

Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal
Séance du 9 février 2018

DÉLIBÉRATION N° 002/2018	AVIS SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC PIRMIL LES ISLES
--------------------------	--

L'an deux mille dix huit,

Le neuf février à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gérard Allard, maire, suivant la convocation faite le 2 février 2018.

Etaient présents :

M. Allard, maire

M. Brochard, Mme Gallais, Mme Randrianarison, M. Vince, Mme Reclus, M. Chusseau, Mme Poirout, M. Mosser, Mme Le Blan, Mme Coutant, Mme Charbonnier, M. Lumineau, adjoints

M. Buquen, Mme Prévot, Mme Pernot, M. Quéraud, Mme Yapo, M. Quémeneur, M. Chaillou, M. Bouron, Mme Gilard, M. Le Moal, M. Seillier, Mme Francheteau, M. Robin, M. Laurenceau, Mme Dousset, M. Gautier, Mme Falher, M. Clément, Mme Tenailleau, M. Caillon, conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du Conseil Municipal pour voter en leur nom :

M. Quénéa (pouvoir à Mme Randrianarison), M. Neau (pouvoir à M. Chusseau), M. Puiroux (pouvoir à Mme Gallais), Mme Binois (pouvoir à Mme Poirout), Mme Canovas (pouvoir à Mme Pernot), Mme Cotrel (pouvoir à Mme Charbonnier)

Absents non excusés :

Dominique Poirout a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

OBJET : AVIS SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC PIRMIL LES ISLES :

M. Éric Buquen donne lecture de l'exposé suivant :

Si chaque époque construit le cœur de ville qui lui est nécessaire, le projet de ZAC des Isles vient incarner la centralité métropolitaine du 21^{ème} siècle. Déjà attrayante par la présence du fleuve, la desserte en transports en commun à Pirmil, par le renforcement de la centralité du Confluent, la rive Sud de la Loire sera confortée par le développement de l'île de Nantes et l'arrivée du CHU au débouché du pont des 3 continents. Ainsi, avec ses propres caractéristiques la Loire et ses rives accessibles, avec la longue histoire de son territoire, Rezé marque de son empreinte le projet urbain qui se dessine de part et d'autre de la Sèvre, à Basse Ile et à Pirmil.

Le projet de ZAC initié par Nantes Métropole en lien avec les communes concernées doit faire l'objet :

- d'une concertation préalable conformément à la délibération du conseil métropolitain du 13 décembre 2013, en application des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

Il vous est proposé d'exprimer l'avis de la commune de Rezé sur le projet de bilan de la concertation préalable, qui sera proposé au Conseil Métropolitain le 16 février prochain, et sur l'évaluation environnementale préalable à la création de la ZAC Pirmil les Isles à Nantes et Rezé.

Si la Ville est associée à chaque phase d'élaboration du projet de la ZAC Pirmil les Isles, cette étape est une occasion pour elle de préciser ses attentes sur un projet majeur pour la confortation de la centralité métropolitaine et l'évolution du nord de la commune.

Cet avis sera joint au dossier soumis à la consultation du public au titre de la participation à l'évaluation environnementale du projet, avec l'ensemble des pièces suivantes :

- le bilan de la concertation préalable ;
- le dossier de création de la ZAC ;
- l'évaluation environnementale ;
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale ;
- la réponse du maître d'ouvrage ;
- l'avis des communes d'implantation sur l'évaluation environnementale.

Le dossier complet d'évaluation environnementale est consultable au secrétariat de la Direction du développement urbain, mission territoires.

Le bilan de la concertation préalable

La concertation préalable a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil métropolitain du 13 décembre 2013, dans le périmètre prévisionnel précisé en annexe 1.

Lancée par la réunion publique du 3 juin 2015 à Rezé, elle s'est déroulée en 3 phases synthétisées dans le schéma en annexe 2 :

- un diagnostic partagé, dont la synthèse a été présentée en réunion publique le 20 septembre 2016 ; il a été réalisé en présence de l'urbaniste sous forme de balades à pied et à vélo et d'ateliers avec le public intéressé ;

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

- des préconisations lors de quatre ateliers thématiques de septembre à novembre 2016, dont la restitution a été faite en réunion publique le 31 janvier 2017 avec la présentation du projet ; les ateliers ont eu lieu alternativement dans les communes de Nantes et Rezé, en présence de l'urbaniste avec le public intéressé ;
- une phase finale conforme aux modalités définies par la délibération du conseil métropolitain du 13 décembre 2013 :
 - o une exposition dans un lieu ouvert au public dans chacune des communes concernées (du 17 novembre au 22 décembre 2017 à la Maison de quartier de Nantes Sud, à l'Hôtel de Ville de Rezé, à l'Hôtel de Ville de Bouguenais) ;
 - o un registre d'observations mis à disposition du public dans un lieu ouvert au public dans chacune des communes concernées (avec l'exposition) ;
 - o une réunion publique dans chacune des communes de Nantes et Rezé afin de présenter, expliquer et échanger sur les objectifs et le projet de création d'une ZAC sur les secteurs de Pirmil et des Isles : le 28 novembre à Nantes et le 12 décembre à Rezé.

Les balades et les ateliers ont réuni entre 25 et 60 participants. Les réunions publiques ont réuni entre 75 et 250 personnes. Sept observations ont été portées aux registres (six à Rezé, une à Nantes et aucune à Bouguenais).

L'annexe 3 présente dans le détail le déroulement de la concertation ainsi que la synthèse des remarques et les réponses apportées par Nantes Métropole.

En conclusion, la concertation préalable a confirmé les atouts du site pour accueillir habitants, emplois et services au contact du cœur métropolitain, et a permis d'approfondir les grandes orientations à donner un projet urbain :

- valoriser le grand paysage de la Loire et de l'Erdre en développant les promenades sur berge et en donnant des vues lointaines aux immeubles ;
- conforter la nature encore présente sur les berges et autour de la route de Pornic par un maillage dans l'épaisseur du quartier ;
- préserver les villages et requalifier les espaces environnants, en particulier les friches ;
- préserver l'activité économique dynamique des secteurs de l'île Macé et de la rue Ordronneau en tenant compte de leurs besoins d'accès y compris les livraisons ;
- porter une attention particulière au commerce de proximité et aux marchés ;
- tenir compte des nouveaux habitants et emplois pour mettre à niveau l'offre d'équipements et de services ;
- développer l'offre de transports en commun et de vélos (à Rezé) et réduire l'impact sur la vie du quartier de la circulation et du stationnement de rabattement sur le tramway (à Pirmil) ;
- poursuivre la concertation en phase opérationnelle.

