

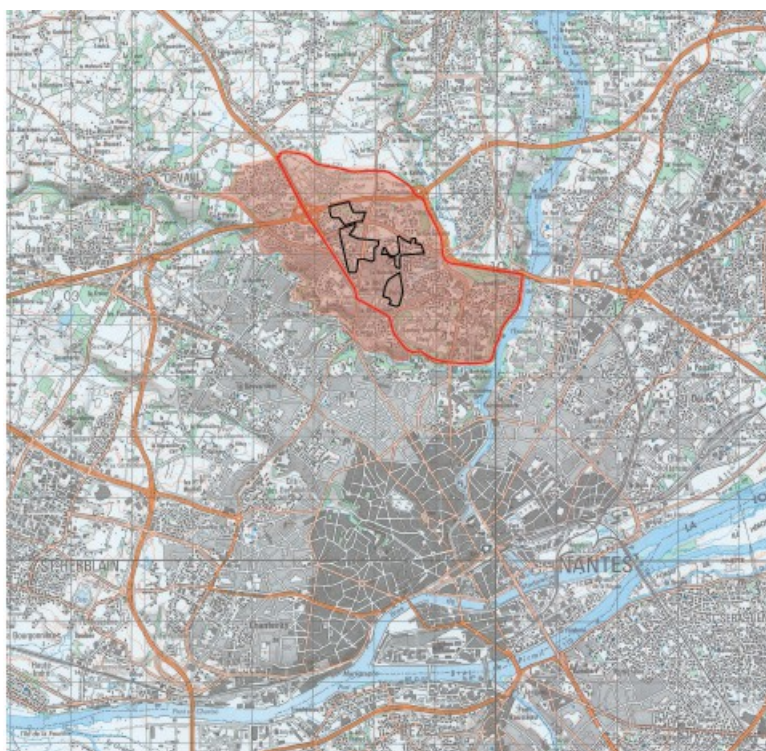
REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

**Projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord
sur la commune de Nantes**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE préalable à :

- *l'autorisation environnementale unique*
- *la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet*
- *La cessibilité des parcelles situées sur le centre commercial, route de la chapelle sur erdre*

Réalisée du 23 novembre 2023 au 5 janvier 2024



RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire Enquêteur : *Didier VILAIN*

Destinataires :

Monsieur le préfet du département de la Loire Atlantique

Madame la présidente de Nantes Métropole

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Table des matières

1GENERALITES.....	4
1.1Contexte.....	4
1.1.1Concertation préalable	6
1.1.1.1Modalités de concertation.....	6
1.1.1.2Le bilan de la concertation.....	6
1.1.1.3La participation par voie électronique (PPVE).....	6
1.2Objet de l'enquête publique	7
1.3Le cadre juridique et réglementaire	7
1.4La mission du commissaire enquêteur.....	8
1.5Nature et caractéristiques du projet	8
1.5.1Présentation de l'opération.....	8
1.5.2Le projet de renouvellement urbain.....	9
1.5.3Les principaux travaux de réhabilitation, démolition et constructions neuves	12
1.6Composition du dossier de l'enquête publique	13
1.6.1Observation du commissaire enquêteur concernant le dossier d'enquête.....	14
2ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
2.1La désignation du commissaire enquêteur.....	15
2.2La préparation de l'enquête.....	15
2.3L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.....	15
3Le déroulement de l'enquête publique.....	16
3.1Les permanences.....	16
3.2Les contributions.....	17
3.3La clôture de l'enquête.....	17
3.4Le procès-verbal de synthèse.....	17
3.5Information du public – publicité – affichages	18
4AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET	19
4.1Avis délibéré de La Mission Régionale d'Autorité environnementale	19
4.2 Avis du SAGE estuaire de la Loire.....	20
5ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	21
5.1Bilan des contributions du public	21
5.2Les thèmes des contributions.....	21
6Procès verbal de synthèse, mémoire en réponse de la collectivité et analyse du commissaire enquêteur	
.....	22
6.1La prise en compte des enjeux environnementaux.....	22
6.2Les formes urbaines.....	30
6.3La sécurité.....	35
6.4Les déplacements.....	38
6.5Les services et commerces.....	41
6.6La mixité sociale.....	42
6.7L'écoute des habitants.....	43
6.8La compréhension du dossier.....	43

6.9Le coût du projet.....	44
7Dossier d'enquête publique et documents annexes	46
Le dossier d'enquête complet	46
Le récapitulatif complet des contributions du public	46
Les registres d'enquête « papier » et Pièces Annexes clos et vérifiés par le commissaire enquêteur;.....	46
Le procès-verbal de synthèse.....	46
Le mémoire en réponse du délégataire du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.....	46

1 GENERALITES

1.1 Contexte

L'agglomération nantaise est située au cœur d'une aire urbaine de 81 communes représentant près de 1 400 000 habitants.

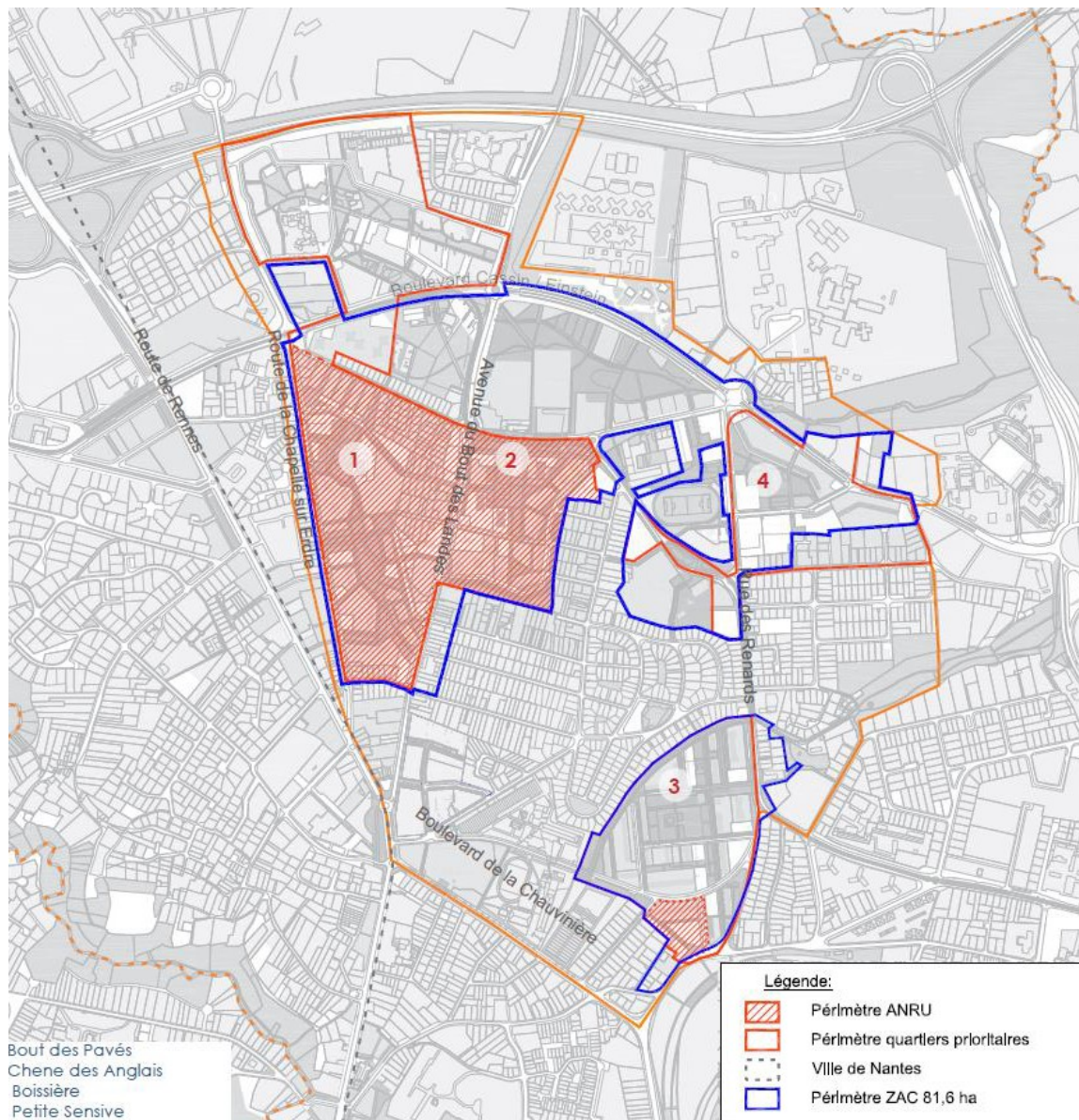
Forte de ses 24 communes et de près de 650 000 habitants répartis sur 523 km², Nantes Métropole a succédé au 1er janvier 2015 à la communauté urbaine. Elle dispose de compétences étendues dans le domaine de l'aménagement de l'espace, du renouvellement urbain, des déplacements et de la voirie.

Sa population a cru de plus de 37 000 habitants de 2013 à 2018. Le dynamisme démographique de l'aire urbaine est du à 56% au solde migratoire de 2011 à 2016.

Associée à l'agglomération nazairienne avec un avant-port sur l'estuaire de la Loire, l'agglomération nantaise constitue aujourd'hui le principal pôle métropolitain du grand-ouest français.

S'agissant de la politique de la ville, à partir des années 90, des opérations labellisées Développement Social des Quartiers (DSQ), puis « contrat ville » sont conduites par les villes concernées sur les quartiers Bellevue (Nantes et Saint Herblain), Dervallières et Nantes Nord.

Présentation du quartier « Nantes Nord »



Considéré comme l'un des quartiers les plus «verts» de Nantes, Nantes Nord comporte les plus importantes zones urbaines sensibles de la ville de Nantes où s'inscrivent 5 quartiers prioritaires de la politique de ville (Qpv) : bout des landes, bout des pavés, chêne des anglais, petite sensitive et boissière.

Ces micro-quartiers sont des territoires vulnérables où la part de pauvreté est la plus forte et où la dynamique territoriale s'affaiblit par rapport au reste de l'agglomération nantaise. De fait, les habitants se heurtent à un environnement urbain dégradé où la place des espaces verts est peu visible du fait de la prépondérance des grands îlots urbains qui viennent enclaver le quartier.

L'ANRU et Nantes métropole ont pour ambition de rééquilibrer la dynamique du territoire et de permettre une cohésion urbaine de l'agglomération. De ce fait, Nantes Nord fait l'objet d'un projet de territoire global se déclinant à la fois sur un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain.

Dans le cadre du projet global Nantes Nord, les micro-quartiers ciblés sont ***bout des pavés, chêne des anglais, petite sensitive et boissière*** qui font l'objet d'un renouvellement urbain afin d'améliorer le parc de logements, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les micro-quartiers, stimuler le développement économique et faire des espaces verts du quartier des lieux de vie et d'échange.

Nantes métropole a mandaté la société publique locale d'aménagement, Loire Océan Métropole Aménagement (Loma) pour mener à bien le volet de renouvellement urbain du projet global. Le projet d'aménagement de la Zac Nantes Nord a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2021 avec avis de l'autorité environnementale, dans le cadre de la création de la Zac. Suite à cet avis, un mémoire en réponse a été rédigé par la SPLA Loma.

La Zac Nantes Nord a été créée en octobre 2021. Parallèlement, les études de conception du projet urbain ont été poursuivies, aboutissant à un niveau d'avant projet (avp) pour les secteurs ***bout des pavés et chêne des anglais***.

Les orientations urbaines sur le métropole métropolitain

Ces orientations ressortent principalement de documents programmatiques locaux tels que le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM), le Plan Local d'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

En ce qui concerne le PLUM

Adopté en 2019, il s'appuie notamment sur un objectif de « développement des quartiers mixtes autour des grands équipements » et des projets de renouvellement urbain (comme la ZAC de Nantes Nord) qui doivent « décliner un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain ».

Ce renouvellement urbain « vise une amélioration du cadre de vie des habitants avec un travail conséquent sur les espaces publics et la requalification d'un parc de logements dégradés » ; il vise également « à favoriser une approche transversale des différents enjeux dont le premier pilier est l'emploi mais aussi le développement durable et la cohésion sociale.. ».

Il ambitionne également de conforter « la présence dans le tissu urbain d'activités économiques », présence qui « joue un rôle fondamental en particulier dans l'animation du territoire ».

En ce qui concerne le PLH

Adopté en 2018, il couvre la période 2019-2025 et fixe l'ambition en termes de réhabilitation des logements existant (publics et privés) afin de maintenir l'attractivité et l'habitabilité du parc existant et avant tout en terme d'amélioration énergétique ; ce parc correspond moins aux standards attendus aujourd'hui d'un logement que le parc neuf, aux besoins et attentes des

habitants (accessibilité...).

En ce qui concerne le PCAET

Adopté en 2018, il vise une réduction de 50%, d'ici 2030 du niveau d'émission de gaz à effet de serre et fixe notamment pour objectifs métropolitains afférents à l'aménagement du territoire et l'habitat :

- une « zéro artificialisation nette »
- la mise en œuvre d'une gestion différenciée des eaux afin de limiter la pollution des eaux par ruissellement et permettre l'infiltration
- la re-végétalisation et pour cela : d'une part revitaliser les écosystèmes permettant de séquestrer du carbone et d'autre part développer les îlots de fraîcheur.

1.1.1 Concertation préalable

1.1.1.1 Modalités de concertation

Rappel sommaire des dispositions législatives ou réglementaires :

Les articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme imposent d'associer les personnes, le public à la création d'une zone d'aménagement concertée, ou à certains projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie.

Ouverte par une délibération métropolitaine du 26 février 2016, la concertation a été menée grâce aux actions suivantes :

- une exposition située à la mairie annexe de Nantes Nord du 24 avril au 31 mai 2019
- un registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie annexe de Nantes Nord aux mêmes dates ainsi que la mise en œuvre d'un registre dématérialisé qui a donné lieu à 270 visites et 66 téléchargements du dossier de présentation
- une réunion publique qui s'est déroulée le 24 mai 2019 et a réuni 180 personnes.

1.1.1.2 Le bilan de la concertation

La délibération prise le 28 juin 2019 par le conseil communautaire dresse le bilan de cette concertation.

