence à savoir :

- l'hôtel de ville de Saint Nazaire , siège de l'enquête ,
- la mairie annexe ouest de saint Nazaire ,
- la maison de quartier « Chesnaie-Trébale » .

Ils l'ont été également , de façon dématérialisée , depuis le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique.

« A titre subsidiaire » , un dossier que j'ai préalablement visé , a également été déposé au siège de la CARENE (rue du commandant l'Herminier à Saint Nazaire).

Durant l'enquête, bien que le code de l'expropriation ne rende obligatoire aucune modalité dématérialisée, sur proposition du maître d'ouvrage, les dossiers d'enquête et les registres ont également été accessibles, depuis une adresse électronique dédiée (<https://www.registre-dematerialise.fr/4586>).

Enfin les observations ont pu être déposées par courrier électronique à l'adresse créée à cette fin : « [enquete-publique-4586@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4586@registre-dematerialise.fr) ».

### **Les permanences**

Hormis un retard de l'ordre de la demi-heure à la mise en place des dossiers papier lors de la seconde permanence ouverte à l'heure, aucun autre événement ou incident n'a perturbé l'organisation des 4 permanences qui se sont déroulées aux heures et dans les lieux prévus, et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Malgré le retard évoqué, aucune personne s'étant présentée durant cette demi-heure, n'a été conduite soit à revenir soit à renoncer.

### **Les mesures de publicité**

L'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans chacune des éditions locales de Ouest France et de l'Echo de la Presqu'île des vendredi 7 et 21 avril 2023.

J'ai par ailleurs eu l'occasion de vérifier, avant et durant l'enquête, en particulier le 18/04/23 et les jours de permanence, la réalité de différents affichages, aux portes des lieux de permanence et « sur site », ces derniers étant situés sur chacune des trois façades principales du centre commercial ainsi que sur le panneau d'informations situées à l'entrée de l'espace public Marcel Pagnol qui fait face au centre commercial, objet du projet.

## **2.2. Le bilan quantitatif des contributions**

Durant l'enquête, 2 observations ont été adressées par courriel et versées sur le registre dématérialisé ; 2 autres ont été déposées directement sur le registre dématérialisé ; aucune observation n'a été déposées sur les registres papier.

A l'occasion des permanences, 2 personnes ont été rencontrées, l'une résidente aux abords immédiats du centre commercial, objet du projet.

Au total, les 4 observations développent près d'une dizaine de contributions de nature différente.

Par ailleurs, le site dématérialisé a reçu 420 visites disposant d'adresses « IP » différentes (dont 20% sur les 2 premiers jours d'enquête et 25% sur les 7 derniers jours) ; Il a fait l'objet de 189 téléchargements, les arrêtés et avis d'ouverture d'enquête en représentant le tiers.

## **3. La méthode retenue pour l'établissement du procès-verbal**

Les avis, contributions et observations formulés ou entendus à l'occasion de l'enquête et des permanences, et l'analyse du dossier servent la construction du présent procès-verbal. En l'absence d'avis émanant de personnes ou services publics et joints au dossier d'enquête, les questionnements résultent :

- des rencontres ou échanges que j'ai pu avoir notamment lors des visites sur site ou des permanences,
- des quatre observations exprimées par écrit, ou de sujets évoqués oralement par des personnes que j'ai rencontrées, notamment lors des permanences, et qui n'ont pas souhaité déposer ou adresser une contribution,
- de ma lecture et de mon analyse des éléments du dossier.

## **4. les contributions et observations.**

### **4.1. Suivant leur origine**

Toutes les observations déposées semblent émaner de résidents ou usagers du quartier, sauf une déposée par un conseil juridique pour le compte d'un copropriétaire.

### **4.2. Suivant leur contenu**

Si, le plus souvent, les avis et observations émis souscrivent au projet, la plupart fait part d'inquiétudes sur des « sujets périphériques » qui s'ils n'étaient pas traités simultanément pourraient compromettre la réussite du projet.

A ce titre, sont évoqués :

- La propriété des espaces ouverts au public
- La sécurité publique que compromet la présence durable d'un point d'échanges de produits illicites,
- Le contour précis du projet et la réorganisation complète du centre,
- Son contenu programmatique notamment concernant l'espace situé à l'arrière de la résidence Provence
- Son coût,
- Le plan de commercialisation et les services susceptibles d'être accueillis,
- L'offre de stationnement,
- Le besoin de logements.

