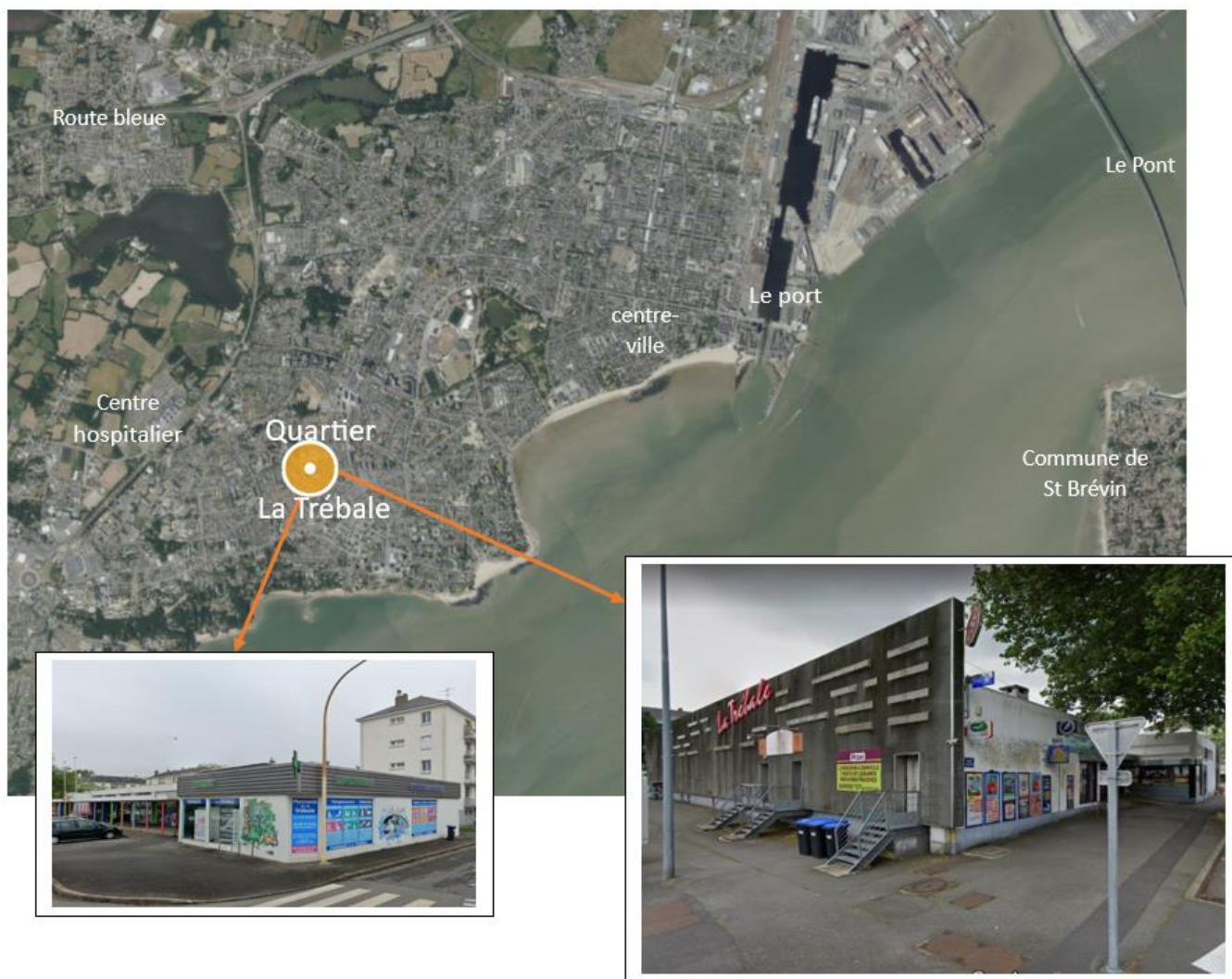


**Département de Loire Atlantique – ville de Saint Nazaire –  
Quartier de La Trébale  
Projet de restructuration du centre commercial et aménagement des espaces publics**

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



**Rapport et conclusions du commissaire enquêteur  
Remis le 12 juin 2023  
A l'autorité organisatrice, en préfecture de Loire Atlantique**

# 1ere partie : le rapport

## Sommaire

<b>1. Généralités et Contextes.....</b>	<b>3</b>
1.1. Les contextes .....	3
1.2. Les procédures et processus antérieurs .....	5
1.3. L'objet de l'enquête.....	6
1.4. Le cadre juridique .....	7
1.5. La mission du commissaire enquêteur .....	8
<b>2. Le projet .....</b>	<b>8</b>
2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage.....	8
2.2. la présentation du projet .....	9
2.3. la composition des dossiers d'enquête .....	12
2.4. Les avis figurant au dossier .....	13
2.4.1. Les avis présentés.....	13
2.4.2. Concernant un avis de l'Autorité Environnementale (Ae) .....	14
<b>3. L'enquête publique .....</b>	<b>14</b>
3.1. Sa préparation et son organisation .....	14
3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur.....	14
3.1.2. la préparation de l'enquête.....	14
3.1.3. les visites des lieux.....	15
3.1.4. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête .....	15
3.2. Son déroulement .....	15
3.2.1. Les publicités.....	16
3.2.2. Les permanences.....	16
3.2.3. La clôture de l'enquête .....	17
3.2.4. La synthèse des observations.....	17
3.2.5. le procès-verbal de synthèse .....	18
<b>4 L'analyse par thème des avis et observations.....</b>	<b>18</b>
4.2 La qualités du dossier, sa compréhension, son accessibilité .....	18
4.3 La participation du public.....	20
4.4 L'utilité publique du projet.....	21
4.5 la propreté, la sécurité publique et le confort d'usage.....	22
4.6 Le plan de commercialisation et les modalités d'installation .....	23
4.7 Les modalités de réalisation et le calendrier .....	24
4.8 Le coût du projet .....	25
4.9 La prise en compte du changement climatique.....	26
4.10 L'état parcellaire .....	27

# 1. Généralités et Contextes

## 1.1. Les contextes

### **L'agglomération nazairienne**

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire - CARENE - appartient à l'aire urbaine nazairienne qui réunit 29 communes et représente près de 220 000 habitants. Il couvre une surface de 318 km<sup>2</sup>, dont près de la moitié (15 600 ha) est constituée de zones humides, .

La CARENE regroupe près de 125 000 habitants répartis sur les dix communes qui la constitue: Besné, La Chapelle-des-Marais, Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire et Trignac . Elle dispose (source INSEE 2019) de près de 75000 logements dont 80% de résidences principales (60% en location).

En ce qui concerne la politique de la ville, le parc de logements sociaux sur le territoire de la CARENE compte environ 10 000 logements ce qui représente un taux de logements sociaux un peu supérieur à 20 % , une part élevée par comparaison avec le bassin d'emploi ou le département de Loire Atlantique.

La ville de Saint-Nazaire accueille à elle seule 75 % du parc social de l'agglomération avec, pour certains quartiers, des concentrations particulièrement importantes comme dans les quartiers Chesnaie (96%), Bouletterie (90%) (= Quartiers Ouest dont secteur de la Trébale) et Prézégat-Berthauderie ou quartiers nord (71%).

La politique de la ville est portée par la CARENE ; toutefois ses différents enjeux sont pilotés et animés suivant la répartition des champs de compétences entre l'agglomération, la CARENE, et chaque commune ou ville qui en est membre :

- l'économie et l'emploi ainsi que l'habitat constituent une compétence communautaire ,
- les autres champs relatifs à la vie de quartier sont portés par les communes.

Sur les cinq secteurs ou quartiers labellisés Zone Urbaine Sensible – ZUS - qui sont situés sur les communes de Montoir de Bretagne, Trignac et Saint Nazaire, les quartiers-Ouest de Saint Nazaire (Trébale, Bouletterie, Chesnaie, Avalix) constituent l'un d'eux et bénéficient d'un niveau de priorité justifiant d'une intervention dite massive au terme du Contrat Urbain et de Cohésion Sociale (CUCS) signé avec l'Etat .

### **Le quartier de la Trébale**

Ces quartiers-Ouest, dont celui de la Trébale, couvrent une surface de l'ordre de 150 ha et un peu moins de 10 000 habitants y résident.

Ils sont constitués essentiellement d'habitat social collectif et concentrent plus de 2 000 logements. Le quartier de la Trébale présente pour moitié de l'habitat social collectif et du logement individuel, et le quartier d'Avalix est constitué d'une cité HLM de 200 logements environnés d'habitat individuel.