Les observations et questions ont porté essentiellement sur les thèmes suivants :

- la nature des constructions à venir, les travaux,
- le stationnement,
- la circulation dans et à l'extérieur du périmètre du projet global,
- la propreté et la sécurité.

1.1.1.3 La participation par voie électronique (PPVE)

Elle est organisée en application de l'article L,122-1 du code de l'environnement et conformément à l'article L,123-19 du même code.

Par décision communautaire en date du 2 juillet 2021, les modalités de participation du public par voie électronique ont été définies.

Dans ce cadre, le projet de dossier de création de ZAC, comprenant le dossier d'évaluation environnementale a été mis à la disposition du public par voie électronique, du 29 juillet au 15 septembre 2021 sur le site internet de Nantes métropole.

Un avis relatif à l'ouverture de la participation du public par voie électronique a été mis en ligne sur le site internet de Nantes Métropole le 12 juillet 2021.

Cet avis a été affiché au siège de Nantes Métropole, aux mairies centrales et aux annexes.

Un registre dématérialisé et un registre papier ont permis au public de formuler ses observations du 29 juillet au 15 septembre 2021.

A l'issue de cette participation, le registre dématérialisé a enregistré 981 visiteurs et 192 téléchargements.

Au final, seules cinq observations ont été formulées dont deux sont purement formelles (difficulté accès au site internet, demande de consultation du bilan de la concertation).

Une observation porte sur le fait que le projet exclut la forme pavillonnaire des futures constructions et enfin la dernière observation émane d'un propriétaire de bien situé dans le périmètre du projet qui conteste le classement de son bien dans le périmètre de la ZAC et la création d'un emplacement réservé.

La collectivité métropolitaine a répondu à l'ensemble de ces observations.

Observations et analyse du commissaire enquêteur

Les moyens d'informations ont été mis en œuvre pour une concertation efficace.

Les remarques et observations ont été peu nombreuses par rapport à l'importance du projet. Cela s'explique certainement par le niveau de précision au stade de la concertation et de la participation. L'expression est plus importante lorsque les projets en sont au stade de définition très précis (enquête publique, dépôt de permis de construire...).

1.2 Objet de l'enquête publique

Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord et assurer son aboutissement, le porteur du projet via son aménageur la LOMA, souhaite pouvoir 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 une enquête préalable en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral portant 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 l'issue d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier... ».

Le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord a fait l'objet d'une première étude d'impact en 2021 actualisée en 2023, dans le cadre de la création de cette ZAC.

Cette opération étant soumise à autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et activités mentionnées au 1 de l'article L.214-3 du code de l'environnement (articles L.181-1 et suivants du même code), il y a lieu d'ouvrir une enquête sur la demande susvisée.

L'étude d'impact a donc été actualisée et précisée sur les secteurs opérationnels de : Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Sud Boissière.

1.3 Le cadre juridique et réglementaire

Les règles applicables à la présente enquête unique résultent du code de l'environnement et du code de l'expropriation.

Le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord s'inscrit dans l'une des catégories qui, conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement doivent faire l'objet « de façon automatique » d'une évaluation environnementale ; il s'agit de la rubrique n°39 (b et c) afférente aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, ou dont les nouvelles surfaces de plancher créées sont supérieures à 40 000 m².

Par ailleurs, suivant l'article L.110-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement, fait l'objet d'une enquête dont la procédure et les modalités de déroulement sont

régies par le code de l'environnement.

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'exploitant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de donner le plan parcellaire », ce dont atteste le dossier constitué pour les besoins de l'enquête et sous le titre « dossier de cessibilité ».

Il ressort de l'application simultanée de l'ensemble de ces dispositions et en particulier de l'article L 123-6 du code de l'environnement que la procédure et les modalités de déroulement de l'enquête publique unique, notamment sa durée, les modalités de consultation du dossier, les publicités de l'enquête sont fixées par le code de l'environnement, en particulier ses articles L 123-3 et suivants, ainsi que ses articles R 123-7 et suivants.

1.4 La mission du commissaire enquêteur

L'article L 123-6 du code de l'environnement stipule que « l'enquête publique unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur... ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises ».

S'agissant de de l'autorisation environnementale unique et de l'utilité publique (article 6 de l'arrêté préfectoral), dès réception des registres, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en l'invitant à produire ses éventuelles observations dans un délai de quinze jours.

Dans le rapport unique, le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête, examine les observations recueillies et, dans un présentation séparée, consigne ses conclusions motivées aux titres de la déclaration d'utilité publique et de l'autorisation environnementale et ce, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

S'agissant de l'enquête parcellaire, l'article 8 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 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, ce qui est le cas d'une ZAC, 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 trente 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 tribunal administratif de Nantes.

1.5 Nature et caractéristiques du projet

1.5.1 Présentation de l'opération

La matrice fondamentale de l'évolution de ce projet est la stratégie paysagère.

En effet, l'environnement paysager est exceptionnel. Il comporte en son sein 3 cours d'eau : le Cens, le Gesvres et l'Erdre.

De fait, Nantes Nord est considéré comme le quartier « le plus vert » de la ville.



Partant d'un état des lieux complet (délaissés urbains, parcs paysagers, espaces cultivés) adossé à une analyse de la qualité de ces espaces, la métropole nantaise a défini les grands principes et sites de ce projet urbain.

1.5.2 Le projet de renouvellement urbain

La ZAC multisites se déploie sur 81,6 hectares.

Le projet repose sur quatre principes définissant le projet urbain :

Rendre lisible et clarifier le réseau de parcs en préservant et renforçant les espaces plantés actuels mais aussi en reliant ces différents espaces pour permettre la création d'un réseau de parcs.

Le projet vise à rendre visibles et accessibles les jardins :

- ouverture du jardin du Chêne des Anglais en lien avec le parc de l'Amande
- réalisation d'une promenade linéaire qui traverse le Bout des Pavés pour rejoindre également le parc de l'Amande
- requalification du jardin du Canada

Le développement du réseau de liaison douces permettra de relier les cœurs d'îlots paysagers des deux grands ensembles au parc de l'Amande au nord au réseau des squares de Nantes nord au sud.

Compléter et renforcer les liaisons par l'amélioration de l'armature est-ouest, la requalification des grands tracés urbains et également le développement des continuités piétonnes et cyclistes.

La faiblesse du maillage viaire est liée au manque de liaisons est-ouest entre la route de Rennes et la rue des renards.

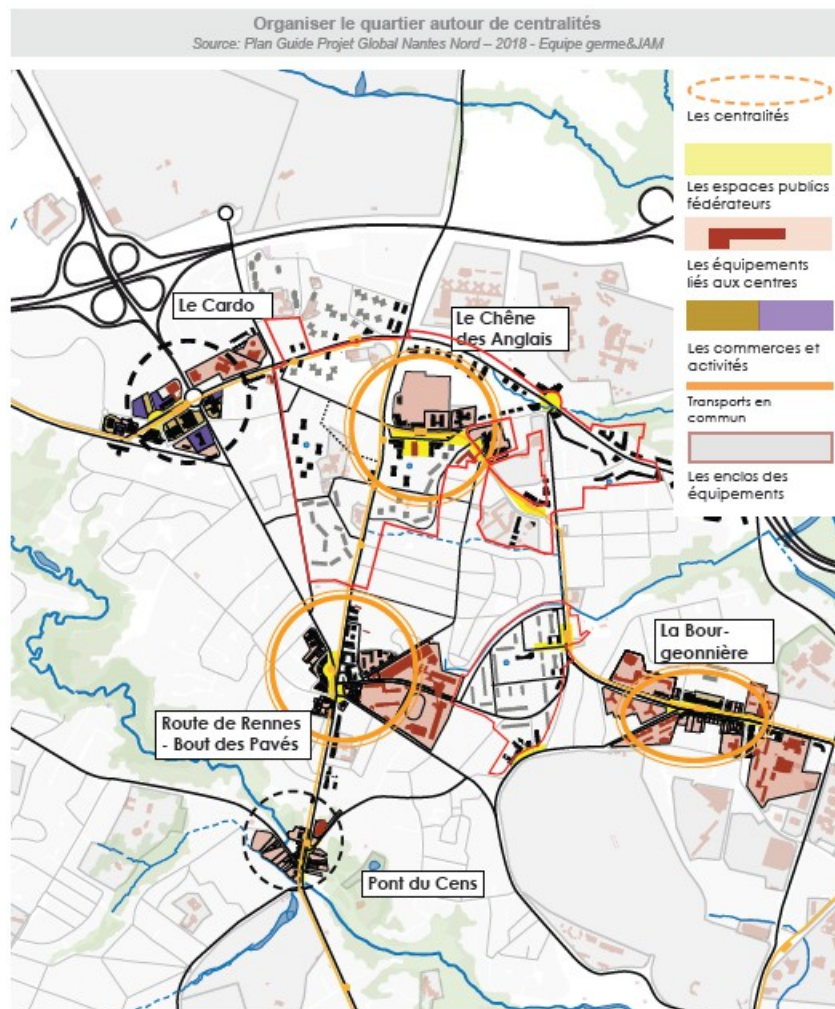
C'est ainsi que cette zone est marquée par de nombreuses impasses qui conduisent à des dysfonctionnements sociaux telle que la sécurité qu'urbain (desserte des quartiers notamment).

De ce fait, la faiblesse du maillage viaire complexifie les déplacements et la lisibilité du territoire, participant à l'enclavement des secteurs du Bout des Pavés et du Chêne des Anglais.

Plusieurs voies sont ainsi créées dans le prolongement des voies existantes.

Compléter l'armature des centralités par

- la restructuration de certains équipements et la consolidation/centralisation de l'offre de service publics,
- l'amélioration de l'offre commerciale implantée en pied d'immeuble.



Améliorer l'attractivité/diversité résidentielle et la qualité spatiale grâce à

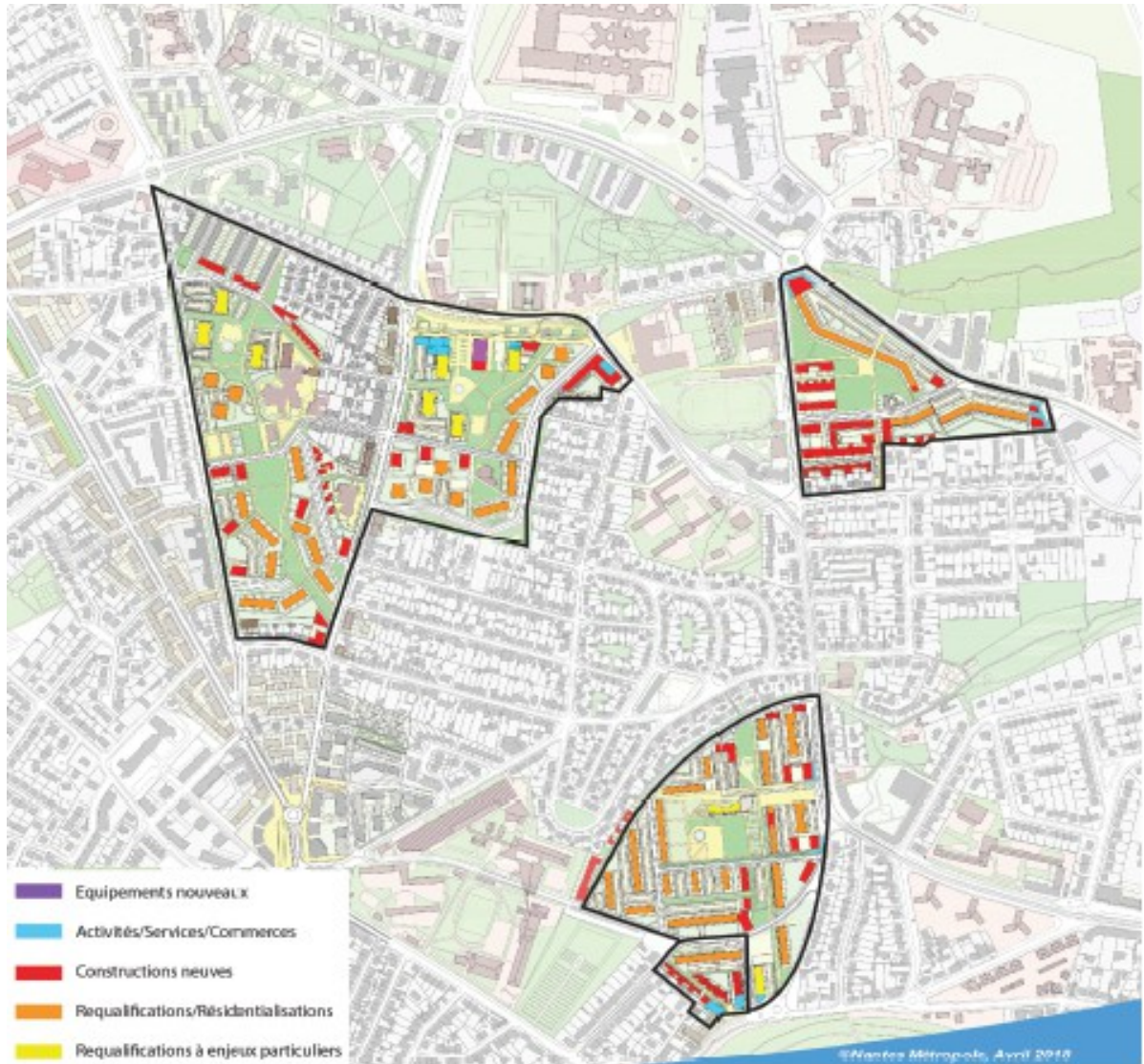
- la démolition (a minima)
- la construction de nouveaux logements pour permettre la diversification des typologies d'habitats
- la réhabilitation de nombreux logements
- la densification maîtrisée sur les grands axes,

Au final, le projet projette de créer 70 050 m² de surface de plancher soit environ 1130 logements et 8 094 m² de surface de plancher pour accueillir des services, commerces et activités.

Il est prévu la démolition de 350 logements.

Ainsi le gain net de logements est d'environ 780 logements.