Le périmètre de la ZAC est précisé en annexe 4. Centré sur les secteurs de Pirmil à Nantes et de Basse Ile à Rezé, il n'a pas fait l'objet d'observation. Le bilan de la concertation préalable sera mis à disposition dans le cadre de la participation du public à l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale préalable

L'évaluation environnementale est destinée à analyser l'insertion du projet dans l'ensemble des composantes de l'environnement (eau, air, sol, plantes et animaux) et à prendre en compte les enjeux de santé humaine. Elle est réalisée pendant toute la phase d'élaboration du projet afin que la conception soit nourrie des analyses environnementales produites. Elle est menée en parallèle à la concertation préalable

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

et aux études de conception. Elle aboutit à un dossier d'évaluation environnementale déposé par le maître d'ouvrage Nantes Métropole auprès de l'autorité environnementale en vue de son avis.

En synthèse, le gain environnemental global est positif :

- réduction de la consommation d'espace pour le développement urbain par le recyclage de fonciers sous-utilisés et parfois en friche ;
- réduction de l'utilisation de la voiture par un parti d'aménagement favorable aux mobilités douces, par le développement d'emploi et d'habitat au contact du tramway existant (Pirmil) et par un développement coordonné des transports collectifs (futur tramway à Basse Ile) : le projet produira des quartiers sobres en déplacements motorisés avec des accès rapides en modes alternatifs aux équipements ;
- réduction des impacts sur la qualité de l'air et les nuisances sonores par la limitation de l'usage de la voiture ;
- mise en place d'une gestion locale des terres excavées pour davantage les utiliser dans les nouveaux aménagements ;
- réflexion engagée sur le choix des matériaux de construction des bâtiments et des espaces publics pour limiter les consommations de ressources ;
- à Basse Ile, réduction de l'imperméabilisation et des impacts sur la qualité de l'eau par la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sur un site aujourd'hui non totalement régulé ;
- à Pirmil, maintien du coefficient d'imperméabilisation malgré la densification de la zone ;
- préservation et mise en valeur des berges de la Loire et de la Sèvre
- préservation des stations d'Angélique et de Scirpe triquètre en phases travaux et d'exploitation ;
- création d'une véritable trame verte dans l'épaisseur des quartiers, appuyée sur trame relictuelle existante sur les berges ;
- déploiement d'un mix énergétique limitant la consommation de ressources non renouvelables ;
- modélisation et ajustement du projet pour améliorer et fiabiliser les principes de construction en zone inondable (Basse Ile) : le risque inondation devient un levier du projet urbain où la Loire prend sa place et redonne ainsi de l'espace à la nature, où les rejets d'eaux pluviales sont mieux gérés, où l'habitat créé est plus résilient au risque inondation.

Information sur l'avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale préalable à la création de la ZAC Pirmil Les Isles a été déposée le 20 novembre auprès de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 19 janvier et publié le 23 janvier. Il conclut ainsi :

- l'étude d'impact du projet de création de la ZAC Pirmil Les Isles est de bonne qualité ;
- le dossier témoigne, dans son ensemble, d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception du projet et d'une démarche ERC (Eviter Réduire Compenser) satisfaisante ; la prise en compte des risques naturels mais aussi des milieux naturels a ainsi guidé l'évolution du projet ;
- en ce qui concerne les déplacements, les hypothèses posées en termes de reports modaux devront être confortées pour mieux asseoir la soutenabilité du projet et ne pas sous-estimer ses effets sur certains axes ; des mesures devront être envisagées pour le cas où le suivi montrerait un écart important avec les résultats de la modélisation ;
- plus globalement, les mesures proposées dans les différents domaines devront être affinées au stade de la réalisation et le dossier gagnera à être complété sur le volet assainissement ; les études relatives aux sols pollués devront également être approfondies en phase opérationnelle ;

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

- au regard de la conception du projet basée sur le transfert à moyen terme de l'aéroport Nantes Atlantique et de la décision gouvernementale de ne pas réaliser ce transfert, l'autorité environnementale recommande que le projet soit revu, afin de pouvoir démontrer que l'exposition aux nuisances sonores des populations présentes et accueillies respectera la réglementation en vigueur en matière de bruit aéroportuaire.

Ces recommandations seront prises en compte en phase opérationnelle par Nantes Métropole. S'agissant de l'impact de la décision gouvernementale de ne pas réaliser le transfert à moyen terme de l'aéroport Nantes Atlantique :

- le périmètre et le programme prévisionnel de la ZAC tiennent compte du Plan d'Exposition au Bruit actuel de l'aéroport et sont compatibles avec la perspective de révision de ce plan dans le scénario « central » de la médiation ;
- les études dans le cadre du dossier de réalisation à mener au second semestre 2018 intégreront toutes les études produites par l'Etat qui permettraient d'apprécier l'évolution des nuisances sonores afin d'affiner le projet dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de bruit aéroportuaire.

Avis et recommandations de la Ville de Rezé

L'achèvement de la concertation préalable et de l'évaluation environnementale pour le projet de ZAC Pirmil-les Isles signifie, sur la base d'enjeux et d'objectifs partagés par le plus grand nombre, l'engagement du projet.

Pour la Ville de Rezé, il s'agit d'un moment important, celui d'une véritable transformation : reconquête d'un territoire, rapprochement de la centralité métropolitaine, ambition de ville nature ...

Nous avons là l'occasion d'expérimenter, d'innover, de penser la ville de demain autrement, en s'appuyant sur ce qui fait la marque de Rezé, son histoire, son patrimoine, ses atouts environnementaux, la vitalité associative et économique...

Le secteur rezéen de la ZAC concerné est en grande partie le site des anciens abattoirs, dénommé « Basse Ile ». Elle concerne également des zones d'habitat traditionnels, des secteurs plus récents d'activités commerciales et industrielles et des espaces paysagers et environnementaux fragiles et à renforcer. Au-delà de sa situation stratégique en cœur d'agglomération nantaise, la dimension historique et environnementale majeure du site accroît le niveau d'exigence du territoire qui va naître.

Ainsi en appui sur le projet urbain présenté et travaillé avec les habitants, la Ville de Rezé souhaite mettre en avant trois grands axes :

- l'ambition d'une ville nature
- la recherche d'une qualité de vie au service des habitants et usagers du territoire
- les enjeux de desserte et de maillage du territoire

L'ambition de ville nature

Ce projet urbain incarne une ambition forte : la ville nature.

