

ENQUÊTE PUBLIQUE

Construction d'équipements publics et aménagement de l'espace urbain.

Demande de permis d'aménager relative au projet de rénovation urbaine du Banlay



RAPPORT

du commissaire-enquêteur

Commissaire-enquêteur : Robert LECAS
7, rue Maurice Mignon 58000 NEVERS
☎06 75 32 27 67 rmlecas@orange.fr

<u>1- Généralités</u>	p. 03
<u>2- Organisation de l'enquête</u>	
2.1- Objet de l'enquête.	p. 03
2.1.1- Nature et caractéristiques du projet.	p. 03
2.1.2- Cadre juridique.	p. 03
2.2- Désignation du commissaire enquêteur.	p. 03
2.3- Modalités de l'enquête	p. 08
<u>3- Déroulement de l'enquête</u>	
3.1- Publicité de l'enquête.	p. 07
3.1.1 Affichage légal.	p. 07
3.1.2 Information du public.	p. 07
3.2- Documents mis à la disposition du public	p. 08
3.3- Modalités de l'enquête.	p. 04
3.3.1- Préparation de l'enquête.	p. 05
3.3.2- Permanences et recueil des observations.	p. 08
<u>4- Observations du public</u>	
4.1- Participation.	p. 09
4.2- Analyse des observations.	p. 09
<u>5- Appréciation du Projet d'aménagement urbain</u>	
5.1- Cadre général dans lequel s'inscrit le projet ».	p. 09
5.2- Impact environnemental.	p. 10
5.2.1- Respect des critères environnementaux.	p. 10
5.2.1.1- Impact sur faune, flore, milieu naturel.	p. 10
5.2.2.2- Impact sur le milieu humain.	p. 10
<u>6- Clôture de l'enquête</u>	p. 11
<u>7- conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur</u>	p. 12

Pièces annexes

1. PV de synthèse ;
2. Questions du commissaire enquêteur à la Ville ;
3. Réponses de la Ville au commissaire enquêteur ;
4. Certificat d'affichage.

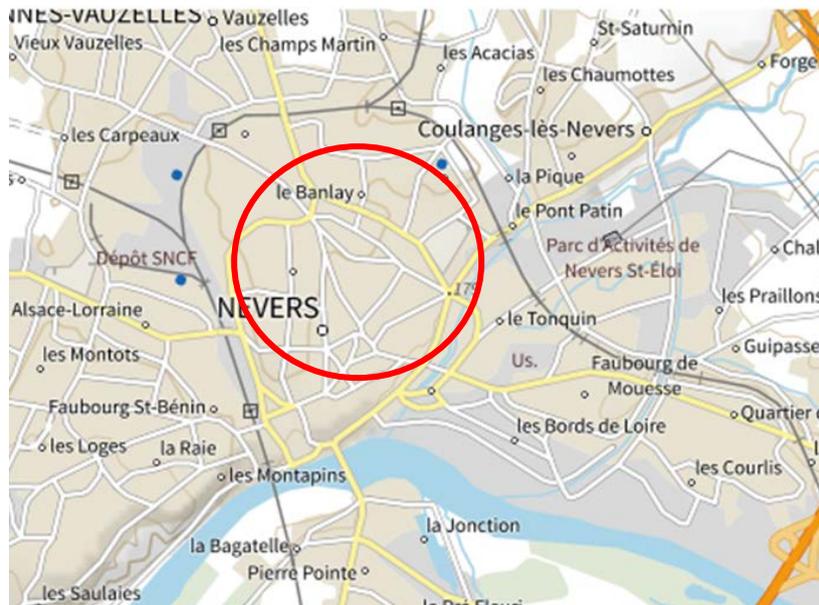
1- Généralités



Située au sud-ouest du département de la Nièvre, comptant près de 35 000 habitants NEVERS est la cinquième ville de Bourgogne, son agglomération en rassemble 65 000 et l'aire urbaine 98 000.

Après la seconde guerre mondiale, Nevers a connu une très forte expansion : en moins de vingt ans la Ville a accueilli plus de 10 000 nouveaux habitants.