1.5.3 Les principaux travaux de réhabilitation, démolition et constructions neuves



Les principaux travaux concernent les quartiers suivants : Chêne des Anglais, Bout des Pavés et Boissière



1.6 Composition du dossier de l'enquête publique

Le projet d'aménagement de la ZAC Nantes Nord mis à l'enquête publique se compose des pièces énumérées ci-après

Partie 1 – Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- Pièce 1A : Informations juridiques et administratives
- Pièce 1B : Notice explicative du projet
- Pièce 1C : Etude d'impact actualisée-Résumé non technique-Avis de l'autorité environnementale-mémoire en réponse
- Pièce 1D : Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 1E : Pan de situation
- Pièce 1F : Plan général des travaux
- Pièce 1G : Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Pièce 1H : Bilan de la phase de concertation, Délibération, avis et mémoire en réponse

Partie 2 – Dossier d'enquête parcellaire portant sur le centre commercial situé route de la Chapelle

- Pièce 2A : Plan parcellaire
- Pièce 2B : État parcellaire

Partie 3 – Dossier consolidé d’Autorisation Environnementale

Pièce 3A : Note de présentation

Pièce 3B : Demande d’autorisation environnementale unique (DAEU) déposée au guichet unique en 2022

3B. DAEU Sommaire

3B_A DAEU Pétitionnaire de la demande

3B_B DAEU Plan de situation

3B_C DAEU Situation du projet vis-à-vis de l’autorisation d’urbanisme

3B_D DAEU Maîtrise foncière et plans sectoriels

3B_E DAEU Description des travaux 29 03 2023

3B_F DAEU Étude d’impact

3B_G1 DAEU Avis MRAE, mémoire en réponse

3B_G2 DAEU Plans et schémas de fonctionnement hydraulique du projet

3B_G3 DAEU Notes de calcul gestion EP

3B_G4 DAEU Études complémentaires et annexes de l’étude d’impact

3B_G4.1 Annexe 1 Étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables

3B_G4.2 Annexe 2 : Étude de mobilités et déplacements

3B_G4.3 Annexe 3 : Étude géotechnique - Maison de la Santé

3B_G4.4 Annexe 4 : Annexes de l’étude faune et flore

3B_G4.5 Annexe 5 : Étude de caractérisation des zones humides

3B_G4.6 Étude géotechnique G2AVP

3B_G5 DAEU PC CC Boissière Note d’engagement LOMA

3B_H DAEU Note de présentation non technique

Pièce 3C : Étude d’impact actualisée et résumé non technique

Pièce 3D : Avis MRAE 2021 et 2023, et mémoires en réponse

Pièce 3E : Délibérations Pièce 3F : Mémoire en réponses aux recommandations émises par l’ARS 24/10/23

1.6.1 Observation du commissaire enquêteur concernant le dossier d’enquête

Le dossier mis à l’enquête publique par Nantes Métropole estuaire est complet au regard de la réglementation en vigueur.

Les principales pièces en sont :

La notice explicative (pièce 1B)

Cette note de vingt six (26) pages décrit dans un premier temps la genèse du projet, son lien avec l’ANRU et la concertation qui a été menée avec les habitants et usagers du quartier.

Elle décrit l’environnement du projet constitué de 4 grands ensembles insérés dans des secteurs pavillonnaires. L’environnement paysager y est ensuite étudié ainsi que les éléments du projet de renouvellement urbain.

Dans sa dernière partie, la notice expose les arguments nécessaires à la déclaration d’utilité publique ainsi que le bilan coût-avantages.

La note de présentation (pièce 3A)

Cette note de quarante huit pages décrit dans un premier lieu les enjeux du projet en termes de renouvellement urbain en s’appuyant sur la stratégie paysagère et écologique.

Elle formalise ensuite l’analyse de l’état actuel du site et de son environnement.

Elle termine ensuite par les incidences du projet sur son environnement.

Analyse du commissaire enquêteur.

Cette note est particulièrement développée sur les aspects paysagers et environnementaux.

Elle n’est pas, à mon sens, assez développée sur les parties aménagements urbains hors aspects paysagers et gestion des eaux.

En effet, de nombreux aspects importants pour les habitants tels que les déplacements, les créations

de nouvelles voiries, la lutte contre l'insécurité, le renforcement des activités commerciales sont ne sont pas assez développées et souffrent d'une lecture des plans difficiles compte tenu de l'échelle peu adaptée et du manque des noms de rues. De fait, la note de présentation est insuffisamment illustrative des futurs aménagements.

Il aurait été notamment appréciable d'inclure dans cette pièce quelques éléments illustratifs figurant dans le document IG : caractéristiques des ouvrages les plus importants.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision du président du tribunal administratif de Nantes en date du 25 octobre 2023 (N° E23000194-44), Didier Vilain a été nommé commissaire enquêteur.

2.2 La préparation de l'enquête

Le 27 octobre, sous l'égide de la préfecture de Loire Atlantique, s'est tenue une visio conférence pour déterminer les modalités et calendrier de l'enquête.

Le 3 novembre 2023 s'est tenue une rencontre préparatoire, avec d'une part le représentant du maître d'ouvrage, Patrice Hamelin, chef du projet global Nantes Nord à la ville de Nantes et Nantes agglomération et d'autre part la représentante de l'aménageur, Marianne Labussière chargée d'opérations à la SPLA LOMA a eu pour objectifs de présenter les grands enjeux de l'opération et a été suivie d'une visite sur les quartiers principaux des opérations d'aménagement.

Le 19 novembre 2023, je me suis rendu sur le site du projet pour parcourir les quartiers qui n'avaient pas pu être parcourus lors de la réunion du 3 novembre, et notamment celui de la petite sensitive.

2.3 L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

L'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/113 du 31 octobre 2023 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à :

- l'autorisation environnementale unique
- la déclaration d'utilité publique du projet
- la cessibilité partielle des parcelles situées sur le secteur -centre commercial de la route de la chapelle-sur-erdre nécessaire à la réalisation du projet

Il a fixé notamment la durée de l'enquête, du jeudi 23 novembre 2023 au vendredi 22 décembre 2023, soit 30 jours, ainsi que :

- le nombre de permanences (6) toutes situées à la maison de quartier La Mano, située au cœur du quartier de Nantes Nord (rue Eugène Thomas)
- les modalités de dématérialisation de l'enquête : mise à disposition d'un dossier numérique sur le site de la préfecture et sur les lieux de l'enquête (la Mano et la mairie centrale de Nantes)
- les modalités de recueil des observations du public : registres papier, registre dématérialisé et adresse électronique dédiée.

Il s'avère que l'évaluation domaniale des biens à acquérir dans le cadre du projet de la Zac Nantes Nord n'avait pas été actualisée lors de la mise en enquête publique.

Cette évaluation étant donc parvenue en cours d'enquête, j'ai demandé, avec l'accord de la préfecture et du maître d'ouvrage, la prolongation de cette enquête jusqu'au 5 janvier 2024 à 17h30. Cette prolongation avait pour objectif de parfaire l'information du public.

3 Le déroulement de l'enquête publique

3.1 Les permanences

Les huit permanences se sont déroulées à la Mano disposant d'un accueil adapté et de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite :

- jeudi 23 novembre 2023 de 13h30 à 17h30
- jeudi 30 novembre 2023 de 8h30 à 12h30
- mercredi 6 décembre 2023 de 8h30 à 12h30
- lundi 11 décembre 2023 de 13h30 à 17h30
- samedi 16 décembre 2023 de 9h à 12h
- vendredi 22 décembre 2023 de 13h30 à 17h30
- mercredi 27 décembre 2023 de 14h à 17h30
- vendredi 5 janvier 2024 de 14h à 17h30
-

A chaque permanence, la complétude du dossier a été vérifiée.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de ces huit permanences qui ont présenté une durée cumulée de 31 heures.

Lors de la **1ère permanence**, aucune personne ne s'est présentée.

La 2ème permanence a permis de rencontrer 2 personnes :

Un habitant du quartier qui s'inquiète pour la sécurité des enfants dans la mesure où de nouvelles rues vont être créées permettant la circulation routière alors que les rues actuelles en « cul de sac » ont l'avantage d'être des terres de jeu sécurisées.

Il mentionne également la difficulté pour les piétons de franchir les ronds points.

Monsieur Meynckens, habitant dans le périmètre de la ZAC estime que les documents et plans sont nombreux, incomplets et difficilement compréhensibles (trop petits, pas de noms de rues) pour un non initié.

Il aurait souhaité que soient intégrés dans le dossier les projets hors ZAC (par exemple la démolition et reconstruction d'immeubles route de la chapelle).

La 3e permanence a permis de rencontrer une personne

Madame Evelyne Boué, habitant dans le périmètre de la ZAC reprend à son compte les observations précédentes. Elle insiste sur la conséquence de la création de chemins piétonniers, à savoir la prolifération des points de deal.

Une personne : Monsieur Menuet s'est présenté lors de la **4e permanence**.

Celui-ci s'étonne de trouver dans le dossier des schémas des voiries datant de 2018-2019 alors que selon lui, des modifications devaient être apportées.

Lors de la **5e permanence**, aucune personne ne s'est présentée.

12 personnes se sont présentés lors de la **6e permanence**.

Madame Pascot dépose une copie de la pétition envoyée à madame la présidente de Nantes Métropole contre l'abattage des arbres du petit bois de la rue de Toronto.

Jean-Paul Martel, président du MNLE Pays de la Loire naturellement indique qu'il va joindre des notes et illustrations pour conforter ses observations.

Parmi les 10 personnes de la délégation du Collectif Nantes nord pour une écologie citoyenne, Monsieur Jacques Lamy, habitant du quartier et marchant fréquemment dans les secteurs de la ZAC est très étonné d'apprendre l'abattage de 404 arbres dans les secteurs du bout des pavés et du chêne des anglais.

Il indique que cet abattage n'a jamais été abordé lors de la phase de concertation à laquelle il a participé alors même que cette question avait été posée.

Cet abattage va à l'encontre du maintien de la biodiversité pourtant prônée par Nantes Métropole.

2 personnes se sont présentées lors de la **7e permanence**.

Madame Gallard, locataire au 2 champlain se fait la porte parole des locataires de cet immeuble qui

ont subi des nuisances suite aux travaux de réhabilitation. C'est ainsi que certains habitants ont demandé des compensations (notamment une minoration de loyer durant les travaux) qui ont été refusées par le bailleur.

Elle estime que les femmes sont particulièrement en insécurité dans ce quartier et qu'elle ne voit pas de mesures pour améliorer cette situation.

Elle se pose ensuite la question des responsabilités des médiateurs et des forces de police lors d'incivilités et se plaint de l'inaction des ces intervenants. Elle cite notamment le cas des « festivités » estivales et non déclarées dans le parc du chêne des anglais engendrant énormément de bruit sur une longue période.

Enfin, elle signale la présence de nombreux rats dans le parc.

Madame Berton, habitante de la rue du capitaine Hervouët estime qu'il faut revoir la ZAC, définie en 2016, compte tenu des enjeux climatiques.st

Elle estime nécessaire une nouvelle concertation pour harmoniser l'ensemble des processus (ANRU, PLUM notamment à travers les OAP...).

Elle s'étonne de ne pas voir figurer la petite sensive dans le périmètre ANRU.

Elle questionne le devenir des petites maisons de la rue des renards.

Madame Berton se plaint du manque de lisibilité des plans du dossier.

Enfin, elle ne comprend pas que, dans le quartier considéré comme « le plus vert » de Nantes, il soit prévu autant d'abattages d'arbres comme sur le terrain sis 72 avenue du bout des landes et rue de Toronto. Le nouvelles plantation prévues, mettront 40 ans pour atteindre une taille raisonnable selon elle.

Une personne s'est présentée lors de la **8e et dernière permanence**.

3.2 Les contributions

Les registres papier ont recueilli 10 contributions

Le registre électronique a recueilli 47 contributions

22 documents ont été déposés en complément des contributions par électroniques.

De plus, une copie de la pétition déposée en mairie de Nantes au sujet du projet d'aménagement du secteur « Toronto ».

Par ailleurs, le dossier numérisé a recueilli 1580 visiteurs uniques et fait l'objet de 1124 téléchargements. Un visiteur sur deux a au moins téléchargé un document.

Les documents les plus fréquemment téléchargés ont été :

- l'avis d'enquête publique 95 fois
- l'arrêté d'enquête publique 71 fois
- la notice explicative 37 fois
- le sommaire 35 fois
- l'avis de prolongation 32 fois

3.3 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 heure prévues le 5 janvier 2024 à 17h30.

Les dossiers et registres ont été récupérés.au siège de Nantes Métropole le lundi 8 janvier 2024.

3.4 Le procès-verbal de synthèse

Établi en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis aux représentants du maître d'ouvrage le 15 janvier 2024, lors d'une rencontre organisée au siège de Nantes Métropole.

Étaient présents à cette réunion Monsieur Hamelin Patrice, responsable du projet global Nantes Nord et Madame Marianne Labuissière, chargée d'opérations à la SPLA Loire Océan Métropole Aménagement.

3.5 Information du public – publicité – affichages

Conformément aux dispositions du code de l'environnement et à l'article 9 de l'arrêté de l'arrêté préfectoral n°2023/BPEF/113 du 31 octobre 2023 portant ouverture de l'enquête publique

- les avis ont été publiés en rubrique « avis administratifs » dans les quotidiens Ouest France et Presse Océan 1^{ère} parution le 7 novembre 2023 et la 2^{ème} le 24 novembre 2023. Une insertion supplémentaire dans ces mêmes quotidiens a été réalisée le 16 décembre 2023, informant de la prolongation de l'enquête publique et des nouvelles permanences.
- Du 23 novembre 2023 au 5 janvier 2024, l'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête sont restés affichés sur les panneaux de la mairie de Nantes ainsi qu'au siège de Nantes métropole : siège de l'enquête unique
- des affiches "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ", ont été disposées en 14 points au sein du périmètre de la ZAC
- pendant la durée de l'enquête, l'information a été également consultable sur le site internet des services de l'état en loire atlantique <http://loire-atlantique.gouv.fr> ainsi que sur le site internet du registre numérique <registre-dematerialise.fr/4986> .

Le commissaire enquêteur a constaté la mise en œuvre de l'affichage le 16 novembre 2023.