Le paysage de la confluence entre la Loire et la Sèvre s'y prête et propose effectivement une offre inédite : habiter un cœur de métropole au plus proche de la nature. En restaurant les milieux naturels oubliés d'une grande partie du site aujourd'hui, en permettant de concilier l'eau, la nature et la ville, il est proposé de vivre la ville autrement.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

Ainsi, un urbanisme innovant et singulier est attendu au regard du caractère particulier du site et de l'exigence des rezéens. L'architecture qui sera proposée, la conception des bâtiments, leurs fonctions, leur organisation devront également résonner des attentes en matière de transition énergétique, de ville durable, apaisée et nature. Les modes constructifs pourront également être interrogés.

Au-delà des programmes immobiliers, et en transition avec les espaces écologiques majeurs du site, la conception des espaces privés communs et publics devra répondre à la nécessité de constituer la ville-nature : cheminements, jardins, cinquième façade végétalisées, ouvrages techniques... L'intégration énergétique et le choix des matériaux de construction des futures réalisations participeront à cet impératif.

Avec ce projet urbain, la ville retrouve une façade sur la Loire. L'enjeu est fort de renouer avec le fleuve et avec son histoire. En dialogue avec l'île de Nantes et le Bas Chantenay, en appui sur les aménagements existants ou à réaliser (cales, promenade...), la Loire devient un parc au cœur de la métropole et le projet de la ZAC Pirmil les Isles doit pouvoir être irrigué de cette présence, dans son paysage et sa configuration.

La recherche d'une qualité de vie au service des habitants et usagers du territoire

Notre exigence doit en priorité prendre en compte la qualité de vie des personnes qui habitent aujourd'hui ce territoire tout comme ceux qui y habiteront demain. C'est une question de cadre de vie et de santé dans la ville de demain.

Une attention particulière devra être portée à la qualité des logements, que son occupant relève du secteur locatif social, de l'accession abordable et de l'accession libre. Il est attendu que ce haut niveau de qualité du logement et de mixité sociale soit généralisé et également favorisé grâce à la diversité des modes d'habiter et d'accession : collectif, participatif, co-constructeurs, coopérateurs.

Une vigilance identique devra être portée aux programmes d'activités économiques. Leur présence et leur maintien en cœur d'agglomération sont indispensables pour répondre aux besoins des habitants. Ici encore, la diversité des activités doit être encouragée : activités tertiaires, commerces de proximité mais également artisanat, PME, TPE, espaces de co-working, entreprises de l'économie circulaire, solidaire et alternative... Il devra être permis à certaines activités existantes, notamment commerciales, de faire évoluer leurs locaux vers des formes compatibles avec l'environnement souhaité par la collectivité et d'imaginer la proximité de demain.

L'accueil d'une nouvelle population est également l'opportunité de réaliser les équipements ou espaces publics jugés nécessaires aujourd'hui et indispensables à l'avenir : gymnase ou salle de sport, groupe scolaire, structure petite enfance, espaces socio-culturels, promenade de bords de Loire, parcs urbains, squares, jardins publics, familiaux, collectifs et jeux de plein-air.

Ces lieux devront constituer des points de rencontre, de convivialité, pouvant s'adapter aux attentes et initiatives des habitants.

Outre leur nature, il faut imaginer que les espaces et équipements qui seront conçus à Rezé résonneront au-delà, constitueront de véritables services de proximité de la centralité métropolitaine, au service de tous. Ces nouveaux espaces, lieux de vie viendront s'appuyer sur ce qui fait déjà la qualité du territoire, La Loire et ses berges, le port de Trentemoult, le site archéologique Saint Lupien...

Les enjeux de desserte et de maillage du territoire

Enfin, les enjeux en matière de mobilité durable doivent pouvoir être au cœur du projet urbain, tant dans les choix opérationnels que dans les usages et les pratiques qui seront favorisés. Cette ambition se décline bien sûr dans le projet urbain mais doit pouvoir être croisée avec des réflexions plus larges.

L'accent a été mis sur la qualité des axes de circulations des modes doux et de desserte en transports en commun de ce territoire. La nouvelle ligne de tramway prévue au cœur de projet urbain permet cette ambition de développer les modes alternatifs à la voiture. Cette ligne doit pouvoir non seulement irriguer

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

la ZAC, et le secteur Basse Ile, mais également constituer un nœud multimodal pour l'ouest de la métropole en desservant le secteur Ordronneau et Californie.

Bien qu'indépendante d'un point de vue opérationnel (financier et juridique), la ZAC Pirmil-les Isles est liée en termes d'aménagement avec le quartier voisin de l'Hôtel de Ville. De ce point de vue la traversée de la route de Pornic au niveau de l'autopont constitue un enjeu urbain fort de connexion avec le secteur renouvelé de l'Hôtel de Ville.

Plus généralement le devenir de la route de Pornic est un élément essentiel du développement du territoire. A ce titre, la réflexion menée, au sujet des déplacements dans le Sud Loire et notamment sur le devenir de la route de Pornic et de ses abords, du cœur de Nantes à Bouguenais, doit être analysé avec intérêt.

Plus globalement une réflexion sur le maillage du territoire du sud de la métropole, intégrant les enjeux de desserte de l'aéroport de Nantes Atlantique doit pouvoir être enclenchée et nourrir de façon itérative le projet urbain de la ZAC Pirmil les Isles.

Au-delà de ces grands axes et parce que dans un projet d'une telle ampleur et d'une telle durée, pour dépasser les modes classiques d'urbanisation, le projet urbain devra savoir s'adapter. S'adapter aux évolutions urbaines et sociétales, s'adapter aux attentes des habitants actuels et futurs, échanger avec les acteurs qui façonnent et façonneront ce territoire, faire émerger des initiatives nouvelles, des projets provisoires, imaginer de nouveaux modes d'échanges, de nouveaux modèles économiques. A travers les composantes d'un territoire rezéen riche et dynamique, le projet pourra s'appuyer sur des dimensions culturelles ou sociales fortes. Des lieux et des projets provisoires de toute vocation doivent pouvoir voir le jour et nourrir le projet urbain et les logiques d'aménagement.

Dans la même logique d'interaction avec le territoire, il sera attendu que l'expression et l'implication des habitants dans la construction, le débat et l'innovation soient au cœur de chaque étape du projet.