Certains points sont peu évoqués, voire pas du tout, notamment :

- La qualité du dossier et la compréhension du projet : contenu, accessibilité au dossier...
- Les mesures envisagées (phasage, locaux provisoires...) pour maintenir des services durant les travaux de restructuration et de construction des bâtiments à destination commerciale,
- Les dispositions juridiques imaginées favorisant une implication durable de la Ville (ou son établissement de coopération intercommunale) au sein du centre commercial (propriété des murs, domanialité des espaces collectifs...),
- D'éventuels avis qui pouvaient ou pourraient être sollicités (Chambre de Commerce, direction de la Sécurité publique...) ou les consultations faites (hors concertation préalable),
- le confort des usagers des espaces publics notamment de la place Fogel, futur lieu de centralité,
- Le développement durable et le changement climatique ainsi que les modalités retenues pour réduire les impacts climatiques (déconstruction, énergies, zone de chaleur...).

### **4.3. Suivant l'un des objets de l'enquête**

La totalité des contributions sont formulées dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ; elles concernent l'intérêt du projet et son éventuelle utilité publique.

Aucune contribution ne concerne directement l'enquête parcellaire.

## **5. L'analyse des contributions et les questionnements, par thème**

### **5.1. La qualité du dossier, sa compréhension, son accessibilité :**

Le dossier contient quelques anomalies , sans doute issues de copier-coller pratiqués trop rapidement (voir SCOT du pays d'Aix - page 33 - ou la consommation d'espaces agricoles - page 37 ...) ; celles-ci peuvent surprendre mais ne compromettent pas sa compréhension ni celle du projet.

Par ailleurs une note présentant succinctement chacun des documents et les annexes aurait peut-être permis de hiérarchiser ces derniers et d'éviter des lectures superfétatoires (exemple : « notice sommaire des dépenses » page 49 et annexe 4 dénommée « bilan financier prévisionnel »).

Toutefois certaines différences ou absences soulèvent questions :

- Ainsi l'absence d'évaluation environnementale n'est pas juridiquement étayée alors que la lecture, par exemple, du nombre de stationnements créés pourrait l'imposer au regard du nombre de places figurées sur la notice explicative (voir notamment l'article R122-2 du code de l'environnement et son annexe) ,
- De même l'espace public de loisirs, projeté à l'arrière et de la résidence Provence et de l'aile ouest du futur centre commercial , est parfois présenté comme faisant partie du projet (voir annexe 3 – 4<sup>ème</sup> alinéa du dossier d'enquête préalable) alors que son terrain d'emprise semble exclu et du périmètre et du programme de travaux pour lesquels la déclaration d'utilité publique est sollicitée (pages 6 et 38 du dossier) ,
- Il ne semble pas que ce type de projet soit assujéti à quelque avis que ce soit , à l'exception de celui de la commune d'implantation (voir délibération du Conseil municipal de Saint Nazaire du 20 décembre 2019) et de celui des services fiscaux ; toutefois eu égard au partenariat sur lequel repose un projet de renouvellement urbain leur absence ou l'absence de référence à leur existence paraît étonnante .

#### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

1. Quelles sont précisément les références législatives et/ou réglementaire qui dispensent le projet d'une évaluation environnementale dite au « cas par cas » ?
2. Le maître d'ouvrage peut-il confirmer que le square ou jardin public accessible depuis la rue des Orchidées et projeté entre la résidence Provence et l'aile ouest du futur centre commercial, est exclu du périmètre du projet (page 6 du dossier) , objet de la demande d'utilité publique ?
3. Des avis dont j'ai eu connaissance ont été émis et collectés par les services préfectoraux ; ceux-ci, à l'exception de l'avis des services fiscaux , n'ont pas été joints au dossier soumis à enquête : pour quelle raison notamment au regard des articles R112-4 et R122-11 du code de l'expropriation ?
4. Quelles sont les personnes morales, privées ou publiques (services de l'Etat, CCI ...)
  - qui ont été associées ou consultées ?
  - et en quelles circonstances (ateliers, groupes de travail, comités de pilotage ...) ?

## 5.2. La participation du public

Les permanences m'ont permis de rencontrer 2 personnes et durant l'enquête 4 observations ont été déposées (toutes formes confondues).

420 visiteurs disposant d'une adresse IP différente ont consultés le dossier numérique ; 153 d'entre eux ont téléchargé au moins un document, le plus fréquemment l'arrêté ou l'avis d'ouverture d'enquête.

Par ailleurs et bien que le code de l'expropriation n'y oblige pas, le maître d'ouvrage a fait afficher (selon un format règlementé) des avis en quatre endroits différents, situés aux abords immédiats du centre commercial

Cette situation contrastée peut être la résultante de plusieurs causes comme les pratiques locales, les publicités ou publications annonçant l'enquête publique, la connaissance que le public peut avoir doré et déjà du projet compte tenu de son ancienneté, une certaine lassitude que peut ressentir le public au regard de l'ancienneté du projet, les multiples sollicitations dont il a déjà été l'objet et à différentes reprises dans le cadre du renouvellement urbain, la présence dominante de locataires sur le quartier ...

Une analyse factuelle et un rapprochement avec des procédures antérieures, portant sur des dossiers de renouvellement urbain conduites sur l'agglomération nazairienne au titre de la politique de la ville, peuvent éventuellement éclairer les raisons de cette faible fréquentation.

Il peut être également opportun de préciser les diverses sollicitations dont les habitants de la Trébale ont été l'objet ces 3 dernières années quelles qu'en soient les formes ou les modalités.

### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

Pour éclairer ce constat, le maître d'ouvrage peut fournir tout élément qu'il juge opportun en particulier :

- Une ou des enquêtes publique ont-elles été organisées pour d'autres projets de renouvellement urbain sur le territoire communautaire ? Dans l'affirmative, il serait utile de préciser sommairement l'objet du projet, ses finalités et la participation enregistrée
- Dans le cadre du Renouvellement Urbain, quelles ont été les sollicitations adressées aux habitants du quartier La Trébale et à leurs associations (forme de sollicitations, nombre de personnes impliquées, nature et nombre de rencontres ... ) ?
- Au-delà de modalités que précise l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, quels ont été les éventuels autres modes d'informations utilisés pour faire connaître l'existence de cette enquête : canaux associatifs, revue municipale, ou communautaire, lettre du projet ... ?

## 5.3. L'utilité publique du projet,

Le projet fait l'objet de remarques, les unes ayant directement trait à son opportunité (au moins pour partie) et à son éventuelle utilité publique, les autres ayant trait au programme .

Concernant l'utilité publique, deux types de questionnement émergent :

- Pourquoi démolir l'aile sud-est qui longe l'allée des Myosotis et qui peut être considérée comme une unité immobilière détachable du reste du centre commercial en raison de ses caractéristiques, de son état et de ses occupations ,
- Par ailleurs, pour l'auteur de cette observation, « la preuve d'un besoin de logements en accession n'est pas démontrée » .

Enfin les autres questionnements portent sur le stationnement, le dossier d'enquête précisant que le nombre d'emplacements créés sera au moins équivalent à celui existant.

## **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

### **1. Concernant les scenarii abandonnés**

Ont-ils fait l'objet , même sommairement , d'une part d'une analyse de faisabilité juridique (modification d'une copropriété, délais incompressibles ....) et d'autre part une approche financière ? Si oui lesquels parmi les scenarii présentés ?

Quels seraient les éventuels inconvénients et avantages que présenterait un projet conservant l'aile sud est existante ?

### **2. Concernant le scenario retenu (scenario F)**

Son cout net a-t-il été rapproché du produit des taxes locales que la Ville de St Nazaire et/ou la CARENE sont susceptibles de percevoir (taxes foncières, d'aménagement ...) du fait de la réalisation ou la livraison du projet ? Si oui celui-ci a t'il été rapproché de la situation actuelle ?

### **3. Concernant les logements,**

Quels sont les besoins annuels estimés sur le territoire de la ville de saint Nazaire en accession à la propriété ?

Quels sont les autres logements programmés sur les 5 prochaines années sur le même quartier Trébale-Chesnaie (en différenciant si possible l'accession , le locatif libre et/ou conventionné , le locatif social)

Le promoteur des logements envisagés est-il retenu ? quelle sera la typologie et la cible dite commerciale (primo accédant, habitants du secteur...) pour les logements ?

### **4. Concernant l'offre de stationnement et le nombre d'emplacements,**

Une observation ou une étude des usages a-t-elle été faite ? si oui quelles en ont été les conclusions ?

Quelles sont les raisons qui ont conduit à une répartition de petites aires de stationnement aux abords et en périphérie immédiate du centre commercial ?

Les logements prévus sur le périmètre du projet seront-ils dotés de leur stationnements privatifs ? Ces derniers, seront ils réalisés en aérien ou sous les logements ?

## **5.4. La propreté, la sécurité publique et le confort d'usage,**

Ces thèmes ne concernent pas directement le projet et son programme mais ils peuvent , si le projet est conduit à son terme , contribuer à sa réussite , sachant que le centre commercial actuel et les équipements liés (galerie couverte, parc de stationnement en surface ...) font l'objet d'une copropriété qui justifie le recours à l'expropriation envisagée par le maître d'ouvrage.