4 AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET

Les avis émis et présentés au dossier soumis à enquête publique sont de deux origines : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et le SAGE Estuaire de la Loire.

4.1 Avis délibéré de La Mission Régionale d'Autorité environnementale

Celle-ci a émis un premier avis le 5 juillet 2021 et un second le 25 juillet 2023.

Dans son premier avis du 5 juillet 2021, la MRAe estime que l'état initial présenté est adapté au site et met bien en avant les enjeux environnementaux dont notamment l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Elle demande que soit quantifié les surfaces des sols qui seront artificialisées et ceux qui seront « désartificialisés » et ce, au regard de l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur la mise en place de mesures du suivi des orientations initialement fixées.

Dans son mémoire en réponses, le maître d'ouvrage fournit les éléments de réponse à l'ensemble des points soulevés par la MRAe et notamment, les ratios d'artificialisation » et de « désartificialisation », sur l'utilisation du réseau de chaleur et la pose de panneaux photovoltaïques sur les aménagements en faveur des déplacements actif et la mise en place d'indicateurs de suivi.

Le maître d'ouvrage a ensuite comme prévu, complété son étude d'impact.

Le 25 juillet 2023, la MRAe a émis un avis délibéré.

Celui-ci met en exergue la qualité du travail sur l'état des lieux initial.

Elle souligne néanmoins l'accent insuffisamment mis sur l'enjeu de Zéro Artificialisation Nette ainsi que la limitation des gaz à effet de serre.

Enfin, elle regrette la qualité graphique de l'étude d'impact, certaines illustrations étant illisibles.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage promet que l'étude d'impact mises à la disposition du public sera claire et lisible.

Le maître d'ouvrage répond également sur l'évolution des surfaces imperméabilisées dans la mesure où le bilan global devrait être positif en terme de gain de surfaces perméables et semi perméables.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a répondu à la quasi totalité des questions posées par la MRAe qui se félicite de la qualité de l'étude d'impact.

Par deux fois, la MRAe s'inquiétait de la qualité graphique du dossier, et le maître d'ouvrage promettait une amélioration de celle-ci. Force est de constater qu'à mon sens, de nombreuses illustrations essentielles n'étaient pas lisibles à la fois par l'échelle inadaptée et le trop grand nombre d'informations.

Réponse du délégataire du maître d'ouvrage (LOMA)

Le sujet de qualité relevé par la MRAe ne portait pas sur la taille des plans mais sur leur définition après impression. Nous sommes tenus de téléverser le dossier pour instruction sur une plate forme ministérielle (<https://www.projets-environnement.gouv.fr/>), qui limite la taille des pièces à 200 Mo et donc la qualité après impression par les services.

Nous avons fait remonter ce problème, sur lequel nous n'avons aucune prise, avant la mise en ligne du dossier, d'abord sur l'adresse d'assistance indiquée sur la plateforme (« assistance-nationale-projets-environnement@developpement-durable.gouv.fr »), qui renvoie un message d'erreur, puis à la DDTM, qui nous a répondu qu'elle n'avait pas prise sur le sujet non plus et qu'il fallait se tenir à la limite de 200 Mo. Le document a donc dû être compressé et la définition des images s'en ressent.

4.2 Avis du SAGE estuaire de la Loire

Dans son bureau du 6 juillet 2023, le bureau de la Commission Locale de l'Eau (CLE) émet un avis favorable et émet 4 recommandations :

- S'assurer que l'alimentation des zones humides (non situées sur le projet) sera bien pérenne,
- S'assurer que l'aménagement du ruisseau des renards (remise à ciel ouvert) permettra de préserver le patrimoine biologique,
- Vérifier la perméabilité des sols pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- Fournir des précisions sur les systèmes d'économie d'eau.

Réponse de LOMA

Zones humides :

Le projet ne prévoit aucune intervention dans l'emprise stricte des zones humides identifiées.

Les zones humides identifiées prennent place dans le parc de l'Amande. Le projet ne prévoit aucune intervention dans l'emprise du parc. Dès lors, le bassin versant, correspondant pour parties aux surfaces enherbées du parc ne sera impacté.

S'assurer que l'aménagement du ruisseau des renards (remise à ciel ouvert) permettra de préserver le patrimoine biologique,

La remise à ciel ouvert du ruisseau des Renards n'est pas intégrée dans ce projet ni même portée par le présent pétitionnaire.

Nous nous engageons pour autant à remonter vos recommandations à Nantes Métropole.

Vérifier la perméabilité des sols pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du projet l'entreprise CBTP a été missionnée pour réaliser des investigations sur les sols de niveau G2 AVP. Ces investigations comportaient notamment des essais de perméabilité à l'échelle du projet, réalisés entre juin et septembre 2021. Les résultats de ces essais et leur localisation sont présentés en page 146 de l'étude d'impact.

Le projet de gestion des eaux pluviales repose conformément au règlement du PLUm sur l'infiltration des eaux en totalité en priorité et a minima des premières pluies. Les objectifs premiers sont, d'une part, l'épuration des eaux au fil de l'eau et la régulation des débits dans les réseaux ou ouvrages (par rétention) et d'autre part, la réduction des volumes s'écoulant vers l'aval (par infiltration et évapotranspiration). La redéfinition des espaces publics offre ainsi l'opportunité de réduire la collecte en tuyau pour favoriser une gestion en surface, qui permettra de ralentir les écoulements et d'améliorer la qualité des eaux rejetés au milieu naturel.

Les tests de perméabilité de l'étude géotechnique G2AVP les plus proches de chaque ouvrage ont été utilisés pour déterminer la valeur du débit de fuite imputable à l'infiltration dans les différents BV.

Fournir des précisions sur les systèmes d'économie d'eau

Nantes Métropole s'applique grâce à sa nouvelle usine de production d'eau et à ses schémas directeurs en cours et futurs, à anticiper, satisfaire et sécuriser les besoins en eau futurs de son territoire. Les services de Nantes Métropole confirme que la capacité du réseau d'eau potable en termes de production et distribution permettra de desservir le projet de la ZAC Nantes Nord.

Pour autant, en phase de fonctionnement, à l'échelle des logements, l'installation de chasses d'eau à double débit, mousseurs, réducteurs de pression, etc. sera préconisé. Par ailleurs, le projet plantera des espèces végétales locales et intègre des espèces qui anticipent l'évolution du réchauffement climatique nécessitant peu ou pas d'arrosage. Les arbres seront issus des pépinières locales.

En phase chantier, un suivi des consommations sera mis en place avec soit un comptage de relevé ou soit une détection de fuite et de dysfonctionnements.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse apportée par l'aménageur.

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

5.1 Bilan des contributions du public

"Contribution" est le terme utilisé pour analyser les interventions du public (manuscrites ou électroniques). Une contribution reporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, plusieurs observations peuvent être émises dans une même contribution.

Un numéro d'enregistrement sur le registre dématérialisé a été affecté à chaque contribution, quel qu'en soit l'origine, registre papier, registre dématérialisé, courrier ou encore courriel.

L'ensemble des contributions figure en annexe n°1.

Deux contributeurs se déclarent satisfaits des travaux d'aménagement et d'amélioration des différents quartiers de la ZAC.

De façon générale, les propriétaires de leurs biens situés en secteur pavillonnaire, axent leurs observations sur des problématiques du modèle de densification, de sécurité, d'augmentation de la circulation induite par la densification des quartiers et les problématiques environnementales, notamment et surtout de la suppression de centaines de grands arbres et des conséquences sur la faune et la flore.

Ils critiquent le modèle de développement urbain qu'ils qualifient de suranné, ne prend pas assez en compte les enjeux environnementaux et climatiques dans un environnement moins minéral que la normale

Les déposants habitant des immeubles locatifs axent principalement leurs remarques sur la qualité de vie. Ils estiment être déjà aujourd'hui dans une situation déplorable de part l'insécurité, la chaleur extrême des logements en été, le bruit et la pollution de l'air.

Les arbres sont pour eux une des rares richesses de leur quartier et l'abattage de plus de 400 espèces est dramatique.

De ce fait, ils estiment le projet complètement en décalage avec leurs problèmes. La densification aggravera, selon eux les problématiques évoquées ci-dessus.

De fait les habitants veulent habiter une banlieue, pas un centre ville car ils ne disposent pas des services du centre.

Enfin, des contributeurs estiment que l'objectif de mixité sociale ne sera pas atteint dans la mesure où les immeubles « non sociaux » sont fermés pour assurer la sécurité de leurs habitants ; de ce fait, cette population ne fréquente pas celle des quartiers sociaux et ne le fera pas plus par la suite.

5.2 Les thèmes des contributions

Les contributions se cristallisent sur 9 sujets principaux :

- La prise en compte des enjeux environnementaux
- Les formes urbaines,
- La sécurité
- Les déplacements
- Les services
- La mixité sociale
- La participation des habitants
- La compréhension du dossier
- Le coût du projet

6 Procès verbal de synthèse, mémoire en réponse de la collectivité et analyse du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le 15 janvier 2024, le commissaire enquêteur a remis et commenté à la collectivité maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête publique. Dans ce document le commissaire a repris les contributions du public, il a formulé ses questions issues de ses propres analyses.

Le 26 janvier 2024, le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Les questions du commissaire enquêteur en **bleu** et en italique ainsi que les réponses du délégataire du maître d'ouvrage (LOMA) en **magenta** sont reprises ci-après ; elles font l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur pour chacune d'entre elle.

6.1 La prise en compte des enjeux environnementaux

La très large majorité des contributions démontrent l'intérêt majeur sur les problématiques environnementales.

Il s'agit notamment de la préservation des arbres, de la généralisation du réseau urbain de chaleur, de l'habitat des oiseaux, de la biodiversité urbaine.

Selon de nombreux déposants, le projet va à l'encontre du **maintien de la biodiversité** dans la mesure où les constructions de la ZAC artificialisent des espaces verts et génèrent un nombre trop important de destruction d'arbres. Ce projet irait donc à l'encontre de l'affichage de la métropole du maintien de la biodiversité comme un enjeu majeur.

Le sujet a déjà fait l'objet, hors procédure de l'enquête publique, à des actions sur les projets Toronto et 72 avenue du bout des landes, ainsi que de 2 pétitions contre l'abattage des arbres.

C'est ainsi que 34 contributions s'insurgent contre l'abattage de plus de 400 arbres pour permettre l'aménagement de la ZAC. Il s'agit des contributions n°s 9, 11,13,14,15, 21, 23, 24, 26 à 47, 49 à 57.

Pour ces opposants, cet abattage va à l'encontre de la lutte contre le **réchauffement climatique** (contributions 1, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 49, 50, 53, 55) alors que la ville de Nantes subit de plein fouet les pics de chaleur tel que celui connu lors de l'été 2022. Ils estiment que la replantation de nombreux arbres ne compense pas cette perte dans la mesure où les performances d'absorption du CO2 par les jeunes pousses sont bien moindres que les grands arbres actuels.

Certains déposants indiquent que l'abattage de ces arbres n'avait pas été abordé lors des étapes préalables du projet.

En outre, 15 contributions déplorent l'impact négatif des projets de la ZAC sur la biodiversité et notamment la faune et plus particulièrement les oiseaux (contributions n° 54, 53, 52, 50, 49, 48, 47, 42, 41, 38, 34, 29, 20, 15, 2).

Les contributions n° 29, 41, 49 et 53 estiment que l'inventaire faunique n'a pas été exhaustif notamment sur les colonies de chiroptères agricoles.

Questions du commissaire enquêteur :

Le sujet de la suppression d'arbres et de la replantation a-t-il été abordé lors des réunions publiques précédentes ?

Réponses de LOMA :

Le sujet des arbres a été mentionné lors de nombreuses réunions publiques. Nous en reprenons ci-dessous l'historique :

2018 :

- 04 juin 2018 : Réunion publique : présentation du plan-guide des secteurs Bout des Pavés et Chêne des Anglais.

2019 :

- Mai 2019 : Diagnostic phytosanitaire sur les secteurs BDP, CDA et Boissière.
- 12 septembre 2019 : Réunion d'information riveraine sur les travaux de la rue Jacques Cartier : information sur le projet de maison de santé et d'aménagement de la rue Jacques Cartier : indication du nombre d'arbres abattus et replantés

2021 :

- 12 octobre 2021 : Réunion publique : présentation des évolutions du projet d'aménagement des espaces publics prenant en compte une dimension environnementale plus forte (trame verte renforcée et réapparition d'une trame bleue)

2022 :

- 20 juin 2022 : Atelier participatif Bout des Pavés : information sur les aménagements et constructions prévus et sur l'évolution de la canopée sur ce secteur : indication du nombre d'arbres abattus et du nombre d'arbres plantés.
- 04 juillet 2022 : Atelier participatif Chêne des Anglais : information sur les aménagements et constructions prévus et sur l'évolution de la canopée sur ce secteur : indication du nombre d'arbres abattus, nombre d'arbres plantés.
- 15 décembre 2022 : Rencontre de quartier : présentation des scénarios d'aménagement retenus sur les secteurs Bout des Pavés et Chêne des Anglais suite aux temps de concertation de 2022 (sans mentionner spécifiquement le sujet des arbres).

2023 :

- 25 janvier 2023 : Réunion publique Toronto : information sur le projet et sur le nombre d'arbres impactés.
- 30 mai 2023 : Réunion sur site Toronto : rappel du nombre d'arbres impactés sur ce secteur et co-construction de l'aménagement du bosquet conservé : choix du type et du lieu d'implantation du mobilier et information sur les arbres et arbustes replantés.
- 1^{er} juin 2023 : Réunion publique : information sur le bilan arboré du Bout des Pavés.
- 13 juin 2023 : Réunion d'Information Champlain : information sur les constructions et les aménagements des espaces publics du secteur. Accompagnement des phases chantier.
- 27 juin 2023 : Déambulation Urbaine Bout des Pavés : visite de chacun des secteurs du Bout des Pavés : information sur les aménagements, les espaces arborés impactés et choix du type et du lieu d'implantation du mobilier et des jeux.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. La réaction des associations et des habitants porte sur la totalité des arbres abattus soit 460 environ sur le périmètre de la ZAC.

Pour ces derniers, quel sera l'âge moyen des individus plantés ?