Le conseil municipal,

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 13 décembre 2013,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-2 et R 122-5

Vu l'avis de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL) en date du 19/01/18,

Considérant le projet de bilan de concertation préalable ci-annexé et l'évaluation environnementale pour le projet de ZAC Pirmil les Isles,

Considérant que cette étape est l'occasion pour la Ville de préciser ses attentes sur un projet majeur pour la confortation de la centralité métropolitaine et l'évolution du nord de la commune,

Vu l'avis de la commission territoires cadre de vie et dialogue citoyen du 24 janvier 2018.

Après en avoir délibéré, par 29 voix pour, 3 voix contre, 7 abstentions,

- émet un avis favorable sur le bilan de la concertation préalable et sur l'évaluation environnementale préalable à la création de la ZAC Pirmil les Isles à Nantes et Rezé;

- exprime ses attentes et son exigence pour l'aménagement de ce territoire :

- affirmer l'ambition de ville nature par tous les moyens et à toutes les échelles (projet, quartier, constructions, espaces publics...),
- rechercher la qualité de vie au service des habitants et usagers avec des lieux de rencontre et de convivialité, avec des équipements de proximité (école, gymnase, structure petite enfance...),

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018

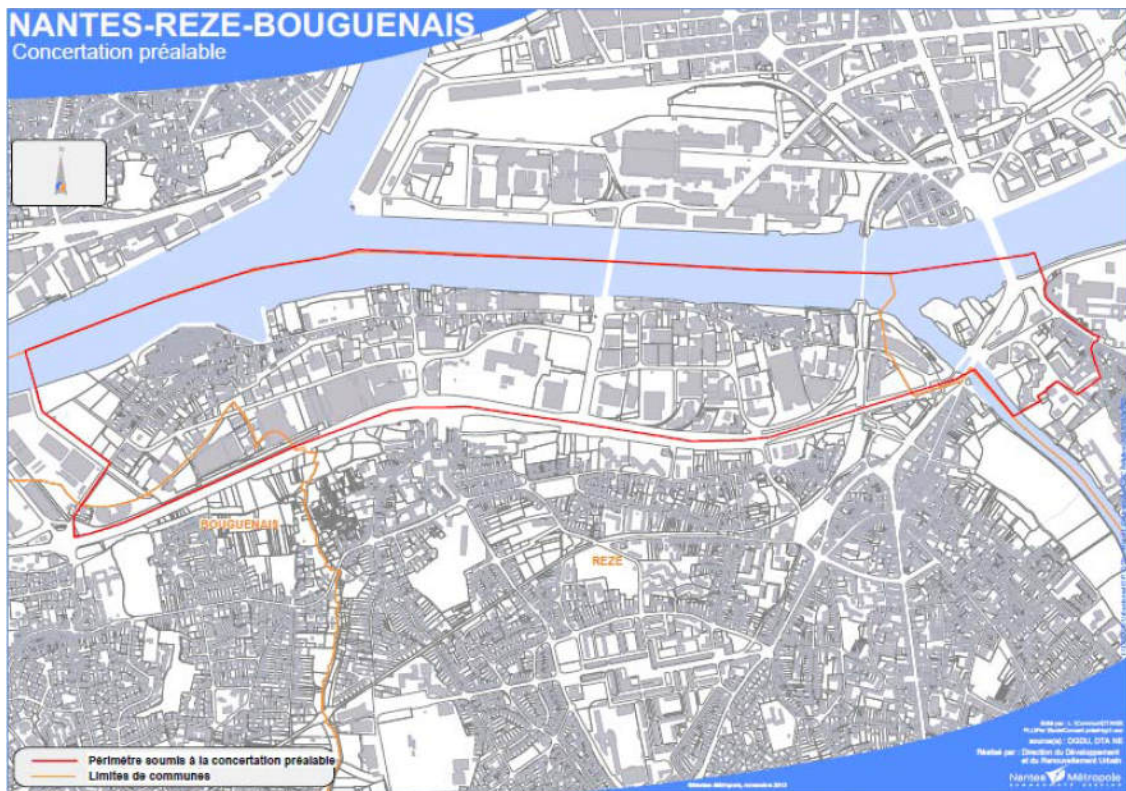
- poursuivre les réflexions sur le maillage du territoire pour une mobilité durable et apaisée
- encourager les logiques d'expérimentation et d'innovations, tant dans les projets qui seront déclinés que dans la démarche de concertation et d'interaction avec les acteurs du territoire.

- autorise M. le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le maire,
Gérard Allard



Annexe 1 : le périmètre de la concertation préalable



Annexe 2 : le déroulé de la concertation préalable

LA DÉMARCHE DE CONCERTATION SUR LE PROJET PIRMIL - LES ISLES

PHASE 1 : LE DIAGNOSTIC PARTAGÉ

3 juin 2015 > 12 septembre 2015 > 3 octobre 2015 > 17 octobre 2015 > 24 novembre 2015 > 31 mars 2016



PHASE 2 : LES PRÉCONISATIONS

20 septembre 2016 > 26 septembre 2016 > 8 novembre 2016 > 9 novembre 2016 > 24 novembre 2016 > 31 janvier 2017



PHASE 3 : LE DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

22 novembre 2017 > 28 novembre & 12 décembre 2017 > Du 17 novembre au 22 décembre 2017 > Février 2018 > Juin 2018



Annexe 3 : le bilan de la concertation préalable

Conformément à l'article L.122-1-1 du Code de l'Urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Déroulement de la concertation préalable

La concertation préalable a été lancée par la réunion publique du 3 juin 2015 à Rezé au cours de laquelle ont été présentés le contexte du projet urbain, les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités et le déroulé de la concertation. La concertation a suivi trois phases.

Le **diagnostic partagé** a associé toutes les personnes volontaires à une balade (12 septembre 2015) où l'urbaniste a exposé sa vision, puis une marche commentée (3 octobre 2015), puis une balade sur les berges de Loire à vélo (17 octobre 2015), et enfin un atelier de synthèse des attentes et enjeux (24 novembre 2015). Jusqu'à 130 personnes se sont inscrites pour être informées et invitées. Chaque rencontre a été suivie par 30 à 60 participants. Elles ont permis de partager le fonctionnement du territoire et de pointer ses atouts et ses contraintes.

En parallèle à ces rencontres, un temps spécifique sous forme de « petit déjeuner » plus compatible avec l'activité des acteurs économiques a été organisé le 31 mars 2016. Une trentaine de participants étaient présents sur la cinquantaine d'invités.

La synthèse du diagnostic partagé a été présentée en réunion publique le 20 septembre 2016 devant environ 140 participants.

Les préconisations ont été formulées lors de trois ateliers thématiques organisés alternativement dans les communes de Nantes et Rezé, en présence de l'urbaniste, et ouvertes à toutes les personnes volontaires : « Habiter son quartier » le 26 septembre 2016, « Se déplacer dans son quartier » le 8 novembre 2016, « Vivre son quartier » le 24 novembre 2016. Chaque atelier a été suivi par 25 à 40 participants. Ils ont été l'occasion d'échanger par petits groupes avec des outils variés : sur la densité et le rapport au paysage avec des volumes types, sur les espaces publics et les équipements avec des jeux de rôle pour réfléchir aux usages de demain, sur l'organisation d'un pôle d'échange conciliant confort et sécurité pour chaque mode de déplacement...

En parallèle à ces ateliers, un second « petit déjeuner » avec les acteurs économiques s'est tenu le 9 novembre 2016 avec une vingtaine de participants sur la cinquantaine d'invités.

Les préconisations ont été restituées en réunion publique le 31 janvier 2017 devant environ 250 participants. Deux participants aux ateliers ont apporté leur témoignage sur la démarche de concertation et restitué la synthèse des ateliers. Les élus ont apporté leurs réponses aux propositions, et l'urbaniste a présenté les orientations du projet urbain.

La phase finale de présentation du projet de ZAC s'est déroulée dans le cadre des modalités définies par la délibération du 13 décembre 2013 :

- une exposition dans un lieu ouvert au public dans chacune des communes concernées (du 17 novembre au 22 décembre 2017 à la Maison de quartier de Nantes Sud, à l'Hôtel de Ville de Rezé, à l'Hôtel de Ville de Bouguenais) ;
- un registre d'observations mis à disposition du public dans un lieu ouvert au public dans chacune des communes concernées (avec l'exposition du 17 novembre au 22 décembre 2017 à la Maison de quartier de Nantes Sud, à l'Hôtel de Ville de Rezé, à l'Hôtel de Ville de Bouguenais) : sept observations ont été portées aux registres (six à Rezé, une à Nantes et aucune à Bouguenais) ;
- une réunion publique dans chacune des communes de Nantes et Rezé afin de présenter, expliquer et échanger sur les objectifs et le projet de création d'une ZAC sur les secteurs de Pirmil et des Isles, à l'intérieur du périmètre prévisionnel annexé à la présente délibération : le

28 novembre à Nantes (environ 140 participants) et le 12 décembre à Rezé (environ 100 participants).

Afin d'assurer le lien entre la concertation préalable et la réalisation de la ZAC, il a été proposé à l'ensemble des participants aux ateliers thématiques de contribuer à la rédaction d'une charte d'aménagement citoyenne qui sera annexée au dossier de création de la ZAC. 26 participants se sont réunis le 22 novembre 2017. La charte s'articule autour de trois axes : la ville nature, paysages et espaces communs ; les mobilités ; usages et formes urbaines.

Pour chacune des cinq réunions publiques, la publicité a été faite par la distribution de cartons d'invitation et l'affichage d'affichettes dans les commerces et équipements des quartiers.

Afin d'informer le plus grand nombre de personnes de l'avancée du projet, trois journaux de projet ont été réalisés et diffusés dans les quartiers de Nantes Sud, Rezé Nord et Bouguenais les Couëts.

Bilan de la concertation

S'agissant de la conception du projet, les échanges ont été très riches tout au long des balades, des ateliers et lors des réunions publiques. Les participants ont montré un intérêt certain pour le projet et ont proposé des idées très concrètes pour réussir l'aménagement des quartiers. Afin de retraduire la richesse de ces échanges, la synthèse des questions et observations ici proposée est organisée selon les trois axes de la charte d'aménagement (**la ville nature, paysages et espaces communs ; les mobilités ; usages et formes urbaines**) et précise pour chacun les enjeux identifiés, les préconisations, et les idées concrètes.

Pour chacun des axes, sont exprimées les réponses de la collectivité.

La ville nature, paysages et espaces communs

Les participants sont conscients du potentiel de leur environnement pour construire un cadre de vie agréable. Ils ont adopté le concept de « ville nature » proposé par l'urbaniste Frédérique Bonnet afin de réinventer la place de la nature dans le quartier. Trois enjeux sont exprimés, avec des préconisations et de nombreuses idées concrètes.

Enjeux	Préconisations	Idées concrètes
Préserver et mettre en valeur le caractère sauvage et ligérien du site	Souligner le caractère « naturel » des rives Favoriser la biodiversité et l'écosystème ligérien Préserver la mémoire des inondations et le bâti insulaire	Un espace plage avec du sable au niveau de Trentemoult, faciliter l'accès au port de Trentemoult, réhabiliter les anciennes cales, lutter contre l'érosion des berges et entretenir les végétaux, aménager une rive végétale a contrario des rives minérales de l'île de Nantes...
Développer les trames végétales	Créer des espaces verts appropriables à travers des parcs mais aussi en pied d'immeuble Utiliser la nature sous toutes ses formes pour renforcer la qualité des espaces publics	Informar sur les végétaux, préserver les végétaux d'essences locales et lutter contre les espèces invasives, privilégier une végétation mixte avec arbres fruitiers et prairie, végétaliser un parking silo, enherber les voies tramway, proposer des jardins collectifs et des composts en pied d'immeuble, favoriser la qualité des espaces publics au sein d'Atout Sud notamment avec de la végétation...

Retrouver la Loire et la Sèvre comme support d'usages	Proposer des points d'accès à l'eau Renforcer la vocation nautique des villages Proposer des activités au contact de la Loire et de la Sèvre	Des locations en libre-service de canoë et de paddle, une piscine sur une péniche en bord de Loire, une guinguette, des espaces de jeux pour les enfants, des lumières qui s'allument au gré du passage des marcheurs, des espaces pour faire du sport, des espaces de repos et de lecture, une agora avec des concerts en plein air.
---	--	---

Les réponses apportées par la collectivité :

*Ces préoccupations font écho à l'un des objectifs poursuivis dans l'aménagement de la berge Sud de la Loire : mettre en valeur les qualités paysagères des lieux en renforçant la trame verte et en s'appuyant sur la présence de l'eau. Aussi **les enjeux et les préconisations sont partagés par la collectivité et guideront la conception opérationnelle de la ZAC.***

Les idées concrètes seront portées aux équipes de conception opérationnelle. Celles concernant les sites dans le périmètre opérationnel de la ZAC Pirmil Les Isles pourront trouver réponse dans la conception urbaine du projet :

- aménagement d'un parc de Loire entre la rue de la Basse Ile et la Loire, qui assurera la continuité de la promenade sur la berge et fera face à celui projeté sur l'île de Nantes ;
- réhabilitation du parc de la confluence à Pirmil ;
- création d'une trame verte dans l'épaisseur de chaque quartier ;
- une trame bâtie qui sera conçue pour partager les vues lointaines sur la Loire et la Sèvre et pour ménager des espaces de végétation et de convivialité au pied des immeubles.