Ainsi , la qualité d'entretien des espaces à usage collectif peut être la conséquence directe de leur domanialité .

Par ailleurs , (article L114-1 du Code de l'urbanisme) dans les agglomération de plus de 100 000 habitants, une « Etude de Sécurité et de Sureté Publique » (ESSP) est obligatoire pour les opérations d'aménagement et les constructions d'une surface de plancher supérieure à 70 000 m2 et tout établissements recevant du public ; en l'espèce le projet soumis à enquête publique ne réunit pas l'ensemble de ces caractéristiques , qu'il s'agisse d'une création ou de travaux/aménagements « ayant pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ou de modifier les accès sur la voie publique (article L114-1) .

### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

1. Après livraison du projet , quelle sera la domanialité (publique et/ou privée : propriétaire-bailleur, copropriété ...) des différents espaces non bâtis ? le report sur un plan peut faciliter la compréhension de cette présentation .
2. Le projet en raison de sa dimension n'est pas assujetti de plein droit à une ESSP cependant :
  - Celle-ci a-t-elle été réalisé au titre de l'ensemble du Projet de Renouvellement Urbain nazairien et dans ce cas , le centre commercial a-t-il fait l'objet d'une « focale » ?
  - Dans la négative , est-il envisagé de solliciter l'avis des services en charge de la sécurité publique sur le territoire nazairien ?
3. Par ailleurs , suivant le maître d'ouvrage et/ou son concédant , quelles sont les conditions qui leur semblent devoir être réunies pour mettre fin aux échanges illicites actuellement pratiqués au 45 route des Fréchets et éviter son déplacement à proximité ?
4. Quels sont les éléments (études des vents , revêtements , protections , végétations ...) susceptibles d'être pris en compte pour améliorer le confort d'usage sur la place Fogel, en sa qualité de futur « lieu de centralité » ?

### **5.5. Le plan de commercialisation et les modalités d'installation,**

Les activités commerciales et de services existantes sont figurées à la page 22 du dossier ; celles constituant le plan de commercialisation ne sont pas présentées et des observations présentent des demandes particulières.

Par ailleurs , l'histoire des centres commerciaux de quartier atteste bien souvent que le régime de copropriété peut constituer un obstacle au maintien de services dits primaires (déspecialisation d'un bail commercial ...) , voire au bon entretien des espaces et équipements communs notamment lorsque l'activité décline .

L'histoire du centre commercial de la Trébale qui a déjà fait l'objet d'une première intervention publique dans les 90 en atteste .

### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

1. Le PLUi a-t-il institué une interdiction d'implantations commerciales sur certaines rues situées dans un rayon d'un kilomètre et demi environ (soit 20mn à pied) autour du centre commercial de la Trébale ? Si oui quelle en sont les localisations et la nature ?
2. Existe-t-il un schéma d'orientation commerciale (article L141-17 du code de l'urbanisme) sur tout ou partie du territoire de la CARENE ? Sur le projet soumis à enquête publique, un avis de la Chambre de Commerce a-t-il été ou sera-t-il sollicité ?
3. Quelles sont les modalités juridiques envisagées par le maître d'ouvrage pour :
  - Assurer dans le temps et au fur et à mesure des cessions de murs ou de fonds, le maintien de commerces et services utiles aux habitants ,
  - Limiter les effets des baux commerciaux et les risques de changement d'affectation ,
  - Réduire les inconvénients susceptibles de résulter d'un régime classique de copropriété ?
4. Le maître d'ouvrage ou son concédant envisage-t-ils de céder les murs à une société dite patrimoniale ? De droit public ou de droit privé ?
5. Un plan de commercialisation a-t-il été établi et si oui , quelles seraient les activités accueillies, en sus des activités ou commerces relogés ? Celui-ci intègre-t-il une agence bancaire ou à défaut un Distributeur Automatique de Billets ? Un poste de police ?

## 5.6. Les modalités de réalisation et le calendrier,

Le dossier soumis à enquête ne précise pas le phasage des travaux ; pendant ces derniers, certaines activités seront peut être maintenues , certaines justifieront peut être un relogement transitoire , d'autres cesseront peut être définitivement .

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. Quel est le phasage envisagé (et le durée probable de chaque phase ) pour la réalisation des travaux qui concernent directement les espaces commerciaux ou de services :
  - démolitions et VRD
  - restructuration et extension de l'aile existante
  - construction de l'aile nouvelle

et pour les logements ainsi que les espaces extérieurs (stationnements, voie nouvelle , carrefours, Place Fogel ... ) ?

2. Quelles seront les activités commerciales ou de services maintenues ou installées pendant chaque phase ?

## 5.7. Le cout du projet

L'auteur de l'observation n°4 regrette ne pas disposer d'évaluation financière : il ne dispose pas d'éléments pour apprécier le cout du scénario retenu : « celui-ci est particulièrement important ... il a été déjà considérablement réévalué sans que le dossier n'en indique les raisons ».

### Questions et demandes du commissaire enquêteur :

1. Quels sont les éléments qui expliquent la différence de cout (10 407K€ pour 8 133K€ en 2020) qui semble essentiellement provenir d'un écart sur les valeurs immobilières ?
2. Quel est le cout estimé au m<sup>2</sup> en € HT d'une part de l'aménagement de la seule place Fogel et d'autre part (et le niveau de livraison) des locaux commerciaux de l'aile Ouest
3. Quels sont les concours financiers ou contributions acquis pour assurer le financement du projet ?
4. Le bilan financier figurant en annexe 4 , a été établi sur la base d'une cession des murs ; hors espaces publics , il semble dégager un déficit pour le bâti (acquisition + travaux centre - produit des cessions) ? Quelle est l'importance de ce déficit et une hypothèse locative a-t-elle été établie ? Si oui quel en est le résultat financier?
5. Le bilan mentionné évalue « la contribution financière d'équilibre » du concédant à la somme de 4 558K€ ; le maître d'ouvrage (ou son concédant) a-t-il comparé les produits fiscaux locaux (taxes foncières, taxe aménagement ...) dont le projet sera à l'origine avec la situation fiscale actuelle (même question au 2° du §5.3 ci-avant) ?

## 5.8. La prise en compte du changement climatique

Aucune observation n'évoque les enjeux climatiques qui revêtent une acuité particulière au regard d'évolutions législatives et réglementaires envisagées. Le centre est désormais mieux desservi par les transports collectifs . En outre, les emprises des travaux projetés sont déjà des espaces artificialisés, ; ils ne sont pas tous pour autant imperméabilisés .

### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

1. Quelles sont les modalités envisagées pour les démolitions du bâti et de surfaces: déconstruction, recyclage de matériaux ... ?
2. Quelle est la source d'énergie retenue pour chauffer le futur centre commercial et quelles dispositions particulières sont envisagées pour d'une part réduire les consommations d'énergie et d'autre part assurer dans les locaux une température estivale tempérée ?
3. Quels sont les dispositifs envisagés dans le cadre des revêtements des espaces de circulation (rue, trottoir, place ...) pour améliorer leur perméabilité ?
4. Quels sont les moyens envisagés, comparativement à l'existant, pour réduire les « effets de zone de chaleur » que généreront probablement les toitures, la place Fogel, les rues ?
5. Comment seront traités les carrefours réaménagés notamment celui sur la rue des Fréchets (rondpoint, feux, passage piéton, zone dite mixte, pistes cyclables...)?

### **5.9. L'état parcellaire**

Aucune observation ne concerne la situation parcellaire mais chaque lot ne semble pas désigné.

### **Questions et demandes du commissaire enquêteur :**

#### **1. Concernant l'état descriptif**

Quel est le nombre de lots privatifs de la copropriété ? Existe-t-il d'autres lots identifiés au-delà du n° 20 si oui lesquels et à qui appartiennent ils ?

#### **2. Concernant les lots 4 et 16**

Ceux-ci ne figurent pas à l'état parcellaire : font-ils l'objet d'une location de la part du propriétaire actuel ? Le maître d'ouvrage les possède-t-il ou dispose-t-il d'un accord pour les acquérir ?

#### **3. Concernant les parties communes actuelles**

Quelle est leur consistance ou description (stationnement, galerie, façade toiture ... ) ?

Le présent « procès-verbal de synthèse » ainsi que, le moment venu, les précisions ou compléments fournis par le maître d'ouvrage en réponse aux questions (encadrées dans le présent document) seront annexés au rapport que je dois établir dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, au titre de la mission qui m'a été confiée.

Ce rapport, et mes conclusions qui l'accompagneront, seront remis au(x) représentant.es du Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice de l'enquête.

Une copie de ces documents sera simultanément adressée par voie dématérialisée au Tribunal administratif de Nantes.

**Ce procès-verbal a été établi le 23 mai 2023** et remis le même jour au représentant du maître d'ouvrage, la société « SONADEV Territoires Publics ».

Michel Monier



Commissaire enquêteur