Réponses de LOMA :

L'âge des arbres varie selon leur vitesse de croissance. La majorité des arbres prévus d'être plantés dans le cadre du projet le sont en 16/18. Les arbres sont multipliés (semés ou bouturés ou greffés) et repiqués. Ces jeunes plants sont replantés (âgé de 3 ans), puis cultivés pendant 3 à 5 ans. Au final, les arbres plantés auront en moyenne déjà une dizaine d'année minimum.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse

Il a été indiqué que, sur le projet d'aménagement dénommé « Toronto », l'aménageur avait modifié son projet pour prendre en compte les remarques des riverains en réduisant sensiblement le nombre prévu d'abattage d'arbres.

Réponses de LOMA :

C'est exact, et depuis, les études de conception du projet urbain ont été poursuivies jusqu'à un niveau d'avant-projet (AVP) pour les trois secteurs opérationnels à plus court terme, à savoir Bout des Pavés, Chêne des Anglais et le sud du secteur Boissière.

Lors de cette phase, il a été demandé à la maîtrise d'œuvre de faire évoluer le programme d'espaces publics de l'opération pour préserver encore davantage les arbres existants. Les études

et relevés complémentaires réalisés dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre ont permis de préciser le diagnostic des espaces plantés. Un relevé topographique exhaustif (position, collet, diamètre, couronne etc.) a permis d'établir un plan complété des noms botaniques, du système racinaire. Sur cette base les plans du projet ont été nourris d'allers-retours quasi permanents sur le site avec les services, la maîtrise d'œuvre, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les habitants, les concessionnaires. Ce travail collaboratif, nourri également de nombreux sondages et la reconnaissance des états phytosanitaires, a conduit à réajuster les tracés généraux ainsi que le positionnement des nouvelles constructions.

Il en résulte le maintien de l'ensemble des arbres à enjeux identifiés dans le cadre de l'expertise écologique.

Les cartes ci-après illustrent la mise en application de ces principes au travers des différents plans guides sur le secteur du Bout des Pavés et Chêne des Anglais.

Ces éléments figurent en page 136 et 137 de l'étude d'impact.

Evolution du Plan Guide sur la problématique de la préservation des arbres : exemples sur le Bout des Pavés et Chêne des Anglais :

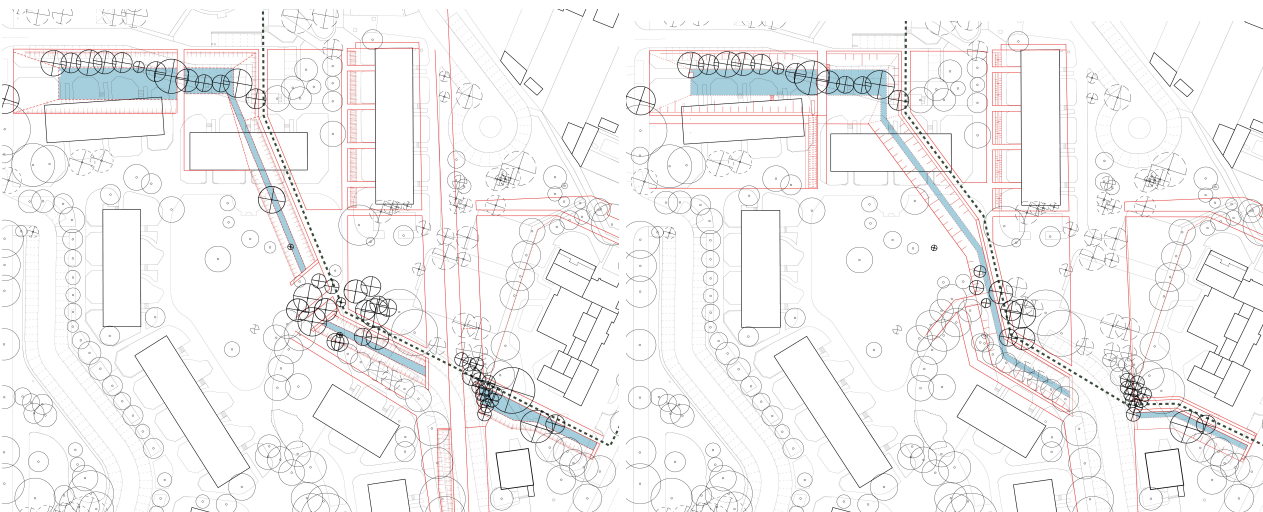
Plan de sol - phase étude préliminaire



Plan de sol - phase AVP

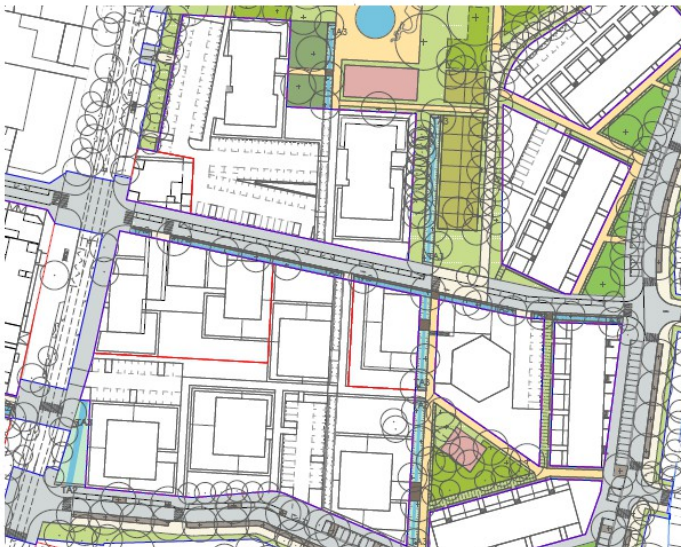


Bout des Pavés Nord : évolution études préliminaires et AVP : réductions des emprises minérales pour préservations des arbres existants

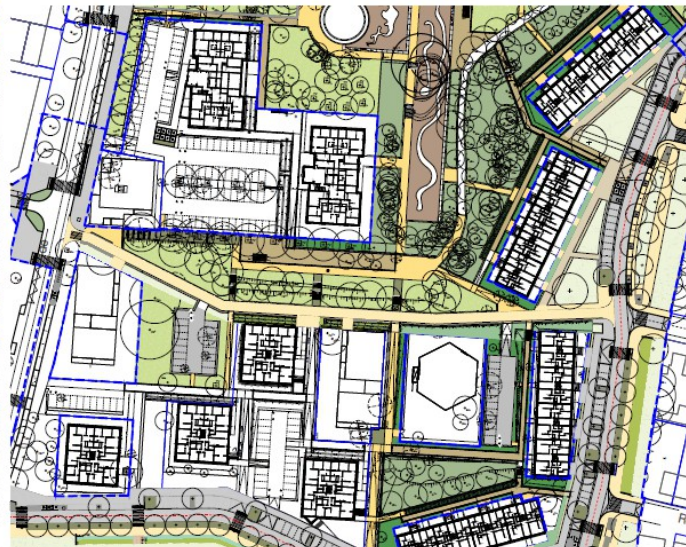


Bout des Pavés sud : évolution du tracé du bief pour une meilleure préservation des arbres

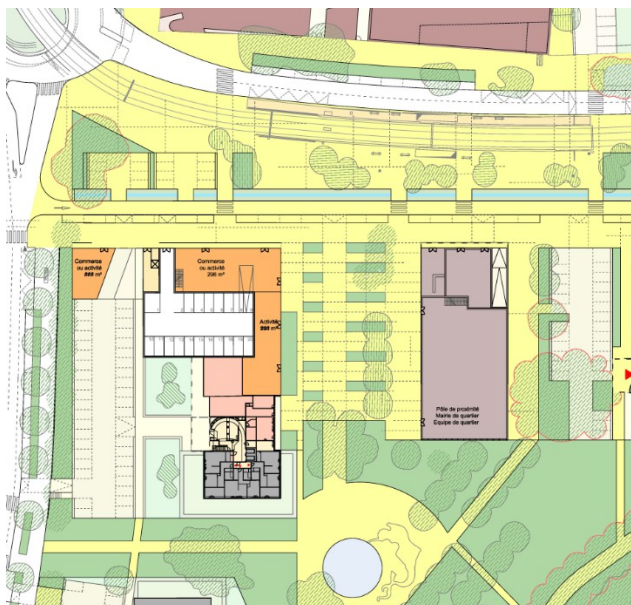
Plan de sol - phase étude préliminaire



Plan de sol - phase AVP



Chêne des Anglais sud : évolution études préliminaires et AVP : reprise de tracé de la voie nouvelle et suppression du stationnement pour préservations des arbres existants



Chêne des Anglais nord : évolution études préliminaires et AVP : réductions des emprises minérales pour préservations des arbres existants

Le quartier de Bout des pavés est un quartier beaucoup plus enclavé que le quartier du Chêne des Anglais, avec des plantations fragmentaires entrecoupées de parkings. De plus, un certain nombre d'arbres plantés dans de mauvaises conditions dans les années 1970 sont aujourd'hui sans avenir car bloqués dans leur croissance ou présentant des risques de chute (voir abattages réalisés par la DNJ à la suite de la dernière tempête de début novembre 2023).

Le projet s'articule entre deux axes forts :

- *La création de liaisons douces depuis les avenues (Bout des Pavés, Route de la Chapelle) et d'une grande promenade reliant le quartier aux autres quartiers pour accéder à pied aux futurs commerces, aux équipements (école Paul Gauguin, le pôle Winnipeg, la maison de santé, le collège, la Mano, les terrains de sports et le parc de l'amande), et aux transports en commun (tramway).*

Cette grande armature douce qui s'inscrit à l'échelle du secteur est complétée par le maillage de quelques voies résidentielles, dont le rôle est circonscrit à la desserte des îlots par l'aménagement du raccordement des voies parkings, actuellement en cul-de-sac et

conduisant de ce fait à de forts dysfonctionnements urbains. (Voir plan de voiries et liaisons douces dans le carnet de plan annexé.)

- Le maillage des liaisons tout mode confondu est complété par la **réunification des espaces verts en un grand parc sur le quartier du Bout des Pavés** support d'une liaison douce (piétons, cycles) inter-quartiers, et de la **réouverture du ruisseau**, support de biodiversité et véritable corridor écologique.

Les plantations réalisées dans le cadre du projet représentent pratiquement près de 60 % d'arbres supplémentaires par rapport à l'état actuel, préparant l'avenir et le réchauffement climatique grâce aux bonnes conditions de plantations (espaces de pleine terre, irrigation, sujets sélectionnés etc.).

Ainsi, à terme, et pour répondre à l'ambition métropolitaine « 3-30-300 » :

L'ambition métropolitaine « 3-30-300 »	Le projet Nantes Nord à terme :
- 3 arbres vus de la fenêtre de son logement ;	- 30 arbres vus depuis son logement ;
- Au moins 30% de couverture arborée dans son quartier / sa ville ;	- Sur Bout des Pavés, le parc sera dans 10 ans boisé à plus de 70 % ;
- Un accès à maximum 300 m à pied d'un espace arboré depuis son logement ou son lieu de travail.	- 80 m maximum entre les logements et le parc BDP.

Les cartes ci-dessous montrent l'état actuel de la canopée et son évolution prévue avec le projet proposé.

CANOPÉE EXISTANTE = 34 937.7 M²
32.83% DE LA SURFACE TOTALE Y COMPRIS BATIMENTS



CANOPÉE PROJET ACTUEL = 27 041.7 M²
25.4% DE LA SURFACE TOTALE Y COMPRIS BATIMENTS



CANOPÉE À 10 ANS PROJET ACTUEL = 57 421.7 M²
53.96% DE LA SURFACE TOTALE Y COMPRIS BATIMENTS

CANOPÉE À 30 ANS PROJET ACTUEL = 83 656.9 M²
78.61% DE LA SURFACE TOTALE Y COMPRIS BÂTIMENTS



Plus spécifiquement, pour l'aménagement dénommé « Toronto », le projet a été revu trois fois pour améliorer la préservation des arbres existants :

- Dans un 1^{er} temps, le positionnement des bâtiments a été revu deux fois afin de préserver au maximum le bosquet d'arbres existant :



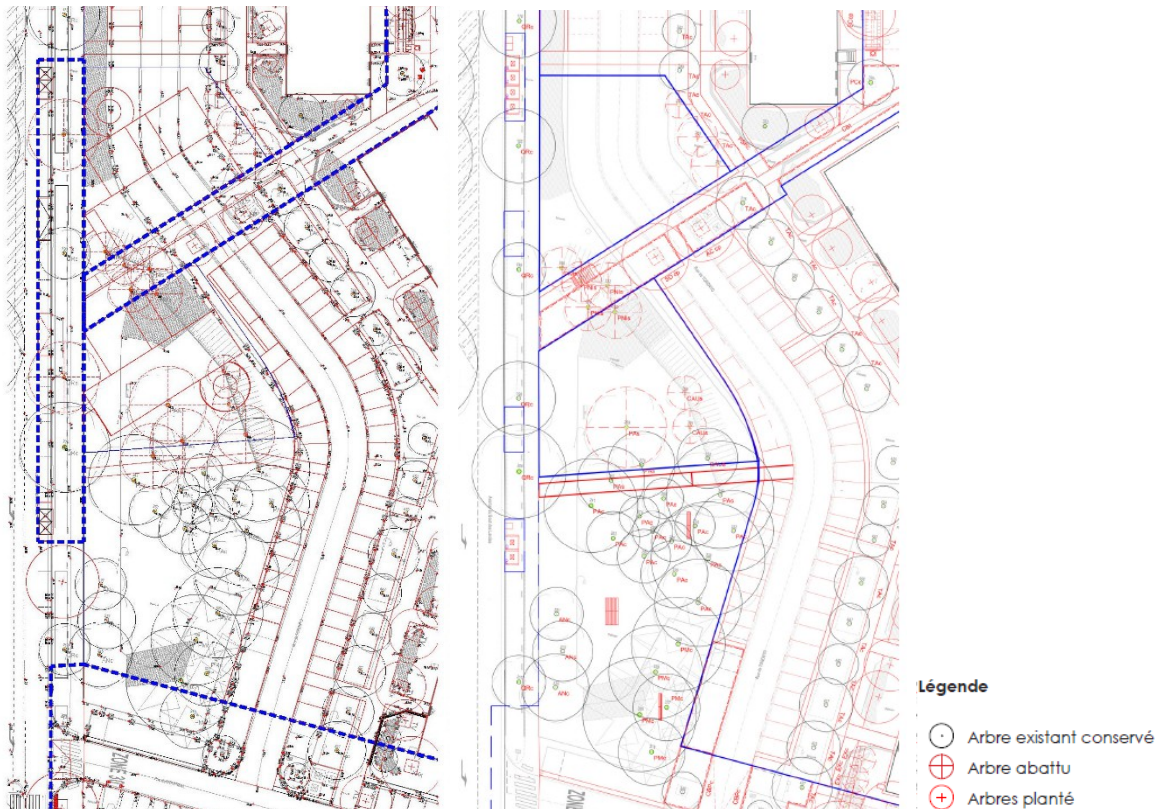
Faisabilité initiale étude préliminaires 2020 Ajustement 1 début 2022

Ajustement 2 fin 2022

- Dans un 2e temps, le projet d'espace public a été revu pour optimiser le nivellement du terrain en périphérie des deux bâtiments afin de réduire les impacts sur les arbres existants. Soit un total de 11 arbres impactés en l'état actuel du projet dont 5 peupliers noirs d'Italie vieillissants et fragiles.