Pour les sites hors du périmètre opérationnel de la ZAC Pirmil Les Isles tels que le port de Trentemoult ou les cales des villages, elles alimenteront la réflexion des collectivités sur les aménagements à prioriser.

Les mobilités

Les participants souhaitent privilégier les mobilités douces et le développement des transports en commun. Ils évoquent un maillage continu d'itinéraires piétons et vélos, notamment à proximité des bords de Loire et de Sèvre.

Il s'agit également d'anticiper les nouveaux besoins en matière de circulation et de stationnement. En effet l'arrivée de nouveaux habitants dans le cadre de la ZAC Pirmil Les Isles, mais également des projets limitrophes (arrivée du CHU, Persagotière), risquent d'augmenter considérablement les flux et les besoins. L'objectif est donc d'être prêt à faire face à ces évolutions.

Trois enjeux sont exprimés, avec des préconisations et de très nombreuses idées concrètes.

Enjeux	Préconisations	Idées concrètes
Favoriser les continuités pour les modes doux	Créer un maillage doux intra et inter-communal Assurer des liaisons continues en bord de Loire et Sèvre Promouvoir les modes doux en sécurisant leur utilisation	Créer des continuités avec Vertou, Saint-Sébastien et Bouguenais, assurer une liaison avec la promenade de la Jaguère, créer un passage dédié aux modes doux sous les ponts de Pont-Rousseau et des bataillons FFI, revaloriser celui situé sous le Pont des Trois-Continents, créer une passerelle piétonne depuis la Persagotière pour traverser la Sèvre, renforcer les pistes cyclables et promouvoir leur utilisation pour les modes doux alternatifs (trotinette, overboard, roller...), créer des itinéraires piétons sécurisés pour rejoindre le bourg

		historique de Rezé et traverser la route de Pornic, réduire l'emprise de la voiture dans Atout Sud, utiliser la rue de Basse-île comme voie en sens unique avec un itinéraire cyclable pour la « Loire à vélo », imaginer des itinéraires vélos pour les déplacements rapides mais aussi les loisirs...
Développer les transports en commun et les modes alternatifs	Faciliter les traversées de la Loire et la Sèvre Compléter l'offre de transport en commun existante Faciliter les alternatives à la voiture individuelle	Mettre en place des navettes fluviales de type Navibus depuis le secteur des abattoirs mais aussi Pirmil, ajouter des arrêts à la ligne Navibus existante, créer un téléphérique urbain afin de traverser la Loire, compléter l'offre existante en utilisant les voies ferrées déjà présentes, préserver la ligne 36, mutualiser le stationnement d'Atout Sud, améliorer la desserte en transports en commun d'Atout Sud, prolonger le tramway jusqu'à Bouguenais avec un P+R de grande capacité, promouvoir l'utilisation des véhicules partagés, créer des zones de covoiturage au niveau d'Atout Sud et du pôle multimodal de Pirmil, installer des stations Marguerite...
Anticiper les besoins futurs	Créer les dessertes nécessaires Prévoir les besoins en stationnement pour les riverains actuels, futurs et les usages des transports en commun	Prévoir l'arrivée du CHU et les nouvelles dessertes nécessaires, faire du mail sur le secteur des abattoirs une voie plutôt apaisée, déménager le parking-relais de Pirmil tout en proposant une offre complémentaire plus en amont aux entrées de l'agglomération, maintenir la gratuité du stationnement pour les résidents, créer un parking silo végétalisé à Pirmil, prévoir du stationnement près du futur parc des Berges de Loire, créer des parkings mutualisés pour les nouveaux immeubles à condition de prévoir des stationnements minutes devant les résidences (dépose des courses, déménagement...), poursuivre la réfection des trottoirs rue Saint-Jacques, créer un nouveau franchissement de Loire...

Les réponses apportées par la collectivité :

*Ces préoccupations font écho à l'un des objectifs poursuivis dans l'aménagement de la berge Sud de la Loire : assurer la desserte des nouveaux quartiers en reliant le territoire aux polarités existantes et aux réseaux structurants de déplacements. Aussi **les enjeux et les préconisations sont tous partagés par la collectivité.***

Les idées concrètes doivent s'analyser dans une conception globale de l'offre de mobilité, car celle-ci s'appréhende aux deux échelles métropolitaine (déplacements intercommunaux, franchissements de Loire, accès au cœur métropolitain...) et locale (mobilités douces, services partagés, stationnement...) et a une forte cohérence interne : par exemple le choix du tramway, transport de forte capacité, induit un objectif de réorganisation des déplacements en rabattement.

Aussi certaines préoccupations trouveront réponse dans le cadre de la ZAC Pirmil Les Isles et des aménagements de transport collectif annoncés pour accompagner les aménagements projetés sur l'île de Nantes et sur Pirmil - Les Isles, en cohérence avec les objectifs du Plan de Déplacements Urbains :

- une nouvelle desserte tramway sur les Isles à l'arrivée du CHU sur l'île de Nantes, avec un pôle d'échange associé pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture tant pour les futurs habitants, salariés et usagers du quartier que pour les personnes en transit vers Nantes ;
- la réorganisation du pôle d'échanges de Pirmil pour favoriser l'animation urbaine et la vie locale ;
- le développement d'une trame piétonne et cyclable fine sur l'ensemble des nouveaux quartiers ;

- l'intégration du stationnement pour les habitants et les salariés dans les opérations immobilières selon les normes du PLUm en cours d'élaboration, et l'intégration d'une offre complémentaire pour les visiteurs sur espace public ou en silo.

Tandis que d'autres, telles le réaménagement de la route de Pornic, la création d'un nouveau franchissement de Loire, d'un téléphérique urbain, d'une passerelle pour les modes doux sur la Sèvre, le développement du Navibus ou la prolongation du tramway vers Bouguenais, sont des sujets d'études à plus grande échelle sans programmation opérationnelle à ce jour.