Les quartiers de la Bouletterie et de la Chesnaie ont été fortement transformés dans le cadre du projet de rénovation urbaine engagé en 2007 : création d'une nouvelle école et rénovation d'une autre, création d'un centre commercial, de nouveaux espaces publics, d'aires de jeux , ouverture du quartier grâce à de nouvelles voies , desserte et traversée par la nouvelle ligne du bus transport rapide, construction de nouveaux logements et résidentialisation de tous les logements sociaux.

Ils bénéficient aujourd'hui d'une image plus attractive tant pour ses habitants que pour ceux de l'agglomération :

- présence de nombreux équipements publics (éducatifs, sociaux, culturels, sportifs, de loisirs, des services publics),
- mobilisation importante des acteurs et dynamique de quartier (« interservices de quartier » initiée par la Ville et coordinations d'acteurs sociaux initiée par les maisons de quartiers),

- vie associative riche,
- commerces de proximité sur la Trébale et la Bouletterie.

Toutefois ils accueillent des familles dites « captives » en situation de paupérisation croissante (faible mobilité résidentielle), des situations sociales fragiles (sur-représentation de bénéficiaires de minima sociaux, de familles monoparentales, de situations de chômage et d'emplois précaires notamment chez les jeunes). Ils révèlent des problématiques liées à la cohésion sociale, des difficultés scolaires dont la stratégie d'évitement du collège Pierre Norange est une des conséquences .

### **Le centre commercial de la Trébale**

Construit à la fin de la décennie des années 1960 et ouvert sur une rue devenue secondaire (rue des Myosotis) au profit de la rue des Fréchets désormais plus utilisée, les murs du centre commercial de la Trébale ont fait l'objet d'une première rénovation décidée en 1993 et réalisée quelques années plus tard (1995).

Le dossier soumis à enquête publique le qualifie ainsi : il « se singularise par sa vétusté, ... ses espaces publics ... déqualifiés et largement décriés » .

Une première visite du centre commercial révèle immédiatement une absence d'entretien voire un état d'abandon (espaces de desserte arrière non entretenus, installation défectueuse d'éclairage des lieux ouverts, vitrines vides...) des locaux vacants et des occupations tendant , pour certaines , à une communautarisation. D'autres occupations illicites sur ses abords immédiats sont de nature à soulever des problèmes de sécurité (« point de deal » en rez de chaussée ...) .

Le centre commercial de la Trébale se situe dans un espace qui regroupe d'autres services aux habitants : centre médical Laennec, salle municipale polyvalente Marcel Pagnol, espace familiale. Il est accessible par le réseau de transport collectif en site propre (TCSP) depuis des boulevards proches . Il est par ailleurs situé à 500 mètres environ d'un super marché et de quelques commerces ou services (pharmacie ...) auxquels donne accès le carrefour que forment la route de Pornichet, le boulevard René Laennec et la rue Ambroise Paré.

### **Les orientations urbaines sur le territoire communautaire**

Ces orientations ressortent principalement de documents programmatiques locaux tels le Schéma de Cohérence territoriale, le Plan Local d'Urbanisme, le Plan local de l'Habitat ...

#### **En ce qui concerne le Schéma de Cohérence territoriale**

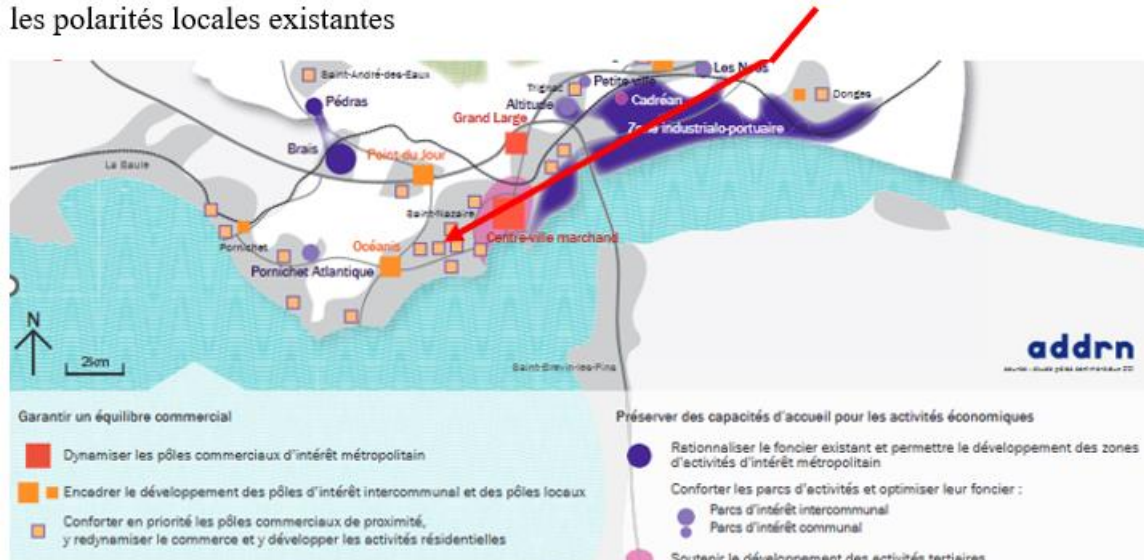
Malgré un titre erroné résultant probablement d'un mauvais copié-collé (SCOT d'Aix) , la notice , jointe au dossier d'enquête, rappelle que son Document d'Orientations et d'Objectifs prévoit de « privilégier les centralités pour l'accueil des commerces » et qu'en terme de localisation, « la production de logement sera portée en priorité sur les centralités et les secteurs bien desservis en transports collectifs afin de lutter contre l'étalement urbain ».

#### **Plan local d'Urbanisme communautaire - PLUi –**

Adopté en 2020 et depuis modifié plusieurs fois , il vise en particulier à « favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité ... dans les tissus urbanisés ...et à conforter le commerce dans les centralités existantes.. » afin de « disposer d'une offre en équipements et en services de proximité en rapport avec la population projetée... ».

A cet égard le centralité du quartier la Bouletterie située place Nadia Boulanger constitue une illustration récente de cette politique locale avec cette différence que les commerces et services sont ici installés en rez de chaussée de bâtiments (récents) d'habitation.

La carte ci-dessous illustre (avec ses carrés de couleur orange) cette volonté de renforcer les polarités locales existantes



### En ce qui concerne, le Plan Local de l'Habitat – PLH –

Adopté en 2022 et couvrant la période 2022 - 2027, il se réfère également à la notion de mixité pour l'appliquer dans les quartiers éligibles à la « Politique de la Ville » :

« Le maintien de la mixité sociale au sein du parc passe également par le maintien de ménages aux revenus plus élevés notamment dans les secteurs où ils sont peu nombreux . En conséquence il est proposé de déroger dans un premier temps à l'application du supplément de loyer de solidarité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et en centre-ville de Saint Nazaire ... ».

### En ce qui concerne la Charte d'Orientations commerciales

Prévu par l'article L141-17 du code de l'urbanisme , le Document d'Orientations et d'Objectifs peut déterminer « les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent ».

L'article suivant précise que « dans un principe de gestion économe du sol, le Document d'Orientations et d'Objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de ... localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes » .

Sur le territoire de la CARENE une charte de développement commercial a été signée en 2003 mais ne semble pas avoir été actualisée.

## 1.2. Les procédures et processus antérieurs

### Le projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional

Dans le cadre du contrat ville antérieurement signé pour la période 2014-2020, La CARENE et la ville de Saint-Nazaire (délibération du 20 décembre 2019) ont proposé la mise en œuvre d'un projet de renouvellement d'intérêt régional. A l'issue des études et concertations conduites, le Conseil communautaire (délibération du 17 décembre 2019) et le conseil municipal (20 décembre 2019) ont approuvé

- en particulier sur le quartier de la Trébale, la restructuration et la rénovation du centre commercial ainsi que la requalification de la place Henri Fogel,
- la convention du projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional



**La concertation préalable:**

les articles L103-2 (3°) et suivants du code de l'urbanisme imposent d'associer « pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ... aux projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ; le 4° du même article oblige à la même concertation pour les projets de renouvellement urbain .

La notice explicative de présentation rappelle que sur la base d'une délibération communautaire prise le 18 mai 2021, la concertation s'est déroulée du 01/06/21 au 30/04/22 .

Dans le cadre de cette concertation , les habitants ont pu échanger sur les perspectives et faire part de leurs avis au travers d'une ligne téléphonique, d'un formulaire mis en ligne et à l'occasion de permanences d'un atelier mobile (animé par la Maison des projets de la Ville).

Différentes phases de la concertation conduite dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartier-ouest ont fait l'objet de publications spécifiques, par exemple sous le titre « explorateurs de la ville » avec des élèves du collège Pierre Norange ou encore au titre de la restitution d'un atelier dénommé « moins mais mieux » et organisé sur le quartier de la Trébale .

La notice mentionnée ajoute que le bilan en a été tiré lors de la séance communautaire du 28 juin 2022 (délibération jointe au dossier d'enquête) et qu'il en ressort principalement :

- « un avis favorable » d'une part au maintien de services commerciaux ouverts sur la rue du Frechets, d'autre part à la création d'un jardin public sur l'arrière de la résidence Provence,
- « des inquiétudes » quant à la volumétrie des bâtiments projetés et la présence d'éventuels équipements sources possibles de nuisances ( visuelles, sonores ...)
- une « forte attente dans les domaines de la tranquillité publique et la propreté » .

**La concession d'aménagement**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la Société Publique Locale SONADEV Territoires Publics, bénéficie d'une concession d'aménagement approuvé par le conseil communautaire de la CARENE le 12/06/2020.

Cette concession autorise la SONADEV-TP à conduire et réaliser « l'opération d'aménagement dite de restructuration du centre commercial de la Trébale et aménagement des espaces publics du secteur ».

Ce contrat de concession fixe ainsi les éléments programmatiques essentiels du projet : démolition de 750 m<sup>2</sup> de plancher, réorganisation de 600m<sup>2</sup> de commerces, construction de 220m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et d'environ 25 logements destinés à l'accession, requalification d'environ 12500m<sup>2</sup> d'espaces public

Par ailleurs, ce contrat donne mission au concessionnaire pour acquérir les biens concernés par le projet, conduire toute étude, procéder aux démolitions utiles, réhabiliter les surfaces conservées et construire les nouvelles ... et pour « céder les biens immobiliers bâtis ou non , ou les louer à leurs divers utilisateurs ».

**1.3. L'objet de l'enquête**

Pour mettre en œuvre le projet de restructuration du centre commercial de la Trébale et l'aménagement d'espaces publics situés sur ses abords, et assurer son aboutissement, le maître d'ouvrage, concessionnaire, la Société Public Local Nazairienne de Développement SONADEV-TP et son concédant la CARENE, souhaitent recourir à l'expropriation.

Nul ne pouvant « être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (article 545 du Code civil), il est nécessaire de mener et une enquête préalable en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique, et une enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des biens et droits concernés.

A cet égard, le Code de l'expropriation (article L.1) stipule que « l'expropriation ... 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 et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ... ».

#### **1.4. Le cadre juridique**

Par application des articles L122-2 et R122-2 (et son annexe) du code de l'environnement, le projet n'apparaît pas assujéti à une évaluation environnementale .

En effet, « les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas » . dans ce cadre, le tableau annexé à l'article R122-2 du code cité, établit la liste des projets qui , selon leur nature ou leur dimension , doivent être assujettis à une évaluation environnementale , soit automatiquement soit après « examen au cas par cas » .

Il apparaît que le projet, eu égard à sa nature (rubriques 39 et 41 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 déjà mentionné) :

- couvre une surface inférieure à 5ha (parcelles cadastrées section et numérotées 170 et partie de 370 soit environ 1ha - voir pages 5 et 17 de la notice explicative)
- développe une surface de plancher inférieure à 10 000m<sup>2</sup> (moins de 1500m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et moins de 2000 m<sup>2</sup> de surfaces logement - voir pages 41 et 42 de la notice explicative)
- et crée une aire de stationnement d'une capacité inférieure à 50 unités (voir page 46 de la notice explicative)

n'apparaît donc pas devoir être soumis , même après examen dit au « cas par cas » , à une évaluation environnementale, ce qu'aurait dû démontrer précisément la notice explicative jointe au dossier d'enquête, en particulier au paragraphe III-A (pages 7 à 12) afférent aux procédures administratives.

En conséquence , les règles applicables à la présente enquête résultent du seul code de l'expropriation , lequel stipule notamment à ses articles R 112-1 et R 122-12 que :

- « ... l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée ».
- « Le préfet ... définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours ».
- le préfet « détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ... le lieu où siègera le commissaire enquêteur ».
- le préfet « indique l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique ».

En outre, l'enquête parcellaire qui permet de délimiter ou définir précisément les emprises, biens ou droits réels à exproprier et le cas échéant de les déclarer « cessibles » , peut être concomitante à celle préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'elle remplit les conditions posées par l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation .

C'est le cas si « l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ... ».

Le dossier constitué pour les besoins de l'enquête et sous le titre « dossier d'enquête parcellaire », avec le concours d'un cabinet spécialisé (SYSTRA) , atteste que ces conditions sont remplies .

## **1.5. La mission du commissaire enquêteur**

Les articles R112-18/R112-20 du code de l'expropriation, stipulent que « le commissaire enquêteur ... examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, ... », qu'il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée » ... « transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions ... au préfet qui a pris l'arrêté ... » .

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête (n° 2023/BPEF/32 et daté du 04/04/2023) précise l'étendue de la mission sachant qu'à l'expiration du délai d'enquête, les registres sont mis à la disposition du commissaire enquêteur, clos et signés par ce dernier.

### **S'agissant de l'utilité publique (article 5 de l'arrêté préfectoral) :**

« Dès réception des registres, le commissaire enquêteur examine les observations éventuellement consignées et/ou annexées au registre et entend toute personne susceptible de l'éclairer.

Il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées au titre de l'utilité publique du projet, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Ensuite dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, il transmet au préfet. Les dossiers d'enquête et les registres accompagnent de son énonçant ses conclusions ».

Le code de l'expropriation, contrairement au code de l'environnement (article R123-18 de ce dernier) n'organise pas, préalablement à la remise du rapport, un échange entre le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur ; cet échange se pratique dans le cadre de la remise d'un procès-verbal de synthèse.

Toutefois en l'espèce eu égard à la nature du projet, ce dispositif a été mis en œuvre avec l'accord du maître d'ouvrage et de son concédant, dans le respect des délais institués par le code de l'environnement : dans la huitaine, le commissaire enquêteur communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en invitant le maître d'ouvrage et concessionnaire, à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours. Ce procès-verbal de synthèse et les réponses fournies sont annexés au rapport (annexes n° A1 et A2) .

**S'agissant de l'enquête parcellaire, le même article de l'arrêté préfectoral** stipule que le « commissaire enquêteur examine les observations éventuellement consignées ou annexées au registre et entend toute personne susceptible de l'éclairer...Il dresse le procès-verbal de l'opération et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés...» .

Sur ce point, la jurisprudence est venue préciser que, dans l'hypothèse où l'expropriation était motivée par la réalisation d'une opération d'aménagement, comme en l'espèce, la notion « d'emprise des ouvrages projetés », doit s'entendre comme « le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ou d'urbanisme » .

**Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête**, l'ensemble de ces documents est transmis au préfet ; une copie du rapport et des conclusions est transmise simultanément au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

## **2. Le projet**

### **2.1. Le porteur du projet et maître d'ouvrage**

Exerçant les compétences de « politique de la ville » concernant les champs de l'économie, de l'emploi, de l'aménagement, de l'habitat, du logement et de l'habitat, la CARENE a confié la maîtrise d'ouvrage du « projet de restructuration du centre commercial et aménagement des espaces publics » sur la quartier de la Trébale à Saint Nazaire à la société publique locale dénommée SONADEV Territoires Publics dont le siège est situé Tour Météor – 6 place Sémard à Saint Nazaire



Cette maîtrise d'ouvrage lui a été confiée en vertu d'un contrat de concession d'aménagement (joint au dossier d'enquête) par la CARENE conformément à la délibération prise le 12 juin 2020 par le conseil communautaire de cette dernière .

Ce contrat de concession autorise la SONADEV-TP à conduire et réaliser « l'opération d'aménagement dite de restructuration du centre commercial de la Trébale et aménagement des espaces publics du secteur » ; il lui donne mission pour acquérir les biens concernés par le projet, procéder à toute étude, procéder aux démolitions utiles, réhabiliter les surfaces conservées et construire les nouvelles ...« céder les biens immobiliers bâtis ou non ou les louer à leurs divers utilisateurs ».

## 2.2. la présentation du projet

Le centre commercial a la forme d'un quadrilatère cerné de voies publiques :

- au nord la route des Fréchets qui semble être l'axe principal tant par son gabarit que par les dessertes qu'elle assure au profit d'autres services ou équipements (maison médicale, salle de sports , espaces verts ...)
- au sud l'allée des Myosotis, le long de laquelle se situe la principale façade du centre commercial actuel ,
- à l'ouest l'Allée des Jacinthes dont le centre commercial est en partie séparé par une place constituée de places de stationnement et placée sous le régime de la copropriété ,
- à l'est l'allée des Marguerites qui longent un bâtiment de logements.

Le périmètre objet de la demande de déclaration d'utilité publique (en rouge ci-dessous) épouse précisément le terrain d'assiette du projet :



Une simple visite du centre commercial de la Trébale confirme sa dégradation amorcée depuis plusieurs années : plusieurs surfaces commerciales sont vacantes (près de 500 m<sup>2</sup> environ), les parties communes assurant la desserte arrière (livraisons ...) et des commerces ne sont plus entretenus, la galerie dont les appareils d'éclairage sont déficients (absents ou décrochés parfois).

Confrontée à ce constat, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier composé pour une large part d'habitat social, la CARENE en accord avec la ville de saint Nazaire, a confié à la société « SONADEV Territoires Publics » , l'étude et la conduite de la restructuration du centre commercial et de ses abords . De 2018 à 2022, plusieurs scénarii ont été successivement étudiés.

### les scénarii étudiés

**Un scénario A** repose sur une réhabilitation intégrale du centre commerciale .

**Un scénario B** prévoit la démolition de l'aile ouest (angle de la route des Fréchets et de l'allée des jacinthes) et prévoit la réhabilitation du reste du centre commercial .

**Un scénario C** , très proche du précédent , organise un stationnement et une placette piétonne le long de l'allée des Jacinthes .

**Un scénario D** prévoit la démolition de l'aile ouest et de l'aile sud-est qu'il remplace par du stationnement ; il organise un nouveau bâtiment sur la place Fogel (coté est , à l'angle des allées des Jacinthes et des Myosotis) ,

**Un scénario E** prévoit d'une part la démolition de l'aile sud-est qu'il remplace par un bâtiment de logements et d'autre part la construction d'un bâtiment à l'arrière de la résidence Provence ,

**Le scénario F** est celui retenu et détaillé au dossier d'enquête ; il est proche du précédent : la différence concerne la construction nouvelle à destination de commerces et de services qui longe la rue des jacinthes jusqu'à la résidence Provence (bâtiment dont l'angle-est du rez de chaussée est en partie intégré au projet de nouvel immeuble commercial) .

### **Le projet retenu et ses principales caractéristiques ;**

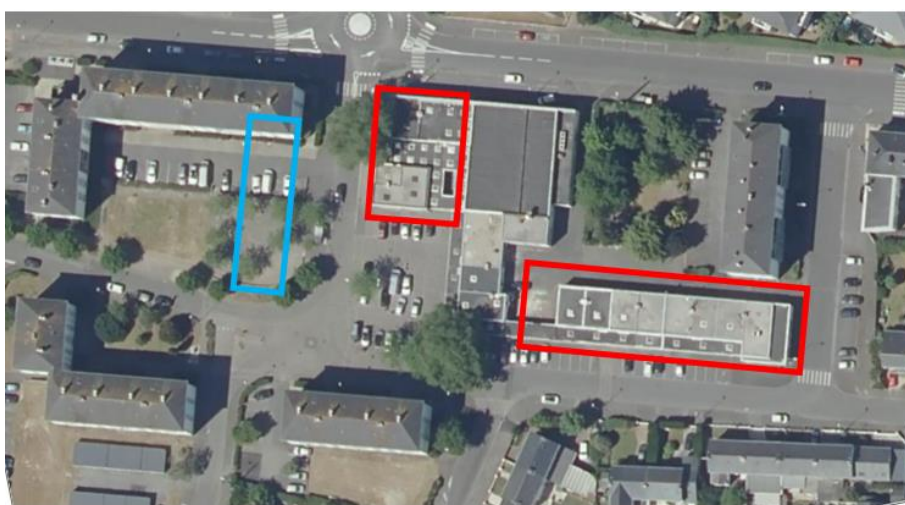
Retenu à l'issue de concertations engagées avec des habitants et des commerçants, le projet organise un double linéaire commercial accessible et visible depuis la rue des Fréchets et dote le périmètre d'une place susceptible d'accueillir événements et animations .

Le projet organise en particulier :

- La démolition de 4 surfaces commerciales (environ 350 m<sup>2</sup>) afin d'ouvrir le centre sur la route des Fréchets,
- La construction de nouvelles surfaces commerciales (environ 430 m<sup>2</sup>) le long de l'allée des Jacinthes (depuis l'angle de la résidence Provence jusqu'à la Place Fogel) ,
- La démolition de l'aile sud-est (soit 650 m<sup>2</sup> environ) pour y construire un bâtiment (R+4) composé d'une vingtaine de logements (surtout de type 2 et 3) en accession à la propriété,
- La répartition des emplacements de stationnement en petits îlots, sous domanialité publique, principalement situés le long de l'allée des Myosotis et sur la route des Fréchets (respectivement 65 et 60 environ répartis en plusieurs unités) ,
- La rénovation des façades et surfaces commerciales conservées ou étendue représentant près de 950 m<sup>2</sup> (plus 250 m<sup>2</sup> de locaux techniques et réserves),
- La création d'une place (d'un peu plus de 1000 m<sup>2</sup>) à vocation piétonne située le long de l'allée des jacinthes (côté ouest) et susceptible d'accueillir des événements et/ou des animations
- La requalification des espaces publics.

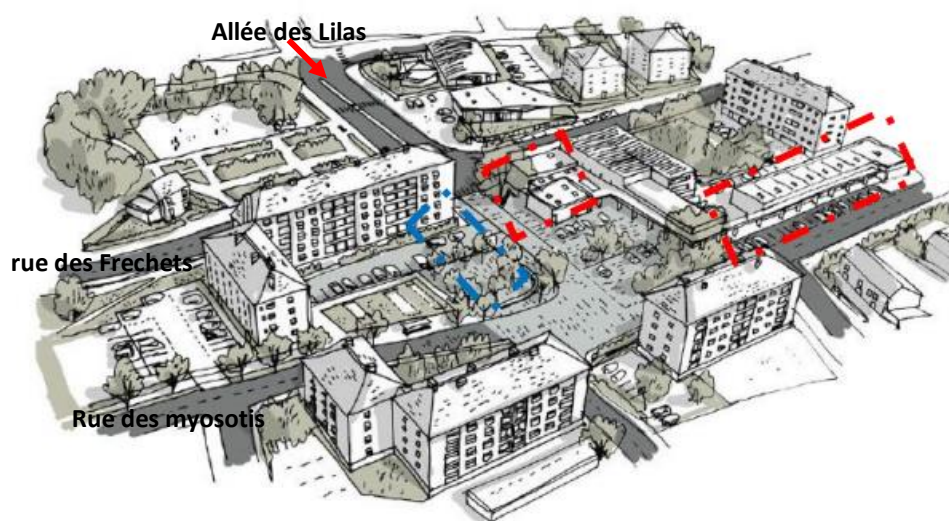
Les plans ci-dessous situent géographiquement ces principaux éléments programmatiques.

*Photographie (valant plan masse) de l'existant – sans échelle (Cerclés de rouge, les bâtiments existants à démolir, Cerclé de bleu, le terrain d'assiette de nouvelles surfaces commerciales)*

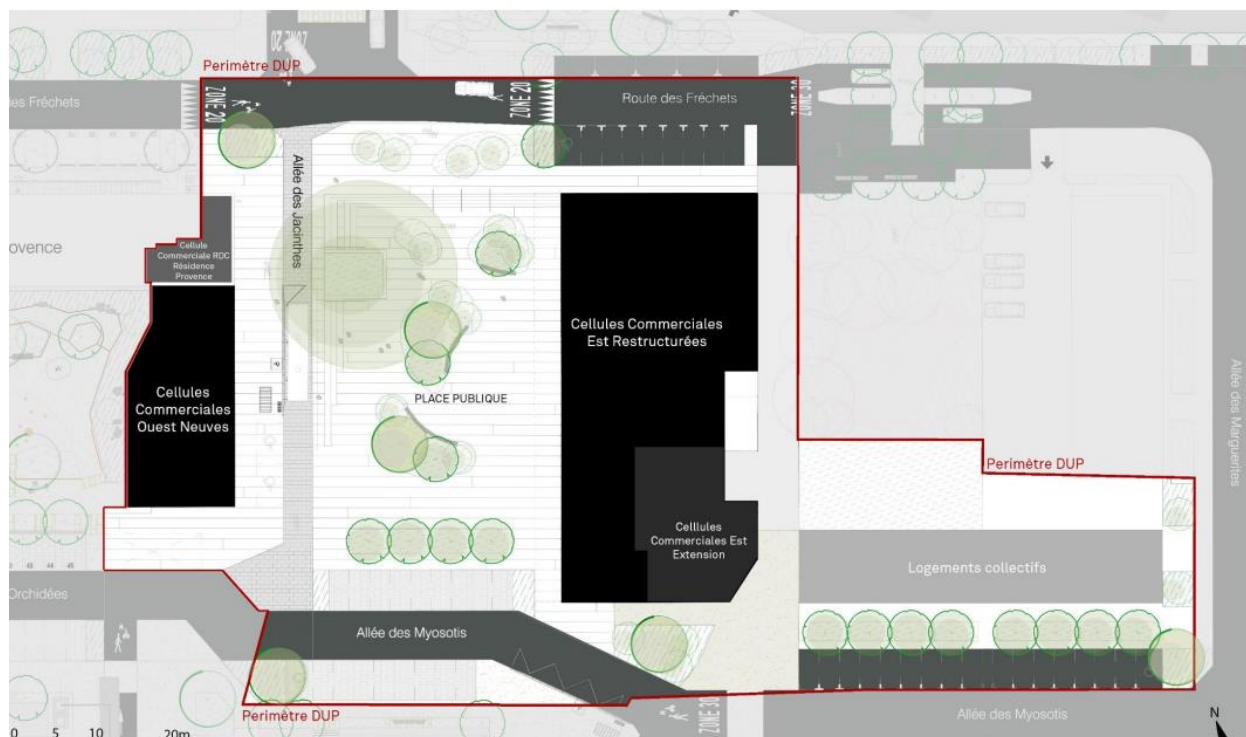


*Ci-après perspectives de l'état existant avec la même légende que ci-dessus :*

*En rouge les bâtiments existants à démolir et en bleu le terrain destiné à l'accueil de nouvelles surfaces commerciales . A suivre le Plan General de travaux avec (en rouge) le périmètre pour lequel l'utilité publique est sollicitée .*



## PLAN GENERAL DES TRAVAUX



Ce même plan général des travaux (ci-dessus) présente les différents traitements de sols envisagés lors des extensions ou restructurations d'espaces verts, des requalification d'espaces publics : il les différencie suivant la nature des matériaux retenus (pavage, dallage enrobé, stabilisé ...). Par ailleurs, un plan détaillé est présenté pour chaque secteur.

### Le projet : son calendrier ou phasage

Le document soumis à enquête publique ne fait pas état d'un phasage des travaux projetés ni pour la restructuration des espaces commerciaux (situés au centre) ni pour la construction des nouveaux espaces (place Provence) et pas davantage pour la réalisation des espaces publics.

On en déduit légitimement que le phasage n'est que le résultat d'impératifs techniques : démolition puis construction et restructuration , et « in fine » l'aménagements des espaces extérieurs (voirie, place Fogel et Jardin public.

Lors de sa réponse au procès-verbal de synthèse , le maître d'ouvrage a donné quelques précisions confortant cette hypothèse.

### **Le projet : son coût**

il est présenté à la page 49 du fascicule relatif à l'enquête préalable à l'utilité publique ; cette pièce est dénommée « appréciation sommaire des dépenses » et décompose en deux postes le coût global estimé à 10 407 000 €HT (soit 11 407 000 €TTC) .

Nature des dépenses	Coût HT en €
Acquisitions des terrains et des biens ou droits (emploi compris)	5 407 000
Etudes, travaux et honoraires	5 000 000
Autres dépenses	/
Total	10 407 000

Cette évaluation est confortée :

- pour les acquisitions , par une estimation globale et sommaire réalisée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des finances publiques , datée du 7 juin 2022 et jointe au dossier d'enquête ,
- pour les travaux , par un bilan financier prévisionnel (dépenses et recettes) de l'opération qui évalue les dépenses (hors acquisitions) à 4 983 940 €HT. Ce dernier document également joint au dossier d'enquête (annexe 4 du contrat de concession) évalue à 2 074 750€ les produits ou recettes issues de cessions de biens (droit à bâtir des logements, commerces ...) et les contributions publiques à plus de 6 000 000 d'€ .

### **2.3. la composition des dossiers d'enquête**

il s'agit là de la présentation matérielle des dossiers de demande d'utilité publique et de cessibilité :

#### **Le dossier numérique**

Accessible depuis le site mis à la disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête et depuis le site préfectoral : <http://loire-atlantique.gouv.fr> , ce dossier numérique présente le dossier de déclaration d'utilité publique puis le dossier d'enquête parcellaire .

Notons toutefois que le dossier:

- possède de nombreuses annexes qui parfois peuvent , à la première lecture , paraître contradictoires faute d'être ou hiérarchisées ou placées dans leur contexte (ex : périmètre de demande d'utilité publique – page 6 du dossier - et périmètre de l'opération à la page 31/44 du traité de concession annexé)
- que le dossier ne fait pas référence à une évaluation environnementale, ni à son absence d'obligation ,
- ne contient , outre l'avis de la commune de situation du projet, qu'un seul avis de services ou personne publics : celui du « pôle d'évaluation domaniale ».

#### **Le dossier papier**

Mis à la disposition du public, il se compose des mêmes documents que le dossier numérisé. Il offre la même simplicité de présentation et les mêmes incertitudes résultant d'informations fournies par les documents annexés au traité de concession lui-même annexé au dossier d'enquête.



## **Le dossier de demande d'utilité publique**

(ci-dessous, les numéros de page ou d'annexe font référence à la numérotation du dossier papier d'enquête).

L'article R112-4 du code de l'expropriation fixe la composition du dossier qui doit comprendre une notice explicative (pages 13 à 37), un plan de situation (page 4), un plan général des travaux (page 38), le plan du périmètre du projet figuré sur (page 6 mais aussi sur le plan général des travaux page 38), le bilan de la concertation préalable faite conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme (pages 13 et 14), les caractéristiques des principaux ouvrages (pages 39 à 47) et l'appréciation sommaire des dépenses (page 49).

Ce dossier rappelle également les textes législatifs ou réglementaire et les procédures applicables aux demandes d'utilité publique et de cessibilité concernant le projet (pages 7 à 12), ainsi que les règles d'urbanisme applicables au secteur concerné (pages 33 et 34).

L'avis de la commune de situation du projet (annexe 2 et 3) et celui de la Direction Régionale des Finances Publiques (pôle d'évaluation domaniale) ont également été joints au dossier d'enquête que le maître d'ouvrage a complété par :

- les délibérations du conseil communautaire :
  - délibération du 17/12/2019 approuvant le Projet de Renouvellement Urbain et la convention de financements (annexe 1)
  - délibération du 12/06/2020 approuvant les orientations du projet dénommé « restructuration du centre commercial de la Trébale et aménagement des espaces publics du secteur sur le territoire de la ville de Saint-Nazaire » et désignant la SONADEV en qualité de concessionnaire de l'opération.
  - délibération du 28/06/2022 approuvant le bilan de la concertation préalable initiée en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme et réalisée du 1 juin 2021 au 30 avril 2022.
- la concession d'aménagement et ses annexes (bilan financier, gouvernance, schéma de principe d'aménagement ...).

## **Le dossier d'enquête parcellaire**

Les articles R131-3 et suivants du code de l'expropriation précisent le contenu du dossier d'enquête parcellaire et les modalités de sa mise en œuvre :

- Lorsque l'expropriant est en mesure ... de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.
- le dossier comprend « un plan parcellaire ... des terrains et bâtiments ... la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux... »,
- Pendant le délai fixé ... les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre.

En l'espèce l'ensemble de ces conditions sont réunies et le dossier est conforme sachant que tous les lots de la copropriété ne semblaient pas figurer à l'état parcellaire.

## **2.4. Les avis figurant au dossier**

Seuls les avis de la commune de Saint Nazaire, commune de situation du projet, et l'avis du pôle d'Evaluation domaniale de la direction régionale des finances publique figurent au dossier.

### **2.4.1. Les avis présentés**

L'avis municipal est favorable au projet et à la confection d'aménagement contractualisé avec la société SONADEV-TP.

Le second avis joint évalue le montant des acquisitions des biens et droits immobiliers (valeurs des fonds de commerce, indemnités accessoires et de remploi comprises ) à la somme de 5 407 000€, chiffre que le maître d'ouvrage , autorité dite expropriante , a repris à son estimation sommaire des dépenses . L'autorité organisatrice l'a joint au dossier d'enquête préalable à la demande d'utilité publique conformément à l'article R1211-3 (1°) du code de la propriété des personnes publiques,

L'autorité organisatrice a par ailleurs collecté divers avis qu'elle a communiqués au maître d'ouvrage par une lettre datée du 23/01/2023 ; le maître d'ouvrage y a répondu le 13/02/22. Es avis ne semblent constituer que des mesures d'instruction parce que émis à la demande de l'autorité organisatrice alors qu'il résulte de l'application conjuguée des articles R 122-4 et R122-11 du code l'expropriation que ce type d'avis n'est joint au dossier d'enquête publique que dans l'hypothèse où l'expropriant ... sollicite lui-même de l'autorité compétente un avis sur la possibilité de déclarer d'utilité publique le projet ...

#### **2.4.2. Concernant un avis de l'Autorité Environnementale (Ae)**

Il est ici souligner que le dossier soumis à enquête ne contient pas l'avis de l'autorité environnementale ou une décision le dispensant de le fournir (voir § ci-dessus) .

Toutefois à la lecture de l'article R122-2 du code de l'environnement et de ses annexes (en particulier les rubriques 39 et 41) , il ne semble pas que le projet réunisse l'une des caractéristiques susceptibles de le soumettre à une évaluation environnementale .

### **3. L'enquête publique**

#### **3.1. Sa préparation et son organisation**

##### **3.1.1. La désignation du commissaire enquêteur**

Suivant la décision du Président du Tribunal administratif prise le 9 mars 2023 (n° E21000041/44) et au vu de la liste départementale établie pour l'année 2023, Michel Monier (soussigné) a été nommé commissaire enquêteur par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête du 04 avril 2023 (référéncé 2023/BPEF/32).

##### **3.1.2. la préparation de l'enquête**

Les premiers échanges se sont déroulés téléphoniquement avec les représentants de l'autorité organisatrice, le Préfet de Loire Atlantique ; ils ont permis de confirmer les dates probables d'enquête, de prendre progressivement connaissance des dossiers constitués à cette fin et d'inventorier les principales modalités d'enquête susceptibles d'être présentées au maître d'ouvrage : nombre et période des permanences , lieux et siège d'enquête , ...

La première rencontre avec les représentants du maître d'ouvrage s'est déroulée sur le site du projet le 05 avril 2023, avec Mr Thomas Boisseau, chef de projet urbain au sein de la société SONADEV ; il était accompagnée de Gabriel Gounelle, Responsable de service des Projets urbains et infrastructure au sein de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la CARENE. Cette première rencontre a permis d'appréhender le projet directement sur le site , de confirmer les modalités d'accès du public au dossier.

Une seconde rencontre avec Mr Romain Cabrita Sequeira, responsable de l'unité information et concertation au sein de la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement à la CARENE , m'a permis de connaître l'ensemble des dispositifs de concertation antérieurement mis en place au titre de l'ensemble du projet de renouvellement urbain et au profit du projet objet de l'enquête.



Après ces rencontres j'ai eu l'occasion , seul , de visiter à nouveau le site mais aussi des projets nazairiens de renouvellement urbain (ex : boulevard Emile Broodcoorens ...)

### **3.1.3. les visites des lieux**

La première visite (voir ci-dessus) , le 05 avril 2023 a permis d'établir un premier constat visuel de la situation du centre commercial « La Trébale ».

Elle m'a permis de constater des vitrines commerciales vacantes et une réelle dégradation des espaces et équipements communs du centre commercial , a priori par défaut d'entretien même si quelques fonds de commerce (peu nombreux) apparaissent dans un état d'entretien normal.

Deux autres points justifient d'être soulignés à l'issue de cette visite :

- d'une part le carrefour que forme les rues des Jacinthes et des Frechets dessert d'autres équipements publics ou collectifs (salle polyvalente , maison médicale , parc public ...)
- d'autre part la « surveillance visible » d'un point d'échanges de produits illicites dans une des cages d'escalier de la résidence Provence.

Enfin les visites d'espaces et de places publics (place Nadia Boulanger ...) réalisés sur Saint Nazaire dans un contexte de renouvellement urbain permettent de mieux appréhender les éléments constitutifs (dimensions, aménagements, mobiliers urbains ...) d'une centralité de quartier , mentionnée au dossier d'enquête .

### **3.1.4. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête**

L'arrêté préfectoral daté du 04 avril 2023 (référéncé 2023/BPEF/32) a prescrit l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes et préalables :

- à la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration du centre commercial de la Trébale et à l'aménagement de espaces publics situés à ses abords,
- et à la cessibilité de biens concernés par le projet .

Il a fixé notamment la durée de l'enquête, du jeudi 20 avril au vendredi 12 mai 2023 inclus, soit 23 jours consécutifs , ainsi que :

- le nombre (4) de permanences, à raison de deux sur les quartiers ou secteurs concernés (à la maison de quartier Chesnaie-Trébale, proche du site du projet, et à la mairie annexe des quartiers ouest – 53 boul. Emile Broodcoorens) et deux autres à l'Hôtel de ville de Saint Nazaire (pour l'ouverture et la clôture de l'enquête).
- les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition d'un dossier numérisé sur le site préfectoral pendant sa durée, une version numérique sur un PC mis à disposition dans les salles réservées aux permanences ou dans les espaces d'accueil des mairies (en dehors des moments de permanences).
- Les modalités de consultation du dossier ( un dossier dans chaque lieu de permanence durant toute l'enquête) et de recueil des observations du public : registres papier, registre dématérialisé , adresse électronique dédiée ...

## **3.2 Son déroulement**

Selon les personnes en charge des accueils sur les lieux de consultation des dossiers mis à la disposition du public , peu de personnes les ont consultés.

Deux personnes se sont déplacées lors de l'une des 4 permanences et au total 4 observations ont été déposées :

- aucune ne l'a été sur l'un des registres papier,
- deux ont été déposées directement sur le registre dématérialisé ,

- deux autres l'ont été par courriel et versées sur le même registre dématérialisé.

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 près de 200 téléchargements, les arrêtés et avis d'ouverture d'enquête en représentant le tiers .

### **3.2.1 Les publicités**

Les enquêtes conjointes ont 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 (voir annexes A3.1 et A3.2).

Elles ont également fait l'objet , ainsi qu'en attestent les certificats municipaux et communautaire (voir annexes sous les n° A5 et A6) d'une information par « affichage aux emplacements habituels et sur les lieux de permanence » , sous format A2 ( lettres noires sur fond jaune).

Elles ont également fait l'objet d'une information sur le site internet de l'Etat ; même si des articles ou informations y ont été consacrés (ex : site de la ville de Saint Nazaire - parution du 06/04/2023). Elles n'ont pas fait l'objet d'informations sous quelque forme que ce soit sur les sites de la ville ou de la Communauté d'Agglomération nazairienne , l'arrêté préfectoral n'y obligeait pas.

J'ai 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 situé à l'entrée de l'espace public Marcel Pagnol qui fait face au centre commercial , comme en atteste le certificat (annexe A4) établi par le porteur du projet et maître d'ouvrage.

S'agissant de l' enquête parcellaire , outre les publicités référencées ci-dessus au titre des enquêtes conjointes, l'enquête parcellaire a fait l'objet des notifications règlementaires aux propriétaires et ayant droit concernés, leurs dates et modalités sont synthétisées dans un tableau repris dans le cadre des conclusions afférentes à l'enquête parcellaire ; il appartiendra le moment venu au maître d'ouvrage de fournir les preuves des notifications opérées notamment lorsqu'il sollicitera la cessibilité de biens ou droits concernées .

### **3.2.2. Les permanences**

Les 4 permanences prévues se sont déroulées dans des locaux disposant d'un accueil organisé et accessibles aux personnes à mobilité réduite:

- le lundi 20 avril 2023, de 8h30 à 12h00 à l'hôtel de ville de Saint Nazaire (salle Loire Princesse) ,
- Le jeudi 27 avril 2023 à la Maison de Quartier « Chesnaie-Trébale » de 9h à 12h (1bis rue des ajoncs),
- Le mercredi 3 mai 2023 à la mairie annexe des quartiers-ouest (Chesnaie-Trébale- St Marc) située 53 boulevard Émile Broodcoorens
- Le vendredi 12 mai 2023, jour de clôture de l'enquête, de nouveau à l'hôtel de ville de Saint Nazaire de 13h30 à 17h30.

A l'ouverture de chaque permanence, j'ai vérifié:

- la réalité de l'affichage pratiqué sur place ,
- les registres et dossiers papier (notamment leurs contenu et complétude au regard du sommaire) soumis à enquête publique, tant celui afférent à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique que celui concernant l'enquête parcellaire,
- l'opérationnalité du PC mis à la disposition du public .

A la clôture de chaque permanence, j'ai de nouveau vérifié la complétude du dossier mis à disposition du public au regard de son sommaire .

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de ces 4 permanences qui ont représenté une durée cumulée de plus de 14 heures.

La 1ère permanence s'est déroulée à la mairie de Saint Nazaire (salle Loire Princesse). Aucune personne ne s'y est présentée .

La 2de permanence a été organisée à la maison de quartier Chesnaie-Trébale , proche du centre commercial éponyme et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Faute de retrouver le dossier et son registre dès l'ouverture de la permanence (conservée dans le bureau d'une personne absente ce jour-là), l'opérationnalité de celle-ci a été retardée .

Une personne, propriétaire de son logement depuis 2 années et domiciliée dans une résidence privée s'est présentée, quasiment dès l'ouverture de la permanence, pour approfondir sa connaissance du projet dont elle avait retenu l'essentiel en consultant le dossier dématérialisé.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, elle a accepté de patienter près d'un quart d'heure .

Elle a ensuite souligné ses craintes que le projet ne fasse que déplacer le « point de deal » existant et n'apporte pas de solutions aux nuisances nocturnes qui sont sources d'insécurité sur l'espace vert (tout proche) Marcel Pagnol.

Elle souhaite aussi que, une fois le projet livré, la Ville demeure impliquée sur le centre commercial pour assurer la continuité de commerces et services de proximité ; elle n'en a pas précisé les éventuelles modalités.

Lors de la 3ème permanence, organisée à la mairie annexe des quartiers-ouest , aucune personne ne s'est présentée.

La 4ème et dernière permanence s'est déroulée salle Loire Princesse à l'hôtel de ville de Saint Nazaire. Une personne ayant fait une erreur de salle s'est présentée et a pris connaissance du projet, semble-t-il avec intérêt puisqu'elle a paru connaître le quartier ; elle n'a pas déposé d'observation. A la clôture de cette dernière permanence, les représentants déjà nommés de la CARENE ( Mr Gounelle) et du maître d'ouvrage (Mr Boisseau) m'ont confirmé ne pas avoir reçu d'observation déposée par courrier.

### **3.2.3. La clôture de l'enquête**

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête. Celle-ci a été normalement clôturée, à la date et à l'heure prévues, le 12 mai 2023 à 17h 30 ; Les dossiers et registres ayant été récupérés dans les jours suivant la clôture, ces derniers ont pu être clos par mes soins .

### **3.2.4. La synthèse des observations**

Sur les quatre observations déposées de façon dématérialisée, les trois premières émanent probablement de résidents du quartier ou d'usagers du centre commercial, objet du projet.

Elles soulignent en particulier l'intérêt d'une offre de services adaptée aux attentes des résidents (ex : davantage d'emplacements de stationnement, distributeur bancaire, poste de police ) mais aussi la nécessité d'en assurer durablement la propreté et d'en améliorer la sécurité , au sein de centre commercial et à ses abords ( voir le point de deal déjà mentionné par la personne rencontrée lors de la 2de permanence) .

La dernière observation déposée (n°4) l'a été par un avocat pour le compte de la SCI ISAMU, propriétaire du lot n°12 qui accueille un cabinet d'infirmiers.

Outre une erreur au dossier mentionnant des surfaces agricoles inexistantes au cas d'espèce (page 37) , cette observation souligne principalement qu'en raison des éléments qui suivent , « l'appréciation de l'utilité publique de l'opération n'a pas été sérieusement étudiée » :

- le principe d'une intervention publique sur ce quartier est connu depuis plusieurs années sans réelle lisibilité en termes de projet ou d'échéance : « La présentation très sommaire des premiers scénarios (scénario A à E) ne permet pas de justifier la pertinence du scénario retenu (scénario F)...

- ainsi « les justifications avancées pour justifier la démolition de l'aile sud-est ne sont nullement convaincantes ». Pour l'auteur, , il ne paraît pas suffisamment démontré:
  - d'une part que le « repositionnement » des locaux bordant la rue des Myosotis (café, pharmacie...) serait indispensable
  - d'autre part qu'il existe « un besoin de logements libres sur ce secteur »..
- le coût de l'opération qui paraît « particulièrement important (10.407.000 € HT) et il a déjà considérablement été réévalué depuis la signature de la concession ... sans que le dossier n'en indique les raisons» .

Par ailleurs , aucune contribution n'a directement trait à l'enquête parcellaire même si la dernière observation émane d'un propriétaire concerné.

### **3.2.5. le procès-verbal de synthèse**

Bien que l'article R123-18 du code de l'environnement ne trouve pas son application en l'espèce et l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête n'y oblige pas, parce qu'il s'agit d'une démarche contradictoire susceptible d'enrichir la connaissance du projet , il a été établi un procès-verbal de synthèse dans le respect de dispositions fixées pour ce type de document par le code l'environnement .

En l'absence de représentant du concédant pour des raisons de disponibilité en cette période (jours fériés, Ascension ...) celui-ci a été remis au représentant du maître d'ouvrage, Mr Boisseau , le 23 mai 2023, lors d'une rencontre organisée dans des locaux de la SONADEV-TP ( 85 rue à St Nazaire).

Les compléments et réponses à ce procès-verbal formulés par le maître d'ouvrage m'ont été communiqués le 31 mai 2023 par voie électronique .

Le procès-verbal et les réponses sont joints au présent rapport (4ème fascicule respectivement annexes n° A1 et n° A2).

## **4 L'analyse par thème des avis et observations**

Les paragraphes qui suivent au titre de cette quatrième partie (§ 4.1 à 4.10) sont tous organisés de la même façon pour chaque thème à l'aide de sous-titre numérotés :

- d'abord une présentation du champ ou du thème,
- puis les questionnements résultant des avis , observations et analyses,
- puis les compléments et réponses apportés par le maître d'ouvrage
- et enfin les remarques ou commentaires du commissaire enquêteur .

### **4.2 La qualité du dossier, sa compréhension, son accessibilité**

#### **4.2.1 La présentation du thème**

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 ni 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 , voire des interprétations erronées (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 paraît 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 .

#### **4.2.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

- Quelles sont précisément les références législatives et/ou réglementaire qui dispensent le projet d'une évaluation environnementale dite au « cas par cas » ?
- 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 ?
- 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 ?
- 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 ...) ?

#### **4.2.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :**

Sur ce point le maître d'ouvrage précise que , au regard des caractéristiques du projet ou de la procédure , les textes n'obligent à joindre au dossier d'enquête ni les avis des services de l'Etat ni une évaluation environnementale.

Il confirme par ailleurs :

- avoir sollicité dans le cadre de l'élaboration des scénarii alternatifs et de celui retenu, des partenaires financiers ( la Région ... ) , les services de police notamment via la police municipale,
- que l'espace vert projeté à l'arrière de la résidence Provence et du bâtiment-ouest du futur centre commercial est effectivement situé hors projet et donc hors du périmètre pour lesquels la déclaration d'utilité publiques est sollicitée ,
- avoir pris en compte les avis communiqués avant de finaliser le dossier soumis à enquête .

#### **4.2.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :**

Je prends acte des précisions apportées par le maître d'ouvrage tout en regrettant qu'il n'ait pas lui-même davantage étayé juridiquement et l'absence d'évaluation environnementale et l'absence des autres avis émis auprès des services préfectoraux , avis dont il a eu connaissance et qu'il déclare , comme j'ai pu le constater , avoir pris en compte pour finaliser son dossier.

D'une part , il pouvait considérer précisément chacune des caractéristiques figurant aux rubriques 39 et 41 (annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement ) pour constater que le projet ne réunissant aucune d'entre elles , n'était pas , de ce fait , assujéti à l'évaluation environnementale même dite « au cas par cas ».

D'autre part il pouvait se prévaloir du libellé des articles R112-4 et R122-11 qui n'obligent à ne joindre des avis que s'ils sont sollicités préalablement par l'autorité expropriante, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les avis ayant été collectés par les services préfectoraux.

En étayant ainsi sa notice explicative présentant les textes réglementaires, le maître d'ouvrage contribuait à la sécurité juridique de son dossier.

## **4.3 La participation du public**

### **4.3.1 La présentation du thème**

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 réglementé) 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 Trébaie ont été l'objet ces 3 dernières années quelles qu'en soient les formes ou les modalités.

### **4.3.2 Les 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 Trébaie et à leurs associations (forme de sollicitations, nombre de personne 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 ... ?

### **4.3.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Ce dernier se réfère à une enquête nantaise de même nature, aux évolutions sociales voire sociétales (prédominance des relations à distance et des « réseaux sociaux ») et à l'importante concertation préalablement conduite pour expliciter la faible participation physique.



#### **4.3.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte des raisonnements et explications développés à ce titre par le maître d'ouvrage compte tenu des modalités qui ont été arrêtées par l'autorité organisatrice et dont la nature comme la diversité semblent faciliter l'information du public et son accessibilité au dossier (durée de l'enquête, nombre et lieux de permanences ...).

### **4.4 L'utilité publique du projet**

#### **4.4.1 La présentation du thème**

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.

#### **4.4.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur :**

##### **Concernant les scénarii 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 scénarii présentés ?

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

##### **Concernant le scénario retenu (scénario F) :**

Son coût 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 ?

##### **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 ?

##### **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 ?

#### **4.4.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage :**

Le maître d'ouvrage fournit diverses données fondant ses propositions en matière :

- de logements pour la production desquels il recherche une diversification de l'offre conforme au Plan Local de l'Habitat ,
  - de stationnement pour lequel une dispersion de sites faciliterait le foisonnement des usages.
- Il précise aussi ne pas disposer d'outils permanents de simulations fiscales .

Concernant les différents scénarii examinés , il souligne que l'ambition était de « retourner vers l'axe passant actuel » (route des Fréchets) l'ensemble du centre commercial et que par ailleurs les scénarii écartés conduisaient à un remembrement conséquent de la copropriété .

#### **4.4.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :**

L'économie générale du projet semble reposer sur 3 piliers :

- accessibilité et visibilité du centre commercial depuis la route des Fréchets
- domanialité publique des espaces accessibles au public
- concentration autour d'un même espace des offres commerciales et de services considérés comme locomotive du point de vue de l'attractivité (boulangerie , pharmacie ...).

Une réorganisation des seuls bâtiments commerciaux situés le long de l'allée de Jacinthes ne répond pas à l'ensemble de ses considérations utiles à la redynamisation du centre commercial ; Par ailleurs, il ne semble pas qu'une refonte partielle d'un règlement de copropriété soit possible à partir de modalités dérogatoires au droit commun résultant de la loi de 1930.

### **4.5 la propreté, la sécurité publique et le confort d'usage**

#### **4.5.1 La présentation du thème**

Ces thèmes ne concernent pas directement le projet et son programme mais ils peuvent 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) . toutefois les problèmes de sécurité sont signalés et patents .

#### **4.5.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

- 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 .
- 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 ?

- 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 ?
- 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 » ?

#### **4.5.3 Les compléments et réponses du maître d’ouvrage :**

Le maître d’ouvrage précise que tous les espaces extérieurs accessibles au public (y compris sous les auvents ) seront incorporés au domaine public , que les considérations de sécurité ont été prise en compte en concertation avec les services concernés et que les aménagements , plantations , mobiliers urbains ... concilieront les besoins d’espaces nécessaires aux animations et la réduction des effets de zone de chaleur .

#### **4.5.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

Je donne acte au maître d’ouvrage de ses précisions.

Actuellement, la principale source d’insécurité résulte davantage de trafics illicites existant que de « recoins » . Même si la suppression de recoins améliore la sécurité , au cas d’espèce et au regard du trafic (parfaitement visible) la sécurité repose sans doute sur une poursuite durable d’interventions concertées (voir les exemples que fournit le mémoire en réponse).

### **4.6 Le plan de commercialisation et les modalités d’installation**

#### **4.6.1 La présentation du thème**

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 1990 en atteste .

#### **4.6.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

- 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 ?
- 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 ?
- 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 ?

- 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 ?

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 ?

#### **4.6.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage en particulier celles afférentes au PLUi (qui n'institue pas d'interdiction de « linéaires commerciaux ») ainsi qu'aux modalités de cession éventuelle d'espaces commerciaux, modalités qui n'excluent pas le recours à une société patrimoniale .

#### **4.6.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

L'attraction d'un centre commercial dépend de son offre et de ses qualités mais aussi de son environnement :

- L'entretien et la gestion d'un centre commercial contribue à sa qualité
- Le bailleur unique , veillant à son équilibre financier, peut mieux assurer la pérennité des destinations ,
- L'environnement peut justifier des mesures particulières pour préserver un existant : sauf interdiction formelle, un commerce ou un service peut s'implanter sur des locaux qui n'ont pas actuellement une destination d'habitat.

Dans un contexte socio-économique fragile, des « mesures périphériques » (c'est-à-dire complémentaires au projet mais hors de son périmètre) disposant d'une portée juridique ou économique paraissent de nature à conforter le nouveau centre commercial ; je préconise que la CARENE , compétente sur le PLUi et actionnaire de Sociétés Publiques Locales en étudie la faisabilité et les modalités de mise en œuvre .

### **4.7 Les modalités de réalisation et le calendrier**

#### **4.7.1 La présentation du thème**

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 .

#### **4.7.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

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

#### **4.7.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage précise quelques modalités qui permettent d'assurer que « l'ensemble du phasage est conçu pour permettre une continuité des activités commerciales locomotives sur site, selon un principe d'opérations à tiroirs. Les choix constructifs doivent aussi permettre un temps de chantier limité ».

#### **4.7.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte des réponses fournies.

### **4.8 Le coût du projet**

#### **4.8.1 La présentation du thème**

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

#### **4.8.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

- Quels sont les éléments qui expliquent la différence de coût (10 407K€ pour 8 133K€ en 2020) qui semble essentiellement provenir d'un écart sur les valeurs immobilières ?
- Quel est le coût 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
- Quels sont les concours financiers ou contributions acquis pour assurer le financement du projet ?
- 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 ?
- 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) ?

#### **4.8.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage apporte les précisions sollicitées en particulier les raisons de la hausse de l'estimation sommaire , les coûts unitaire de construction (1400€HT) et d'aménagement de la place (310€ HT), les sources de financement (ANRU ...) .

#### **4.8.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées permettent de s'assurer que les prix de revient restent raisonnables et que le coût à la charge du concédant sera très probablement inférieur à celui indiqué en raison d'une part des autres sources de financement précisées dont les montants seront déduits de sa propre participation ( Région , ANRU ...) et d'autre part des « surplus de recettes fiscales » que les constructions nouvelles généreront même si le maître d'ouvrage n'a pu les estimer faute d'outils adaptés .

## **4.9 La prise en compte du changement climatique**

### **4.9.1 La présentation du thème**

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 .

### **4.9.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

- Quelles sont les modalités envisagées pour les démolitions du bâti et de surfaces: déconstruction, recyclage de matériaux ... ?
- 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 ?
- Quels sont les dispositifs envisagés dans le cadre des revêtements des espaces de circulation (rue, trottoir, place ...) pour améliorer leur perméabilité ?
- Quels sont les moyens envisagés, comparativement à l'existant, pour réduire les « effets de zone de chaleur » que génèreront probablement les toitures, la place Fogel , les rues ?
- Comment seront traités les carrefours réaménagés notamment celui sur la rue des Fréchets (rondpoint, feux, passage piéton , zone dite mixte, pistes cyclables...) ?

### **4.9.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Concernant les démolitions , le maître d'ouvrage précise qu'il s'agira d'une déconstruction sélective avec tri des matériaux.

Concernant les énergies des bâtiments à construire ou à restructurer, il indique que la ventilation sera assurée naturellement (ouvertures traversantes) et qu'une installation de panneaux photovoltaïques en toiture est actuellement à l'étude afin de permettre une autoconsommation profitant à l'ensemble des espaces commerciaux.

Les autres éléments de réponse. apporte peu de précisions nouvelles au regard du plan général des travaux et de la description qui en est faite au dossier d'enquête publique.

Cependant , le maître d'ouvrage précise une indication ( une « zone 20 ») portée sans légende sur le plan général des travaux :

- concernant le carrefour formé par la route des Fréchets et l'allée des jacinthes celui-ci bénéficiera du statut de « zone mixte » (zone 30 avec priorité piétons ) et d'îlots centraux de nature à « resserrer les voies pour apaiser les vitesses ».
- Quant à l'allée des jacinthes elle bénéficiera du même statut de « zone mixte » avec une vitesse maximum abaissée à 20 km/h.

### **4.9.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

L'ensemble de ces éléments favorisant les circulations douces contribue à réduire les atteintes que le centre actuel porte à l'environnement et paraît de nature à renforcer la fonction de centralité du site .



## **4.10 L'état parcellaire**

### **4.10.1 La présentation du thème**

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

### **4.10.2 Les questions et demandes du commissaire enquêteur**

#### **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 ?

#### **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 ?

#### **Concernant les parties communes actuelles**

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

### **4.10.3 Les compléments et réponses du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage précise que l'ensemble des lots sont désignés et fournit les explications utiles. Il ajoute que les parties communes de la copropriété sont constituées des « espaces extérieurs de la parcelle et les réseaux primaires : voie de livraison, auvent commercial, toiture et places de stationnement »

### **4.10.4 Les commentaires et/ou avis du commissaire enquêteur**

Je prends acte des informations fournies par le maître d'ouvrage en retenant d'une part qu'il ne semble pas exister d'outils exorbitant du droit commun pour modifier un règlement de copropriété, et d'autre part que le défaut d'entretien d'espaces collectifs ou ouverts au public dans un équipement commercial et/ou de services est souvent le signe d'une baisse d'attraction et d'une paupérisation économique, prélude à un abandon.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*

L'enquête publique s'est déroulée réglementairement et normalement du 20 avril au 12 mai 2023 inclus.

Aucun incident de quelque nature qu'il soit n'a troublé son déroulement. La participation physique du public est considérée faible, elle est néanmoins compensée par les visites et consultations du site et du dossier dématérialisé. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a apporté des réponses et des compléments à l'ensemble des questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Le présent rapport a été établi et remis au(x) représentant.es de Mr le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice, accompagné des conclusions afférentes à l'utilité publique du projet et à la cessibilité de biens et droits concernés,

A Saint Nazaire le 12 juin 2023



Michel Monier  
Commissaire enquêteur