Fiche de lot du 02/10/2023 : 15 arbres abattus

Fiche de lot du 31/10/2023 11 : 11 arbres abattus



Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. Le travail de réexamen du projet a permis une meilleure acceptabilité des habitants en préservant le maximum d'arbres. Cette démarche gagnera à être reproduite sur les futurs aménagements d'îlots.

Le maître d'ouvrage estime-t-il que l'inventaire faunique ait été exhaustif ? Et si non, envisage-t-il de le compléter ?

Réponses de LOMA :

L'inventaire faunistique est complet. Il a été fait dans le cadre de l'étude d'impact, validé par l'autorité environnementale.

Les chauves-souris ont été inventoriées via l'identification de leurs signaux acoustiques lors de plusieurs nuits d'écoute passives et actives. Ces investigations ont permis de lister les espèces, pour majorité anthropophiles, présentes sur ce secteur mais n'ont pas permis de localiser d'éventuels gîtes.

Concernant la recherche de gîtes arboricoles, le parti a été pris de localiser les arbres potentiellement favorables à l'accueil de colonies de chauves-souris afin de les conserver au maximum dans la conception du projet. Pour ce faire, l'ensemble des arbres initialement concernés par le projet a été scrupuleusement observé afin d'évaluer leur capacité d'accueil pour ce groupe. Les arbres à potentialités de présence ont ensuite été évités.

Enfin, il convient de rappeler qu'une expertise arboricole est systématiquement réalisée afin de s'assurer l'absence de chauves-souris (et de Grand capricorne) avant tout abattage d'arbre dans le cadre de ce projet. Cette expertise a eu lieu en décembre 2023 et a permis de cartographier 4 arbres potentiellement favorables à l'accueil des chauves-souris (sur les 133 arbres).

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Est-il prévu la création de nichoirs à oiseaux et une attention particulière pour que les nouveaux bâtiments puissent accepter la nidification ?

Réponses de LOMA :

LOMA a positionné déjà cinq nichoirs sur un îlot de vieillissement à proximité de la rue Cartier. Ces dispositions pourront se poursuivre par la suite ; l'écologue du dossier sera sollicité pour proposer des emplacements supplémentaires pertinents avec le projet.

Le modèle retenu est donc adapté à la Noctule commune



Figure 7 : Illustrations des gîtes installés (source : wildcare.com)

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.2 Les formes urbaines

Les observations portent à la fois sur les thématiques de la densité, des formes urbaines, de l'histoire urbaine des quartiers et de la « couture avec les secteurs pavillonnaires ».

Certains déposants regrettent que la densification passe par la construction de nouveaux immeubles et non par une « densification douce » basée sur les secteurs pavillonnaires, voire le rehaussement ou la construction sur des espaces déjà artificialisés.

De fait, 18 contributions s'insurgent contre le modèle de densification proposé dans la ZAC, notamment les n°s 51, 48, 46, 44, 42, 39, 33, 31, 29, 26, 15, 12, 11.

La contribution n°33 pose la question du besoin réel de construction dans un contexte de forte vacance sur la ville de Nantes et de plus faible augmentation des besoins d'accueil de nouvelle population.

La contribution n°17 pose la question de l'imperméabilisation. Comment peut-on diminuer ce taux tout en construisant autant de logements et en abattant autant d'arbres ?

Les contributions n°s 1 et 2 préconisent une « densification douce » en travaillant sur les secteurs pavillonnaires qui pourraient être densifiés.

La contribution n°38 fait état d'une promesse de Nantes Métropole de ne pas construire d'immeubles le long du périphérique Nord en lieu et place des petites maisons de la rue des bruyères. Promesse, qui selon le déposant n'a pas été tenue.

Il est également fait état, dans la contribution n° 56, de la situation des maisons de la rue Santos Dumont qui ne devaient pas être détruites, alors que les plans font état de nouveaux immeubles à leur place.

Questions du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'ancienneté du projet, les besoins en logements nouveaux ont -ils été actualisés ?

Réponses de LOMA :

La construction de logements, raisonnablement proportionnée dans ce projet (voir détails densité plus bas) est ordonnée sur le plan urbain par trois objectifs :

- Diversifier l'offre de logement pour permettre une meilleure mixité et possibilité de trajectoire résidentielle dans le quartier dans un contexte de zoning social caractérisé et préoccupant
- Diversifier la morphologie architecturale et urbaine (réduite ici à des tours, des plots et des barrettes) pour mieux intégrer les configurations d'isolat urbain que renforce de surcroît la spécialisation sociale
- Contribuer à clarifier les espaces urbains en introduisant la rue comme espace, celle-ci assurant l'articulation avec les espaces environnants le grand ensemble

Ces principes ont dessiné le cadre de la première phase du Plan Guide qui a d'ailleurs été largement concerté. Les études pré opérationnelles ont conduit à révisé certains secteurs du projet urbain pour tenir compte des systèmes plantés arborés et fertiles que les relevés de géomètres ont précisés. Un plan guide ajusté a ainsi conduit à abandonner la construction de certains sites pourtant identifiés comme importants pour améliorer l'insertion urbaine de BDP CDA dans son contexte. Par ailleurs, certaines constructibilités ont été grandement réadaptées pour répondre à cette même problématique de préservation des arbres.

Voir évolution du plan Guide ci-après : en rouge figurent les hypothèses de constructibilité abandonnées aux différentes phases.



Bout des Pavés – Chêne des Anglais – esquisse plan guide 2017



Bout des Pavés – Chêne des Anglais – plan guide 2018



Bout des Pavés – Chêne des Anglais – plan guide 2022

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. Cependant la réponse ne correspond pas complètement à la demande concernant l'étude de besoins en logements.

Quelle est la densité de la ZAC en comparaison avec les autres ZAC périphériques de Nantes ?

Réponses de LOMA :

La densité du projet varie selon les différents secteurs entre 72 logts/ha et 90 logts/ha (voir détail question suivante).

Cette densité est comparable à plusieurs ZAC de références dans la périphérie nantaise, dont certaines en QPV :

ZAC Bottière-Chênaie : 70 logts/ha

Projet Global Bellevue - secteur Mendès France : existant 74 logts/ha, projet 87 logts/ha

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Quelle sera l'évolution de la densité avant et après la réalisation des aménagements de la ZAC ?

Réponse de LOMA

Bout des Pavés-Chêne des Anglais

Existant : 63 logts/ha

Projet : 76 logts/ha

Boissière

Existant : 80 logts/ha

Projet : 90 logts/ha

Petite Sensive

Existant : 40 logts/ha

Projet : 72 logts/ha

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Un travail sur un autre mode de densification (utilisation des espaces imperméabilisés, rehaussement des immeubles, densification des zones pavillonnaires...) a-t-il été réalisé à la demande du maître d'ouvrage ?

Réponse de LOMA

Le renouvellement urbain du PGNN combine plusieurs processus :

- La substitution sur des emprises démolies,*
- La substitution/densification de franges pavillonnaires localisées sur des grands tracés, et cela en cohérence avec le PLUM,*
- La construction exceptionnelle d'espace libre au statut incertain.*

Cette constructibilité maîtrisée permet de préserver les grands cœurs d'îlot plantés et perméables, ces deux aspects étant par ailleurs renforcés dans le cadre du projet d'espaces publics.

Voir schéma ci-après, figurant en haute définition dans le carnet de plans ci-annexé.



Constructibilité du secteur Bout des Pavés/Chêne des Anglais au regard des sols existants et des démolitions prévues.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. J'ai constaté également que le PLUm ne prévoit pas de densification du secteur pavillonnaire.

Comment s'explique l'amélioration du taux de « perméabilisation » compte tenu de la construction de plus de 1000 logements ?

Réponse de LOMA

Le secteur BDP mais aussi celui de CDA sont caractérisés aujourd'hui par l'imbrication d'espaces plantés fragmentés et de vastes aires de parking en enrobé imperméable. La reconquête des sols fertiles (réduction de la place de la voiture) combinée au processus de renouvellement qui a limité son empreinte sur les sols fertiles (cf. supra) conduit à augmenter la perméabilité des sols.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Qu'en est-il du devenir de maisons de la rue Santos Dumont ?

Réponse de LOMA

Elles sont vouées à démolition étant donné l'état dégradé de ce patrimoine ; le bailleur n'a pas prévu de le réhabiliter et les ferme au fur et à mesure des départs de locataires.

A long-terme, il est prévu au plan guide de les faire muter en petits collectifs afin de :

- répondre à la demande de logements sur le secteur dans le contexte de la loi ZAN (Zéro

Artificialisation Nette),

- contribuer à la diversification sociale,

- impulser la mobilité et la trajectoire résidentielle du logement social et améliorer le cadre urbain et environnemental de la Petite Sensive.*

-

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Est-il exact qu'il ne devait pas y avoir de nouvelles constructions en lieu et place des petites maisons de la rue des bruyères ?

Réponse de LOMA

C'est exact. Il n'y a pas d'évolution proposée dans cette rue.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

En complément de la question sur l'alimentation des nouvelles constructions sur le réseau de chaleur, celui-ci sera-t-il accessible pour les logements existants actuellement chauffés au gaz ?

Réponse de LOMA

Nantes Métropole a délégué le service public de chaleur urbaine à l'entreprise IDEX ; celle-ci a l'obligation de raccorder les constructions nouvelles, et les constructions existantes réhabilitées, à condition qu'elles remplissent deux conditions cumulatives :

➤ densité construite de 45 KW/m² minimum

➤ puissance souscrite de 100 KW minimum.

Si le bâtiment nécessite une puissance inférieure à 100 KW, l'étude de raccordement est obligatoire ; elle ne préjuge cependant pas de la conclusion.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.3 La sécurité

Un certain nombre d'habitants regrette la création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile. Selon eux, celles-ci seraient en décalage par rapport aux ambitions environnementales et pourraient s'avérer dangereuses pour les enfants qui ont pris l'habitude de disposer des routes en impasse comme terrain de jeu privilégié (contributions n°s 2, 3, 16, 19, 25).

La question de la sécurité pour les piétons lors des franchissements de ronds-points est notamment mise en exergue.

Au-delà des problèmes de sécurité, deux contributeurs (n° 25 et 6) craignent que l'ouverture de nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile génèrent des flux de transit d'habitants hors ZAC (effet « WAZE »).

Les contributeurs souhaiteraient également plus de sécurité compte tenu des points de deal nombreux et permanents, et des menaces proférées (contribution n°s 5, 22, 42). La contribution n°22 insiste sur le fait que les femmes se sentent plus en insécurité.

La question de la sécurité est commune aux habitants des immeubles et à ceux des secteurs pavillonnaires.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures prises ou à prendre pour améliorer la sécurité dans les quartiers générée par les points de deals et des « rodéos » sur les trottoirs » ?

Réponse de LOMA

Ainsi que l'imposent les textes réglementaires, une étude de sécurité et sûreté publique (ESSP) a été menée sur la ZAC Nantes Nord (secteurs BDP et CDA) en 2022/2023, en étroite collaboration avec les services de police, de sécurité incendie et les divers gestionnaires du site.

La situation actuelle est considérée comme peu propice à la sérénité urbaine et à l'intervention des services de la police.

Le projet propose ainsi plusieurs axe de mesures afin d'y remédier et de générer un meilleur sentiment de sécurité :

- la trame viaire : il supprime les situations de cul-de-sac et renforcer le maillage des voies de desserte (cf. carnet de plans annexés) en limitant la circulation à 20 et 30 km/h, afin d'améliorer et de renforcer la sécurité et la gestion urbaine de proximité (collecte des déchets etc.) ; il rend difficile aux deux-roues motorisés l'accès aux venelles et voies cyclables ; il requalifie et met en continuité le réseau des liaisons douces et l'accompagne de continuités végétales lisibles et structurantes ; il applique la charte métropolitaine d'éclairage public ;

- l'habitat : il clarifie la lisibilité des domaines public/privé et la domanialité de chaque place de stationnement, il sécurise les accès piétons aux bâtiments, impose un cahier des charges qualitatif sur le traitement des façades des réhabilitations et nouvelles constructions.