⇒ **Pour répondre à la demande de logements, entre 1955 et 1970, des quartiers entiers de collectifs- surtout des barres et des tours plus ou moins hautes- ont été édifiés.**



☉ **1 300 logements sociaux ont été créés au Banlay, dans plus de 30 immeubles.**

Situé au nord de Nevers, à 15 min à pied du centre-ville, délimité par le boulevard Maréchal Juin, la rue des Chauvelles et la rue Jean Gautherin, le Banlay n'était qu'un espace de cultures maraîchères et viticoles la veille de la Première Guerre mondiale, il conservera un aspect semi-rural jusque dans les années 1960. Aujourd'hui les chemins vicinaux historiques (rue des Tailles, rue du Banlay, rue de Parigny) structurent encore fortement le quartier.

2- Organisation de l'enquête

2.1- Objet de l'enquête.

2.1.1- Nature et caractéristiques du projet.

Le Banlay est le plus grand quartier d'habitat social du Département, l'un des plus anciens et des plus peuplé de la Ville. Il compte 2 090 habitants, 1 241 logements dont 55% sont des logements sociaux.

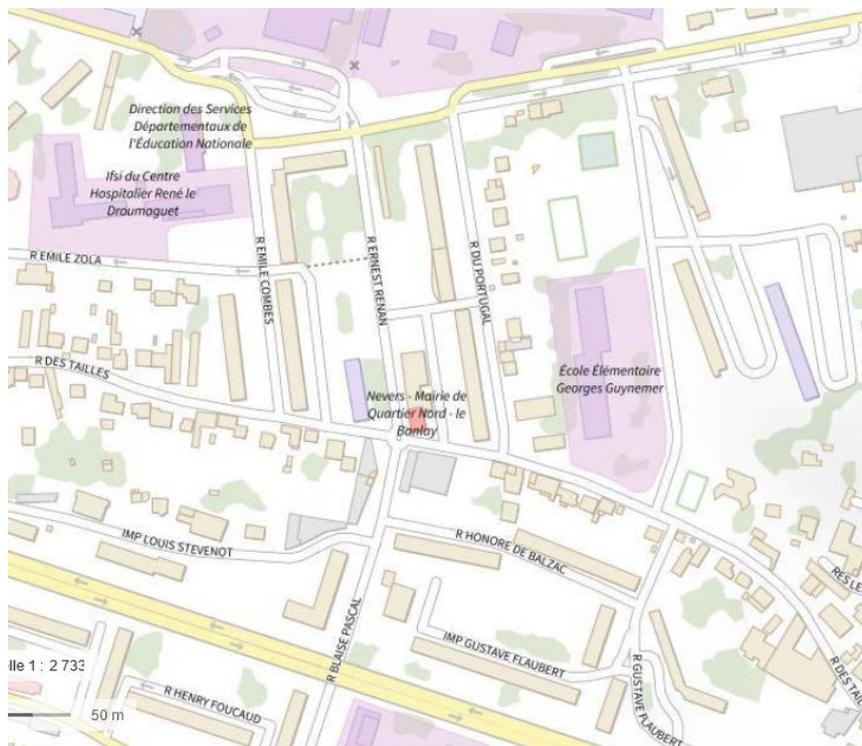
- L'organisation urbaine s'est faite sans plan d'aménagement structuré :
- La centralité du quartier n'apparaît pas ;

- L'offre de logement social est inadaptée ;
- Les équipements publics sont vieillissants, dispersés et peu visibles ;
- Les espaces publics sont de qualité médiocre ;
- Le patrimoine historique et paysager n'est pas mis en valeur.

Bien que le marché du logement en Nièvre soit détendu, les ménages abandonnent l'habitat collectif et le parc social.

- ➔ Ce quartier n'a bénéficié d'aucune rénovation urbaine d'ampleur.
- ➔ À cause de la baisse démographique, du chômage, du vieillissement et de l'isolement on constate une forte vacance dans le parc des logements anciens inadaptés.
- ➔ Certains déplorent l'absence de lien social, le manque d'espaces de jeux et de loisirs publics de qualité, l'insuffisance de commerces et de médecins.