Usages et formes urbaines

Les participants souhaitent un quartier vivant, où se mêlent habitants, commerçants, salariés, écoliers... afin d'avoir des espaces animés selon les différentes temporalités : journée, week-end, soirée... Afin de créer une vie de quartier riche et animée, les participants mettent l'accent sur la nécessité d'avoir des lieux de rencontres, pour favoriser une véritable vie de voisinage entre les habitants actuels et à venir.

Pour la forme urbaine, les participants privilégient l'implantation d'habitats plus denses à proximité des grands axes de circulation et des pôles de transport en commun. Ils souhaitent préserver le caractère sauvage des bords de Loire et de Sèvre, mais aussi préserver le tissu urbain actuel caractéristique. Certains participants s'inquiètent particulièrement du devenir du parc de la Confluence à Pirmil au vu de la programmation envisagée à immédiate proximité.

Enfin les participants semblent conscients de l'aléa d'inondation présent sur le secteur. Ils ne semblent pas réticents à choisir des formes urbaines adaptées, comme des constructions sur pilotis.

Quatre enjeux sont exprimés, avec des préconisations et de très nombreuses idées concrètes.

Enjeux	Préconisations	Idées concrètes
Promouvoir les commerces de proximité et les activités économiques	Développer un commerce de proximité qualitatif Maintenir des emplois en cœur de ville tout en préservant la tranquillité riveraine Proposer au sein d'un même immeuble des fonctions diverses Retravailler une centralité autour du marché de Pirmil Requalifier la zone commerciale d'Atout-Sud	Installer des ateliers d'artisans, pépinières d'entreprises, start up, valoriser la rue Alsace-Lorraine qui possède des commerces de proximité, des commerces de bouche (boucher, poissonnier, primeur) mais aussi une librairie et un magasin de vélo, supprimer le centre commercial des Châtelets, valoriser les commerces de la rue Saint-Jacques, un drive piéton, proposer une nouvelle offre de restauration, accueillir des ateliers d'artistes en rez-de-chaussée, un marché ouvert le soir pour que les salariés en profitent, des commerces en rez-de-chaussée des immeubles, installer le supermarché coopératif Scopéli, créer un food court avec des échoppes de restauration diverses et des tables partagées, un café panoramique sur le toit du Leclerc...
Proposer des espaces de convivialité qui suscitent la rencontre	Favoriser des usages variés adaptés à tous les habitants (différentes tranches d'âges) et aux touristes Avoir des équipements de quartiers Proposer des espaces publics à l'échelle des différents quartiers, de type place	Travailler sur l'entretien et la signalétique du territoire pour donner de la visibilité à l'existant (bord de Sèvre, cinéma...), un camping près des Sablières, des lieux d'activités hybrides pour les activités associatives mais aussi utilisables par les habitants, des ruches et des poulaillers gérés par les habitants, un skate-parc à proximité de Pirmil, un espace d'informations pour se repérer facilement à Pirmil, rappeler l'histoire du quartier, créer une agora pour pouvoir assister à des représentations en plein air, avoir internet et pouvoir s'installer dehors avec son ordinateur, installer au pied des immeubles des tables de pique-nique, des barbecues collectifs, jardins partagés, composteurs collectifs, des expositions au niveau de la place Sarraill, avoir des lieux partagés : espace bricolage partagé, conciergerie, un café associatif, des concerts de plein air en bords de Loire, ouvrir le parc de l'Hôpital au public, une maison de quartier, une salle de sport, avoir des lieux de calme, mettre en valeur

		l'emplacement du Mémorial d'Algérie, pouvoir utiliser, de manière indifférenciée et au même tarif, les équipements nantais et rezéens...
Promouvoir un habitat adapté à l'aléa d'inondation	Faciliter l'écoulement des eaux Privilégier des cheminements est/ ouest pour l'écoulement des eaux Penser des formes urbaines adaptées	Des logements sur pilotis avec le stationnement en rez-de chaussée, de l'habitat flottant, s'appuyer sur les anciennes îles pour l'implantation des constructions, prévoir des cheminements hors d'eau...
Créer une densité maîtrisée connectée à son environnement et à l'existant	Développer une architecture en adéquation avec le tissu urbain limitrophe et l'histoire du site Anticiper les besoins en équipements Privilégier des logements qualitatifs et diversifiés pouvant répondre à des besoins variés (personne âgée, famille, accession, logement social, logement coopératif...)	Travailler sur les transitions entre les différents tissus urbains, maintenir un caractère populaire, limiter les hauteurs, ne pas refaire l'Île de Nantes en matière d'architecture, prévoir des maisons en bande qui répondent aussi à une demande, développer des vues sur la Loire depuis les logements, privilégier les constructions les plus hautes près des grands axes de circulations et diminuer les hauteurs vers la Loire, la Sèvre et l'existant, implanter un équipement scolaire au niveau du secteur des abattoirs, prévoir des besoins complémentaires en équipement scolaire et culturel au sud de Nantes avec le projet de Pirmil et de la Persagotière, marquer l'entrée de ville avec un bâtiment qui fasse écho aux deux immeubles en arc de cercle côté Mangin, des logements qualitatifs avec des doubles orientations et des vues, des formes urbaines mixtes : petits collectifs et individuels afin de correspondre à différents besoins, travailler sur les façades d'Atout-Sud et les arrières des magasins, prévoir des cœurs d'îlots...

Les réponses apportées par la collectivité :

*Ces préoccupations font écho à plusieurs des objectifs poursuivis dans l'aménagement de la berge Sud de la Loire : préserver le tissu résidentiel existant, préserver les secteurs d'activités dynamiques et à forte concentration d'emplois, conforter les polarités existantes en privilégiant des développements à partir de l'existant, réaliser de nouveaux quartiers mixtes pour offrir un bon niveau de services urbains. Aussi **les enjeux et les préconisations exprimés sont partagés par la collectivité.***

*Les **idées concrètes** seront portées aux équipes de conception opérationnelle. Celles **concernant** les sites dans le périmètre opérationnel de la ZAC Pirmil Les Isles pourront trouver réponse dans la conception du projet qui prévoit :*

- une programmation de logements pour répondre à la diversité des situations et des parcours résidentiels : au moins 50 % de logements sociaux et de logements abordables sur chaque secteur, une place pour des projets coopératifs ou participatifs, une grande diversité de typologies du T1 au T5+ pour répondre aux besoins des familles mais aussi des personnes en début de parcours résidentiel (études, premiers emplois...) ou en réorientation (changement de lieu de résidence, de travail, formation, divorce, retraite...);

- une programmation de logements essentiellement en habitat collectif, en cohérence avec l'excellente desserte du tramway, mais dans des formes urbaines adaptées à chaque site : plus basses au contact des villages existants, plus hautes sur les berges et les grands axes pour partager la générosité des espaces publics et du grand paysage de la Loire ;

- une programmation d'activités économiques pour dynamiser l'offre de services et de bureaux et renforcer l'offre de commerces de proximité sans concurrencer les polarités existantes à Rezé (Hôtel de Ville, Pont Rousseau) ;

- la mixité des opérations immobilières pour répondre aux besoins du quartier et à l'animation des espaces publics : les pieds d'immeuble pourront accueillir des activités et des services nécessaires à la vie de quartier ;

- l'intégration des besoins d'équipements en fonction des besoins qui seront exprimés par les collectivités :

la ZAC prévoira des emprises pour implanter par exemple une école, un gymnase, des locaux associatifs.

Les préoccupations concernant des sites hors du périmètre opérationnel de la ZAC Pirmil Les Isles tels que la rue Alsace Lorraine, la place Sarrail ou les Sablières alimenteront la réflexion des collectivités sur les aménagements à prioriser.

Outre les observations et préconisations pour la conception du projet, la conduite de projet a été questionnée lors des ateliers, des réunions publiques et dans certaines observations portées aux registres, sur trois dimensions : la concertation, la chaufferie de la Californie et le réseau de chaleur, et la gestion transitoire.

La concertation qu'un habitant estime chronophage, tandis qu'un autre l'estime globalement constructive avec une bonne écoute, mais s'interroge sur ce qu'il en restera. Un troisième suggère un comité citoyen pour suivre le projet en phase opérationnelle.

La réponse de la collectivité :

L'investissement fort du public pendant la concertation préalable doit trouver une suite dans la phase opérationnelle après la création de la ZAC. Le premier outil est la charte d'aménagement citoyenne :

- elle sera structurée autour des trois axes ressortant de la concertation (la ville nature, paysages et espaces communs ; les mobilités ; usages et formes urbaines) ;
- elle exposera les enjeux et les préconisations exprimés par le public ;
- elle sera annexée au dossier de création de la ZAC.

En phase opérationnelle, de nouveaux modes de concertation seront proposés, en concertation entre les collectivités et l'aménageur qui sera désigné.

La chaufferie de la Californie qu'un habitant juge contradictoire avec les objectifs environnementaux du projet urbain et le réseau de chaleur jugé trop coûteux pour l'usager par rapport à une énergie gaz dans chaque immeuble.

La réponse de la collectivité :

La chaufferie de la Californie est un équipement du réseau de chaleur Centre-Loire qui dessert, outre le secteur des Isles de Rezé, le centre-ville de Nantes et l'île de Nantes. Cet équipement est nécessaire pour la robustesse du réseau de chaleur et pour répondre à la croissance attendue des immeubles à desservir. Il n'est pas induit par le projet de ZAC Pirmil les Isles. Il est suivi dans un autre cadre, avec un comité de suivi installé en octobre 2016 et des dispositifs de mesure des émissions.

S'agissant des choix énergétiques pour les immeubles à réaliser dans le cadre de la ZAC, ils seront faits en phase opérationnelle dans le cadre des études de faisabilité « énergies renouvelables », en tenant compte de l'actualité des coûts énergétiques.

La gestion transitoire : certains participants s'inquiètent de l'évolution de la demande de circulation dans les rues de Pirmil et des Isles et sur la route de Pornic, du fait des développements urbains et en l'absence de programmation d'un nouveau franchissement de Loire pour répartir les besoins, et suggèrent des solutions intermédiaires en attendant le déploiement complet du tramway à Rezé : la gratuité des bus, des parkings provisoires...

La réponse de la collectivité :

Les voiries actuelles sont largement dimensionnées car elles répondent à une demande locale mais surtout à une demande métropolitaine de franchissement de la Loire et de la Sèvre et d'accès au centre de Nantes et au périphérique. En application du Plan de Déplacements Urbains qui vise à augmenter la part modale du transport collectif et des modes doux à l'intérieur du périphérique, la collectivité a choisi d'étendre le tramway depuis l'île de Nantes jusqu'à la Basse Ile en passant par le pont des 3 continents. Cela signifie que les capacités actuelles de voirie devront être adaptées pour laisser davantage de place aux modes alternatifs à la voiture individuelle et que les offres de bus, de P+R et de vélo devront être adaptées pour favoriser le rabattement vers le tramway. Les études préliminaires pour l'arrivée du tramway et l'organisation des fonctions d'échange seront menées conjointement aux études opérationnelles de la ZAC en 2018 et 2019. Elles intègrent la question de la gestion transitoire pendant les chantiers.

En conclusion, la concertation préalable a confirmé les atouts du site pour accueillir habitants, emplois et services au contact du cœur métropolitain, et a permis d'approfondir les grandes orientations à donner un projet urbain :

- valoriser le grand paysage de la Loire et de l'Erdre en développant les promenades sur berge et en donnant des vues lointaines aux immeubles ;
- conforter la nature encore présente sur les berges et autour de la route de Pornic par un maillage dans l'épaisseur du quartier ;
- préserver les villages et requalifier les espaces environnants, en particulier les friches ;
- préserver l'activité économique dynamique des secteurs de l'île Macé et de la rue Ordroneau en tenant compte de leurs besoins d'accès y compris les livraisons ;
- porter une attention particulière au commerce de proximité et aux marchés ;
- tenir compte des nouveaux habitants et emplois pour mettre à niveau l'offre d'équipements et de services ;
- développer l'offre de transports en commun et de vélos (à Rezé) et réduire l'impact sur la vie du quartier de la circulation et du stationnement de rabattement sur le tramway (à Pirmil) ;
- poursuivre la concertation en phase opérationnelle.

Le périmètre de la ZAC, centré sur les secteurs de Pirmil à Nantes et de Basse Ile à Rezé, n'a pas fait l'objet d'observations.

Le présent bilan de la concertation préalable sera mis à disposition dans le cadre de la participation du public à l'évaluation environnementale.

Annexe 4 : le périmètre de la ZAC Pirmil Les Isles