- le renforcement des centralités commerciales et d'équipements publics (Champlain, Boissière) afin de générer de nouveaux usages, de nouveaux flux, et donc un contrôle social renforcé.*

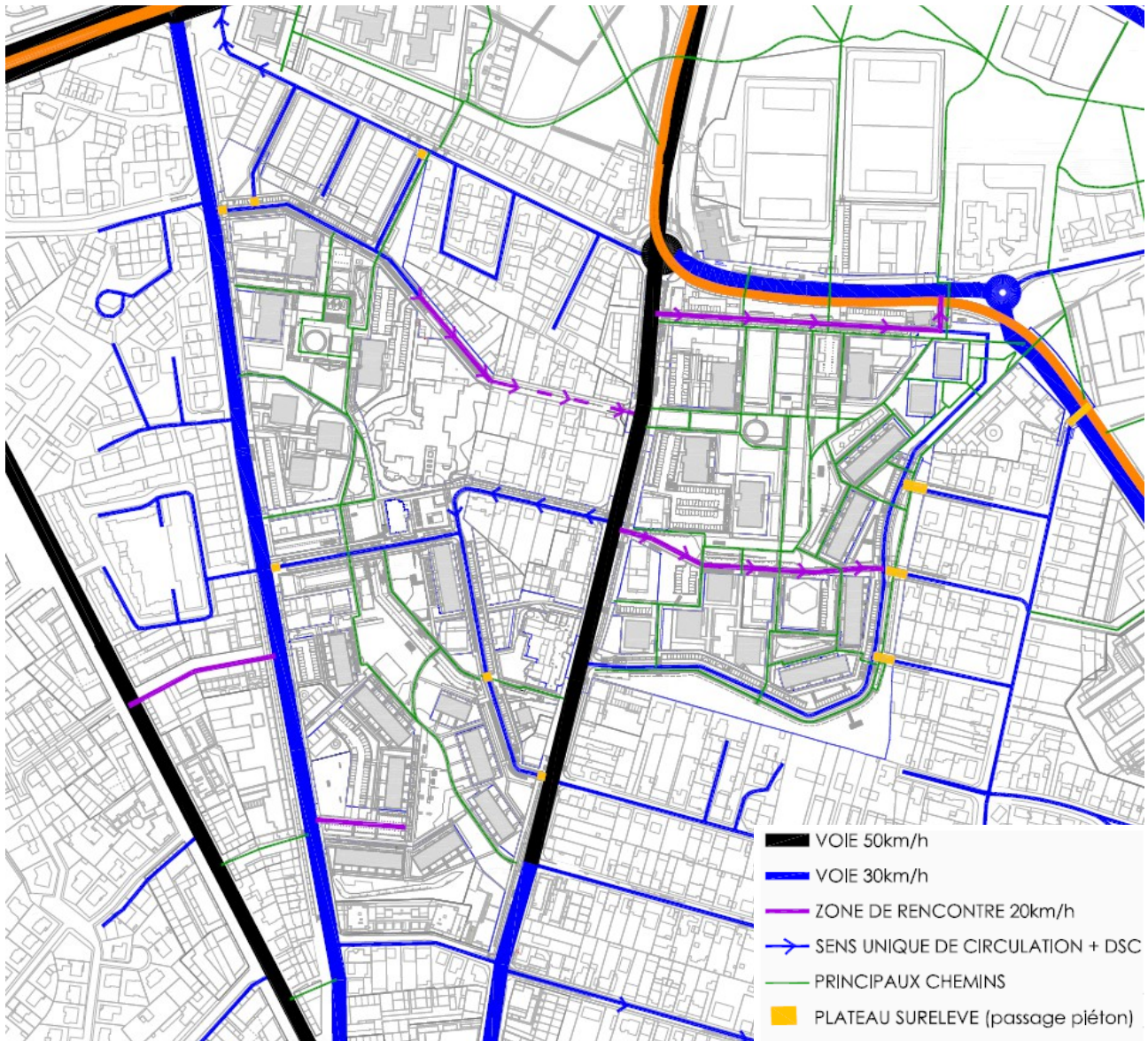
Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Comment a été prise en compte l'enjeu de sécurité pour les piétons par rapport aux aménagements urbains (ronds-points notamment) et à l'ouverture de nouvelles voies à la circulation routière ?

Réponse de LOMA

La pratique et la sécurité des piétons et plus largement des modes doux a été privilégiée sur celle des véhicules motorisés, en cohérence avec les principes et les règles définis par Nantes métropoles applicables sur l'ensemble de son territoire. Ainsi, au-delà des régimes de voies ici principalement des voies zones 20 et 30, les aménagements des sols améliorent très largement le confort et la sécurité des piétons actuellement soumis sans cesse à la présence des voitures.



Le régime des voies sur Bout des Pavés – Chêne des Anglais

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Y aura-t-il un plan de circulation pour les déplacements motorisés ?

Réponse de LOMA

Oui. Des hypothèses ont été débattues avec les services compétents de NM et lors des réunions publiques de concertation.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Remarques du commissaire enquêteur :

Certains locataires du chêne des anglais se plaignent des fêtes très bruyantes organisées dans le parc, surtout en été.

Ils signalent en outre la présence de nombreux rats.

Réponse de LOMA

Le jardin central du Chêne des Anglais est aujourd'hui dans une situation d'enclave monofonctionnelle isolée du reste de la ville. L'évolution projetée du Chêne des Anglais vise réinscrire cet espace dans une grande armature publique et une programmation diversifiée :

- *Intégrer le cœur du Chêne des Anglais dans la grande promenade reliant les quartiers et leurs équipements avec le parc de l'Amande,*
- *Connecter le jardin central avec la future centralité Champlain et la Maison des services Publics*
- *Renforcer l'inscription dans le maillage viaire par la création d'une voie nouvelle reliant le tissu pavillonnaire à la route de la Chapelle*
- *Diversifier le site par une offre programmatique nouvelle : centralité Champlain regroupant services et commerces, diversification résidentielle avec la création de logements libres.*

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. Certains habitants du quartier réclament des mesures pour rétablir la quiétude dans les espaces publics.

6.4 Les déplacements

Quelques déposants (contributions n° 19 et 53) indiquent leur satisfaction par rapport à la création de voies douces pour piétons et vélos. Ils demandent néanmoins à continuer cette avancée.

C'est ainsi qu'il est proposé (contribution n°19) de prolonger les cheminements pour que chacun puisse accéder aux commerces situés aux environs du carrefour du Bout Des Pavés.

Les contributeurs sont plus dubitatifs sur les actions menées en matière d'aménagements cyclables.

La question de la sécurité est posée dans la contribution n°19 qui s'interroge sur le passage des ronds-points et des traversées de voies notamment autour du lycée Monge.

La même contribution propose la création de station Bicloo dans le quartier.

Un renforcement des fréquences du réseau de transports collectifs (tramway et bus) par les contributions n°2 et 33.

Plusieurs déposants indiquent que les schémas viaires dateraient des années 2018-2019 et qu'ils auraient dû être modifiés conformément aux discussions préalables.

Questions du commissaire enquêteur :

Que signifie les réseaux en pointillé rouge car ils ne sont pas repris dans la légende ?

Réponse de LOMA :

Il s'agit d'un oubli de légende sur les deux voies concernées au statut incertain au moment de la production du plan. Ce statut est depuis précisé :

- Allée Sand Claudel : il s'agit d'une allée piétonne nouvelle reliant la cité jardin à la rue des Renards et le nouveau parvis du groupe scolaire Sand Claudel.

- Rue Jean de la Bruyère secteur Boissière : il s'agit d'une rue existante requalifiée.

-

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Un visiteur indique que la nouvelle voie piétonne qui relie le square René Guy Cadou à la rue Blaise Pascal ne serait plus réalisable car il y a eu la construction d'une nouvelle maison sur ce tènement.

Qu'en est-il réellement ?

Réponse de LOMA :

C'est en effet le cas et cela illustre la difficulté de mettre en place des relations douces entre des quartiers spécialisés sur le plan social, cela contribuant malheureusement à la segmentation sociale du quartier Nantes Nord.

L'objectif de cette liaison est maintenu mais son emplacement futur est lié à la possibilité de mutation foncière.

Remarque du commissaire enquêteur

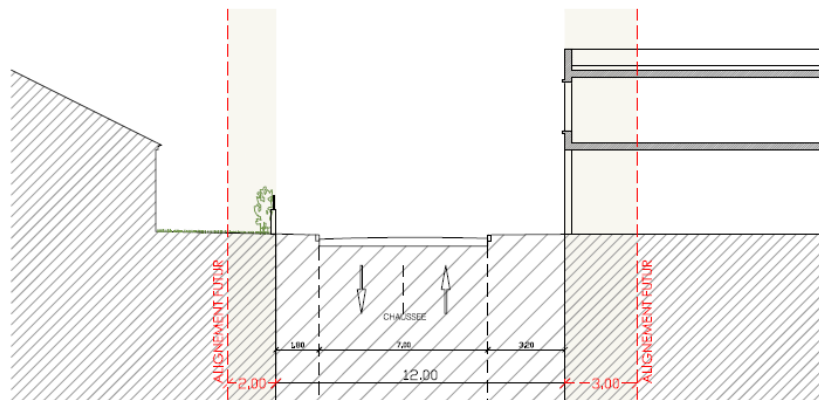
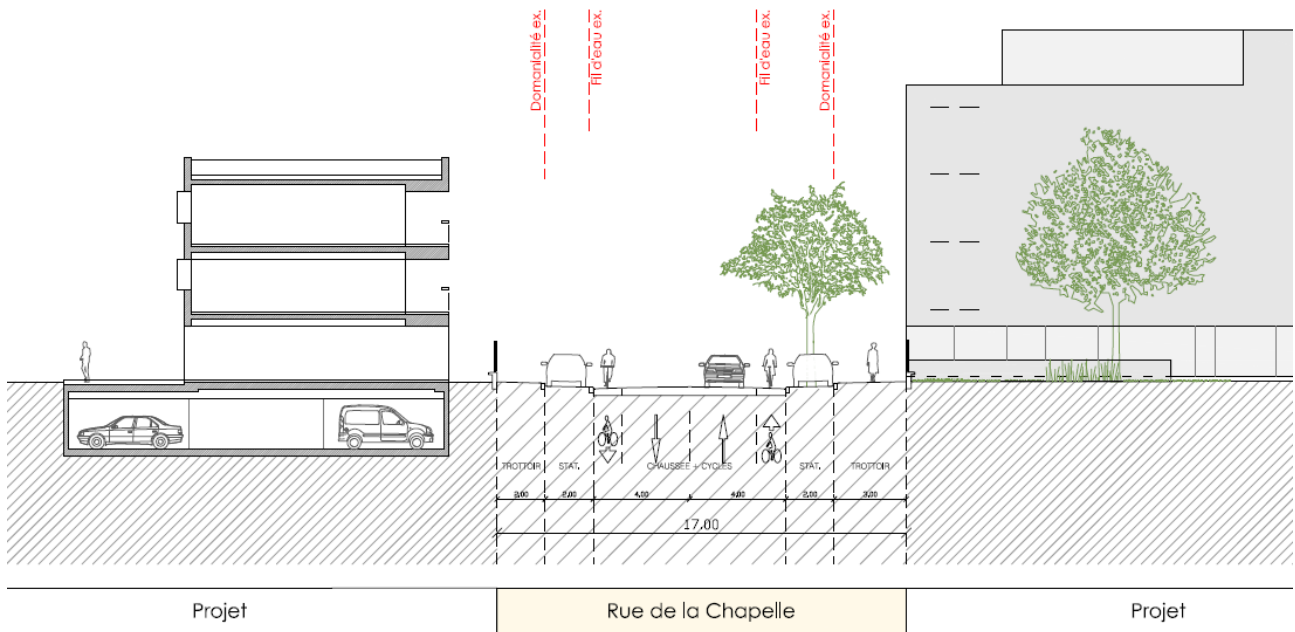
Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

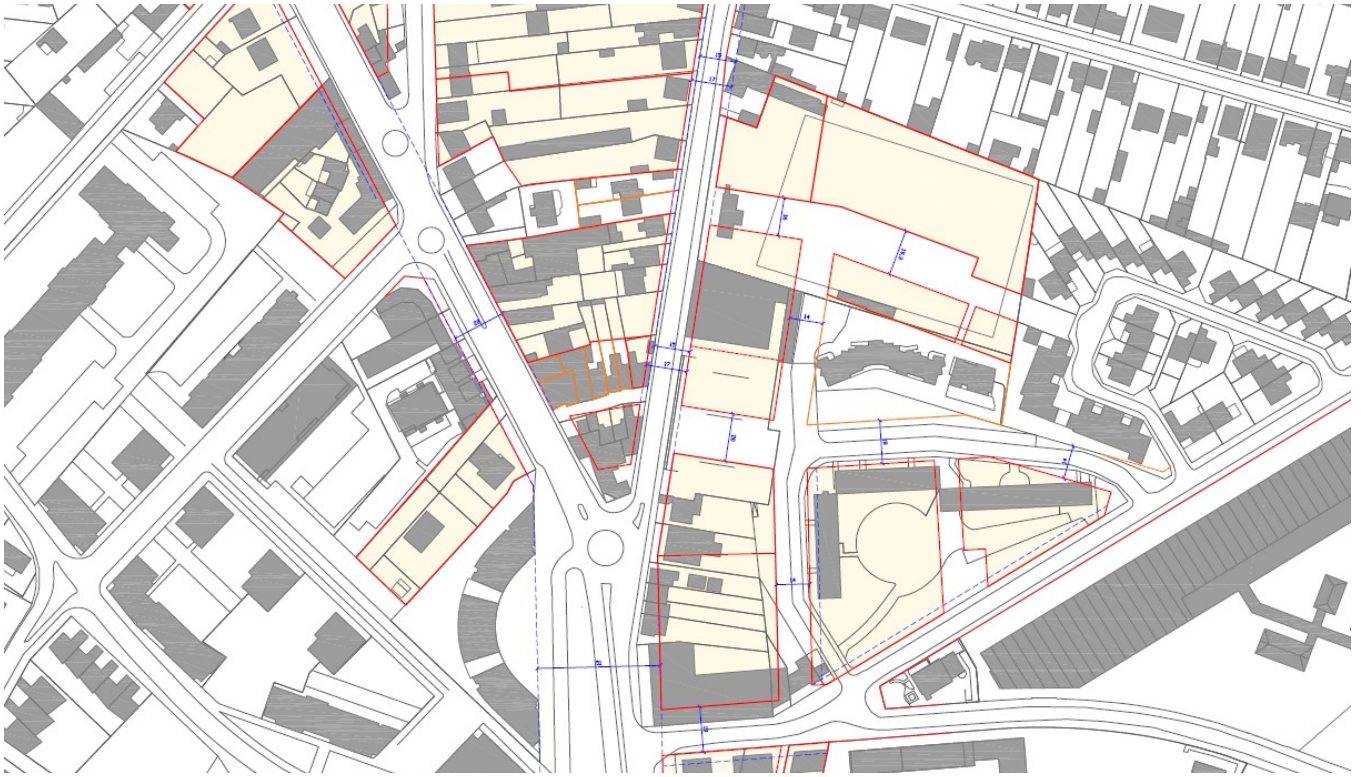
Une continuité piétonne vers les commerces et services situés à proximité du carrefour du bout des pavés est-elle envisageable ?