Si le quartier est bien desservi en transports collectifs, **toutefois il est coupé en deux** par le Boulevard Maréchal Leclerc, voie départementale (D907) autrefois déviation de la RN7 mais qui n'a plus cette utilité depuis la création de l'A77.



➔ **Le Banlay apparaît comme un quartier périphérique où, peu à peu, le tissu économique se dégrade.**

Pourtant le Banlay possède des atouts :

- de nombreux équipements scolaires : 2 écoles, 1 collège, 3 lycées ;
- des administrations de l'Education Nationale.

La cité scolaire propose un large choix d'enseignement supérieur, allant du BTS à la préparation aux grandes écoles. :

➔ **Fréquentée par des milliers de personnes chaque jour, elle est le pôle scolaire le plus important du Département.**

Le Banlay est pourvu d'un pôle d'échange multimodal devant la cité scolaire, d'une chaufferie urbaine, d'un centre commercial et de plusieurs commerces, il abrite de nombreux services publics (Poste, Mairie de proximité, CPAM, URSSAF, MDPH, Nièvre Habitat, ...), administrations, équipements sportifs et d'animation de proximité et une église particulièrement remarquable sur le plan architectural.

Le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain 2014-2024 est destiné à transformer le quartier en profondeur et à révéler son potentiel :

- améliorer le cadre de vie des habitants et le confort des logements ;
- renforcer l'offre de services et de commerces ;
- faciliter les déplacements ;
- offrir plus d'espaces publics naturels et de loisirs.

➔ **Le chantier** (72,4 M €+ 12 M€) qui concerne les espaces publics, les équipements et surtout à l'habitat social devrait **se dérouler sur plus de 10 ans**.

Le contrat de ville qui a été établi entre Nevers Agglomération et la Ville de Nevers définit la mise en place de l'opération de renouvellement urbain du Banlay, **sa conduite opérationnelle a été confiée à la Ville de Nevers**.

Au-delà de ce contrat, la Ville développe une stratégie à long terme de requalification du centre-ville et de l'ensemble de son territoire dans ses dimensions économiques, urbaines, éducatives, culturelles et sociales.

La mise en œuvre du Projet s'organise autour de 4 grands axes :

1. Connecter le Banlay au cœur de la Ville :

Établir des **liaisons faciles et sûres** en direction de la place de la Résistance et de la Croix-Joyeuse, pour recréer et resserrer les liens avec le centre-ville de Nevers.

⇒ Comblent la trémie sous la route D 907 et transformer, par des aménagements, cette voie en un boulevard urbain arboré, où la circulation sera apaisée, et qui sera facilement franchissable.



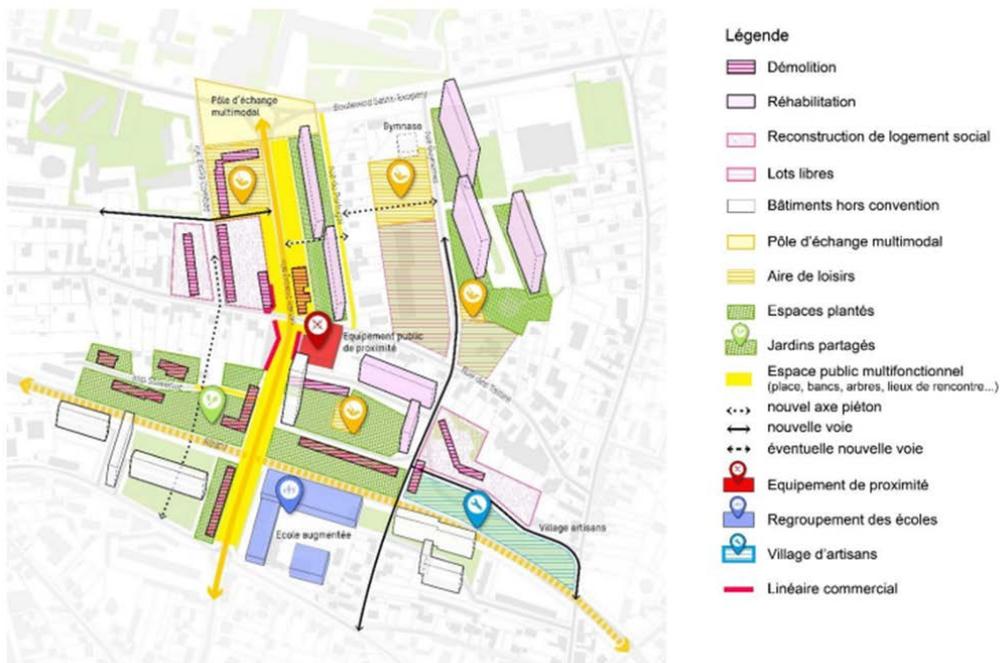
2. Proposer des logements qui répondent aux besoins actuels et futurs des habitants:

Éliminer 11 des 26 immeubles dans lesquels la vacance peut atteindre 30%. Le principal bailleur social du quartier (Nièvre Habitat) possède 1 084 logements, pour favoriser la mixité et la cohésion sociale il en démolira 419 et en rénovera 415, en plus il construira une cinquantaine nouveaux logements sous forme de pavillons et de petites résidences.

Avant de déconstruire, chaque locataire concerné est accompagné pour trouver un nouveau logement conforme à ses souhaits et ses besoins.

Nièvre Habitat améliorera également les abords des constructions, le stationnement et la circulation, il aménagera des espaces verts autour des bâtiments pour offrir de nouveaux lieux partagés aux enfants et aux habitants du quartier.

⇒ **Transfigurer l'habitat social du quartier :**



3. Créer le premier quartier durable de Nevers :

- ⇒ Accroître la place de la nature en ville pour lutter contre le réchauffement climatique : optimiser la gestion des eaux pluviales, multiplier les espaces verts.



4. Repenser les équipements publics de proximité :

- ⇒ **Aménager** une « place de village », **rapprocher** centre social, mairie de proximité et espace jeunes ;
- ⇒ **Créer un nouvel équipement de proximité** proche des commerces et des services publics, **des nouveaux espaces ludiques et sportifs** ;
- ⇒ **Regrouper les 2 écoles** classées « REP » sur le site Guynemer dans la perspective d'une « école augmentée » dont le projet scolaire, ambitieux et attractif, **renforcerait l'attractivité résidentielle au quartier.**

2.1.2- Cadre juridique.

Le 23 décembre 2022, pour réaliser la rénovation urbaine du quartier du Banlay, la Ville de Nevers a déposé une demande de permis d'aménager.

Au regard de sa dimension qui est supérieure à 10 ha, conformément à l'article L122-1 et à l'annexe I de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement **le projet a été soumis à la réalisation d'une étude d'impact**. Celle-ci a permis de faire un inventaire de la faune et de la flore, d'évaluer les incidences des travaux sur l'environnement ou la santé humaine et d'intégrer la protection de la biodiversité dans la mise en œuvre des aménagements.

- ☞ **La réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale doit être précédée d'une enquête publique** (art. L123-1 du Code de l'Environnement) qui a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

La procédure et le déroulement de l'enquête publique répondent aux dispositions des articles L 123- 2 à L 123-18 du code de l'environnement (ainsi qu'aux articles R 123-1 à R 123-27 du même code).

2.2- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° 23000052/21 en date du 12 juin 2023, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Dijon désignait Messieurs Robert Lecas et Jean-François Blanchot en qualité de commissaire enquêteur titulaire et suppléant, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet : Rénovation urbaine du quartier du Banlay à Nevers (58).

2.3- Modalités de l'enquête

Par arrêté n° D23-5238 en date du 20 juin 2021, modifié le 26 juillet, le Maire de Nevers prescrivait l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de rénovation urbaine du quartier du Banlay, précisant :

- la durée de l'enquête est fixée à 33 jours consécutifs, du 10 juillet au 11 août inclus.
- un exemplaire du dossier et 1 registre d'enquête publique cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public, aux jours et horaires d'ouverture, en Mairie de proximité et à l'Hôtel de ville.
- le dossier d'enquête est consultable sur le site de la commune.
- le public pourra s'adresser au commissaire enquêteur en lui écrivant en Mairie, ou formuler ses observations et propositions en ligne à l'adresse : enquetepublique.banlay@ville-nevers.fr

3- Déroulement de l'enquête

3.1- Publicité de l'enquête.

3.1.1 Affichage légal.

L'avis d'enquête publique a été affiché du 26 juin au 11 août 2023 en mairie principale ainsi qu'en mairie de proximité du quartier du Banlay.

Il a été diffusé par voie de presse dans le Journal du Centre, Journal du Centre dimanche, sur larep.fr, Agribourgogne.fr et lejdc.fr.

3.1.2 Information du public.

Outre l'information légale, dès l'origine et tout au long de sa construction, de nombreux documents de communication et d'information sur le PRU du Banlay ont été réalisés et diffusés, mis en ligne sur le site internet de la Ville :

- Présentation générale (NPNRU du Banlay) ;
- Banlay fertile ;
- Le Banlay d'hier à aujourd'hui ;
- Rénovation et modernisation de l'habitat social ;
- Le point sur les travaux (NPNRU du Banlay) ;

- Publications autour du NPNRU ;
- Le collectif de proximité du Banlay ;
- Le pôle d'échanges multimodal (2019) ;
- Enquête publique (NPNRU du Banlay).

3.2- Documents mis à la disposition du public

Le dossier papier d'enquête était composé des pièces suivantes :

1. Arrêté du Maire de Nevers du 23 juin 2023 ;
2. Avis d'ouverture d'enquête ;
3. Textes réglementaires ;
4. Délibération du Conseil municipal du 9 avril 2019 ;
5. Présentation du projet : diagnostic ;
6. Convention ANRU-Ville-Agglo de Nevers (extraits, délib. Agglo) ;
7. Notification de l'absence d'avis de la MRAe ;
8. Missions d'études :
 - 8.1. capacités techniques Inerland ;
 - 8.2. « copil » du 30 mars 2017 ;
 - 8.3. prescriptions des habitants ;
 - 8.4. réunion publique du 13 juin 2023.
9. Etude d'impact ;
10. Résumé non technique ;
11. Plans.

Le dossier était consultable sur le site internet de la Ville de Nevers, le public avait toute facilité pour faire remarques, observations et poser des questions au commissaire enquêteur par courrier postal ou en utilisant l'adresse électronique enquetepublique.banlay@ville-nevers.fr

3.3- Modalités de l'enquête.

3.3.1- Préparation de l'enquête.

Dès qu'il a été désigné, le commissaire enquêteur a pris contact avec l'équipe du « Laboratoire des projets et des innovations » il s'y est rendu une première fois, seul, le 14 juin pour rencontrer les personnes en charge du pilotage de l'enquête publique, pour s'accorder sur la composition du dossier d'enquête et définir les conditions de son déroulement. Les 19 et 27 juin le titulaire et son suppléant Jean-François Blanchot ont visité les lieux où seraient tenues les permanences puis pour comprendre et échanger sur le projet avec Madame GIREAUD-VEYSSIER.

Le 6 juillet, le commissaire enquêteur a pris possession des dossiers et des registres d'enquête au « Laboratoire des projets et des innovations », il les a paraphés afin qu'ils soient déposés dans les lieux où ils ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Au cours de l'enquête il est apparu que les dates des permanences initiales (du 10 juillet au 7 août) ne couvraient pas la période réglementaire, le commissaire enquêteur a réclamé une prolongation par modification de l'arrêté initial : une permanence a été ajoutée au Banlay.

3.3.2- Permanences et recueil des observations.

Les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté du Maire de Nevers n° T2023-1162 du 23 juin 2023 et de l'arrêté modificatif n°T2023-1269 du 26 juillet 2023.

Le commissaire enquêteur a pu s'assurer que les avis avaient été affichés dans chacune des mairies où étaient déposés les registres.

Une seule personne s'est rendue à une permanence, personne d'autre n'a déposé dans les registres ni adressé des observations au commissaire enquêteur.

4- Observations du public

4.1- Participation.

Elle s'est révélée particulièrement faible. Mise à part la démarche d'un seul habitant, venu exposer des problèmes personnels et réclamer une solution, aucune autre observation n'a été formulée pendant toute la durée de l'enquête.

4.2- Analyse des observations.

La seule observation enregistrée fut celle de Monsieur MIGNARD.

Extrait du PV de synthèse (voir en annexe) : Monsieur MIGNARD habite 12 rue du Portugal, il s'est rendu à la permanence du 27 juillet pour rencontrer le commissaire enquêteur. Il dit être excédé par les nuisances : jets de ballons, de déchets, intrusion dans sa propriété, bruit intense, tapage nocturne, menaces verbales, etc. causés depuis des années par certains des utilisateurs du « City stade ». Toutes les plaintes qu'il a formulées et les démarches qu'il a entreprises s'étant révélées vaines, il réclame son déplacement.

L'équipement en cause longe le fond des propriétés privées individuelles construites dans cette rue, c'est un terrain de jeux de ballons extérieur, un lieu de rencontre où les habitants peuvent se retrouver pour pratiquer une activité physique, ensemble.

En France, **il n'existe pas de réglementation sur la distance minimale entre une aire de jeux ou de sport et des habitations**. Génératrices de nuisances sonores, ces installations doivent toutefois faire l'objet d'une analyse de bon sens et il appartient au maire de veiller à ce qu'elles ne soient pas réparties sur le territoire de sa commune sans précaution.

Au regard des inconvénients dont se plaint Monsieur MIGNARD, il est probable que toutes les précautions n'ont pas été prises avant d'implanter un « City stade » contre des habitations. De plus, les excès signalés révèlent une insuffisance de l'éducation du public utilisateur.

Les réflexions visant à préciser comment réinvestir l'espace qui va se libérer à « Guynemer » et en d'autres lieux pourront-elles faire émerger des solutions satisfaisantes ?

5- Appréciation du Projet d'aménagement urbain

5.1- Cadre général dans lequel s'inscrit le projet ».

Ce projet, qui a été reconnu d'intérêt régional (PRIR), s'inscrit dans le Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU) destiné à réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. Il vise à améliorer le cadre de vie en tenant compte des enjeux de cohésion sociale et de développement économique de ces quartiers.

6 orientations structurent le projet du Banlay :

1. Améliorer la qualité des espaces urbains et des équipements publics ;
2. Adapter l'offre de logement à l'évolution des besoins ;
3. Développer la mixité sociale et fonctionnelle ;
4. Lutter contre l'insécurité et les incivilités ;
5. Favoriser la mobilité des habitants des quartiers ;
6. Favoriser la transition énergétique.

La mise en œuvre du projet doit permettre de transformer en profondeur l'image du quartier du Banlay pour en révéler le potentiel et l'inscrire dans le projet de développement du cœur de l'Agglomération.

5.2- Impact environnemental.

Le projet étant soumis à étude d'impact, l'inventaire de la faune et de la flore qui a été réalisé en 2021 a permis de prendre en considération la biodiversité, pour l'intégrer dans les propositions d'aménagement et pour conforter la labellisation « éco quartier ».

Milieu physique :

- Climat océanique dégradé, tendance au réchauffement ;
- Relief sans particularité, sols composés majoritairement de sables et de calcaires ;
- Aucun cours d'eau ne traverse la zone du projet. Les eaux superficielles sont en mauvais état biologique ;
- Le quartier n'est soumis à aucun risque technologique ou naturel ;
- Pollution de certains sols du quartier due aux voies routières et à l'utilisation- dans le passé- de pesticides au cuivre dans les jardins.

Milieu naturel :

- Il n'existe aucune zone naturelle d'intérêt dans le périmètre ;
- Les espèces sont peu nombreuses, relativement communes et dotées d'une bonne capacité d'adaptation ;
- Des chauves-souris (Pipistrelle et Serrotine) nichent dans des bâtiments vides à démolir, présence de lézard des murailles, d'écureuil roux et probablement de hérisson d'Europe ;
- Pas de zone humide, absence d'amphibiens ;
- Raréfaction de la biodiversité et notamment des insectes à cause des tontes répétées, les espèces recensées sont communes.

5.2.1- Respect des critères environnementaux.

5.2.1.1- Impact sur la faune, la flore et le milieu naturel.

Sur ce plan, compte tenu de l'urbanisation et de la présence de nombreux axes routiers qui rompent les continuités écologiques, l'intérêt de la zone est faible.

Le diagnostic montre que la diversité est pauvre, que les espèces sont communes et qu'elles s'adaptent à un contexte urbain changeant.

Toutefois, la démolition de bâtiments vides entraînera la destruction des gîtes de reproduction des chauves-souris qui s'y sont installées, en conséquence :

- ➔ Il est prévu de vérifier que les nids sont vides, avant d'entreprendre des destructions, sinon les travaux devront être décalés jusqu'à ce qu'ils le soient.

En phase d'exploitation et de chantier, en raison des mesures d'évitement et de réduction préconisées, **le projet ne générera qu'un impact négligeable sur la faune et la flore.**

Les mesures contenues dans le projet telles que la préservation et la création d'espaces verts, d'allées piétonnes, de bassins plantés, de haies et de parcs, amélioreront le cadre de vie, les paysages et **revivifieront les trames verte et bleue.**

- ➔ Les enjeux relatifs à la biodiversité ayant été pris en compte dès la conception du projet : aucune mesure de compensation ne sera à prendre.

Le projet de renouvellement urbain du Banlay créera de nombreux espaces propices à la préservation et au développement de la faune et de la flore.

5.2.2.2- Impact sur le milieu humain.

La population de Nevers est décroissante, le Banlay est un quartier plutôt modeste où le taux de pauvreté est supérieur à celui du reste de la ville. La population est cosmopolite et il y a peu de mixité sociale.

L'habitat est majoritairement social, de type semi collectif, il date des années 1960.

Trame viaire et transports : le quartier est coupé du centre-ville par un large boulevard (autrefois déviation de la RN7) très passant, difficile à traverser. Quoique le Banlay soit bien desservi par les transports en commun, qu'il possède un pôle d'échange multimodal juste devant la Cité scolaire, cet obstacle pousse à utiliser la voiture même pour de très courts trajets.

Le réseau de chaleur est récent, en bon état, il pourra accueillir de nouvelles souscriptions.

Paysage et patrimoine : si le quartier intercepte deux périmètres de protection des abords de monuments historiques, aucun site inscrit ou classé dans le périmètre du projet.

Santé humaine : les principales sources de pollution atmosphérique et sonore sont causées par le trafic routier, si elles seront aggravées pendant la durée du chantier elles seront ensuite considérablement réduites grâce à la dé-imperméabilisation des sols, l'agriculture urbaine « Banlay fertile », l'aménagement d'espaces verts et la création de bassins plantés, l'isolation thermique des logements neufs ou rénovés et la plantation de nombreux arbres.

➔ **Le projet de renouvellement urbain répondra aux attentes qui ont été exprimées au Banlay : désenclavement, plus d'interconnexion avec le centre-ville, habitat plus récent, de meilleure qualité et moins dense, plus de mixité sociale, amélioration paysagère générale...**

Activités : grâce au désenclavement, à la modernisation et la rénovation des logements, à la réfection et au regroupement de plusieurs équipements publics, à la redynamisation des écoles, à l'augmentation des espaces naturels et paysagers, elles seront non seulement maintenues mais appelées à se diversifier (agriculture urbaine) et à se développer.

➔ **l'avis de la MRAe sur le projet de renouvellement urbain du quartier de Banlay a été sollicité, conformément à la loi. En réponse, le 29 mai 2023, la MRAe a signifié une « absence d'avis ».**

6- Clôture de l'enquête

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai fixé par l'arrêté. Le certificat d'affichage (voir annexe) a été produit par l'Adjoint au Maire de permanence.

Le dossier et les registres, le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions ont été remis à Monsieur Claude LORON Adjoint au Maire de Nevers. Une copie du rapport et des conclusions a été transmise, à la même date, à Monsieur le Président du Tribunal administratifs de Dijon.

Fait à Nevers le 30 août 2023



Robert Lecas

Pièces annexes

1. PV de synthèse ;
2. Questions du commissaire enquêteur à la Ville ;
3. Réponses de la Ville au commissaire enquêteur ;
4. Certificat d'affichage.