Réponses de LOMA :

Cette liaison est programmée notamment à travers l'élargissement de la route de la Chapelle.

Voir ci-dessous plan et coupe :





Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Quels sont les aménagements spécifiques pour les cyclistes prévus dans le projet et comment sera traité la sécurité des ceux-ci ?

Réponse de LOMA :

Le projet encourage la pratique des modes actifs par la mise en place d'aménagements sécurisés (aménagements piétonniers et cyclables, zone 30, zone de rencontre...). Il développera un réseau de cheminements piétons et cyclables permettant de relier les secteurs entre eux et aux quartiers environnants, afin de former un maillage performant avec l'offre existante. De plus, la réorganisation du stationnement public participera à améliorer la qualité des espaces publics et à favoriser la place dédiée aux modes de déplacement doux.

Le développement des trajectoires bas carbone va également faire partie du projet métropolitain et urbain :

- Schéma directeur des itinéraires cyclables (SDIC) adopté en 2019 par le conseil métropolitain : des axes vélos sont prévus dans le quartier ;

- le promoteur retenu sur trois des îlots constructibles de la ZAC prévoit plusieurs actions en faveur des cycles dans son programme immobilier : le recours aux dispositions de la loi climat et résilience (Article L152-6-1 du code de l'urbanisme), la fourniture d'un vélo électrique pour chaque logement familial proposé à la vente, des ateliers de remise en selle et d'« expérience vélo » après la livraison des bâtiments...).*

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. J'estime néanmoins que ces aménagements auraient gagnés à être mieux précisés dans le dossier.

Est-il envisageable d'installer une ou plusieurs stations Bicloo au sein du périmètre de la ZAC ?

Réponse de LOMA :

Le réseau métropolitain Bicloo a été étendu en septembre 2018. Les implantations des nouvelles stations ont été retenues suite à des études d'opportunité prenant notamment en compte les lieux d'attractivité, la densité des secteurs, les demandes d'implantations reçues, les contraintes

d'exploitation. Elles ont permis d'aboutir à un scénario d'extension de 20 stations supplémentaires. Pour Nantes Nord, la station Bicloo la plus proche est au Petit Port. La topographie et la distance entre les stations ne permettent pas de connecter le périmètre du projet global Nantes Nord au réseau de stations Bicloo. Néanmoins, la Direction des Mobilités conserve cette demande qui sera étudiée si une nouvelle extension est prévue.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Les schémas viaires figurant au dossier d'enquête publique sont-ils « à jour » ?

Réponse de LOMA :

Les schémas mis à enquête sont de stade « plan-guide » et « avant-projet » (mise en ligne pour instruction des services de l'Etat en 2022) ; des évolutions ont eu lieu en phase « projet » suite à remarques de la DEP métropolitaine, et ne figurent donc pas au dossier.

Les plans ci-annexés font donc état des évolutions.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.5 Les services et commerces

Les 5 contributions portent à la fois sur le renforcement du dispositif commercial suite à la fermeture de nombreux commerces dans les quartiers et sur la capacité des services publics, notamment ceux de santé, à supporter un accroissement de la population.

Enfin, des contributeurs alertent sur la nécessité de l'accessibilité piétonne de l'ensemble des commerces et services (cf. thème précédent)

Questions du commissaire enquêteur :

Le nombre et la diversité des commerces prévus sur la ZAC ont-ils été estimés en fonction de la population future ?

Réponse de LOMA

Oui. Des études de programmation ont permis de calibrer l'offre commerciale et de services dont la mise en œuvre est estimée graduelle.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Quelles sont les actions prévues en termes de développement économique ?

Réponse de LOMA

Le projet prévoit le maintien et/ou le développement de 500 m² de surfaces commerciales à Boissière, et 500 m² de surfaces commerciales et 1200 m² de locaux d'activités au Chêne des Anglais.

Le constat est celui d'un fort tissu d'activités économiques périphérique à la ZAC (notamment linéaire tertiaire important du boulevard René Cassin et de l'avenue du Bout des Landes, cour artisanale du Bout des Landes). Ainsi, tout l'enjeu du projet urbain est de permettre les perméabilités via le parc de l'Amande notamment, afin d'encourager les flux quotidiens issus de l'activité économique vers la nouvelle centralité de Chêne des Anglais.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. Je note cependant que le projet ne propose pas d'actions précises en matière de développement économique.

6.6 La mixité sociale

Il s'agit d'un enjeu important porté par la ZAC compte tenu de la sociologie actuelle fortement marquée par une population à revenus plus faibles que la moyenne métropolitaine et au taux de logements locatifs sociaux largement surmoyen.

La construction de nouveaux bâtiments est donc l'occasion pour le maître d'ouvrage d'inclure des logements intermédiaires et libres.

Quatre contributions y font référence soit pour juste constater l'enjeu affiché (N°6 et 14), soit pour indiquer qu'il s'agit d'un « fantasme » du maître d'ouvrage (contribution n°39), soit pour indiquer que pour attirer une nouvelle population, il faudrait garder les éléments naturels existants (contribution n°15).

Il est également indiqué que les immeubles de statut privé construits récemment à l'intérieur de la ZAC sont fermés et que les habitants de ces immeubles ne participent pas à la vie de quartier (« résidences dortoirs »).

Questions du commissaire enquêteur :

Quelle sera la part des différentes typologies des logements (libres, accession sociale, brs, Ils) avant et après le projet et ce, par quartier ?

Réponse de LOMA :

Voici l'évolution des typologies dans le périmètre du projet global Nantes Nord (Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière) :

	<i>Avant le projet (2015)</i>	<i>Projet (convention ANRU) : 2026 et au-delà</i>
<i>Logements abordables (BRS)</i>	0 %	4,8 %
<i>Logements libres</i>	7,42 %	13,16 %
<i>Logements locatifs sociaux</i>	92,58 %	82,04 %

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur. Je note que la faible destruction d'immeubles dans le projet ANRU engendrera une évolution lente des typologies de logements qui ne se fera que grâce aux constructions nouvelles. La part des logements locatifs sociaux restera encore supérieure à 82% à l'issue du projet.

Quelles sont les actions menées par le maître d'ouvrage pour assurer la mixité sociale et l'intégration d'une nouvelle population dans les quartiers ?

Réponse de LOMA :

Le programme de constructions neuves de la ZAC prend en compte les objectifs du Plan Local de l'Habitat en vigueur en intégrant 40% de logements à prix libres et 60 % de logement en accession abordable via le Bail Réel et Solidaire afin d'assurer une mixité sociale et la possibilité d'un parcours résidentiel au sein du quartier.

Par ailleurs, une démarche d'habitat participatif est actuellement menée par le promoteur en charge des trois premiers îlots constructibles de l'opération, qui cible d'abord et avant tout les habitants du quartier (porte-à-porte, sensibilisation des locataires via les bailleurs, réunions publiques, distribution de flyers...) et vise à co-concevoir les futurs logements avec les futurs acquéreurs.

Le programme des constructibilités dédie également quatre îlots constructibles à l'Association Foncière Logement (émanation du dispositif étatique « 1% logement ») dont l'objectif est de promouvoir la mixité sociale via la réalisation de programmes immobiliers au cahier des charges ambitieux, via des conditions de maîtrise foncière particulièrement avantageuses, en contrepartie du soutien financier apporté par l'Etat dans ces quartiers prioritaires via l'ANRU.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.7 L'écoute des habitants

Des déposants indiquent avoir été informés du projet global mais en regrettant une trop grande généralité sur les futurs aménagements.

Ils estiment de fait que les aménagements proposés permettant de faire revenir l'eau au sein des quartiers, de densifier le quartier et de créer de nouvelles voiries n'amélioreront pas leur vie quotidienne.

Ils indiquent notamment que lors de la phase de concertation, l'abattage de certaines d'arbres n'avait pas été indiqué.

La contribution n°26 explicite que la complexité du dossier rend difficile la participation des habitants du quartier concernés.

Questions du commissaire enquêteur :

Est-il prévu une action d'information après enquête publique des projets restant à mener dans le cadre de la ZAC ?

Réponse de LOMA :

L'évolution de chaque secteur fera l'objet d'une information au plus près des habitants sous forme d'aller-vers via l'outil Mobil'O Projet de la collectivité (camionnette projet ambulante).



L'information passe également par les initiatives des différents promoteurs en charge des constructions neuves, et par la concertation réglementaire des instances locatives du parc d'habitat social lors des réhabilitations et résidentialisation.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.8 La compréhension du dossier

Les huit contributions portent essentiellement sur le volume important du dossier, sur la mise à jour de la cartographie des projets de voiries et sur le manque de lisibilité des plans ; ceux-ci ne comportant pas les noms de rues.

Les contributions n° 42, 33, 26, 4 se plaignent à la fois de la lourdeur du document (plus de 1000 pages) et des termes techniques utilisés, seuls connus des seuls initiés.

Certaines contributions (dont les N° 56, 23, 12, 7, 6 et 5) indiquent qu'ils s'étonnent de voir figurer dans le dossier d'enquête des documents datant de 2018 et s'interrogent sur leur actualisation nécessaire.

Évidemment un reproche important est fait au manque de lisibilité des plans, l'échelle retenue n'étant pas adaptée à une lecture aisée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La difficulté de lecture du document et principalement des plans peut desservir le projet dans ce qu'il apporte de positif aux quartiers en termes d'aménagements paysagers, de cheminements doux, de qualité des services et des commerces...

Réponse de LOMA :

Pour rendre accessibles la compréhension du projet qui en effet ne peut être lisible en format A4, nous avons annexé des carnets de plans, schéma et 3D titrés et légendés en format A2 et A3. Les documents déclinent la grande échelle du Projet Globale Nantes Nord et un zoom sur chaque quartier.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Questions du commissaire enquêteur :

Les plans et documents datant de 2018-2019 sont-ils à jour compte tenu de l'avancée des chantiers de la ZAC ?

Réponse de LOMA :

Les plans généraux du projet urbain à jour sont annexés dans le carnet graphique, notamment plan guide, plan de voirie, plan de paysage, centralités. Néanmoins les études de maîtrise d'œuvre en cours sur les espaces publics et les échanges avec les différents services dans ce cadre peuvent avoir fait évoluer certains plans à la marge.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

6.9 Le coût du projet

Au terme du dossier soumis à enquête publique, le coût du projet (avant révision des évaluations domaniales) ressort dans certains documents à 67 millions d'euros à dans d'autres documents à 74 millions.

Une erreur de calcul dans le tableau estimatif du coût global (pièce 1D) est constatée.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est au final, le coût global du projet ?

Réponses de LOMA :

Le coût (bilan 2022 délibéré par Nantes Métropole), la pièce 1B du dossier d'enquête publique comportait une coquille en p.26 comme expliqué p. 6 du présent document.

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Quelles sont les contributions ou concours financiers pour assurer le financement du projet ?

Réponses de LOMA

- Participation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) : 6 474 665 €HT

- Participation de Nantes Métropole : 47 540 000 €HT
- Participation par apport de foncier public en nature : 43 800 €HT
- Participation Ville de Nantes (PPI communale) : 1 821 754 €HT

Remarque du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées par l'aménageur.

Quels sont les coûts connexes (aménagement parc de l'amande, rénovation des logements...)?

Réponses de LOMA

La convention ANRU signée sur ce Quartier Politique de la Ville prévoit la répartition suivante (extrait de la revue de projet ANRU 2023) :

Opérations	Coût € HT (base convention 2019)	Coût € HT (base avenant 2)	Estimations coûts nov. 2022	Subvention ANRU	Prêts Action Logement
Démolition logements – 174 logements	7 585 737	7 585 737	8 183 732	5 971 646	
Minoration de loyers – 10 ménages	144 000	66 000	66 000	66 000	
Reconstitution 178 logements	21 450 975	23 414 026	24 465 827	958 500	1 788 800
Requalification 1 020 logements	36 418 067	36 418 067	41 876 116	4 839 795	17 011 045
Résidentialisation 1 151 logements	6 215 998	6 215 998	6 408 430	2 492 786	
Aménagement d'ensemble	31 037 848	31 037 848	34 324 660	6 474 664	
Equipements publics de proximité	5 260 185	5 260 185	5 260 185	1 388 982	
Immobilier à vocation économique	8 586 623	8 586 623	8 586 623	780 893	
Ingénierie	1 952 900	1 952 900	1 952 900	813 950	
Total	118 652 333	120 537 384	131 124 473	23 787 215	18 799 845

Remarque du commissaire enquêteur

Le coût du projet de 70 millions environ est de fait doublé par l'ensemble des actions menées dans le secteur Nantes Nord montrant l'importance de celui-ci pour les décideurs locaux et nationaux.

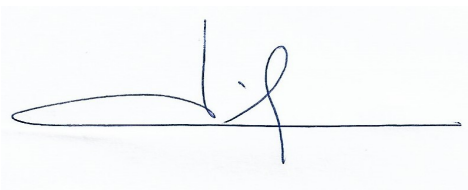
L'enquête publique s'est déroulée normalement entre le 23 novembre 2023 au 5 janvier 2024. Aucun incident n'est venu troubler son déroulement. La participation physique a été bonne et les consultations du site et du dossier dématérialisé très bonne.

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 aux représentant.es de Monsieur le Préfet de Loire Atlantique, autorité organisatrice, accompagné des conclusions afférentes à l'autorisation environnementale unique, l'utilité publique du projet et à la cessibilité des biens et droits concernés.

Nantes le 6 février 2024

Le commissaire enquêteur



Didier Vilain

7 Dossier d'enquête publique et documents annexes

- *Le dossier d'enquête complet*
- *Le récapitulatif complet des contributions du public*
- *Les registres d'enquête « papier » et Pièces Annexes clos et vérifiés par le commissaire enquêteur;*
- *Le procès-verbal de synthèse*
- *Le mémoire en réponse du délégataire du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse*