

REÇU EN PREFECTURE  
NANTES, le

12 JAN. 2022

## **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**



**Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.**

**Dates de l'enquête publique unique :**

**Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	4
1.1	PREAMBULE .....	4
1.2	LEXIQUE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISES .....	4
1.3	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....	5
1.4	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE .....	5
<b>2</b>	<b>LE PROJET MIS EN ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	6
2.1	LE DOSSIER SE RAPPORTANT A LA DEMANDE DE DUP.....	6
2.2	L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE.....	13
2.3	LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE .....	21
2.4	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE).....	21
2.5	REPONSE DU MOA A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	21
2.6	LES AVIS DES PPA .....	22
2.7	REPONSES AUX AVIS PPA .....	22
2.8	L'INFORMATION ET LA CONCERTATION PREALABLE.....	23
<b>3</b>	<b>ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	24
3.1	ACTES GENERATEURS .....	24
3.2	PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	25
3.3	CONTENU DES DOSSIERS MIS EN ENQUETE PUBLIQUE.....	25
3.4	PARAPHE DES DOCUMENTS .....	26
3.5	PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE.....	26
3.6	VERIFICATION DE L'AFFICHAGE .....	26
<b>4</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	26
<b>5</b>	<b>PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	28
5.1	SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS .....	29
<b>6</b>	<b>MEMOIRE EN REPONSE</b> .....	30
<b>7</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES</b> .....	30
7.1	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	31
7.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS .....	36
7.3	LES FORMES URBAINES.....	39
7.4	PERIMETRE DU PROJET DE ZAC .....	40
7.5	LOIS, REGLEMENTATIONS .....	44
7.6	ETAT DES LIEUX SUR AEU .....	45
7.7	LES FERMES URBAINES .....	47
7.8	IMPACTS SOCIAUX ET ECONOMIQUES.....	48
7.9	PRISE EN COMPTE DES DEMANDES DU PUBLIC.....	50
7.10	INFORMATIONS PREALABLES SUR LA CESSIBILITE DES PARCELLES.....	50
7.11	LES PROPRIETES IDENTIFIEES POUR LA CESSIBILITE.....	51

7.12	AUTRES OBSERVATIONS.....	52
8	<b>BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>53</b>
9	ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	53

## 1 GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E21000130 / 44 du 10 septembre 2021, en vue de procéder à « l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique aux titres des articles L181-1 et L181-2 du code de l'environnement (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés), à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle ». Je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble de ces éléments, j'ai établi ce rapport d'enquête publique unique, premier document qui dresse le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de la consultation du public. Les trois conclusions et avis motivés (autorisation environnementale unique, déclaration d'utilité publique et cessibilité des parcelles de la 1<sup>ère</sup> phase) portant sur le projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes constituent une seconde partie, indissociable de ce rapport d'enquête publique.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits des dossiers de présentation mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique.

### 1.2 LEXIQUE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISES

ARS : Agence Régionale de la Santé

CLE : Commission Locale de l'Eau

CSRPN : Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

DUP : Déclaration d'utilité publique

ERC : Eviter, Réduire, Compenser

IOTA : Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements

MRAE : Mission Régionale d'Autorité environnementale

PLH : Programme Local d'Habitat

PLUM : Plan Local d'Urbanisme métropolitain

PPA : Personne publique associée

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

ZAC : Zone d'activité concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

### 1.3 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concertée Doulon-Gohards.

La création de ZAC a été approuvée par délibération métropolitaine le 16 décembre 2016. Le secteur Doulon-Gohards, situé dans l'Est nantais, constitue une des dernières réserves foncières de la ville de Nantes. Ce projet s'inscrit sur 180 ha, au nord du faisceau ferroviaire Nantes-Paris, entre le village du Vieux-Doulon et la commune de Ste-Luce-sur-Loire. Historiquement composé de terres maraîchères, de terres basses humides, boisées ou remblayées, le territoire est drainé par les 2 ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, qui confluent avant de traverser le site de l'ancien étier de Mauves, entre voies ferrées et boulevard, puis la prairie herbagée de Mauves classée Natura 2000.

Ce site de 180ha, dont 100ha sont classés en zone naturelle, représente une opportunité pour la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat. Avec seulement 70 hectares à urbaniser, le site offre une capacité d'environ 2.700 logements à l'horizon 2035, prenant le relais de l'écoquartier Bottière-Chênaie. L'atteinte des objectifs ambitieux du PLH passe par la mobilisation des deux derniers secteurs d'urbanisme en devenir au PLU (secteurs Umb et 2AU), Gohards et Champ de Manœuvre.

Le développement du site permettra à Nantes Métropole de s'inscrire pleinement dans les politiques publiques de préservation et renaturation des milieux naturels (100ha), et de développement d'un projet innovant d'implantation de nouvelles exploitations agricoles (12ha) en lien avec les orientations métropolitaines sur l'économie circulaire et le plan de transition alimentaire. Le projet permettra de répondre à des problématiques actuelles de gestion du quartier, constituant une forte attente des habitants de ce secteur géographique :

- Restauration du fonctionnement hydraulique des espaces publics existants et désenclavement des sites vulnérables au regard du risque inondation ;
- Sécurisation des lieux de confins par la restauration et la protection de milieux naturels et proposition de construction d'habitat adapté ;
- Renforcement de l'offre en équipement public.

Au regard de la nature du projet et du site d'étude, et en conformité avec les remarques émises lors de l'évaluation environnementale de création de la ZAC, le projet de Doulon-Gohards est soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique comprenant un dossier d'Autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

Enfin, dans le secteur de Doulon-Gohards, la maîtrise foncière publique est organisée de longue date dans le cadre d'une ZAD, au fur et à mesure de l'arrêt des activités maraîchères.

### 1.4 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

L'enquête publique unique est réalisée en application de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique environnementale est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du **Code de l'environnement**. Ces articles précisent notamment le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et toutes les conditions de prise en compte des observations du public. L'autorisation environnementale unique est régie par les articles R.181-13 (nécessité d'une évaluation environnementale adossée à une étude d'impact) et R.181-14 (demande d'autorisation « loi sur l'eau » et demande de dérogation aux interdictions de porter atteinte aux espèces et habitats protégés).

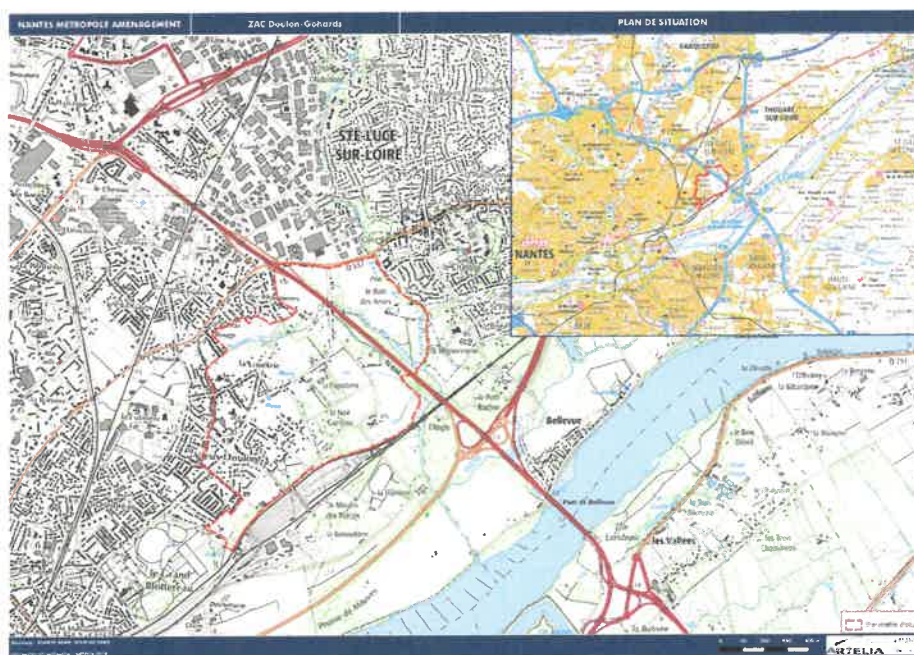
L'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet sont régies par les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.131-1, L.132-1 à L.134-4, R112-1 à R112-4, R131-3 à R131-14 du **Code de l'Expropriation** (utilité publique, détermination des parcelles et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées, déroulés des enquêtes, contenus des dossiers, dispositions générales et particulières...)

## 2 LE PROJET MIS EN ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

### 2.1 LE DOSSIER SE RAPPORTANT A LA DEMANDE DE DUP

#### 2.1.1 Localisation - Plan de situation

Géographiquement à l'Est de Nantes, dans le quartier Doulon-Bottière, le territoire des Gohards est rattaché au Vieux Doulon historique : ancien bourg implanté le long de la Loire et intégré à la commune de Nantes au début du 20<sup>ème</sup> siècle.



Le site est délimité à la fois par le faisceau ferroviaire et la gare de triage du grand Blottereau au Sud, par le périphérique et l'agglomération de Sainte-Luce à l'Est, par la route de Sainte-Luce au Nord.

#### 2.1.2 Les objectifs de l'opération d'aménagement

Sur un territoire composé anciennement de terres maraîchères devenues disponibles, le projet ambitionne une requalification de celui-ci, avec à la fois :

- Une agriculture urbaine de pleine terre, sur environ 8 ha et 4 fermes bio en circuit court et le confortement de 5 sites de jardins familiaux et collectifs ;
- Une restauration hydraulique et écologique d'environ 100 ha d'espaces naturels intégrant des continuités paysagères vers la Loire, le parc du Grand Blottereau et l'écoquartier Bottière-Chénaie ;
- La construction d'un quartier populaire d'accession abordable et d'habitat adapté d'environ 2.700 logements (25 % de logements sociaux, 30 % de logements en accession abordable et 45 % de logements en accession libre), sur environ 60 ha organisés en 10 fragments urbains mixtes, associant cours d'activités, nature en ville et biodiversité ;

- Le confortement commercial et urbain du Vieux-Doulon, village dans la métropole ; la requalification de la rue de la Papotière en voie urbaine multimodale, avec la création d'un maillage de voies actives de déplacement, notamment de voies cyclables ;
- Un maillage d'espaces publics piétons et cycles et mutualisant des programmes de services de proximité au cœur des fragments (parkings, services collectifs, espaces verts et de convivialité, ...)

### 2.1.3 Les principes d'aménagement

La culture maraîchère faisant partie de l'identité du quartier. Le projet conservera dans son périmètre des outils à disposition : des terres arables, des anciens corps de fermes, de nombreux puits et réservoirs.

Le projet vise à restaurer une gestion hydraulique naturelle du territoire, en lien avec les continuités paysagères, s'appuyant sur une mise en relation du parc du Grand Blottereau avec les zones naturelles et humides des différents territoires de l'eau.

Conformément à l'OAP spécifique au secteur Doulon-Gohards inscrite au PLUM, le projet prévoit la construction d'environ 2.700 logements, avec un objectif de mixité sociale adaptée au contexte existant de quartier populaire (25 % de logements sociaux, 30 % de logements en accession abordable et 45 % de logements en accession libre) et permettant aux futurs habitants de trouver une offre d'accession à la propriété maîtrisée (50% des logements construits pour l'accession).

Le projet Doulon-Gohards fonde ses futurs usages sur la ville de la proximité : polarité commerciale du Vieux Doulon, proximité à la zone d'emplois de la Métropole, équipements publics existants et/ou à venir, modes actifs piétons et cycles favorisés. Pour ce faire, les espaces publics seront adaptés, la fréquence des transports en commun augmentée et les espaces cyclables structurés.

Une concertation active est engagée depuis 2015 pour aboutir à une appropriation positive du projet de ZAC.

Les 8 « fragments urbains » couvrant environ 70ha des 180ha seront aménagés en 3 phases successives. La 1ère phase de développement portera sur les secteurs Vallon des Gohards, Louëttrie-Papotière et Saint Médard, comptabilisant près de 1000 logements. La livraison des premiers espaces publics définitifs est prévue courant 2022-2023, en cohérence avec la livraison du groupe scolaire et les premiers logements.

### 2.1.4 Le programme de construction

Le secteur Doulon-Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité, s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du secteur et engageant une démarche de projet intégrant la nature au cœur de la ville

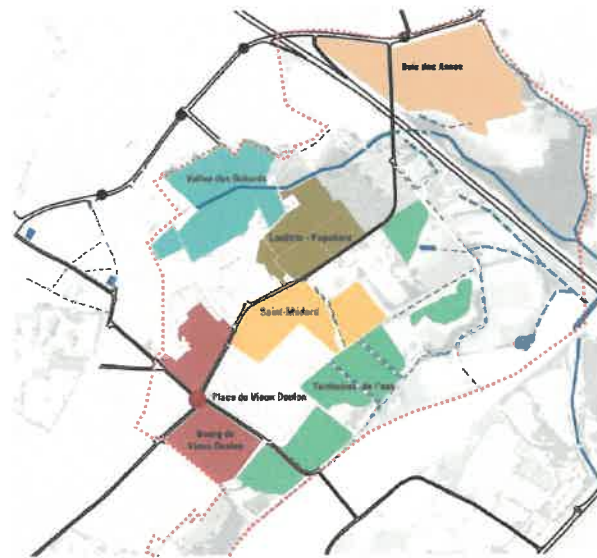
#### 2.1.4.1 Le projet agricole

La dimension nourricière du projet s'affirme comme un caractère central du développement du projet. La surface mobilisable pour installer des projets agricoles aux systèmes techniques différents sur le quartier est d'environ 12 ha au total, répartis sur 5 sites.

Les premières réalisations portent notamment sur la réactivation de « tenues maraîchères » mettant en exploitation 4 fermes bio en pleine-terre et en circuit-court sur 8ha dès la première phase de développement. A court terme, l'agriculture urbaine est jugée comme un outil permettant une gestion transitoire raisonnée de différents sites en friches ou en passe de le devenir, par la mise en place d'un éco-pâturages de vaches nantaises. A terme, l'installation agricole du projet sera réalisée sur 7 fermes et couvrira près de 12ha de surfaces utiles, augmentés de près de 5ha de jardins nourriciers.







- Le Vallon des Gohards nord développant 400 logements environ sur près de 5ha ;
- La Louëttrie - Le Nord Papotière développant 300 logements environ sur près de 11ha ;
- La Saint Médard développant 300 logements environ sur près de 10ha ;
- Le Bois des Anses à l'est du périphérique développant 700 logements environ sur près de 15ha ;
- Les Moissons-Nouvelles développant 100 logements environ sur près de 4ha ;
- Le Vallon des Gohards sud développant 70 logements environ sur près de 5ha ;
- Les Territoires de l'eau développant 700 logements environ sur près de 14ha ;
- Le Bourg développant 100 logements environ sur près de 8ha ;

Chaque fragment se définit selon un socle commun de conception et d'usage fondé sur l'interprétation contemporaine de la trame historique, la ville des courtes distances et de la mise en commun, la complémentarité et la vigilance aux voisinages et selon un caractère spécifique à son environnement immédiat avec une gestion progressive des hauteurs et des typologies de construction.

Les formes urbaines (ou fragments urbains) seront diversifiées. Ainsi, la façon d'habiter ne sera pas la même que l'on soit proche du ruisseau des Gohards, du bourg ou des territoires de l'eau. Le fragment est piéton, dans un paysage d'origine préservé et valorisé. Les voitures restent à l'entrée dans des parkings silo qui permettent de ne pas impacter les sols. On chemine dans un environnement naturel jusqu'à son logement.

#### 2.1.4.4 La stratégie de de requalification des espaces publics

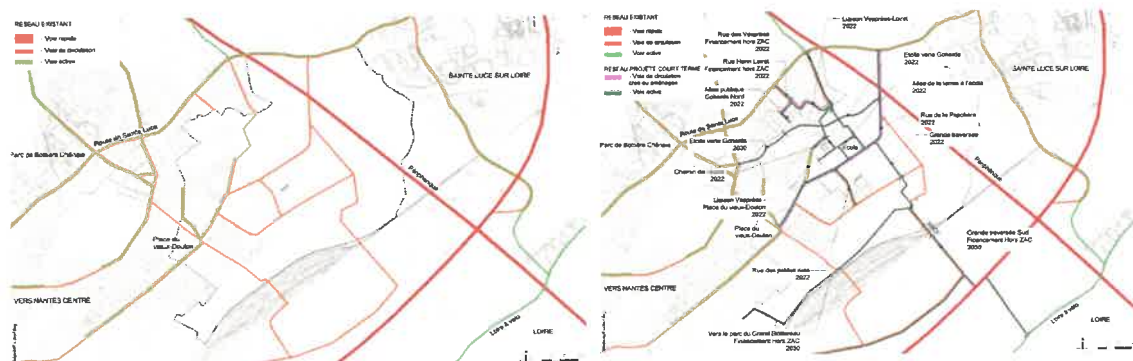
Les espaces publics de Doulon sont à la fois les marqueurs d'un relief terrestre et d'une identité maraichère au travers des bâtiments et ouvrages qui les bordent. Les voies de circulation existantes constituent une maille hiérarchisée qui a la capacité à être maintenue et améliorée pour assurer le développement urbain du nouveau quartier sans création de nouvelle voie structurante.

Le projet réglera donc la place à la voiture en offrant des solutions innovantes en matière de stationnement, mais aussi en matière de modes actifs et de transports en communs. L'accès aux écoles, au bourg, aux arrêts de transport en commun présenteront un cheminement agréable et sûr.

C'est tout un réseau de circulations dévolues aux modes doux qui constitue la caractéristique majeure de la mobilité du quartier et sera un des garants du vivre-ensemble, avec notamment :

- Une trame viaire structurante (rue de la Papotière) ;

- La « grande traversée », liaison à terme de l'Erdre jusqu'à la Loire ;
- Des dessertes internes aux fragments, entièrement dévolus aux modes doux ;
- Des espaces publics paysagés



### 2.1.5 Caractéristiques des ouvrages les plus importants

En préalable aux 8 « fragments urbains » listés au chapitre (2.1.4.3.), de futurs équipements de la ZAC sont d'ores et déjà lancés, voire finalisés :

- Les travaux d'aménagement des fermes Louëtrie et St Médard ;
- Les travaux d'aménagement des fermes Louëtrie 2 et Bois des Anses ;
- Les travaux du groupe scolaire de la Papotière, pour une ouverture en septembre 2022 ;
- Les espaces publics majeurs du quartier seront réalisés dès la première phase de travaux :
  - La rue de la Papotière sera requalifiée dans son intégralité,
  - La grande traversée piétonne et cycle proposant un nouvel itinéraire du Nord au Sud,
  - La desserte du fragment nord par une voie apaisée paysagée ;
  - L'ouverture d'espaces publics contigus au ruisseau des Gohards.
- Sur cette même période, la dépose et l'intégration souterraine des lignes HTA traversant la ZAC contribueront aux actions de requalification du quartier

La livraison des premiers espaces publics définitifs (parcs, jardins et parti végétal) sera synchronisée avec la livraison du groupe scolaire et les premiers logements :

- Valorisation de la végétation existante, végétation des noues de collecte des eaux pluviales ;
- Le parc des Gohards et le parc Ligérien.

### 2.1.6 Les avantages du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards veut requalifier un territoire dégradé par les enrichissements des terres agricoles abandonnées et les occupations illicites sur des espaces naturels en souffrance. Les avantages affichés par Nantes Métropole sont les suivants :

#### 2.1.6.1 Les installations d'exploitations agricoles

La réactivation des terres agricoles et maraîchères répond pour tout ou partie aux axes de travail et engagement du Projet Alimentaire Territorial de la métropole Nantaise, avec des productions en agriculture biologique, contribuant à la transition écologique et l'équilibre alimentaire.

L'agriculture urbaine est également un levier permettant une gestion transitoire raisonnée de différents sites en friche ou en passe de le devenir par la mise en place d'un éco-pâturage de vaches nantaises.

#### 2.1.6.2 La mise en valeur des milieux naturels et l'intégration paysagère

Situé dans un environnement naturel et boisé, les espaces naturels conservés et restaurés occuperont 56% de la surface de la ZAC (100ha des 180ha), contribuant à améliorer l'environnement paysager. Le projet intègre un certain nombre de mesures en faveur du milieu naturel : la restauration de zones

humides parfois comblées au fil du temps, la restauration de parcelles restées en friche et de boisements déstructurés par les opérations de remblaiement et occupations successives.

La restauration des zones humides permettra un retour des continuités et corridors écologiques de plantes aquatiques et amphibiens adaptées à l'accueil de la faune, notamment les amphibiens.

Les mesures de restauration et de gestion des haies bocagères et boisements permettront de rétablir des milieux propices pour les insectes, favorables aux insectes, oiseaux et aux chauves-souris.

#### 2.1.6.3 *Le développement de l'offre de logements*

Dans la continuité des opérations publiques d'aménagement engagées depuis plusieurs années sur le secteur Nord-Est de Nantes, le projet de Doulon-Gohards répond aux objectifs du PLH et du PADD du PLUM, avec l'apport d'environ 2700 logements supplémentaires, dont des logements sociaux et abordables à la primo-accession.

La revitalisation du secteur sollicite la construction d'équipements publics supplémentaires et l'implantation de commerces et services de proximité, générateurs d'emplois.

#### 2.1.6.4 *Le développement des circulations actives*

Plusieurs aménagements favoriseront « la ville des courtes distances », par des circulations douces, piétonnes et cyclables, composantes majeures du projet d'aménagement.

Les cheminements les plus structurants seront larges, confortables et éclairés, ils permettront de circuler de manière sécurisée.

#### 2.1.7 *Appréciation sommaire des dépenses*

Le montant sommaire des dépenses induites pour la réalisation de la ZAC de Doulon-Gohards s'établit à **61.130.000 euros** (hors taxes). Il se décompose de la manière suivante :

- Etudes et frais divers (études de définition, frais financiers, taxes et assurances, frais de communication, actualisation) : 6.230.000 euros HT ;
- Frais d'acquisition foncières et frais de libération des sols : 21.000.000 euros HT ;
- Frais d'aménagement (travaux d'infrastructure, mission de maîtrise d'œuvre des espaces public, aléas frais RT) : 28.935.000 euros HT ;
- Coût des honoraires de la concession : 4.965.000 HT.

#### 2.1.8 Réponse du MOA aux observations des services de l'Etat sur le dossier de DUP

La demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC de Doulon-Gohards a été déposée auprès des services de l'État le 18 août 2020. Les services de l'État ont instruit celui-ci et souhaité obtenir des compléments d'information. Le mémoire en réponse à ces requêtes a été versé au dossier d'enquête publique dans le dossier DUP. Ci-après un résumé des quatre réponses apportées :

- **Volet urbanisme.** A la question rappelant que « *le dossier devra également justifier de la compatibilité du projet avec les dispositions du PLUM au regard de l'ensemble des tranches du projet (zones 2AU, espaces boisés classés, etc...* »,
  - ✓ Nantes Métropole répond que le projet « *se développe en 3 phases d'aménagements distinctes de cinq ans chacune, permettant une adaptation progressive du zonage du PLUM aux orientations programmatiques développées. La 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement porte sur la période 2020-2025, et se trouve en parfaite compatibilité avec le PLUM en vigueur. Concernant les phases ultérieures de développement, elles feront l'objet de mise en compatibilité successives dans le cadre des procédures de modification et/ou révision du PLUM à l'échelle métropolitaine* »

- **Volet parcellaire.** A la question mentionnant la « Nécessité de confirmer que l'enquête parcellaire prévue concerne l'intégralité du périmètre DUP (toutes tranches confondues) et clarifier l'absence des parcelles n° 004, 011 et 023 qui ne figurent pas sur les états parcellaires joints au dossier »,
  - ✓ Nantes Métropole confirme que *« le dossier de DUP concerne l'intégralité du périmètre de l'opération d'aménagement. Compte-tenu du phasage opérationnel par tranche de cinq années et de la complexité de gestion de grands fonciers détenus par des propriétaires privés institutionnels mais régulièrement occupés de manières illicites, le projet prévoit le déclenchement de trois dossiers d'enquêtes parcellaires successifs, calées sur les trois phases opérationnelles. Dans ce cadre, le dossier d'enquête parcellaire faisant l'objet d'une enquête publique unique avec le dossier de DUP et d'AEU ne concerne que les acquisitions nécessaires à l'accomplissement de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle »*
  
- **Volet risque d'inondation par débordement des cours d'eau (1).** A la précision que « au regard du PPRi de la Loire aval dans l'agglomération nantaise approuvé le 31 mars 2014, le foncier de cette ZAC est pour partie inondable. L'étude d'impact contenue dans le dossier fait état (Cf. chapitre III.1.4) d'un respect global du PPRi par ce projet ... Ces intentions devront être confirmées par un report clair et exhaustif sur le zonage réglementaire du PPRi de l'ensemble des constructions prévues sur les îlots des 3 phases précitées et suivies d'effet lorsque chacune de celles-ci deviendra opérationnelle. »
  - ✓ La maîtrise d'ouvrage précise que *« l'aménagement du projet n'envisage des constructions nouvelles en zones inondables (aléa faible du PPRi secteur b) que sur les secteurs de Moissons Nouvelles (au sud) et sur une partie des Territoires de l'eau. Par la transparence hydraulique des constructions proposées, le projet sera conforme aux dispositions du PPRi et respectera le cas échéant les principes décrits dans le dossier AEU, à savoir la mise en place d'un système de noues destiné à collecter, stocker et réguler les eaux pluviales et une adaptation des typologies bâties (individuel groupé, intermédiaire, collectif) par l'absence de parking en sous-sols et la transparence hydraulique des constructions... Ces principes seront également adoptés pour l'îlot du secteur Louëtrie, prévu hors aléa mais situés à proximité du ruisseau des Gohards, en limite d'un champ d'expansion des crues (zone r du PPRi) et potentiellement dans l'enveloppe des inondations obtenues par simulations (notamment centennal) »*
  
- **Volet risque d'inondation par débordement des cours d'eau (2).** « Dans le cadre de la contribution de la DDTM à l'avis de l'Autorité environnementale (AE) sur ce dossier émis en 2016, il a été demandé sur cette thématique que le projet de remblais doit démontrer le respect du principe de transparence hydraulique au travers de la non aggravation des risques d'inondation, de l'impact sur la ligne d'eau et des zones d'expansion des crues... Il devra être rappelé au maître d'ouvrage que les remblais sont également interdits en zone b, à l'exception toutefois des mouvements de terre admis par l'article 3 du chapitre II du titre III du règlement du PPRi qui relaie le cadre dérogatoire de la disposition 1-2 du PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016 2021. »
  - ✓ Nantes Métropole précise que *« les remblais générés par les voies et chemins de désenclavement sont partiellement implantés en zones d'aléas faible et moyen du PPRi. L'article 3 du chapitre II du titre III du PPRi autorise ces travaux d'infrastructures présentant un caractère d'intérêt général. Le mémoire en réponse à la demande de complément du dossier d'Autorisation Environnementale Unique déposé le 16 janvier 2021 clarifie les modalités de réalisation de ces remblais, tout en garantissant la transparence hydraulique (cf. AEU pièce 7 Chapitre modifié : § 5.4.4. Voies de désenclavement). Dans ce cadre, le dossier d'Autorisation Environnementale vise*

*désormais, à titre déclaratif, la rubrique 3.2.2.0 au titre de la réalisation des voies de désenclavement »*

- **Volet gestion des sols pollués et protection des usages.** A la question posée « *À l'issue de l'examen du dossier, le directeur régional de l'ARS des Pays de la Loire émet des réserves quant à la gestion des sols pollués et la protection sanitaire des usages... Un complément d'étude est nécessaire pour déterminer les mesures... Des précautions seront à prendre à ce titre pour la protection du groupe scolaire prévu dans ce projet* »,
  - ✓ La maîtrise d'ouvrage confirme que « *Conformément aux précisions apportées dans le mémoire en réponse à la demande de complément du dossier d'Autorisation Environnementale Unique déposé le 16 janvier 2021. Nantes Métropole confirme que le niveau de pollutions repérées dans l'étude de sol a bien été pris en compte dans le projet. Ces pollutions sont identifiées sur des secteurs circonscrits. Selon les impacts identifiés au regard des seuils réglementaires et de la cohérence avec le fond géochimique naturel du site, les terres seront traitées soit par recouvrement par des terres saines soit par purge soit rendues inaccessibles par la mise en place d'un système de sécurité en lien avec la philosophie environnementale du projet. Ce sera le cas par exemple pour la poche de pollution repérée dans le boisement à proximité de l'école. D'ores et déjà un plan de superposition du plan des pollutions sur le plan du projet est fourni ci-dessous. Il permet ainsi de repérer les secteurs impactés par la 1ère phase du projet dont seule l'école apparaît comme établissement sensible. Ainsi, l'étude pollution menée spécifiquement pour ce projet est jointe en annexe* ».

## 2.2 L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

Une étude d'impact portant sur le projet de ZAC dans le secteur de Doulon-Gohards a été réalisée en 2016 par le bureau d'études SETUR.

La procédure d'autorisation environnementale unique est applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017. Au regard de la nature, du dimensionnement du site et de ses différentes composantes, le projet est soumis à la réalisation d'une autorisation environnementale unique (AEU) comprenant un dossier d'autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés. Ces deux dossiers sont fusionnés en une seule autorisation environnementale, déposée par le porteur de projet, Nantes Métropole.

L'analyse du dossier AEU porte sur l'ensemble de la ZAC.

### 2.2.1 Présentation du projet

Il ne sera pas répété ici les données géographiques sur la localisation du projet listées au chapitre (2.1).

#### 2.2.1.1 Objectifs du projet

Le territoire de Doulon-Gohards s'inscrit dans la démarche d'Eco-cité Nantes-St Nazaire dont l'objectif est de « construire la ville autour du fleuve » dans le respect des principes de développement durable. Le projet propose d'inventer la « Ville Fertile » dont l'objectif est de :

- **Développer le quartier en s'appuyant sur la singularité des lieux** : une géographie des bourgs de Loire et une histoire marquée par la présence des maraîchers et des cheminots ;
- **Retrouver une dimension nourricière** en développant une nouvelle forme d'agriculture urbaine, de proximité et durable ;
- **Révéler un territoire vaste et multiple** en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du site ;

- **S'appuyer sur le tissu social et économique du quartier** en particulier la centralité du Vieux-Doulon ;
- **Remettre l'eau au cœur de la ville** et faire de cet élément naturel un élément fédérateur du territoire (dans la continuité et la philosophie du projet de Bottière-Chênaie) ;
- **Mettre en valeur les zones humides** en procédant à une restauration de ces milieux ;
- **Mettre en valeur les milieux naturels** : conserver les boisements, replanter des haies... ;
- **Préserver le patrimoine naturel existant** (présence de sites archéologiques).

#### 2.2.1.2 Périmètre du projet et présentation générale

Le périmètre de la ZAC occupe une superficie de 180 ha environ, **dont 100 ha classés en zone naturelle** pour la création de coulées vertes. Le projet Doulon-Gohards prévoit au terme des 3 phases de construction environ 2 700 logements pouvant accueillir 5670 habitants.

Le projet prévoit la préservation, la valorisation et la renaturation d'espaces de nature. Il prévoit aussi de valoriser des projets d'agriculture urbaine avec la réactivation de quatre fermes.

FRAGMENTS	Surface foncière <i>m²</i>	Logements			Activités / services	Equipement
		Surface de plancher <i>m²</i>	Nombre de logements <i>nb</i>	Nombre d'habitants attendus <i>nb</i>	Surface de plancher <i>m²</i>	Surface de plancher <i>m²</i>
<b>PHASE 1 – 2020-2025</b>	<b>257215</b>	<b>66336</b>	<b>1003</b>	<b>2107</b>	<b>3678</b>	<b>12658</b>
Vallon des Gohards / Gohards nord	47 293	25 133	380	798	286	
Saint Médard	95 938	19 781	298	626	3 392	
Louetrie	113 984	21 422	325	683		12 658
<b>PHASE 2025-2030</b>	<b>317725</b>	<b>65802</b>	<b>997</b>	<b>2094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vallon des Gohards / Gohards sud	51 656	4 620	70	147		
Bois des Anses	150 416	46 200	700	1 470		
Moissons Nouvelles	36 150	8 052	122	256		
Bourg	79 503	6 930	105	221		
<b>PHASE 3</b>	<b>137 549</b>	<b>46 200</b>	<b>700</b>	<b>1 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Territoires de l'eau	137 549	46 200	700	1 470		
<b>Total</b>	<b>712 489</b>	<b>178 338</b>	<b>2 700</b>	<b>5 670</b>	<b>3 678</b>	<b>12 658</b>

Le projet prévoit l'aménagement de **8 fragments urbains** répartis dans différents secteurs de la ZAC et représentant une superficie foncière totale de **71,24 ha**. L'aménagement sera cadencé dans le temps en 3 phases distinctes de 5 ans chacune, permettant d'accueillir à terme environ 5670 habitants.

Le pétitionnaire est le propriétaire du terrain visé par le projet et dispose du droit d'y réaliser celui-ci ou qu'une procédure (DUP) est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit.

#### 2.2.2 Le dossier IOTA

##### 2.2.2.1 Environnement du site (état des lieux)

La ZAC de Doulon-Gohards est positionnée en rive droite de la Loire, sur le bassin versant du ruisseau de l'Aubinière.

Afin de reconquérir une certaine qualité paysagère au droit de la Saint Médard, il est envisagé de remettre à ciel ouvert le ruisseau des Gohards sur un linéaire de l'ordre de 150 mètres.

- L'Aubinière reçoit en rive droite le ruisseau des Gohards, très artificialisé dans sa partie amont. Il débouche dans la ZAC au droit de la Saint Médard par l'intermédiaire de deux busages de taille conséquente. Dans sa partie aval, son écoulement à l'air libre représente un axe structurant du paysage.

L'aire d'emprise de la ZAC est soumise sur sa partie aval et le long des ruisseaux de l'Aubinière et des Gohards à un risque d'inondation, à partir de la Loire, répertorié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'agglomération Nantaise.

- Ces contraintes ont été prises en compte dans le cadre du programme d'aménagement. Les investigations de terrain réalisées sur la thématique « EAU » ont permis d'inventorier une vingtaine d'hectares susceptibles d'être classés en zone humide.
- Les ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière constituent des trames bleues vers la vallée de la Loire classée en zone Natura 2000.

A souligner la présence de l'Agrion de Mercure, une espèce de libellule protégée qui colonise la partie aval du ruisseau des Gohards.

#### 2.2.2.2 Nature et nomenclature des aménagements visés

Au regard de l'article R214-1 du code de l'environnement, les aménagements projetés relèvent des rubriques suivantes :

Rubrique	Description de la rubrique	Projet
1.1.1.0.	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, etc.	Pose de piézomètres faisant l'objet d'une procédure à part => Dossier de déclaration d'ores et déjà déposé
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces artificielles etc.	Rejets des EP du projet dans les ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière - Surface de la ZAC = 180 ha => Autorisation
3.1.2.0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou...	Restauration du ruisseau des Gohards entraînant des modifications du profil en travers du lit sur une longueur de 245ml avec création de franchissements sur le ruisseau des Gohards => Autorisation
3.1.5.0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, etc.	Pas de travaux dans le lit mineur des cours d'eau. Néanmoins, un passage à gué sera créé au niveau du ruisseau des Gohards dans la partie réouverte du ruisseau. La partie réouverte du ruisseau des Gohards (aujourd'hui busée) ne peut être considérée comme une zone d'alimentation ou de croissance. Un passage à gué au niveau du ruisseau des Gohards est susceptible d'artificialiser le fond du cours d'eau sur une superficie inférieure à 200 m <sup>2</sup> . Cette artificialisation est largement compensée par la réouverture du ruisseau des Gohards. => Déclaration
3.2.2.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau etc.	Les îlots d'aménagement respectent les zones d'expansion des crues et les prescriptions du PPRI. Seules quelques voies de désenclavement aménagées pour la sécurité des habitants sont implantées en zones d'aléa. Superficie totale de 4125 m <sup>2</sup> pour un volume soustrait après compensation de 125 ms => Déclaration

#### 2.2.2.3 Incidences du projet au regard de la thématique « EAU »

Le programme d'aménagement a intégré dès sa conception la thématique « EAU » :

- La totalité des zones humides répertoriées dans le périmètre est évitée et ne fera l'objet d'aucun aménagement.

D'un strict point de vue hydraulique :

- La réouverture du ruisseau des Gohards au droit de la Saint Médard ne modifiera en rien les écoulements amont.

- Toutefois, l'aménagement futur générera une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols, et donc des risques de ruissellements urbains. Pour compenser ces apports pluviaux complémentaires, la gestion des eaux pluviales est conçue sous la forme d'un réseau dense de noues assurant le transfert/stockage des eaux pluviales. Le dimensionnement des ouvrages hydrauliques est basé sur les prescriptions du zonage pluvial de Nantes Métropole (pluie de retour 10 et 30 ans – Débit de fuite limité à 3 l/s/ha). Une modélisation hydraulique spécifique a été réalisée afin de comparer les enveloppes d'inondation, avant/après projet, générées par les ruissellements amont.

Le projet est compatible avec l'ensemble des dispositions et orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Loire Estuaire qui lui sont applicables.

Il apparaît que les aménagements proposés (l'ouverture et ajustement du lit mineur du ruisseau de Saint Médard, la prise en compte des prescriptions du PLUM de Nantes Métropole pour la gestion pluviale pour chaque fragment urbain, le reprofilage et l'amélioration des écoulements au droit des ouvrages SNCF) permettront de réduire significativement ces enveloppes d'inondation plus particulièrement pour les événements inférieurs à la centennale.

Enfin, les incidences sur les espèces animales inféodées aux zones humides sont insignifiantes et strictement limitées au comblement potentiel d'une petite mare au droit du Bois des Anses.

### 2.2.3 Demande de dérogation exceptionnelle relative aux espèces protégées

#### 2.2.3.1 Les expertises préparatoires

29 expertises ont été réalisées par des écologues sur le site de la ZAC de Doulon-Gohards sur la période du 19 mars 2014 au 30 avril 2021, inventaires portant à la fois sur la faune et sur la flore. Les observations et relevés ont été réalisés indépendamment sur les 4 saisons.

#### 2.2.3.2 Etat initial

L'analyse de ces données concluent à l'existence de deux catégories d'enjeux environnementaux sur le périmètre d'étude : les friches et le réseau de zones humides et cours d'eau d'importance.

##### 2.2.3.2.1 Les friches

Les friches sont identifiées diverses, instables sur le périmètre en raison des activités (jardinage, déprises et reprises en jardins, nombreuses occupations illégales sur le secteur, la fermeture de ces habitats). Ces habitats accueillent des oiseaux nicheurs patrimoniaux nettement présents (le Tarier pâle, la Cisticole des joncs, la Bouscarle de cetti, la Linotte mélodieuse et le Faucon crécerelle). Le Serin cini est présent en limite des aménagements.

- Le Hérisson d'Europe est présent dans ce réseau dégradé de friches et jardins.
- La présence des reptiles et amphibiens semble très aléatoire à moyen terme en raison des différentes pressions notamment remblais, occupations sauvages et très forte circulation routière.
- Un alignement d'arbres accueille le Grand Capricorne présent le long de l'Aubinière.

Pour les espèces terrestres, la fonctionnalité de ces habitats est limitée en raison du trafic routier.

##### 2.2.3.2.2 Le réseau des habitats humides et cours d'eau

Le réseau des habitats humides et cours d'eau associés est jugé plus préservé et connecté.

- Associé aux habitats, ce réseau représente un enjeu fort du périmètre. Cet ensemble accueille des habitats boisés alluviaux d'intérêt communautaire, et une station de Fritillaire pintade à proximité du ruisseau du Gohards.



- Par ses possibles connexions, il représente les seuls habitats potentiellement pérennes pour les reptiles et amphibiens du périmètre, pour le putois.
- Ces habitats sont les plus attractifs en termes de zones de chasse pour les chiroptères.

La restauration de ces zones humides et des connexions de ce réseau avec les habitats préservés présents au sud de la voie ferrée puis jusqu'à la Loire représente un enjeu fort. Il semble que le maintien pérenne de la présence de chiroptères, reptiles, amphibiens et oiseaux ne puisse passer que par cet ensemble reconnecté au lit majeur de la Loire, au regard des contraintes inhérentes à ce quartier qui est une enclave urbaine.

Le diagnostic précise que ces habitats subissent régulièrement de très fortes dégradations, aussi bien au nord qu'au sud de la voie ferrée.

### 2.2.3.3 Impacts bruts

Les impacts bruts sont évalués sur la base des surfaces envisagées à l'urbanisation. Le principe du présent dossier est de demander une dérogation exceptionnelle au titre des impacts des aménagements de la phase 1. Ci-après les tableaux de synthèse extraits du dossier de présentation.

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	IMPACT BRUT	ÉVALUATION DE L'IMPACT
Enjeux relatifs au dispositif Natura 2000	Boisements alluviaux et invertébrés d'intérêt communautaire	Aucun périmètre Natura 2000 n'est impacté directement. La ZPS et la ZSC de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé ne sont qu'à 700m environ des aménagements, déconnectées du projet par les coupures fortes de la voie ferrée et du Boulevard des Prairies de Mauves. Un impact indirect et une connexion fonctionnelle restent tout de même possibles par le cours de l'Aubinière et ses annexes humides et l'on a vu que des habitats boisés d'intérêt communautaire remontent effectivement le cours d'eau jusqu'au projet et son impactés par certains des projets envisagés : 18 000m <sup>2</sup> impactés (boisements de type 91F0 et 91F0 à l'est des Territoires de l'Eau). Le Grand Capricorne est présent dans un double alignement d'arbres situé dans le parc de l'ITEP de la Papetière. Ce double alignement d'arbres était concerné par des projets immobiliers à certaines phases de la construction du projet. Un arbre abrite l'espèce et une vingtaine est potentiellement attractive. La Rosalie des Alpes est notée en un point à proximité du projet. L'arçon de Mercure est présent sur une zone clairement hors du projet, et gérée par la collectivité. Il ne présente pas de risque d'impact direct mais une faible probabilité d'impact indirect.	Destruction de 18 000m <sup>2</sup> habitats d'intérêt communautaire prioritaires à proximité directe du périmètre Natura 2000 et connecté à l'écosystème d'intérêt communautaire du Grand Capricorne.
ZNIEFF	ZNIEFF hors d'impact direct	Les ZNIEFF de la Vallée de la Loire d'amont et aval de Nantes correspondent aux limites du périmètre Natura 2000. Situées à 700mètres du projet elles ne risquent pas d'impact direct. Là aussi un impact indirect est envisageable sur le fonctionnement systématique avec les habitats alentours de par la destruction d'habitats humides d'habitats d'intérêt communautaire et de la population de Grand Capricorne.	Impact indirect sur des habitats de relief proches des ZNIEFF et espèces concernées par ces ZNIEFF.
Trame verte et Bleue	Impact sur habitats fonctionnels connectés aux corridors locaux	Le projet n'impacte pas directement les corridors identifiés, notamment le Gohards, mais il impacte ses abords. Il supprime par contre 15 ha de surface d'habitats fonctionnels proches de la trame verte et bleue locale dont 5 ha de zones humides et 7 ha d'habitats boisés dont 18 000m <sup>2</sup> d'habitats d'intérêt communautaire.	Impact sensible sur 15 ha d'habitats fonctionnels connectés sans création de ruptures de continuité.
Trame noire	Ajout de points d'éclairage	Le projet vient ajouter de nombreux points d'éclairage et vient donc à ce titre nettement perturber la trame noire locale : proximité d'habitats et corridors humides liés à la vallée de la Loire. Cela cependant dans un contexte déjà très fortement éclairé.	Impact sensible à proximité d'habitats humides et fonctionnels mais dans un contexte déjà dégradé.
Zones humides	Destruction de zones humides	5 ha de zones humides d'état très variables ont été concernés par des projets d'aménagement à certaines phases du projet. Cela va de prairies en friches avancées avec nombreux de déchets jusqu'à des boisements d'intérêt communautaire. Cela en périmètre ONZH.	Destruction d'habitats globalement dégradés mais en connexion de proximité ONZH.
Habitats fonctionnels	Destruction	Entre les fourrés, les boisements, friches herbacées et zones humides, ce sont 26 ha d'habitats fonctionnels qui ont fait l'objet de projets d'aménagements et donc de destruction.	Destruction de 26 ha d'habitats fonctionnels.

# Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes. Projet porté par NANTES METROPOLE

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	IMPACT BRUT	EVALUATION DE L'IMPORTANCE DE L'IMPACT
Espèces végétales patrimoniales	Impact indirect possible	Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été détectée sur emprise. Seule une station de <i>Fritillaria pintada</i> a été observée en 2014 sur le secteur du Gohards où se trouve également l'Agriçon de Mercure. Un impact indirect est possible mais l'état actuel de cette station est mal connu et a pu être déjà dégradé.	Impact indirect possible sur espèce patrimoniale protégée sur le site.
Avifaune	Hirondelle de fenêtre	Impacts sur deux zones de chasse probables à proximité des 3 nids identifiés : une zone humide et un parc urbain.	Impact indirect mais sensible sur habitats de chasse de 3 couples.
	Taureau pâle, Cisticole des joncs, Rousserolle de paille (cf. note méroquoise non reprise dans le DNH)	Destruction de l'habitat de reproduction de 5 couples de Taureau pâle, 4 couples de Linotte mélodieuse et 5 couples de Cisticole des joncs. Surface évaluée à 12,5 hectares de friches et fourrés favorables à ces trois espèces. 4 couples de Rousserolle de paille sont présents sur le même complexe, dans les secteurs les plus frais. Risque de destruction des nids et couvées.	Environ 12 hectares d'habitat favorable comptent 15 couples de ces espèces et risque de destruction de nids et couvées.
	Serain citin	Destruction partielle de l'habitat du couple situé au nord du périmètre de Gohards Nord (niche dans les jardins proches mais se nourrit possiblement parfois sur la zone qui sera aménagée) et destruction de l'un des deux groupes de résineux où est implanté le couple du nord-ouest du périmètre de la Louëttrie. Risque de destruction des nids et couvées.	Impacts sur zone d'alimentation et destruction de 100m <sup>2</sup> d'arbres utilisés.
	Bruant jaune (non revu depuis 2014)	Destruction de l'habitat de deux couples de Bruant jaune : une haie et ses abords (Bos des Anses phase 2) ainsi que des friches sur remblai au sud du projet en phase 3 (territoire de l'eau) pour une surface évaluée à 4000m <sup>2</sup> . Risque de destruction des nids et couvées.	Ces couples ont 3 habitats favorables (proches) : simple et risque de destruction de nid et couvées.
	Faucon crécerelle	Destruction de 26 ha d'habitats fonctionnels utilisés occasionnellement pour le nourrissage. Pas d'indices de reproduction sur le périmètre hormis présence en période favorable.	Impact sensible sur aires de nourrissage de cette espèce protégée et patrimoniale.
	Tourterelle des bois (espèce non protégée mais patrimoniale)	Destruction de l'habitat de reproduction de deux couples nicheurs (Vallon de Gohards Nord et partie la plus à l'est des « Territoire de l'Eau »).	Destruction des aires de reproduction de cette espèce fortement menacée.
Mammifères terrestres et semi aquatiques	Hérisson d'Europe	Destruction de 5 à 10 ha d'habitats de repos, de reproduction et d'alimentation.	Impact sensible sur espèce protégée au statut non défavorable.
	Ecureuil roux	Destruction d'environ 15000m <sup>2</sup> de secteurs boisés habitat certain de reproduction, de repos et d'alimentation et environ 7ha d'habitat potentiel.	Impact sensible sur espèce protégée au statut non défavorable.
	Putois d'Europe	Impact indirect et à priori marginal sur des habitats humides potentiellement utilisés par cette espèce en net déclin, jugé prioritaire en Pays de Loire (Marchadour B. & Sâchet E. (coord.) 2008. Avifaune prioritaire en Pays de Loire).	Impact sur habitat potentiel de cette espèce patrimoniale.
Chiroptères	Sérotine commune, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Oryzophilus gris, Oreillard gris	Destruction de 26 ha d'habitats fonctionnels utilisés par ces 6 espèces protégées dont 4 sont patrimoniales (donc boisements et zones humides). Il est important de noter cependant que seules les Pipistrelles communes et de Kuhl montrent une présence nette sur le périmètre qui apparaît. Un gîte de Sérotine commune sera détruit.	Perte de 26 ha d'habitats fonctionnels ne présentant pas une forte diversité/attractivité. Et destruction d'un gîte de Sérotine.
	Lézard des murailles	Environ 10 000 m <sup>2</sup> d'habitats avérés de reproduction et perturbation d'habitats de repos et d'alimentation.	Impact sensible sur espèce très commune qui s'adapte en partie aux nouveaux aménagements.
Reptiles	Lézard à deux raies	Deux parcelles d'habitats avérés de reproduction et perturbation d'habitats de repos et d'alimentation (5 zones de contacts).	Impact sensible sur 5 points de contact de l'espèce.
	Couleuvre helvétique	Destruction d'environ 2 hectares d'habitats favorables à la Couleuvre d'Escalape mais aucune forte perturbation actuelle de cette zone par une occupation dévolue. La présence actuelle de l'espèce est donc douteuse.	Impact sur habitats favorables mais présence actuelle de ces espèces très douteuse.
	Couleuvre d'Escalape et Vipère aspic	Impact possible sur des habitats de ces espèces évoquées par les riverains mais retrouvées lors d'aucune des expertises conduites sur le périmètre de projet.	Impact sur espèce non patrimoniale dont le maintien local était très douteux.
Amphibiens	Triton palmé	Destruction de 3 plans d'eau (deux mares, un bassin bâché) dont deux étaient habitats de repos, de reproduction et d'alimentation en 2018-2019.	Impact sur espèce non patrimoniale dont le maintien local était très douteux.
	Complexe « Grenouilles vertes »	Impacts sur un plan d'eau et sur des zones d'attente d'individus de ce groupe, à priori plutôt Grenouilles neuses.	Impact modéré sur cette espèce ubiquiste qui ne se reproduit pas sur le périmètre.

## 2.2.3.4 Mises pour éviter, réduire et compenser

Ci-après les tableaux de synthèse extraits du dossier de présentation.

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	IMPACT BRUT	EVITER-REDUIRE	IMPACTS RESIDUELS	COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPACTS IN FINE
Enjeux relatifs au dispositif Natura 2000	Boisements alluviaux et inventoriés d'intérêt communautaire	Aucun périmètre Natura 2000 n'est impacté directement. La ZPS et la ZSC de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé ne sont qu'à 700m environ des aménagements déconçus du projet par les coupures fortes de la voie ferrée et du Boulevard des Prairies de Mauves. Un impact indirect et une connexion fonctionnelle restent tout de même possibles par le cours de l'Aubanière et ses annexes humides et l'on a vu que des habitats boisés d'intérêt communautaire remontent effectivement le cours d'eau jusqu'au projet et son impacté par certains des projets envisagés : 18 000m <sup>2</sup> impactés (boisements de type 91F0 et 91F1 à l'est des Territoires de l'Eau). Le Grand Capricorne est présent dans un double alignement d'arbres, situé dans le parc de l'ITEP de la Papetière. Ce double alignement d'arbres était concerné par des projets immobiliers à certaines phases de la construction du projet. Un arbre abrite l'espèce et une vingtaine est potentiellement attractive. La Rosalie des Alpes est notée en un point à proximité du projet. L'agriçon de Mercure est présent sur une zone clairement hors du projet, et gérée par la collectivité. Il ne présente pas de risque d'impact direct mais une faible probabilité d'impact indirect.	La totalité des aménagements sur boisements d'intérêt communautaire est supprimée ainsi que l'alignement sur l'alignement d'arbres à Grand Capricorne. Des mesures seront prises pour indiquer et éviter les impacts aux abords du périmètre à agriçon de Mercure et de l'Arbre à Rosalie des Alpes. Balisage des bords du ruisseau.	Impact écarté	Sans objet	Sans objet
		Les Znieff de la Vallée de la Loire d'amont et aval de Nantes correspondent aux limites du périmètre Natura 2000. Situées à 700mètres du projet elles ne reçoivent pas d'impact direct. Un impact indirect est envisageable sur le fonctionnement systémique avec les habitats alentours de par la destruction d'habitats humides d'habitats d'intérêt communautaire et de la population de Grand Capricorne.	Suppression des impacts sur habitats boisés et habitats humides et une partie des friches et jardins.	Impact indirect faible à négligeable sur des habitats de relief proches des Znieff.	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares.	Impact nul à moyen terme.
Trame verte et Bleue	Impact sur habitats fonctionnels connectés aux corridors locaux	Le projet n'impacte pas directement les corridors identifiés, notamment le Gohards. Mais il impacte ses abords. Il supprime par contre 15 ha surface d'habitats fonctionnels proches de la trame verte et bleue locale dont 5 ha de zones humides et 17 ha d'habitats boisés dont 18 000m <sup>2</sup> d'habitats d'intérêt communautaire.	Evitement de la majorité des habitats proches de la trame verte et bleue.	Impact sensible sur 4 ha d'habitats fonctionnels connectés, sans création de ruptures de corridors.	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares. Etude de faisabilité de restauration de connexions.	Impact nul à possiblement nettement positif à moyen terme (si restauration de connexions).
Trame noire	Ajout de points d'éclairage	Le projet vient ajouter de nombreux points d'éclairage et vient donc à ce titre nettement perturber la trame noire locale, à proximité d'habitats et corridors humides liés à la vallée de la Loire. Cela cependant dans un contexte déjà très fortement éclairé.	Extinction de 40% de la luminosité de 20h à 6h.	Impact sensible à proximité d'habitats humides et fonctionnels mais dans un contexte déjà dégradé.	Extinction totale sur la trame verte et bleue, éclairages faibles, tests de diminution de luminosité.	Impact maintes.
Zones humides	Destruction de zones humides	5 ha de zones humides d'état très variables ont été concernées par des projets d'aménagement à certaines phases du projet. Cela va de prairies en fiches avancées avec nombreux de déchets jusqu'à des boisements d'intérêt communautaire. Cela en périmètre ONZH.	Evitement de la totalité des zones humides.	Impact évité.	Restauration de zones humides et de cours d'eau.	Impact nul à positif à moyen terme.
Habitats fonctionnels	Destruction	Entre les fourrés, les boisements, friches herbeuses et zones humides ce sont 28 ha d'habitats fonctionnels qui ont fait l'objet de projets d'aménagements et donc de projet de destruction.	Evitement d'une majorité des habitats fonctionnels.	Destruction de 3,8 ha d'habitats fonctionnels en phase 1 (7 ha au global).	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares.	Impact compensé à moyen terme.

# Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes. Projet porté par NANTES METROPOLE

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	IMPACT BRUT	EVITER - REDUIRE	IMPACTS RESIDUELS	COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPACTS IN FINE
Espèces végétales patrimoniales	Impact indirect possible	Une station de Fritillaire printée a été observée en 2014 sur le secteur du Gohards où se trouve également l'Agron de Méroue. Un impact indirect est possible.	Balçage et information durant les travaux les plus proches si besoin.	Impacts évités	Sans objet	Sans objet
Avifaune	Hirondelle de fenêtre	Impacts sur deux zones de chasse probables à proximité des 3 nids identifiés : une zone humide et un parc urbain.	Evitement du parc et de la zone humide concernées.	Impacts évités	Création de mares favorables à l'espèce, restauration de zones humides.	Impact nul à positif à moyen terme.
	Tanier père, Linotte mélodieuse, Cisticole des joncs, Bouscarde de cetti	Destruction de l'habitat de reproduction de 6 couples de Tanier père, 4 couples de Linotte mélodieuse et 5 couples de Cisticole des joncs. Surface évaluée à 12,5 hectares de friches et fourrés favorables à ces trois espèces. 4 couples de Bouscarde de cetti sont présents sur le même complexe, dans les secteurs les plus frais. Risque de destruction des nids et couvoies.	Evitement de 5 ha sur 12 Débroussaillages hors période de reproduction.	Impact sur 7 ha d'habitat de ces espèces patrimoniales (dont 3,8 ha en phase 1)	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares.	Impact compensé
	Serin celtique	Impacts sur zone d'alimentation et destruction de 180m <sup>2</sup> d'arbres utilisés.	Sans objet	Impacts sur zone d'alimentation et destruction de 180m <sup>2</sup> d'arbres utilisés.	Plantation de 400 m <sup>2</sup> de conifères à proximité immédiate de l'impact et aménagements paysager favorables à l'espèce.	Impact négligeable
	Bruant jaune (non revu depuis 2014)	Destruction de l'habitat de deux couples de Bruant jaune une haie et ses abords. Bois des Anses phase 2, sans que des friches sur remblais au sud du projet en phase 3 (terrain de l'eau) pour une surface évaluée à 4000m <sup>2</sup> . Risque de destruction des nids et couvoies.	Evitement de la majorité de son habitat sur les terres de l'Eau et maintien des fourrés du Bois des Anses.	Impacts de phase 2 et 3, à mettre à jour avant ces aménagements.	Création de friches à fourrés sur 5,2 en phase 1 et 8,2 au final.	Impact compensé
	Faucon crécerelle	Destruction de 20 ha d'habitats fonctionnels utilisés occasionnellement pour le nourrissage. Pas d'indices de reproduction sur le périmètre hormis présence en période favorable.	Evitement de la majorité des habitats fonctionnels.	Impact sur 7 ha d'habitat de nourrissage (dont 3,8 ha en phase 1)	Création de friches à fourrés sur 5,2 en phase 1 et 8,2 au final. Reconstitution de zones humides.	Impact compensé
Mammifères terrestres et semi-aquatiques	Tourterelle des bois (espèce non protégée mais patrimoniale)	Destruction de l'habitat de reproduction de deux couples rechers (Vallon de Gohards Nords et parbe le plus à l'est et des « Terroire de l'Eau »).	Evitement du site de reproduction du couple seules à l'est des terres de l'eau.	Destruction du site de reproduction d'un couple (avec possibilité de déplacement sur boisement connexe).	Restauration d'environ 7000m <sup>2</sup> de strates basses des divers boisements à proximité de l'impact, seront favorables à l'espèce. La restauration globale des habitats du Parc Ligérien pourrait être favorable également.	Impact théoriquement compensé.
	Hérisson d'Europe	Destruction de 5 à 10 ha d'habitats de repos, de reproduction et d'alimentation.	Evitement d'importantes surfaces d'habitats fonctionnels potentiels pour l'espèce.	Destruction de 4,2 ha d'habitats de repos, de reproduction et d'alimentation.	Création d'habitats fonctionnels, construction d'abri, cahiers des charges écologiques des prairies et reconstitution des sous-strates boisées.	Impact maîtrisé
	Ecureuil roux	Destruction d'environ 15000 m <sup>2</sup> de secteurs boisés habitat certain de reproduction, de repos et d'alimentation et environ 7 ha d'habitat boisé potentiel.	Evitement de tous les espèces boisés.	Impact indirect par dérangement.	Protection des boisements existants pour reconstitution des sous-strates boisées.	Impact faible à nul
	Putois d'Europe	Impact indirect et à priori marginal sur des habitats humides potentiellement utilisés par cette espèce en net déclin, jugé prioritaire en pays de Loire (Marchadour B. & Siché E. (coord.), 2008. Avifaune continentale en Pays de Loire).	Evitement de tous les habitats humides.	Impact indirect négligeable.	Reconstitution de zones humides et réouverture d'un cours d'eau, étude de faisabilité de restauration de connexions.	Impact nul à positif à moyen terme.

Chiroptères	Sérotine commune, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Oreillard gris, Oreillard gris.	Destruction de 20 d'habitats fonctionnels utilisés par ces 5 espèces protégées dont 4 sont patrimoniales (dont boisements et zones humides). Il est important de noter cependant que seules les Pipistrelles communes et de Kuhl montrent une présence nette sur le périmètre qui apparaît. Un gîte de Sérotine commune sera détruit.	Gîte de Sérotine préservé. Evitement de la majorité des habitats fonctionnels.	Subsiste un impact global sur 7 ha d'habitats fonctionnels dont environ 3,8 ha pour la phase 1 (objet de la présente demande)	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares. Réouverture de cours d'eau. Restauration de zones humides. Pose de gîtes artificiels.	Impact semblant maîtrisé. Impact positif au regard d'un scénario sans le projet.
-------------	---	---	--	---	---	--

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	IMPACT BRUT	MESURES EVITER - REDUIRE	IMPACTS RESIDUELS	COMPENSATION ET ACCOMPAGNEMENT	IMPACTS IN FINE
Reptiles	Lézard des murailles	Environ 10 000 m <sup>2</sup> d'habitats avérés de reproduction et perturbation d'habitats de repos et d'alimentation.	Evitement de <u>riens</u> , surfaces initialement <u>impraticables</u> .	Environ 6000 m <sup>2</sup> d'habitats avérés de reproduction et perturbation d'habitats de repos et d'alimentation.	Création de <u>hibernaculaires</u> .	Impact à priori maîtrisé pour cette espèce ubiquiste.
	Lézard à deux raies	Deux parcelles d'habitats avérés de reproduction et perturbation d'habitats de repos et d'alimentation.	Evitement de <u>riens</u> , surfaces initialement <u>impraticables</u> .	Deux parcelles impraticables (4 ha et deux contacts en phase 1 et 3ha pour 3 contacts en phase 3).	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares.	Impact compensé
	Couleuvre helvétique	Destruction d'environ 2 hectares d'habitats favorables à la Couleuvre d'Escalpe mais avec une forte perturbation actuelle de cette zone par une occupation agricole (la présence actuelle de l'espèce est donc douteuse).	Evitement de la parcelle à Couleuvre helvétique.	Impact évité	Restauration de 5,2 ha compensatoires dès la phase 1 et de 8,2 ha au final. Gestion écologique sur 4 autres hectares. Restauration de cours d'eau et de zones humides, création de mares. Etude de faisabilité de restauration de connexions.	Impact positif attendu
Amphibiens	Couleuvre d'Escalpe et Vipère aspic	Impact possible sur des habitats de ces espèces évoquées par les riverains mais retrouvées lors d'aucune des expertises conduites sur le périmètre de projet.	Sans objet	Impact possible mais incertain sur ces espèces dont la présence actuelle est douteuse.		Impact positif possible si espèce toujours présente
	Triton palmé	Destruction de 3 plans d'eau dont deux étaient habitats de repos, de reproduction et d'alimentation en 2018-2019. Et rupture de corridor de transit.	Evitement des trois plans d'eau.	Impact corridor de transit déjà activé.	Création de mares. Etude de faisabilité de restauration de connexions de cours d'eau.	Impact positif possible mais situation de l'espèce localement mal maîtrisée. Présence possiblement déjà trop résiduelle. A suivre dans le temps.
Invertébrés	Complexe « Grenouilles vertes »	Impacts sur un plan d'eau et sur des zones d'arrastement d'individus de ce groupe, à priori plutôt Grenouilles neuses.	Evitement des trois plans d'eau.	Possible perturbation d'individus impliqués mais en phase 2 et 3 essentiellement.	Création de mares. Etude de faisabilité de restauration de connexions de cours d'eau.	Impact positif à moyen terme.
	Grand capricorne	Destruction d'un arbre à présence certaine de Grand Capricorne et 18 arbres potentiels avérés.	Evitement complet.	Impact évité	Implantation d'un double alignement de chênes traités en tétrard (« émondés »).	Impact évité possiblement positif.
	Rosalie des Alpes	Un arbre accueillant l'espèce hors périmètre avec risque d'impact indirect. Il s'agit de la totalité des arbres accueillant cette espèce sur le périmètre.	Mesures d'information et de balçage.	Impact évité	Sans objet	Impact évité
Espèces invasives	Agron de Méroue	Risque d'impact indirect 1203 m <sup>2</sup> d'habitats (berges <u>non</u> <u>mesurées</u> des Gohards) accueillant l'espèce.	Mesures d'information et de balçage.	Impact évité	Réouverture de cours d'eau.	Impact positif possible si espèce toujours présente (population possiblement isolée).
	Deux espèces animales et nombreuses espèces végétales	Risque de dissémination de ces espèces durant les travaux. Sur site et hors site par déplacement d'engins, de débris, etc. .	Mesures de précautions diffusées aux entreprises avec accompagnement par écologue.	Risque maîtrisé	Sans objet	Risque maîtrisé

### 2.2.3.5 Le suivi des mesures

Au regard de la complexité et de la durée du projet sur 15 ans, le suivi des mesures envisagées sera à deux niveaux :

- Mise en place d'un comité de pilotage stratégique afin d'encadrer les mesures d'accompagnement et les mesures compensatoires mises en œuvre ainsi que le diagnostic de

reconquête du secteur humide et boisé détecté comme enjeu majeur. Ce comité de pilotage sera animé par le maître d'ouvrage et composé à minima par la DREAL PDL, la DDTM, les écologues en charge de la maîtrise des opérations et des suivis faune- flore- habitat, les représentants de Nantes Métropole. Ce comité intégrera également le Conservatoire botanique et le Conservatoire des espaces Naturels dans la conception fine des travaux de génie écologique et de l'avancement de la stratégie globale de restauration des fonctionnalités écologiques du secteur élargi.

- Les suivis naturalistes. Lors de travaux d'aménagement de la phase 1, ceux-ci seront suivis physiquement et feront l'objet d'un rapport final de réalisation. Pour les mesures compensatoires, un suivi sur trente ans est envisagé (années 1,3,5,10,15,20,25 et 30) à raison de trois visites printanières (diurne et nocturne) et une hivernale à minima, de manière à évaluer l'efficacité des mesures au regard des espèces visées et à évaluer la présence de l'eau et de l'humidité sur les parcelles en période hivernale ainsi que l'attractivité écologique hivernale.

#### 2.2.3.6 Synthèse et conclusion de la demande de dérogation exceptionnelle

Les expertises environnementales ont été réalisées de 2014 à 2021.

Le périmètre de la ZAC de Doulon-Gohards donne à ce secteur le qualificatif d'enclave urbaine :

- Le secteur est contraint par la présence des grands axes de circulation et de transport ;
- Le secteur est également sujet à de très fortes dégradations des habitats : ruptures de corridors très fortes (avec mortalité), activité industrielles, décharges sauvages et nombreuses occupations illégales.
- A contrario, disposant de tous les services urbains, il apparaît particulièrement pertinent d'y envisager une densification de l'urbanisation.

Historiquement humides et connectées aux habitats du lit majeur de la Loire, les friches urbaines représentent un des deux enjeux majeurs du périmètre, avec la trame verte et humide présente autour des cours d'eau, autrefois connectée avec le système riche et qualitatif de la vallée de la Loire.

La stratégie ERC du projet de cette ZAC ambitionne une forte intégration environnementale en s'appuyant avant tout sur une démarche d'évitement.

- A la lecture du diagnostic des zones humides, celles-ci ont toutes été évitées, tout comme l'ensemble des boisements, des mares, l'alignement d'arbres qui abrite le Grand Capricorne ainsi qu'une part importante des habitats fonctionnels.

Sur le périmètre de la phase 1, les mesures de compensation pour toutes les friches impactées se résument aux chiffres suivants :

- Il est impacté 37 901 m<sup>2</sup> d'habitats de friches favorables aux Cisticole des joncs, Tarier pâtre, Bouscarle de cetti (et Linotte mélodieuse et Bruant jaune, non revus depuis 2014)
- Cet impact est compensé par la mise en place de 38 100 m<sup>2</sup> de compensation pérenne.

Au global des trois phases de l'opération d'aménagement, l'impact est estimé à 70 493 m<sup>2</sup> pour une compensation finale estimée à 80 120m<sup>2</sup>. Ces mesures seront concentrées sur une surface cohérente nommé Parc Ligérien, sur laquelle se trouveront également :

- Environ 18 000 m<sup>2</sup> de gestion écologique d'habitats aujourd'hui naturels mais non optimisés et en cours de fermeture,
- Le site de valorisation des habitats humides d'une surface d'environ 18 000 m<sup>2</sup>,
- Une restauration de zone humide autour d'un cours d'eau aujourd'hui très dégradé, sur une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

Au regard des mesures sur lesquelles le maître d'ouvrage s'engage, il apparaît que le projet ne met en péril aucune population, ni aucune fonctionnalité locale, mais qu'il s'engage plutôt dans une démarche de restauration écologique locale, sur un périmètre très dégradé.

### 2.3 LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objectif de connaître précisément les immeubles dont la maîtrise est nécessaire pour la réalisation du projet de ZAC, avec identification complète de leurs propriétaires et ayants-droits pouvant prétendre à une indemnisation. L'intégration de ce dossier à l'enquête publique unique vise également à recueillir les observations des personnes concernées par cet inventaire.

Le demandeur est Nantes Métropole Aménagement, concessionnaire de Nantes Métropole pour l'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards.

L'emprise concernée et précisée dans le dossier correspond à la phase 1 de la DUP qui, elle-même correspond à la ZAC de Doulon-Gohards.

#### 2.3.1 Plan de situation

Il ne sera pas répété ici les données géographiques sur la localisation du projet listées au chapitre (2.1).

#### 2.3.2 Plan parcellaire

Un plan parcellaire, à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> est mis au dossier précisant les parcelles soumises à enquête parcellaire. En effet, les acquisitions passées n'ont pas permis d'aboutir à une maîtrise totale du foncier garantissant l'aboutissant du projet puisque 24 parcelles cumulant 73 476 m<sup>2</sup> sont soumises à enquête parcellaire.

#### 2.3.3 Etat parcellaire

Les parcelles étant correctement identifiées, l'enquête parcellaire doit permettre d'identifier tous les propriétaires et titulaires de droit. L'enquête doit aussi permettre aux propriétaires concernés de s'assurer de l'exactitude des informations dont dispose l'aménageur. A cet effet, des courriers ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires présumés des immeubles concernés par le projet. Cette notification comportait une fiche identitaire permettant à chaque destinataire de confirmer ou modifier les informations annotées, via un questionnaire de réponse à retourner à l'aménageur.

Un état actualisé a été transmis par mail au commissaire enquêteur le 08 décembre 2021 après clôture de l'enquête publique. Ce nouvel état confirme 24 parcelles cumulant 73 476 m<sup>2</sup> constituant 26 propriétés distinctes.

### 2.4 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)

Le document est daté du 06 septembre 2016. Après plusieurs remarques critiques sur le contenu de des grands chapitres de l'étude d'impact (état initial, effets du projet sur l'environnement, mesures ERC, l'AE considère l'étude d'impact perfectible, parce que pas toujours actualisée selon les thèmes abordés, mais suffisamment fournie pour faciliter une bonne compréhension du projet visé. L'AE suggère de ne pas retarder la mise en œuvre des mesures ERC aux phases 2 et 3, et d'initier certaines mesures (dépollution des sols, développement des transports en commun) dès la mise en œuvre opérationnelle du projet de phase 1.

### 2.5 REPONSE DU MOA A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le document intégré à la pièce 2 du dossier d'autorisation environnementale est daté d'octobre 2016. Dans une première réponse d'ordre général, Nantes Métropole concède sur le fait que les dossiers ou thèmes traités ne sont pas toujours précis ou actualisés, notamment pour les mesures de réduction et

de compensation en phase 2 et 3, et argumente sur le fait que la réalisation du projet s'étalera sur 15 ans. Toutes les procédures administratives et réglementaires ne sont pas finalisées. Ce qui explique aussi que certaines opérations puissent être inscrites uniquement aux stades d'intentions ou d'orientations génériques et que leurs cahiers des charges viendront dans l'ordre de cadencement des phases de réalisation.

Nantes Métropole justifie également le choix de site par sa géographie liée au bassin versant de la Loire, et l'histoire locale marquée par les activités maraîchères.

A la demande de compléments ou remarques formulées par l'AE, Nantes Métropole répond point par point aux différentes observations formulées dans l'avis de la DREAL, précisément sur l'analyse de l'état initial (11 observations), sur l'analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures ERC (11 observations). Le porteur de projet apporte des explications, s'engage à compléter les dossiers si nécessaire et complètera le résumé non-technique avec la liste des prestataires et intervenants ayant participé à cette étude d'impact.

## 2.6 LES AVIS DES PPA

4 documents sont portés au dossier d'enquête publique unique.

### **Avis de l'ARS**

Le document est daté du 17 septembre 2020. Le sol du secteur visé par le projet révélant la présence de polluants (HAP, BTX, PCB, métaux lourds), l'ARS apporte des réserves sur la gestion des sols pollués et la protection sanitaires des usagés. A ce titre, l'ARS demande la réalisation d'une étude d'évaluation qualitative des risques sanitaires et l'élaboration d'un plan de gestion approprié.

### **Avis du CSRPN plénier**

Le document est daté du 08 septembre 2021. Le CSRPN interroge sur les réelles capacités de mise en œuvre des compensations en zones classées N, au regard des occupations illicites constatées. Il interroge également sur la qualité des sols prévus également pour la compensation, certains ayant subis des brûlages de déchets, avec une pollution possible aux HAP et aux métaux lourds. Le CSRPN émet un avis favorable, avec conditions : Engager un diagnostic complet de la qualité des sols de la ferme Bertho et selon les résultats, s'engager à dépolluer le site pour assurer la viabilité de la mesure compensatoire.

### **Avis du bureau de la CLE du SAGE Estuaire de la Loire**

Le document est daté du 10 septembre 2021. Le bureau de la CLE précise que le suivi faune / flore proposé apparaît insuffisant et souhaite un suivi complémentaire pour s'assurer de la pérennité des fonctions hydrauliques des zones humides. Le bureau de la CLE a donné un avis favorable au projet.

### **Courrier de la Préfecture de la Loire-Atlantique**

Le document est daté du 06 octobre 2021. Le courrier acte l'absence d'observation de l'autorité environnementale MRAE dans le délai réglementaire concernant le projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards sur la commune de Nantes.

## 2.7 REPONSES AUX AVIS PPA

Nantes Métropole a versé deux mémoires en réponse aux avis PPA.

**Document daté /octobre 2021.** Analyse de l'impact de la ZAC de Doulon-Gohards sur les infrastructures de gestion des eaux usées métropolitaines.

Après études hydrogéologiques et contrôles de débits, Nantes Métropole confirme dans cette note que la reconstruction des postes de collectes des eaux usées n'a pas d'impact significatif sur les informations et mesures des impacts présentées dans la demande d'autorisation environnementale de la ZAC pour la phase 1 :

- Les eaux collectées sont acheminées vers la station de Tougas d'une capacité de traitement de 600 000 équivalents-habitants. Le niveau de charges polluantes actuelles étant de 530 000 Equivalents-habitants (2018/2020), la 1<sup>ère</sup> phase de développement de la ZAC de Doulon-Gohards (environ 94 m3/jour est bien desservie par la station de Tougas.
- Pour les phases 2 et 3, l'acceptation des charges restent en attente de résultats sur l'étude en cours sur la solution choisie (nouvelle station ou agrandissement de l'existante).

**Document daté /octobre 2021.** Réponses aux avis du CSRPN et du bureau de la CLE du SAGE Estuaire de la Loire.

A la question portant sur la disposition des terrains occupés illégalement, Nantes Métropole répond « *qu'il conviendra d'interpeler les services de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) de la Préfecture de Loire Atlantique compétents dans la démarche de résorption des bidonvilles. La définition d'un plan d'actions sous l'égide des services compétents de la Préfecture de Loire Atlantique en lien avec les Collectivités sera nécessaire* ».

A la question portant sur la qualité médiocre des sols prévus pour la compensation, Nantes Métropole répond « *un diagnostic complet des sols sera effectué. Ce diagnostic permettra notamment d'orienter le dispositif d'intervention sur les sols, au regard des besoins liés à la constitution des habitats propices à l'accueil des espèces impactées. Une équipe d'ingénierie est d'ores et déjà recrutée pour mener à bien cette mission de gestion des ressources eau, sol et air : le groupement Arcadis et Terra Innova. Ce groupement intervient sur la caractérisation des sols et l'accompagnement à leur renaturation et remise en culture sur les sites des exploitations agricoles, jardins et mesures compensatoires. Dans ce cadre, le périmètre de la ferme Bertho fait partie de leur périmètre d'intervention et doit être l'objet du développement de leur méthodologie d'action fondée sur les étapes suivantes : diagnostic à l'appui de campagnes d'analyses, conception et mise en œuvre d'une ingénierie de gestion / dépollution et vérification des mesures de gestions dans le temps* ».

A la demande de la CLE d'un suivi complémentaire pour s'assurer de la pérennité des fonctions hydrauliques des zones humides dont la destruction a été évitée, Nantes Métropole « *propose de croiser deux indicateurs permettant de s'assurer de la pérennité de la fonctionnalité hydraulique* ».

A la demande la CLE, Nantes Métropole actualise la charge actuelle entrante sur la station de Tougas à 530 000 équivalents-habitants et reprecise à la CLE que la cartographie demandée permettant de clarifier l'impact résiduel du projet est présente dans le dossier IOTA, page 103.

## 2.8 L'INFORMATION ET LA CONCERTATION PREALABLE

L'article L103-2 du code de l'Urbanisme précise la nécessité de mettre en œuvre une concertation préalable pour toute création de ZAC.

Par délibération du conseil communautaire du 20/06/2011, la procédure de concertation est lancée.

Une réunion publique a été organisée en juin 2013, suivie par la mise à disposition de registres d'observations en mairies annexes et de la publication de deux journaux de projet.

Après une première étape d'études de faisabilité, la collectivité renforce le dialogue avec les habitants et engage un processus de concertation approfondi dans le cadre du Dialogue Citoyen nantais. Dès

l'automne 2015, le travail de concertation connaît une seconde phase active présentée lors de la réunion publique de novembre 2015, organisée autour de trois axes issus des choix politiques sur lesquels s'est engagée la collectivité :

- La programmation de logements (2500 à 3000) inscrite au Programme Local de l'Habitat ;
- La mixité dans l'habitat (25% de logements sociaux, 30% de logements abordables) ;
- La préservation et la valorisation des 100 hectares d'espaces naturels.

En 2016, le projet Doulon-Gohards fait l'objet d'une démarche de concertation active avec les habitants et usagers du quartier. Un cycle de cinq ateliers de concertation est organisé avec un panel citoyen de 75 personnes acceptant de participer à l'ensemble des 5 ateliers, en présence de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.

En 2019, la concertation porte sur le lancement opérationnel du projet, avec des rencontres diversifiées et un forum du projet, des ateliers ciblés sur l'aménagement des abords du ruisseau des Gohards et les usages à développer dans le parc connexe.

La concertation se poursuit en 2020 autour du fragment du Vallon des Gohards. Ce dialogue citoyen continu aboutit à une appropriation positive du projet par les habitants et acteurs du quartier participant à la régulation des actions menées sur le territoire.

Les observations et questions ont porté principalement sur les thèmes suivants : les déplacements, la densité et les formes urbaines, les commerces et équipements publics, le devenir des gens du voyage présents sur le secteur pour lesquels une offre d'habitat adapté est envisagée, la préservation de l'environnement et l'agriculture urbaine, les inondations.

Une synthèse des échanges fait émerger huit grands marqueurs du projet :

- Une mixité d'usages pour un quartier vivant : vivre, travailler, se divertir ;
- Un quartier du vivre-ensemble pour tous les publics ;
- La campagne à la ville : préserver et développer les pratiques de culture sur le territoire ;
- Un quartier mieux relié au reste de l'agglomération ;
- Une densité raisonnée et une bonne intégration des constructions à l'existant et à la nature ;
- Des espaces publics apaisés avec une plus grande place des modes doux ;
- Des espaces naturels préservés et valorisés ;
- Un quartier innovant et respectueux de l'environnement.

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

#### **3.1 ACTES GENERATEURS**

Deux documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique ont été émis :

- La décision n° E21000130 / 44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 septembre 2021, désignant le commissaire enquêteur.
- L'arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.



### 3.2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Deux réunions préparatoires à l'enquête publique se sont tenues à la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes, les 10 octobre et 04 novembre 2021. Etaient présentes à la première réunion mesdames Céline COUTANT (cheffe de projets NM) et Emilie JEANNIOT (responsable opérations NMA). Ces réunions avaient pour objectifs :

- D'échanger sur le projet de la ZAC ;
- De solliciter plusieurs documents ou informations diverses en complétude du dossier d'enquête publique ;
- De vérifier l'envoi dans les délais légaux des notifications aux propriétaires ou titulaires de droit ;
- De convenir des modalités pratiques pour l'ouverture des enquêtes, en raison de la crise sanitaire (mise à disposition des dossiers, salle d'accueil du public, circuit entrée/sortie du public, ligne téléphonique, etc.)

La première réunion s'est poursuivie par une visite du site, pilotée et commentée par madame Céline COUTANT.

### 3.3 CONTENU DES DOSSIERS MIS EN ENQUETE PUBLIQUE

L'inventaire du dossier d'enquête m'a permis de prendre connaissance des différents sujets abordés de manière à pouvoir informer et répondre aux interrogations du public en corrélation avec le projet présenté. Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

#### **Dossier portant sur « la déclaration d'utilité publique » :**

- Pièce A : note de présentation non technique, informations juridiques, 12 pages ;
- Pièce B : Notice explicative non technique du projet, 14 pages ;
- Pièce C : Plan de Situation, 3 pages ;
- Pièce D : Plan général des travaux, 2 pages ;
- Pièce E : Caractéristiques des principaux ouvrages, 19 pages ;
- Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses, 2 pages ;
- Pièce G : Dossier d'étude d'impact et son résumé non technique, 56 pages ;
- Pièce H : Bilan de la phase de concertation, 109 pages ;
- Pièce complémentaire mise au dossier concernant la réponse du MOA aux services de l'Etat sur le dossier de DUP, 8 pages.

#### **Dossier portant sur « l'autorisation environnementale unique »**

- Pièce 0 : guide de lecture, 7 pages ;
- Pièce 1 : plan de situation, 6 pages ;
- Pièce 2 : régime administratif du projet, 226 pages ;
- Pièce 3 : description du projet retenu, 33 pages ;
- Pièce 4 : plan périmétral, 7 pages ;
- Pièce 5 : état du foncier, 7 pages ;
- Pièce 6 : état initial du site, 242 pages ;
- Pièce 7 : dossier IOTA, 208 pages ;
- Pièce 8 : demande de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés, 212 p. ;
- Pièce 9 : note de présentation non technique, 30 pages.

#### **Dossier portant sur « l'enquête parcellaire »**

- Pièce 1 : Notice explicative, 9 pages ;
- Pièce 2 : Plan de situation, 2 pages ;
- Pièce 3 : Plan parcellaire au 1/2000<sup>e</sup>, 1 page ;

- Pièce 4 : Etat parcellaire, 38 pages.

**Plusieurs autres documents annexés aux 3 dossiers :**

- Copie cerfa n°13614\*01, demande de dérogation pour la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées, signée le 23 juillet 2021 ;
- Copie cerfa n°13616\*01, demande de dérogation pour la capture ou l'enlèvement, la destruction, de spécimens d'espèces animales protégées, signée le 23 juillet 2021.

### 3.4 PARAPHE DES DOCUMENTS

Le paraphe des nombreux documents en trois exemplaires s'est réalisé dans les locaux de la préfecture de Loire-Atlantique dans la matinée du 18 octobre 2021. Ont été également paraphés le même jour les deux registres « papier ».

### 3.5 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Les avis d'enquêtes publiques concernant ce projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 22 octobre 2021 et mercredi 10 novembre 2021.

L'affichage de l'avis d'enquête publique unique était également posé à l'entrée de la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes.

### 3.6 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

Les affichages au format A2 ont été contrôlés une première fois le 24 octobre 2021 sur les 15 points désignés. Certains affichages n'étant pas conformes (affiche partielle cachée, affiches enroulées autour de poteaux de circulation routière), les non-conformités ont été signalées par mail (avec photos jointes) du 25 octobre 2021 à Nantes Métropole. Un second contrôle des affichages a été réalisé le 04 novembre 2021 en début d'après-midi, validant alors la conformité de pose sur l'ensemble des points désignés.

## 4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 dès 9 heures, à la mairie annexe Bottière au 69, rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l'enquête, ainsi qu'au pôle de proximité 'Erdre et Loire' situé au 222, boulevard Jules Verne 44300 Nantes. Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement avec madame Sandrine BOUHIER du bureau des procédures environnementales et foncières de la Préfecture, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie-annexe Bottière (bureau dédié à l'enquête publique situé au Rez-de-chaussée) aux dates suivantes :

**Le lundi 8 novembre 2021, de 9H à 12H45, 4 visites :**

- **Mr JEAN Robert.** PROPRIETE 006 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Jean vient s'informer sur le périmètre de la DUP et exprime sa surprise à la réception du courrier émis par GOEFIT : le retrait annoncé initialement de 10 mètres s'est transformé en 13 mètres, sans information complémentaire de NMA. En complément, monsieur Jean demande à connaître les modalités de déplacement et de repose de sa clôture, en façade de la voie publique. Pas d'écriture sur le registre papier.
- **Mr HERVIOT Patrick et Mme LARMET Lydie.** PROPRIETE 0245 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Propriétaire des murs, et ne pouvant joindre par téléphone NMA, ils interrogent sur les modalités et conditions d'indemnisation. Le couple a déposé la contribution n° 2 sur le registre dématérialisé le 11/11/2021.

- **Mr CHAUSSE Daniel.** PROPRIETES 019 et 020 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Chausse précise que les deux maisons situées sur ces propriétés sont bien en vente et reste en attente de réponse de NMA depuis septembre 2021. Dans l'attente, il renvoie les questionnaires complétés et émargés à GEOFIT. Pas d'écriture sur le registre papier.
- **Mrs MALINGE Ch. (directeur Pôle) et SELLERET Jean Baptiste (directeur site) représentant MOISSONS NOUVELLES.** PROPRIETE 027 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Ces messieurs précisent n'avoir aucune information sur le périmètre du projet de ZAC et interrogent sur les modalités et conditions d'indemnisation. Pas d'écriture sur le registre papier.

**Le jeudi 18 novembre 2021, de 14H00 à 17H30, 1 visite :**

- **Mr ANQUENTIN Thierry.** PROPRIETE 0248 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Anquentin est propriétaire de la laverie et demande des informations sur le projet de ZAC. En raison de ses occupations professionnelles, monsieur Anquentin n'a pas participé aux réunions de concertations et veut connaître la démarche à suivre. Les coordonnées et contact de NMA lui ont été reconfirmés, ainsi que la date du 13 décembre 2021 pour une réunion d'information avec les copropriétaires de la référence cadastrale BI 419 (Manoir Saint-Lo).

**Le vendredi 3 décembre 2021, de 9H00 à 12H45, 5 visites :**

- **Mrs AILLERY Bernard et SIMON Jean-François, ASA L'HORTICULTURE.** Ces messieurs veulent rencontrer le commissaire-enquêteur, commenter la contribution N° 7 transmise le jour précédent sur le registre dématérialisé, et compléter celle-ci avec des documents remis au commissaire enquêteur. Ceux-ci sont portés en annexes de cette contribution N°7.
- **Mr BONHOMME Jacques.** PROPRIETE 021 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Représentant la SCI BONHOMME, monsieur Bonhomme explique le changement stratégique qui a amorcé au sein de cette société et ne comprend pas l'envoi du courrier GEOFIT alors que quelques mois plus tôt, il a reçu l'autorisation des services de Nantes Métropole pour équiper et exploiter une installation conséquent de panneaux photovoltaïques sur un de ses bâtiments d'exploitation. Après informations transmises sur le périmètre du projet de ZAC Doulon-Gohards, monsieur Bonhomme confirme vouloir constituer un dossier exhaustif qu'il remettra au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique.
- **Mr JEAN Robert** est repassé durant cette permanence pour compléter avec le commissaire enquêteur le questionnaire à retourner à GEOFIT.
- **Mme BERTHE Antoinette,** fille de madame BERTHE Suzanne. PROPRIETE 005 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Madame Berthe précise avoir participé aux ateliers « citoyen » et fait le constat que le prix de cession annoncé (28 euros/m<sup>2</sup>) pour l'achat des terrains nus est bien en deçà des prix de marchés connus sur le secteur de Doulon. De plus, madame Berthe propose une autre solution de tracé pour la piste cyclable passant à proximité du futur lycée, ceci pour éviter d'augmenter le mix de flux (et d'accidents) rue de la Papotière ; à ce titre, elle constituera un dossier complet à remettre au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique.
- **Mme ALLAIRE Janyce, ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT.** PROPRIETE 024 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Madame Allaire représente madame PENVEN Julie, gestionnaire du dossier « Manoir Saint-Lo ». A la demande des différents propriétaires, le syndicat de gestion de la copropriété vient chercher des informations sur le projet de ZAC Doulon-Gohards. En cours de permanence, un contact téléphonique est établi entre madame Céline COUTANT de Nantes Métropole et le syndicat de gestion qui sera convié à la réunion d'information auprès des

copropriétaires fixée par l'EPCI au 13 décembre 2021 pour échanger sur les modalités de mise en œuvre du projet de ZAC.

**Le mercredi 8 décembre 2021, de 14H00 à 17H45, 1 courrier réceptionné et 4 visites :**

- Réception du courrier LRAC de **madame GAILLARD Morel** qui interroge sur le devenir de ses parcelles N° 521 et 522 rue des Chaupières à Nantes Doulon.
- **Madame BERTHE Antoinette** vient remettre au commissaire enquêteur les documents concernant les parcelles AT 202 et AT 203, expliquant aussi le déplacement possible du tracé de la voie cyclable pour éviter un flux de circulation trop important rue de la Papotière.
- **Mr BONHOMME Jacques**. Vient remettre également une copie des documents constituant son business plan du projet photovoltaïque sur son site d'exploitation actuel. Il complète également ses informations en précisant que deux des trois baux commerciaux établis sur sa parcelle se termineront respectivement les 31/05/2026 et 31/07/2026, sans reconduction. A cette date, aucune activité de destruction de véhicules subsistera sur le site. Un troisième bail restera en vigueur concernant la location d'une maison d'habitation également présente sur le site (fin de bail initial le 15/07/2026). Sa déclaration préalable pour investissement de panneaux photovoltaïques a reçu un accord favorable de Nantes Métropole le 13/08/2021, lui permettant d'engager une partie des achats nécessaires à la réalisation des travaux à engager courant 2022. Monsieur Bonhomme résume son projet en argumentant sur la transformation d'un site polluant en un site « vert » à double vocation : production d'une énergie renouvelable (électricité) et palette de services aux entreprises (loueurs de véhicules) et aux particuliers (recharge des batteries électriques).
- **Mr ROMESTAN Philippe**, 8 avenue de l'Horticulture. Mr Romestan remet un courrier (cossigné Mr et Mme) qui sera annexé au registre papier, dans lequel ils précisent leurs interrogations sur le nombre importants de logements prévus dans le secteur Gohards Nord, les difficultés de circulation actuelles et futures sur la route de Sainte Luce et leur incompréhension sur la destruction de la zone boisée située entre les habitations actuelles de l'avenue de l'Horticulture et les futures constructions envisagées.
- **ASA HORTICULTURE**, représentée par son président monsieur AILLERY Bernard, 4 avenue de l'Horticulture. Celui-ci remet au commissaire enquêteur un courrier en date du 8 décembre 2021 précisant les diverses demandes d'études faites par l'ASA HORTICULTURE lors de leur dernière assemblée générale. Les études demandées portent principalement sur l'analyse du flux de circulation sur la route de Sainte Luce, le dimensionnement des transports en commun, l'impact environnement possible conséquent de la suppression du bois situé à proximité, les formes urbaines envisagées, la dépréciation potentielle des valeurs immobilières situées à proximité des futures résidences. Ce document sera annexé au registre papier.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. En raison de cette clôture, les courriers réceptionnés dans l'après-midi du 8 décembre n'ont pas été scannés et intégrés au registre dématérialisé. Toutefois, ceux-ci sont annexés au registre papier.

## **5 PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse a été remis et commenté sous huitaine lors de la réunion de restitution du jeudi 16 décembre 2021, dans les locaux de la mairie annexe de Bottière en présence de mesdames COUTANT et JEANNIOT.

Une copie du PV de synthèse est mise en annexe 1 de ce rapport.

## 5.1 SYNTHÈSE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

Nantes Métropole a décidé de mettre à disposition du public un registre dématérialisé PREAMBULES afin de communiquer avec celui-ci et collecter les observations portées sur le projet mis en enquête unique. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes :

- 1112 connections « visiteurs » principalement en lecture des contributions saisies ;
- 1049 consultations des dossiers mis en enquête publique, portant sur :
  - L'arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 : 14 ;
  - L'avis de mise en enquête publique : 19 ;
  - AEU documents explicatifs : 159 ;
  - AEU état initial : 122 ;
  - AEU incidences IOTA : 41 ;
  - AEU incidences CNPN : 47 ;
  - AEU note de présentation non technique : 21 ;
  - Analyse d'impact de la ZAC sur les infrastructures de gestion des eaux usées : 16 ;
  - Avis des PPA : 179 ;
  - DUP : 233 ;
  - Etat parcellaire : 198.
- 27 contributions du public par voie électronique ont été versées au dossier d'enquête publique.

Ventilation des contributions par nature :

Nature des contacts	Durant une Permanence	Période 19/08 au 20/09/2021
<b>Nb visites</b>	<b>14</b>	<b>Nr</b>
<b>Nb de courriers annexés au registre papier</b>	<b>Nr</b>	<b>5</b>
<b>Nb de contributions enregistrées</b>	<b>Nr</b>	<b>27</b>
Dont contributions « web » sur le registre dématérialisé		<b>(26)</b>
Dont contributions « mail » versé sur le registre dématérialisé		<b>(1)</b>
TOTAL contributions enregistrées		<b>32</b>

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution rapporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur, 24 thèmes de suivi ont initialement été créés dans l'outil PREAMBULES. Toutes les remarques et avis écrits ont été listés et enregistrés sur ce registre dématérialisé.

Au total, 32 **contributions** brutes ont été enregistrées. La contribution N°21 a été identifiée « hors périmètre du projet » et aucune n'a été classée « doublon / erreur de saisie ».

Ci-après le tableau récapitulatif des avis du public, ventilés par thème :

N° de contribution	Auteur	Lieu	02 - Hors sujet	12_EPU_Qualité du doss	13 - Lois, réglementation	20_AEU_Etat des lieux	21_AEU_Incidences	30_Périmètre ZAC	31_Projet_ Les fermes ur	33_Projet_ Les formes ur	34_Projet_ Aménagement	35_Projet_ Phasing des c	36_Projet_ La mixité des	38 - Impacts sociaux et é	39 - Prise en compte des	40_Parcellaire_ Les prop	41_Parcellaire_ Informat
1	EVENOT Monique	Web									1						
2	HERVIO Patrick	Email															1
3	MATHURIN Agnes	Web											1				1
4	TERRIENNE Nicolas	Web					1	1	1		1	1					
5	COUILLAUD Philippe	Web				1	1										
6	GUEGAN David	Web					1										
7	AILLERY Bernard	Web				1	1				1			1			
8	ROUSSET Claude	Web					1				1						
9	BORDET Antoni	Web					1				1						
10	Anonyme	Web					1										
11	ROMESTAN Philippe	Web					1	1			1						
12	LE GUENNEC Loeiza	Web					1										
13	SIMON Jean-François	Web					1	1									
14	LEBLANC Anaïs	Web									1				1		
15	ETIENNE David	Web					1				1						
16	MOREUX C. et Nadine	Web				1		1			1						
17	ADCV	Web			1					1				1			
18	CHEVAUGEON Nicolas	Web			1		1				1				1		
19	SIMON Jean-François	Web					1			1							
20	PASQUETTE Bernard	Web			1												
21	SCI FABOGOJE - BOUTON ALAIN	Web	1														
22	HARDY David	Web								1	1						
23	BERTHELOT Emilie	Web					1		1		1						
24	LEROUX Jean-Yves	Web									1				1		
25	ARNAUD Jacky	Web								1							
26	GRANGE Cécile	Web					1			1	1						
27	LECOMTE Jean-Paul	Web		1			1		1		1						1
28	GAILLARD MOREL Madeleine	Courrier														1	
29	BERTHE Antoinette	Doc.									1						
30	BONHOMME Jacques	Doc.														1	
31	ROMESTAN Philippe	Doc.					1				1		1				
32	ASA HORTICULTURE	Doc.					1			1	1						
<b>Nb OBSERVATIONS PAR THEME</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL OBSERVATIONS</b>			<b>70</b>														

## 6 MEMOIRE EN REPONSE

Un mémoire en réponse a été transmis par mail en date du 22 décembre 2021 par Nantes Métropole. Copie du mémoire en réponse en **annexe n°2**.

## 7 ANALYSE DES OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES

Pour une plus grande clarté dans l'analyse des observations, celle-ci est structurée de la façon suivante : par thème, rappel de la requête du contributeur, puis analyse ou questionnement du commissaire enquêteur, et réponse complète de la maîtrise d'ouvrage. Ci-après, les deux premiers

thèmes analysés collectent à eux seuls 36 observations, soit 51% du nombre des observations répertoriées.

## 7.1 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Contributions 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 23, 26, 27, 31 et 32.

- « Que les arbres actuels vont disparaître au profit de ??? »
- « En quoi vos projets sont écolos puisque vous détruisez la faune et la biodiversité existantes »
- « Nous nous opposons à la destruction de l'espace vert le long du Gohards qui est l'un des derniers poumons du quartier »
- « Ce sont des arbres de plus de 8m de haut qui ont poussé depuis plus de 40 ans »
- « J'ai du mal à admettre qu'on puisse proposer d'aménager un nouveau quartier en commençant par détruire un bosquet d'une superficie totale de 4000 m<sup>2</sup> »
- « Nous sommes fermement opposés à leur abattage par nos convictions mais également du vis-à-vis que cela va engendrer »
- « Je m'oppose à la destruction du bosquet de la zone d'aménagement ZAC de Doulon/Gohards »
- « La construction... implique de détruire une zone boisée limitrophe des habitations côté pair de l'avenue »
- « Je rejoins le collectif de préservation du petit bois menacé »
- « Inquiétudes quant à la disparition du petit bois mais également ... sur la concentration importante de logements prévus sur le vallon des Gohards »
- « Je considère ce bosquet comme un îlot vert qui doit être préservé »
- « On explique comment raser un bois pour bétonner encore est bien sûr écologique »
- « De photos... qui montrent qu'il ne s'agit pas d'une friche »
- « Vous retirez cet écrin de verdure existant protégeant les habitants riverains. Votre réponse : nous replanterons. Ce n'est pas acceptable et très préoccupant »
- « Détruire des zones de végétations pour bétonner... »
- « La compensation de surfaces impactées par d'autres surfaces ailleurs se soldent en général par la disparition des espèces, et de toute façon, on ne les revoit pas localement »
- « Cette série de constructions va entraîner la destruction d'une part importante d'une zone boisée disposant de nombreux arbres et fournissant leur nourriture à des espèces animales dont certaines sont protégées. ... conserver une zone verte exempte de construction contribuera certainement à renforcer le caractère écologique prétendu de ce projet »
- « Il est demandé également ... une étude sur l'impact environnemental avec la suppression du petit bois »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*Au regard des photos transmises au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique, les lieux n'ont rien d'une friche (terrain non cultivé) mais plus vraisemblablement d'un bois (espace couvert d'arbres) avec des spécimens de hauts jets de plusieurs dizaines d'années d'existence. Si l'absence d'entretien est flagrante, celle-ci est à imputer à ses différents propriétaires, c'est-à-dire la commune de Nantes et plus récemment Nantes Métropole.*

*Il semble logique qu'une contre-proposition soit étudiée et proposée par NMA pour préserver intégralement les lieux.*

### Réponse du maître d'ouvrage

La métropole du bien vivre ensemble devra répondre aux besoins de chacun, en matière de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services au quotidien tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité. La transition écologique est un défi majeur du XXI<sup>ème</sup> siècle auquel les villes ne doivent pas seulement s'adapter mais qu'elles doivent intégrer comme un nouveau modèle de « vivre en ville ».

Le projet Doulon-Gohards s'inscrit donc dans cet objectif de fabrication de la ville écologique et solidaire.

L'environnement du fragment du Vallon des Gohards est constitué de lotissements pavillonnaires qui se sont développés à compter des années 1950 et 1960 côté avenue de l'Horticulture et poursuivis dans les années 80 à 90, du côté rue Henri Loiret. Selon les échanges et informations transmis par les riverains, le secteur du Vallon des Gohards devait, à la même époque, faire l'objet d'un aménagement de lotissement selon une division classique de l'intégralité du site pour des lots à bâtir, sans préservation d'espaces verts à usage public, sur des terres maraîchères cultivées et non boisées.

Pour limiter l'étalement urbain, la collectivité a mis en place à cette époque une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) dans l'objectif de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération publique d'aménagement. Ces biens ont été acquis par la collectivité en 2010 dans les conditions précisées par le Juge de l'expropriation. Une fois l'activité maraîchère cessée, le site a subi de nombreuses évolutions dont un enfrichement sur ses rives et une occupation illicite ayant engendré des dégradations sur les sols et une difficulté d'accès, afin d'en assurer un entretien efficace.

Outre ses qualités paysagères, le site du Vallon des Gohards a été confirmé comme secteur de développement urbain du fait de sa position stratégique contribuant à la lutte contre l'étalement urbain :

- Intra-périphérique, les futures constructions répondent aux objectifs du Plan Local de l'Habitat et présentent des prix de sortie contrôlés par la collectivité, dans un objectif de mixité sociale et d'accueil majoritaire de familles accédant à la propriété
- Desservies par la ligne de transport en commun Chronobus.
- A proximité d'une des plus importantes zones d'emploi de l'agglomération. Dans ce cadre et conformément aux inventaires du dossier d'Autorisation Environnementale Unique (cf. pièce 6 – Etat Initial p.114 à 116) et de la dernière investigation écologique du 11 février 2021 (cf. annexe CR11022021.pdf), ont été constatés sur site :
- Côté avenue de l'Horticulture, la présence d'une mosaïque de pré-bois caducifoliés (dont une boulaie au sud) et de ronciers, avec de jeunes arbres dont les branches très mobiles au vent sont peu adaptées à l'installation de nids d'écureuil et la colonisation par des ronciers conduit à une dégradation et un appauvrissement de la diversité végétale
- Au centre du terrain, une prairie mésique, accompagnée d'une zone humide et de fourrés à pruneliers, de pré-bois
- A l'est, de boisement de chêne.

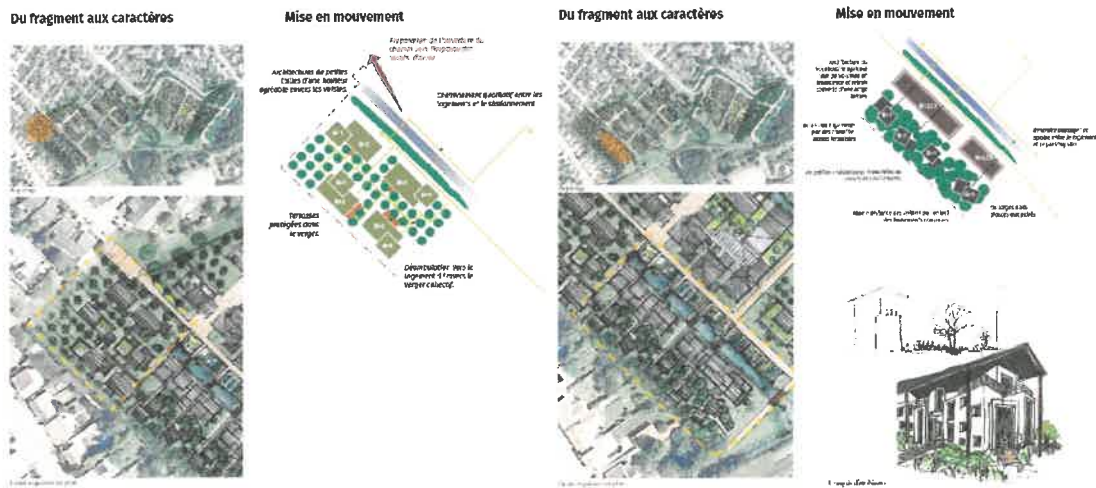
Ces investigations ont ainsi confirmé que la présence du pré-bois, et non d'un bois, à l'Ouest du site résulte de l'évolution naturelle de la friche, très hétérogène et perturbée, qui a développé une certaine attractivité pour plusieurs espèces animales patrimoniales. En outre, sans projet d'aménagement, le caractère hétérogène de cet espace conduirait à la poursuite de son évolution en roncier fermé, entraînant un départ naturel des espèces actuellement observées.





Depuis l'intégration des parcelles constituant le fragment Vallon des Gohards Nord au projet d'aménagement d'ensemble, plusieurs évolutions ont été apportées dans la mise au point du projet de construction, intégrant les échanges avec les riverains et les investigations environnementales effectuées entre 2016 et 2021. En effet, dès 2016 le projet prévoyait une intégration de constructions sur la limite ouest du site, insérées dans le pré-bois et en 2019 un principe d'implantation de construction en deux rangs le long des fonds de parcelle de l'avenue de l'Horticulture était privilégié.





A partir de la mise en place de l'atelier citoyen sur Vallon des Gohards nord-ouest fin 2020 et conformément aux échanges menés lors des 6 ateliers, la conception itérative du projet a permis plusieurs adaptations :

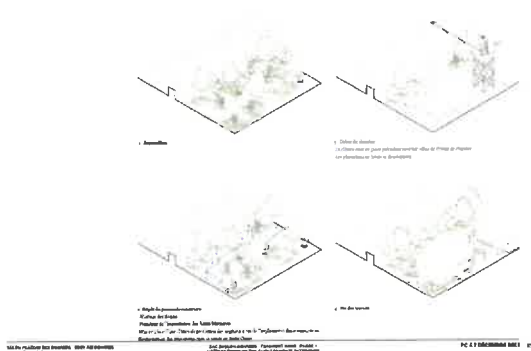
- Eloignement des constructions de minimum 10m depuis le mur et limitation des constructions en R+1/R+2.
- Suppression des petites architectures implantées au cœur du pré-bois et protection d'une épaisseur végétale entre 7.50m et 10m depuis le mur du fond des parcelles de l'avenue de l'Horticulture. Cette protection préalable à tout démarrage du chantier de construction sera accompagnée d'une plantation complémentaire dans l'épaisseur préservée, afin de densifier le pré-bois et lui conférer un réel caractère de bois. Cette stratégie de pré-plantation se nourrira de la récupération et de la transplantation des jeunes plants prélevés dans les travaux de défrichage sur la future emprise construite.



Plan phase esquisse / APS mars à juin 2021

Plan phase APD/PC à partir de juillet 2021 > Augmentation de l'espace de pré-bois protégé en maintenant une épaisseur minimum de 7.50m

2.11 Stratégie de pré-plantation de la trange Duval



Vue depuis le Nord du mâtis février 2021

- Recalage de l'implantation des nouvelles constructions en fonction des relevés topographiques successifs des arbres à conserver (grands chênes et arbres isolés),



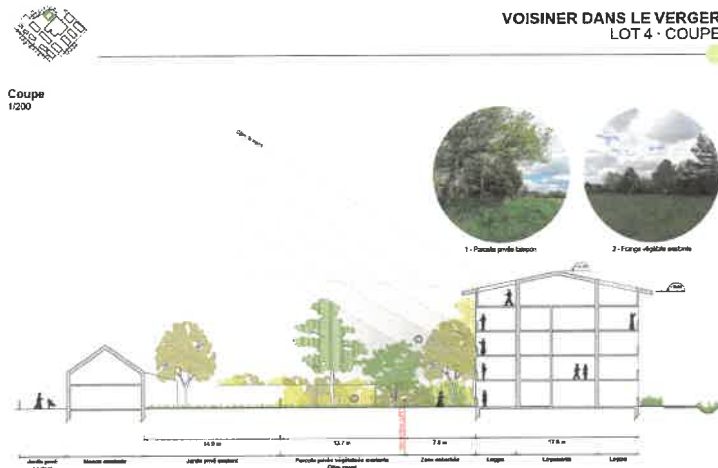
Plan phase esquisse / APS mars 2021



Plan phase APD / PC à partir de septembre 2021  
Modification de l'implantation des bâtiments à l'Ouest

- Ajustement et suppression d'un étage sur 3 futures constructions à proximité des riverains

- Lot 4 - derrière les n°14 et 16 de l'impasse du Mont d'Arrée



Plan phase esquisse mars 2021

Suppression du dernier étage et réduction de la profondeur du bâtiment, pour remédier à l'effet de masse initial ; augmentation des plantations filtrantes au niveau de la limite de propriété

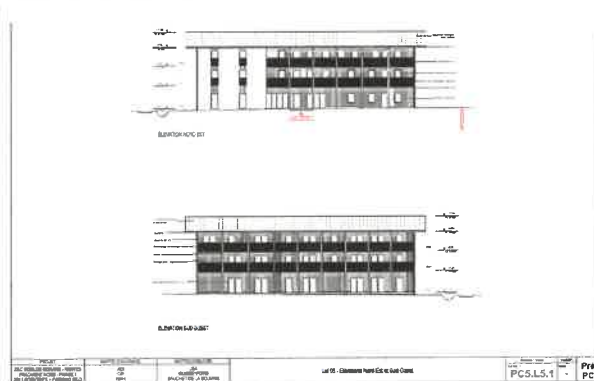


Plan phase APS / PC à partir de juin 2021

- Lot 5\_ derrière l'impasse du Mont d'Arrée

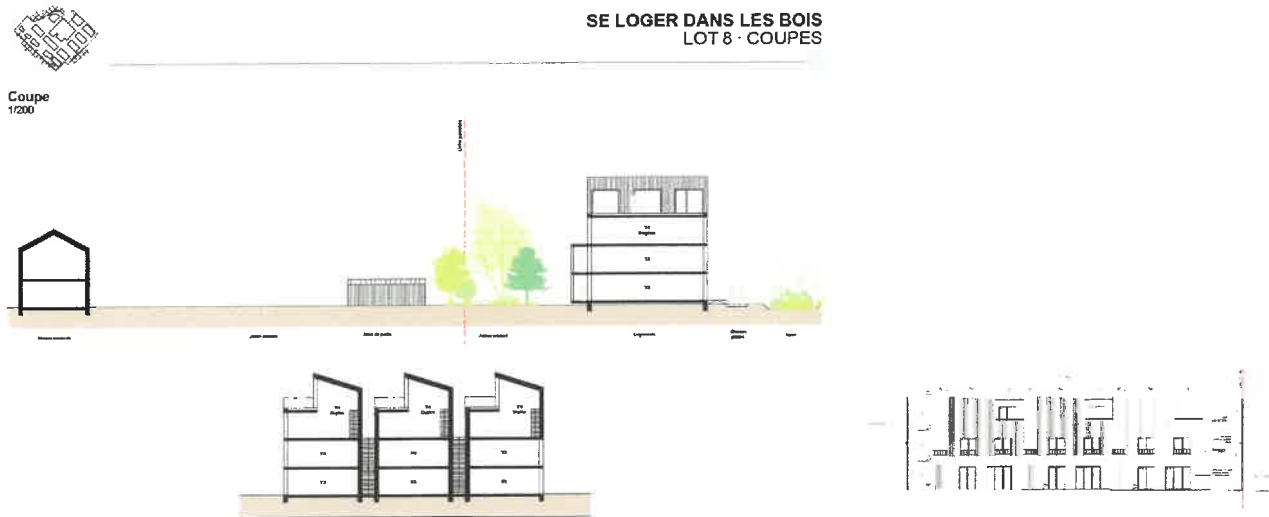


Plan phase APS juin 2021



Plan phase APD / PC à partir de septembre 2021  
Suppression du dernier étage du bâtiment

- Lot 8 - derrière les n°47 et 48 de l'avenue de l'Horticulture



*Plan phase esquisse mars 2021*

*Plan phase APS / PC à partir de juin 2021  
Suppression du dernier étage du bâtiment*

**Compte-tenu de toutes les évolutions apportées au projet au gré des échanges issues de la concertation, Nantes Métropole Aménagement propose un projet à l'équilibre entre :**

- **La gestion des espaces naturels du site ;**
- **La nécessaire construction pour l'accueil de nouveaux arrivants ;**
- **La préservation des intérêts des riverains.**

## 7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Contributions 1, 4, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 31 et 32.

« 2700 logements à l'horizon 2035, cela correspond à 5000 véhicules qui vont venir paralyser un peu plus la circulation »

« Un gros point négatif, la circulation »

« Ce projet va complètement asphyxier le quartier qui souffre déjà d'un engorgement de la circulation, route de Saint Luce sur Loire »

« La saturation des transports dans le quartier Doulon-Bottière »

« Le trafic urbain est d'ores et déjà catastrophique aux heures de pointe »

« Ce projet aura un impact très important sur la circulation de la route de Saint Luce déjà très fréquentée »

« Parcelle AV 0276 : le dernier forum nous a indiqué que le projet d'aménagement Gohards Sud ne prévoyait aucune route à cet endroit »

« Il est utopique de croire que la réponse à cette problématique est les transports en commun ou les travaux prévus sur le périph : OUI, la route de Sainte Luce sera saturée »

« Qu'en sera-t-il du trafic déjà saturé rue de la Papotière avec l'arrivée de tous les nouveaux logements ? »

« L'enthousiasme pour la ligne 1 du tramway doit être relativisé considérant que les premiers arrêts sont distants d'1 km du périmètre du projet. La ligne Chronobus C7 tangente quant à elle le périmètre nord et seule la ligne de bus 87, d'un niveau de service actuellement relativement faible irrigue le cœur du secteur »

« Etablir l'entrée et la sortie du parking silo depuis la rue des Vesprées jusqu'à l'angle du chemin qui conduit à ma maison »

« Les principaux axes de circulation étant déjà saturés... »

« Rue de la Papotière...rien n'est en fait précisé sur la façon dont les flux de véhicules inévitablement générés par l'arrivée de centaines d'habitants vont être gérée...D'une façon générale, la description

détaillée des aménagements est en fait inexistante que ce soit tant au niveau des bâtiments/logements que sur le routier. Où sont les études de déplacements ? Où sont les études acoustiques ? »

« Une école est en construction actuellement... Au départ du projet, la sortie des enfants de l'école ne devait pas se faire du côté de la rue de la Papotière, maintenant la sortie se fera aussi de ce côté... Ce projet peut être contourné via la rue des Chaupières, rue des Vesprées où il y a déjà un chemin piéton qui suit le ruisseau des Gohards. Il suffit de l'aménager, il y a de la place. Les automobiles roulent toujours à vive allure sur cette route droite... Alors faire un passage piéton et vélo juste au niveau de ce virage pour traverser et rejoindre la Papillotièrre, c'est suicidaire »

« En ce qui concerne le fragment Doulon-Gohards Nord, où 380 logements sont prévus, une telle densification va fortement dégrader la circulation sur la route de Sainte Luce déjà très encombrée... La qualité de vie des riverains de l'avenue Henri Loiret sera également perturbée »

« C'est la volonté de NM qui bétonnera le moindre coin vert à l'intérieur de Nantes pour mener à bien sa politique d'accroissement permanent de la population, alors que les infrastructures ne suivent pas »

« Sur les parcelles aux 2, 4 et 6 rue de le Papotière... en remplaçant ces maisons individuelles par un immeuble ayant une empreinte au sol important, une grande partie de ces surfaces de pleine terre va être supprimée et remplacée par du béton conduisant à une imperméabilisation des sols »

#### Analyse du commissaire-enquêteur

*L'aspect matériel immédiat lié à un projet d'aménagement reste les mobilités et le bon dimensionnement des moyens de circulation et de déplacement pour évoluer au quotidien en toute sécurité. Assurément, le projet n'a pas convaincu sur ce point, au regard des difficultés récurrentes de circulation aux abords de la route de Saint Luce et rue de la Papotière. Si rien n'est planifié et réalisé, les problèmes actuels ne pourront qu'empirer au fur et à mesure des programmes de constructions.*

*NMA doit compléter ses explications sur ce point crucial des mobilités au sein de Doulon-Gohards et sur ses points d'entrées et de sorties.*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Conformément à la demande de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'instruction de l'étude d'impact, le dossier, mis à enquête publique, comprenait l'étude circulation complémentaire réalisée par CITEC et annexée dans la réponse de Nantes Métropole.

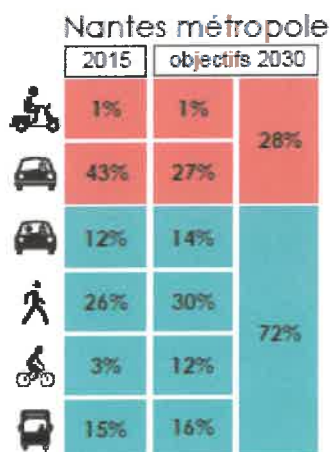
Cette étude a estimé, selon deux phases de développement du projet à l'horizon 2025 et 2033 et à partir du Modèle informatique de la Métropole qui intègre les parts modales du Plan de Déplacement Urbain, le nombre de déplacements réalisés en voiture et générés par le projet en les affectant sur le réseau de voirie. Elle a par ailleurs fait des propositions de hiérarchisation des voiries et de gestion des carrefours pour permettre le bon fonctionnement au cœur du quartier.

En s'appuyant sur un taux de motorisation de 1,2 par ménage, les projections montrent que le projet est certes générateur de déplacements mais les impacts sur les charges de trafic des axes structurants du secteur sont faibles avec des volumes stables à l'horizon 2033.

Cet aspect s'explique par une politique volontariste affichée à travers le Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole. La mobilité de demain doit répondre aux enjeux liés à la transition écologique et accompagner le territoire tout en assurant un accès équitable pour l'ensemble des habitants. Le sens du Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, qui fixe des engagements et des objectifs en faveur d'une « mobilité durable », notamment en accompagnant les transformations urbaines et environnementales (extension des aires piétonnes, de la Zone à Trafic Limité, passage de la ville de Nantes à 30km/h) mais également en favorisant les alternatives à la

voiture individuelle en développant l'offre de transport en commun, en aménageant de nouveaux axes cyclables, en favorisant la marche à pied, l'autopartage ou le covoiturage. L'ambition est de construire une ville offrant un espace public de qualité, apaisé, avec une qualité de l'air préservée.

Objectifs du PDU Nantes Métropole 2018-2027 perspectives 2030



La ZAC Doulon-Gohards s'inscrit dans cette ambition. Pour rappel, la réponse à l'Autorité Environnementale indiquait que l'ensemble du périmètre d'étude est à moins de 500 m d'une station de transport en commun conformément à la cartographie ci-dessous.

**Secteur Doulon-Gohards – Desserte par les Transports en commun**



La partie nord du secteur d'étude est desservie par la ligne de Chronobus C7, située route de Sainte Luce, reliant ainsi en moins de 5 minutes la station de tramway Souillarderie – ligne 1 avec une fréquence de 5 à 8 minutes en heure de pointe.

Comme le précise l'étude d'impact, grâce à ce bus à haut niveau de service, ce secteur est bien desservi par les transports en commun constituant ainsi une alternative à la voiture particulière.

La majorité du secteur d'étude se trouve à moins de 500m de la ligne de bus 87, rue de la Papotière. En passant par la centralité du Vieux Doulon, cette ligne relie la ligne 1 du tramway station Mairie de Doulon en 10 minutes depuis le Bois des Anses. Elle permet aussi de relier la zone d'activités

Nant'Est Entreprises au nord. Avec une fréquence d'un bus toutes les 20/25 minutes, le niveau de service est actuellement relativement faible.

A cette offre s'ajoutent des points de correspondance avec la ligne 12 reliant la place du Vieux Doulon au secteur Jules Verne/Perray au nord, au centre-ville en passant par la Gare.

La ZAC Doulon-Gohards bénéficiera **du réseau en commun renforcé avec d'ici 2027** une nouvelle ligne de busway à vocation électrique (dont les modalités d'alimentation feront l'objet d'études) reliant le boulevard de Doulon à Bouguenais en connexion avec la ligne 1 du tramway, le prolongement de la C7 qui dessert la partie nord du quartier depuis la route de Ste Luce jusqu'au boulevard de Doulon. A ceci s'ajoute :

- Le renforcement de la fréquence de la ligne 87 qui emprunte la rue de la Papotière et dessert la future école pour relier le quartier à la gare,
- La création de la nouvelle offre sur l'axe Doulon-Carquefou (navette autonome) est actuellement en test sur une section,
- Enfin à plus long terme, une opportunité pour le quartier la connexion ligne 1-ligne 2 de tramway.

Les mobilités durables passent également par l'usage des modes actifs tels que la marche et le vélo, bénéfiques pour la santé des usagers et le respect de l'environnement. Nantes Métropole poursuit ainsi ses actions pour un territoire qui laisse la place aux piétons et cyclistes avec un futur schéma stratégique piéton, de nouvelles continuités piétonnes, et un futur réseau vélo aux aménagements et stationnements lisibles et sécurisés.

Dans ce cadre, la ZAC Doulon-Gohards a programmé la reconfiguration complète de la rue de la Papotière dont les travaux démarreront en 2022. Cet axe routier sans trottoir se transformera en véritable espace public apaisé offrant un espace sécurisé aux piétons et vélos dans un environnement de qualité sécurisant.

Inscrit dans le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables, la piste cyclable longeant le périphérique se prolongera depuis la route de Ste Luce jusqu'à la Loire à Vélos. Ainsi, elle se déclinera sur le principe de la grande traversée dédiée aux modes actifs irrigant le quartier du nord au sud.

Enfin, les fragments construits seront piétons. Chacun déposera sa voiture dans les parkings silos situés à l'entrée et cheminera à pied à son domicile.

**C'est donc tout un maillage de cheminements sécurisés et apaisés qui irriguera demain le quartier Doulon-Gohards.**

**A une plus large échelle, la porte Bellevue du périphérique sera réaménagée pour en améliorer la fluidité et ainsi résoudre le phénomène de congestion du Boulevard de la Prairie de Mauves aux heures de pointe. A ceci s'ajoute le test d'une voie dédiée au co-voiturage. Cette amélioration sur l'axe primaire diminuera les effets de shunts qui s'opèrent dans le cadre des déplacements domicile-travail au sein du quartier.**

### 7.3 LES FORMES URBAINES

Observations 17, 19, 22, 25, 26 et 32.

« L'ampleur du projet Doulon-Gohards et les hauteurs autorisées des constructions vont à l'encontre de la préservation de la qualité de vie des habitants du quartier »

« Proposer des constructions R+5 côté Sud sur le bord même du ruisseau des Gohards me paraît un hérésie complète »

« Certaines constructions prévues vers la place du vieux Doulon avoisinent les 20 mètres de hauteur et nuisent directement aux maisons à proximité »

« Ce qui nous dérange au plus haut point c'est la hauteur. Regard plongeant sur nos jardins et nos fenêtres »

« Les nouvelles constructions prévues et leurs hauteurs... vont à l'encontre de l'esprit de quartier, composé essentiellement de pavillons et de terres maraichères »

« Ces maisons seront construites sur pilotis de 30 cm pour les protéger des inondations »

#### Analyse du commissaire-enquêteur

*Les caractéristiques de construction considérées dans le projet de ZAC Doulon-Gohards sont compatibles avec les règles approuvées dans le récent PLUM.*

*NMA complètera ces informations avec un comparatifs des critères et caractéristiques présentées lors de la phase de concertation.*

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

La configuration du projet et les formes urbaines ont été conçues pour rechercher un juste équilibre entre les hauteurs de construction et les espaces naturels. Le projet a été conçu sous forme de fragment de 3 à 5 ha chacun comprenant une diversité typo morphologique de R+1 à R+5 en rapport avec le contexte. Ainsi, les hauteurs sont régulées au contact des secteurs pavillonnaires et peuvent être augmentées au contact des secteurs plus ouverts comme le Vallon des Gohards.

Le PLUM a également prescrit le renforcement des centralités des quartiers existants pour favoriser le développement de services et commerces en cohérence avec la ville du 1/4 d'heure. Ce renforcement s'accompagne nécessairement d'une densification du bâti ajustée au contexte avec des programmes mixtes comprenant des rez-de-chaussée actifs et un habitat diversifié, accessibles à tous conformément au Programme Local de l'Habitat.

L'aménagement concomitant des espaces publics du Vieux-Doulon accompagnera cette évolution pour favoriser la vie sociale dans un environnement agréable à vivre.

L'ensemble de ces précisions ont été intégrées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUM. Ainsi, l'OAP sectorielle Doulon-Gohards affirme cet objectif de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en inventant de nouvelles morphologies résidentielles et en construisant de nouvelles formes urbaines. Ces éléments sont définis au regard de chaque contexte. A l'échelle de Doulon-Gohards, ce sont 10 sites spécifiques qui sont identifiés.

S'inscrivant dans ce cadre réglementaire, le projet est accompagné par des ateliers de concertation thématiques, en présence des acteurs concernés, permettant d'ajuster les éléments de conception dans le cadre d'échanges collaboratifs.

A titre d'exemple, l'atelier citoyen Vallon des Gohards Nord-Ouest, présent et partie prenante dès la phase de choix des équipes de conception, a permis de nombreuses adaptations du projet dans le cadre d'échanges directs avec les maîtres d'œuvre. Cette démarche itérative a notamment conduit aux évolutions détaillées dans le 1<sup>er</sup> point du présent mémoire.

**Ce principe de travail collaboratif se déploie aussi avec les riverains de projets privés inscrits dans le périmètre de la ZAC.**

#### **7.4 PERIMETRE DU PROJET DE ZAC**

Contributions 4, 11, 13 et 16.



« Quand nous avons acheté cette maison en 2013, l'urbanisme de NM nous avait dit que rien n'y serait construit (zone inondable). Aujourd'hui, la donne a changé et le discours est bien rodé »  
« La densification envisagée : 2700 logements pour environ 5670 habitants »  
« Cela va à l'encontre du bien-être de tous les habitants »  
« Comment peut-on prendre le risque de bétonner des zones inondables alors que l'on voit le résultat de cette bétonisation à outrance dans certaines régions de France lors d'épisodes pluvieux intenses et/ou de crues importantes ? »

#### Analyse du commissaire-enquêteur

*La densification est forte et impacte environ 90 hectares sur les 180 hectares composant la ZAC de Doulon-Gohards. NMA rappellera les prévisions de nouveaux aménagements publics planifiés pour assurer la gestion des eaux de ruissellement sur tous secteurs de la ZAC.*

#### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le développement de la Métropole doit s'inscrire en respectant au maximum les espaces naturels et agricoles. Cela doit passer par un point d'équilibre entre la préservation de son développement et la protection des espaces naturels en privilégiant un renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même.

En proposant, sur la ville centre, une offre de logements neufs, diversifiée et accessible à tous au cœur d'un cadre naturel riche de qualité, l'opération répond aux besoins de développement de la métropole, participe à la lutte contre l'étalement urbain et répond ainsi aux enjeux majeurs de la transition écologique.

Dans ce contexte, une densification minimale est requise tout en prenant en considération la situation et le contexte du projet. A titre d'exemple, l'écoquartier Bottière-Chénaie comprend 2400 logements sur 35 ha dont 5ha de parc, alors que la ZAC Doulon-Gohards avec 2700 logements sur 180 ha dont 100 ha de zone naturelle présente une densité beaucoup plus faible.

Conformément au dossier d'Autorisation Environnementale, 100 hectares sont classés en zone naturelle et non 90ha. Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que parmi les 80 hectares restant, une quinzaine d'hectare est déjà occupée par le quartier existant. Le projet propose donc une urbanisation sur moins de 70ha, compris les emprises des fermes maraîchères, elles-mêmes peu construites, les espaces publics et équipements publics. La réalité de densification et d'urbanisation avec une minéralisation de certains sols est donc bien en deçà des 70 ha.

Afin d'accompagner cette densification et son impact sur la gestion des eaux de ruissellement, un réseau dense d'espace public est requalifié et nouvellement aménagé, intégrant une gestion des eaux pluviales à ciel ouverte. Cette gestion est fondée sur :

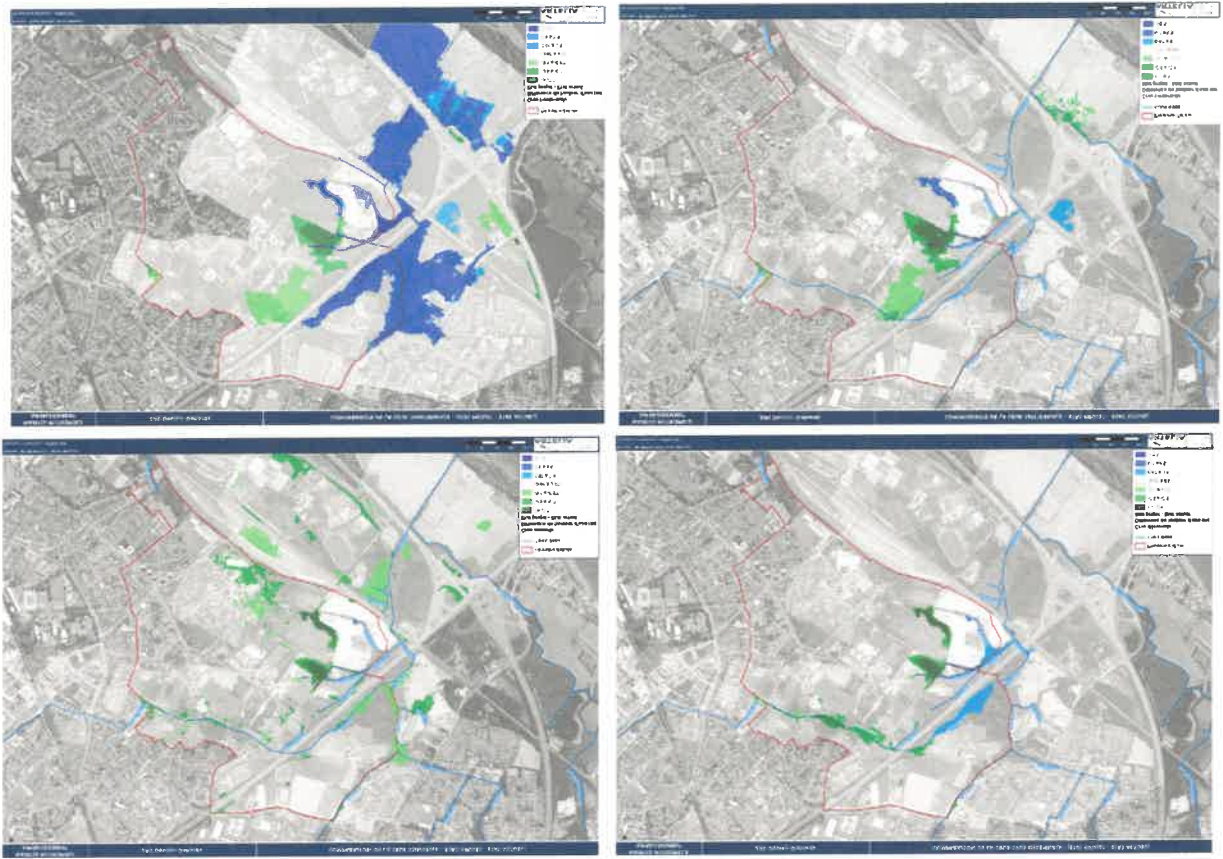
- Un réseau dense de noues assurant le transfert / stockage des eaux pluviales ;
- Un dimensionnement des ouvrages hydrauliques basé sur les prescriptions du zonage pluvial de Nantes Métropole (pluie de retour 10 et 30 ans, débit de fuite limité à 3L/s/ha) :
  - o La réglementation impose de fixer les débits de fuite en aval de bassin de rétention à 3 L/s/ha. Les bassins de rétention sont donc dimensionnés, en considérant ce débit de fuite, pour stocker la pluie décennale ou trentennale (en fonction des délimitations du zonage pluvial du PLUM) ;
  - o Sur le périmètre de la ZAC, les bassins sont dimensionnés pour stocker un événement pluvial décennal à l'exception du fragment « Gohards Nord » qui est partiellement dimensionné pour stocker une pluie trentennale, compte tenu de la double incidence du facteur ruissellement et risque d'expansion de crues au droit du ruisseau des Gohards ;

- Les bassins de rétention sont donc à même de stocker et de restituer, à hauteur de 3 L/s/ha, tous les écoulements correspondant à des pluies inférieures ou égales aux pluies de dimensionnement ;
  - Au-delà de la pluie de dimensionnement, le bassin de rétention écrête une partie des écoulements puis passe en surverse dans les espaces publics et les ruisseaux ;
- Une amélioration des écoulements et cours d'eau existant :
- Ouverture du ruisseau des Gohards sur sa partie ouest, historiquement déviée et busée lors de la construction du lotissement avenue de l'Horticulture ; et ajustement du lit mineur ;
  - Reprofilage des écoulements au droit des ouvrages SNCF, en lien avec le ruisseau de l'Aubinière ;
- Une modélisation hydraulique spécifique réalisée afin de comparer les enveloppes d'inondation, avant/après projet, générées par les ruissellements amont, sur les périodes annuelles, à 10 ans, à 30 ans, à 100 ans.

**Cette gestion des eaux pluviales en réseau dense à ciel ouvert, privilégiant l'infiltration et le transport et le stockage, contribue à l'alimentation et la reconnexion des zones humides protégées (20ha) dans le cadre du projet. Au regard des modélisations effectuées, le projet démontre sa capacité à réduire significativement les enveloppes d'inondation, et plus particulièrement pour les événements inférieurs à l'incidence centennale.**

Afin de clarifier le schéma hydraulique global, les cartes ci-dessous permettent d'identifier le dimensionnement des différents ouvrages, qui rappelons-le est strictement basé sur le zonage du PLUM, et la simulation des niveaux d'eau observés pour un événement de 30 ans, intégrant donc les surverses des ouvrages dimensionnés pour la décennale. (Cf. dossier AEU – pièce 7 Incidence Iota p.99 à 107 – § 5.4.5.2. Prise en compte des capacités de stockages associées à un débit de fuite de 3L/s/ha et § 5.4.5.5. Présentation des simulations à l'état projet).

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes. Projet porté par NANTES METROPOLE





« Le PLUM concernant le tronçon de la rue de la Papotière, entre la rue St Médard et le Crédit Mutuel a été mis en R+4, alors qu'il était en R+2. Pourquoi ce changement de PLUM ? J'ai été retenu au panel des habitants et lors des diverses réunions, il nous a été confirmé le maintien en petit bourg, avec la rénovation des fermes maraichères. Bizarrement, ATARAXIA s'est vu accordé un permis de construire en R+4 ! »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Comme précisé plus haut, il n'est pas possible de modifier « à la carte » les composants d'un Plan Local d'Urbanisme sans respecter un processus de procédures administratives rigoureuses. Cette démarche n'est pas à l'ordre du jour au sein de Nantes Métropole.*

**Aucune réponse attendue sur ce thème**

7.6 ETAT DES LIEUX SUR AEU

Contributions 5, 7 et 16.

« Vous présentez un projet avec maisons dans les bois, hors surprise, quand on vous parle du bois que vous voulez détruire, là vous parlez de friches »  
 « NM n'a y fait aucun entretien contrairement à la loi qui l'y oblige »  
 « Le vallon des Gohards ainsi qu'une grande partie des zones concernées par le projet sont déjà considérées comme à fort risque d'inondation. Dans 30 ans, en raison du réchauffement climatique, de la montée du niveau des océans, des risques de précipitations plus importantes, comment peut-on garantir aujourd'hui que les futurs habitants ne seront pas exposés à ce risque ? »

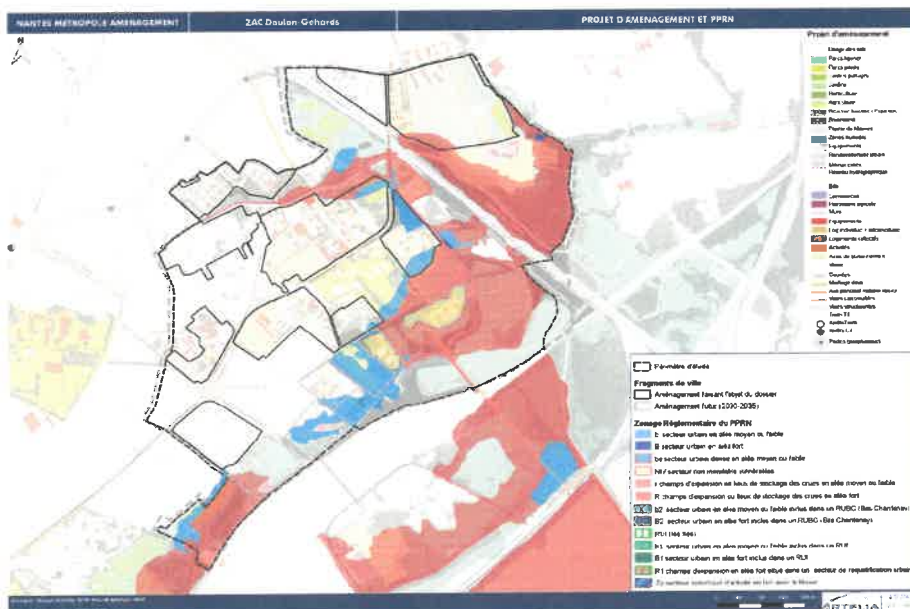
Analyse du commissaire-enquêteur

*Les zones humides sont identifiées au sein de la ZAC et évitées. NMA précisera les modélisations réalisées à périmètre des 20 ou 30 ans garantissant la maîtrise des risques en la matière.*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

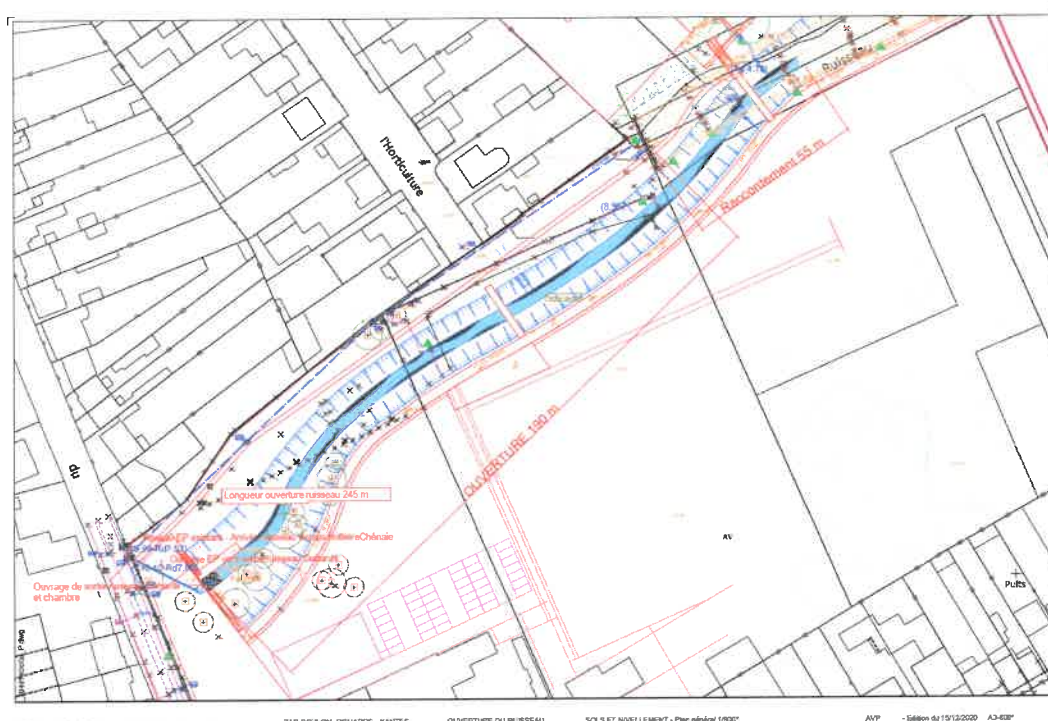
Dans la continuité des résultats des modélisations précisés au chapitre 4, la maîtrise des risques en matière d'inondation repose sur :

- L'évitement des zones d'aléas moyen à fort et en zone d'expansion des crues pour les futures constructions





- La réouverture du tronçon Ouest du ruisseau des Gohards, permettant de restituer un cours d'eau naturel à ce ruisseau busé dans le cadre de la construction du lotissement avenue de l'Horticulture. Les principes d'aménagement de réouverture du ruisseau des Gohards s'inscrivent dans la continuité de la partie est du ruisseau déjà requalifié, en privilégiant un éloignement de l'exutoire existant des constructions de l'avenue de l'Horticulture et de celles à venir sur Vallon des Gohards.
- La réouverture du ruisseau des Gohards sera bénéfique à la reconquête du bon état du milieu, par un dimensionnement du nouveau lit, distinguant étiage et plein bord. Pour ce cours d'eau, il est proposé au-delà du seul suivi qualitatif des eaux, de s'intéresser également à son évolution morphologique. Ce suivi permettra de visualiser l'évolution morphologique du lit mineur et d'en évaluer tant les bénéfices écologiques que les désordres potentiels pouvant réduire sa capacité de gestion des crues. Le cours d'eau étant prospectable à pied, il est proposé sur 5 ans (N+1; N+3, N+5) de suivre :
  - L'évolution de la forme et de la pente du lit,
  - Les faciès d'écoulement,
  - Nature et granulométrie du substrat,
  - Nature et végétalisation des berges,
  - Etat des berges et du lit (encoche, affleurements, zones de pavages, bancs alluviaux),
  - Habitats présents.



(Cf. dossier AEU – pièce 7 incidence IOTA p.81 à 86– § 5.4.2. Réouverture du ruisseau des Gohards et franchissements p.88 à 96 – § 5.4.4 voies de désenclavement) p.108 à 109 – § 5.4.5.7 réductions des incidences liées aux constructions)

## 7.7 LES FERMES URBAINES

Contributions 4, 23 et 27.

« Vous implanter des fermes urbaines, très bien »

« En faveur d'une évolution, les fermes super, école, équipements super mais la concentration d'habitants, le non-développement des transports en commun et l'inadaptation des flux de circulation, l'abattage des arbres protecteurs en vendant du vert, non »

« La justification du projet use de plus de l'argument de la mise en œuvre de fermes dites urbaines... »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Les fermes urbaines ne sont pas des artifices pour cacher des projets en attente, mais plutôt une démarche d'intégration et de préservation des activités de maraichage qui existaient autrefois.*

**Aucune réponse attendue sur ce thème**

7.8 IMPACTS SOCIAUX ET ECONOMIQUES

Contributions 3, 7 et 17.

« Il me faut vous rappeler que simplement sur les commerces du 8 boulevard du Manoir Saint Lo, il y a environ une vingtaine d'emplois. Que deviennent ces emplois ?

« Dire que les nouveaux habitants circuleront à vélos, ou pour les piétons, en transports en commun déjà surchargés à tel point qu'à certaines heures ils ne peuvent plus s'arrêter à la station du projet concerné, est une utopie. Le manque de connaissance du terrain est flagrant »

« Chacun de nous a acheté sa maison entre autres pour son environnement. ...toute modification de celui-ci ne doit en aucun cas porter préjudice à la jouissance de notre bien et à notre cadre de vie »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Concernant les commerces du Manoir Saint LO, une réunion d'information auprès des acteurs économiques de ce secteur s'est tenue le 13 décembre au soir. NM et NMA intégrera dans son mémoire en réponse le compte-rendu de cette entrevue.*

*L'acceptabilité de tout projet se gagne par le dialogue et le rappel périodique des éléments du projet par un communication sans faille et sans tabou. NMA précisera son planning de communication durant les différentes phases de construction afin d'informer et de faire adhérer le public à ce projet de quartier.*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le processus de dialogue avec les commerçants du Vieux Doulon est régulier depuis de longue date tant pour les questions de vie quotidienne que les évolutions à venir. La dernière réunion avec les commerçants du centre commercial Saint-Lô s'est tenue le 13 décembre 2021. L'objectif de cette réunion était de revenir sur l'enquête parcellaire en rappelant sa nécessité et les modalités de sa mise en œuvre. La réunion a également été l'occasion de présenter l'accompagnement proposé qui sera mis en œuvre par Nantes Métropole Aménagement.

Une lettre d'information à destination des commerçants et du syndic avait été préparée et transmise en amont de cette rencontre afin que les commerçants puissent préparer leurs questions.

Cette lettre rappelait les grands enjeux de la Zac du point de vue commercial et expliquait en détail la procédure à venir dans le cadre du renouveau du centre commercial du manoir Saint-Lô :

- Le projet Doulon-Gohards est l'occasion de mettre en œuvre la ville de la proximité et d'adapter les pratiques du quotidien aux ambitions écologiques. Nantes Métropole s'attache ainsi à soutenir et développer les commerces de proximité qui favorisent la vie dans les quartiers. La concertation, menée depuis 2016, a confirmé que l'ambiance village du Vieux-Doulon était l'un des atouts premiers du quartier.
- Le pôle commercial du Vieux-Doulon, s'inscrit pleinement dans le projet urbain Doulon-Gohards qui prévoit le renouvellement urbain du bourg par la diversification des programmes, l'intensification de la polarité commerciale, la mise en valeur des équipements publics et la



requalification des espaces publics. C'est en réponse à ces enjeux que le centre commercial du manoir Saint- Lô, dynamique dans ses usages mais vieillissant, sera démoli puis reconstruit dans le cadre du projet plus large de restructuration commerciale d'ensemble qui vise à renforcer et compléter l'offre commerciale sur le secteur.

- Pour répondre à ces grands enjeux, Nantes Métropole a souhaité garder la main face à la pression immobilière forte du secteur et accompagner la relocalisation de tous les commerçants désirant rester dans le quartier. Une relocalisation progressive au sein des nouveaux programmes immobiliers aux abords de la place du Vieux Doulon sera proposée à chacun. Dans cette attente, Nantes Métropole Aménagement se portera acquéreur des murs des cellules commerciales. L'aménageur rencontrera chaque commerçant individuellement pour discuter de son avenir au sein du projet et lui proposer une solution adaptée à ses besoins.
- Chaque lot commercial sera évalué par le service des Domaines de l'Etat qui prendra contact avec chaque propriétaire individuellement au cours du 1er trimestre 2022. Une visite sera alors organisée entre le représentant de l'Etat et le propriétaire, afin d'évaluer le bien au plus juste, au regard des prix pratiqués dans le quartier. C'est sur la base des estimations du service des Domaines que les négociations amiables entre l'aménageur et le propriétaire se fonderont.
- Les commerçants en place aujourd'hui ne seront donc délocalisés qu'une fois la nouvelle offre reconstituée. Aucune éviction ne sera réalisée dans cet intervalle. La reconstitution des rez-de-chaussée commerciaux se déroulera sur un temps long, de plusieurs années, correspondant à la définition du projet de restructuration d'ensemble, à sa déclinaison opérationnelle sur des programmes immobiliers, à leur conception et construction.

L'étude urbaine de réaménagement de ce secteur sera prochainement lancée sur la base de premières esquisses déjà menée et présentées lors de la réunion du 13/12/2021 :



Une nouvelle rencontre sera programmée au printemps 2022 pour présenter aux commerçants les résultats de l'étude urbaine.

En parallèle, une nouvelle rencontre avec les commerçants sera organisée en janvier 2022 afin de présenter les travaux à venir rue de la Papotière.

Dans le cadre de la convention mise en œuvre entre la ville de Nantes et l'Union Nantaise des Commerces de Détails (UNACOD) l'objectif est de mener des actions à court terme dans le cadre de la gestion de l'attente du projet.

## 7.9 PRISE EN COMPTE DES DEMANDES DU PUBLIC

Contributions 14, 18 et 24.

« Cela fait 3 ans que nous demandons de discuter de nos demandes potentielles d'évolution de la parcelle. La direction du projet Doulon-Gohards ainsi que les différents interlocuteurs ont été sollicités mais aucune réponse ne nous a été apportée malgré nos multiples (et polies) demandes »

« Les consultations des habitants ne servent qu'à cautionner leur projet : regarder, nous avons consulté ! »

« En cette fin d'année 2021, je me suis inscrit pour participer à un nouveau groupe de travail en tant que riverain direct du projet intitulé « vallon Doulon-Gohards fragment Est ». Pour l'heure, aucune réponse ne m'est parvenue, mais j'ai bon espoir que ma candidature soit retenue »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*NMA rappellera les différents contacts et coordonnées des acteurs pouvant considérer et répondre exhaustivement à toute requête en relation avec ce projet de ZAC.*

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Conformément à ce qui est indiqué sur les documents de communication de la ZAC Doulon-Gohards : journaux de projet, lettre d'information, sites internet les contacts sont les suivants :

- Ville de Nantes - Équipe de quartier Doulon-Bottière – Véronique Servage – 02.40.41.61.44
- Nantes Métropole - Cheffe du Projet Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Est - Céline Coutant – 02.40.99.32.17 – [metropole.nantes.fr](http://metropole.nantes.fr)
- Nantes Métropole Aménagement – Responsable d'opération – Emilie Jeanniot - 02 40 41 01 30 - [accueil@nantes-am.com](mailto:accueil@nantes-am.com) - [www.nantes-amenagement.fr/](http://www.nantes-amenagement.fr/)

Par ailleurs, dans la démarche de négociation amiable précédemment citée, Nantes Métropole Aménagement s'attache d'une équipe d'experts sur les sujets fonciers, à savoir :

- Un notaire - L'Office de l'Estuaire
- Un juriste et négociateur foncier – Géofit expert
- Un géomètre expert – Ageis

## 7.10 INFORMATIONS PREALABLES SUR LA CESSIBILITE DES PARCELLES

Contributions 2, 3 et 27.

« Nous sommes mon épouse et moi très inquiets pour la raison suivante, nous ne pouvons subvenir à nos besoins sans ce loyer commercial de ... »

« Sans concertation sur le rachat et la reconstruction de ces commerces »

« Le parcellaire ne concerne que la 1<sup>ère</sup> phase et on comprend que les autres phases ne feront pas l'objet de DUP mais de simples décisions des instances métropolitaines, donc sans enquête publique »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*Un début de réponse a été mentionné plus haut dans ce procès-verbal de synthèse en précisant la réunion d'information avec les commerçants du secteur Manoir Saint Lo ; le compte-rendu de cette entrevue devrait apporter quelques éléments de réponse.*

### **Aucune réponse attendue sur ce thème**

## 7.11 LES PROPRIETES IDENTIFIEES POUR LA CESSIBILITE

### Contributions 28 et 30.

« J'ai subi en 2009 l'expropriation de 2500m<sup>2</sup> environ pour la création d'un bassin d'expansion d'eaux. 12 ans après, ce bassin n'est toujours pas créé... La création d'espace de loisir et de promenade dans ce secteur est un beau projet, mais l'espace de promenade a déjà été créé sur 2500m<sup>2</sup> de ma parcelle. N'aurait-il pas été plus judicieux d'agrandir cet espace de loisir sur la parcelle 410 ? (Beaucoup plus boisée que ma parcelle) jouxtant mon terrain et classée UMB et la construction d'une maison bois sur pilotis sur 500m<sup>2</sup> de ma parcelle n'aurait pas nui à l'environnement de ce secteur »  
« En date du 12 mars 2019, j'ai pris contact avec monsieur DULUARD de Nantes Aménagement pour faire une approche sur le devenir du chantier que je possède sur la parcelle WK29. A la suite de cette visite aucune action n'a été déclenchée par Nantes Aménagement. J'ai donc dans un but de rentabilité engagé un programme d'investissement. J'ai donc fait l'achat de divers matériels et lancer un projet de panneaux photovoltaïques sur le hangar de démontage et de stockage. J'ai donc sollicité un permis d'aménager de la ville de Nantes, permis accordé en date du 13 août 2021. Dans la continuité de l'opération, j'ai fait l'achat du matériel nécessaire et signer des devis avec des entreprises pour la pose de l'installation de raccordement au réseau EDF, ainsi que la pose des panneaux »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*Merci à NM de rappeler brièvement la DUP qui a justifié l'expropriation des 2500 m<sup>2</sup> en 2009 et de prendre position par rapport à la contre-proposition de madame Gaillard-Morel.*

*Le projet de monsieur Bonhomme est vertueux et semble déjà bien engagé dans sa phase de réalisation. Merci à NM de préciser sa position vis-à-vis de ce chef d'entreprise.*

### **Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Une opération de restauration hydroécologique et hydraulique des cours d'eau et milieux naturels sur les territoires de la Ville de Nantes et de Ste Luce sur Loire a été menée par la Communauté Urbaine de Nantes sur le périmètre d'une vingtaine d'emprises parcellaires situées le long des rives des ruisseaux de l'Aubinière et des Gohards. Parmi les biens affectés par ce programme de rénovation figurait la parcelle de Mme Madeleine MOREL veuve GAILLARD cadastrée sous le n° AT521 pour une contenance de 2 496m<sup>2</sup>. C'est dans ce cadre, en date du 29 Mai 2008, que le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de Nantes a fixé le montant de l'indemnité due à Mme MOREL en réparation du préjudice résultant de l'expropriation de son bien situé rue des Chaupières à Nantes.

Le projet Doulon-Gohards poursuit ce processus de mise en valeur du ruisseau des Gohards inscrit dans l'étoile verte nantaise avec pour objectif la mise en connexion de l'ensemble des coulées vertes avec les grands parcs et espaces verts nantais. C'est aussi le moyen d'offrir un grand parcours entre la Loire et l'Erdre, deux branches structurantes de l'étoile verte, irrigant le quartier Doulon-Bottière en lien avec Bottière-Chénaie et Bottière-Pin Sec au sein de ces grands corridors naturels. Pour rappel, depuis le grand débat citoyen « Nantes, la Loire et Nous », le fleuve est le cœur vivant autour duquel s'imaginer et prend forme le nouveau visage de la ville.

Le classement ici des terrains en zone N au PLUM correspond à des espaces à protéger en raison notamment de la qualité des sites et des milieux naturels permettant de les pérenniser en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation.

Concernant la parcelle AT470 et non 410, elle est classée dans sa majeure partie en Zone Naturelle au PLUM et impactée par un Espace Boisé Classé. Elle s'inscrit donc au même titre que la parcelle AT522 dans l'emprise naturelle attenante du ruisseau des Gohards.

Tout en ayant connaissance des intentions de la collectivité puisque la ZAC a été créée en 2016, que son activité de carrosserie est incompatible avec le classement en secteur naturel au PLUM, et que M. Bonhomme confirme qu'il a rencontré un représentant de NMA en 2019, il apparaît qu'il se soit engagé dans un projet d'investissement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux la réalisation du projet d'aménagement. La Ville de Nantes a accordé une autorisation à une Déclaration Préalable en 2021 pour la mise en place de panneaux photovoltaïques compatible au regard du règlement. Il est cependant rappelé dans l'Arrêté de non-opposition que l'unité foncière est située dans le périmètre de la ZAC Doulon-Gohards et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (OAP) Doulon-Gohards.

Cet acteur économique peut être accompagné par le Pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole pour envisager un repositionnement sur le cadran Nord Est avec une réutilisation potentielle des panneaux photovoltaïques. Dans le cadre des négociations à venir, la question des indemnités de réemploi sera évaluée.

## 7.12 AUTRES OBSERVATIONS

Contribution 4 : « Que dire des nuisances pendant les travaux ? »

Contribution 27 : « La lecture de l'ensemble des pièces des dossiers prend des heures, voire des jours... Alors que ces aménagements vont impacter, voire bouleverser la vie de tous les habitants d'un quartier »

Contribution 31 : « Parmi les nombreux documents présentés dans l'enquête publique, celui intitulé « Pièce H : bilan de la phase de concertation, délibération et avis émis sur le projet » mentionne en page 4 dans le compte-rendu du conseil de Nantes Métropole du 20 juin 2011 « un potentiel de 2000 logements ». Cinq ans plus tard, le conseil métropolitain de décembre 2016 envisage 2700 logements à l'horizon 2035. C'est ce chiffre de 2700 logements pour environ 5670 habitants qui figure dans le projet retenu »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*La planification des travaux à la fois par tranche et par secteur doit très sensiblement réduire les nuisances liées aux travaux de démolition et de construction.*

*Il est regrettable que le dossier mis en enquête publique soit aussi volumineux et difficile à parcourir, mais à ce stade de l'enquête, les leviers d'actions encore disponibles ne seront d'aucune utilité.*

*Il peut sembler incohérent d'aborder une phase de concertation avec une version de données chiffrées (2000 logements) et constater une ouverture d'enquête publique avec une autre version de données chiffrées (2700 logements). Merci à NM et NMA d'expliquer ces écarts.*

### Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La délibération initiale en 2011 précisait la définition des objectifs et les modalités de **concertation préalable**. Il était indiqué « un potentiel de l'opération de l'ordre de 2000 logements ». Les études préalables qui ont suivi ont permis de définir le projet urbain et de préciser son programme.

La Métropole souffre d'un fort déficit en offre de logements pour tous qui exige de mettre à profit les potentialités de développement, nécessairement limitées, sur son territoire.

Il est apparu qu'un volume plus important de logements était possible tout en conservant les qualités urbaines et environnementales du quartier.

**C'est pourquoi, la délibération de 2016 faisant le bilan de la concertation préalable et portant création de la ZAC a inscrit un programme d'environ 2700 logements sur la période 2019-2035. Ce chiffre n'a pas varié depuis.**

## 8 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement du 8 novembre au 8 décembre 2021.

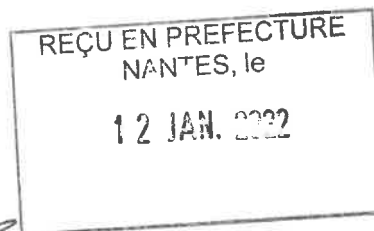
La mobilisation du public est jugée faible au regard de l'importance du projet d'aménagement, notamment pour les propriétaires directement concernés par celui-ci. Elle a été toutefois compensée par les nombreuses consultations et les quelques dépôts d'observations sur le registre dématérialisé.

Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement, aménageur du futur site, ont apporté les réponses attendues aux préoccupations ou interrogations exprimées par le public.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à Pornic, le 08 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

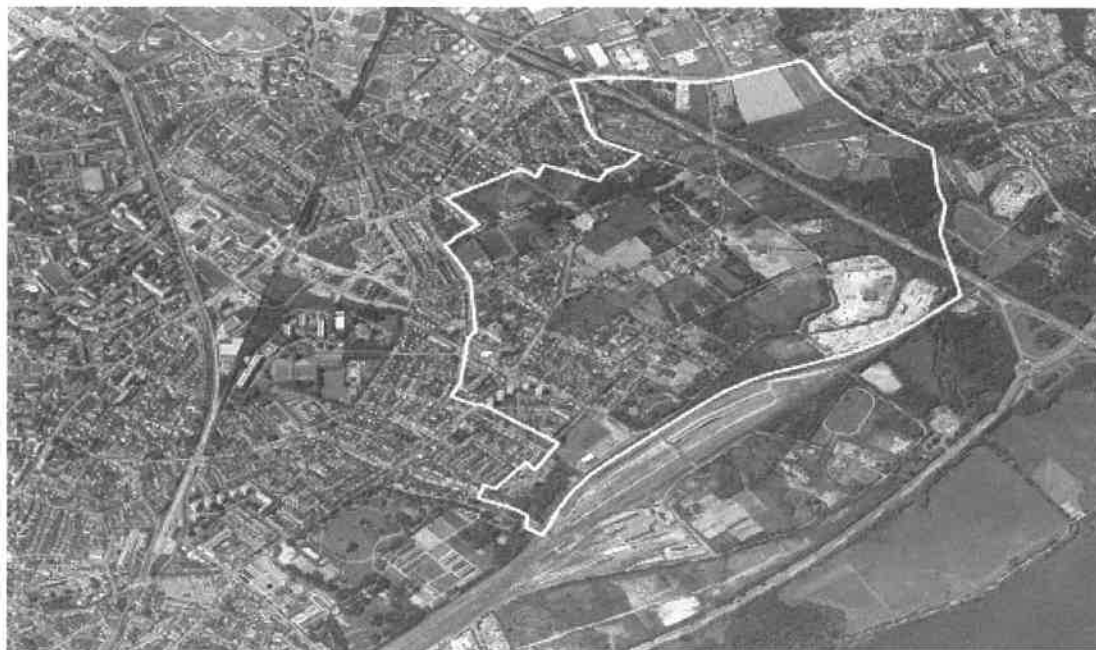


Pascal DREAN

## 9 ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse du 16 décembre 2021 ;
- Annexe 2 : Mémoire en réponse de Nantes Métropole du 22 décembre 2021.

## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE



**Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.**

ANNEXE N° 112  
PAGE (s) 1 DE 14  
DOSSIER E.N° 21000130/144

**Dates de l'enquête publique :**

**Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30**

Madame la présidente de Nantes Métropole,

En application des textes cités en référence ci-après, j'ai l'honneur de vous communiquer le procès-verbal de synthèse résultant de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du lundi 8 novembre 2021 au mercredi 8 décembre 2021, relative au « **projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, projet porté par Nantes Métropole (maître d'ouvrage) et Nantes Métropole Aménagement (concessionnaire)** ».

## 1 REFERENCES

- La décision n° E21000130 / 44 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 septembre 2021, désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.
- L'article R 123-18 du Code de l'Environnement, se rapportant à la transmission des observations au porteur du projet.

## 2 RAPPEL DU PLANNING ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 dès 9 heures, à la mairie annexe Bottière au 69, rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l'enquête, ainsi qu'au pôle de proximité 'Erdre et Loire » situé au 222, boulevard Jules Verne 44300 Nantes. Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement avec madame Sandrine Bouhier du bureau des procédures environnementales et foncières de la Préfecture, le commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences dans les locaux de la mairie-annexe Bottière (bureau dédié à l'enquête publique situé au Rez-de-chaussée) aux dates suivantes :

**Le lundi 8 novembre 2021, de 9H à 12H45, 4 visites :**

- **Mr JEAN Robert.** PROPRIETE 006 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Jean vient s'informer sur le périmètre de la DUP et fait part de sa surprise à la réception du courrier émis par GOEFIT EXPERT : le retrait annoncé initialement de 10 mètres s'est transformé en 13 mètres, sans information complémentaire préalable de NMA. En complément, monsieur Jean demande à connaître les modalités de déplacement et de repose de sa clôture, en façade de la voie publique. Pas d'écriture sur le registre papier.
- **Mr HERVIOT Patrick et Mme LARMET Lydie.** PROPRIETE 0245 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Propriétaires des murs, et ne pouvant joindre par téléphone NMA, ils interrogent sur les modalités et conditions d'indemnisation. Le couple a déposé la contribution n° 2 sur le registre dématérialisé le 11/11/2021.
- **Mr CHAUSSE Daniel.** PROPRIETES 019 et 020 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Chausse précise que les deux maisons situées sur ces propriétés sont bien en vente et reste en attente de réponse de NMA depuis septembre 2021. Dans l'attente, il renvoie les

questionnaires complétés et émargés à GEOFIT EXPERT. Pas d'écriture sur le registre papier.

- **Mrs MALINGE Ch. (directeur Pôle) et SELLERET Jean Baptiste (directeur site) représentant MOISSONS NOUVELLES.** PROPRIETE 027 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Ces messieurs précisent n'avoir aucune information sur le périmètre du projet de ZAC et interrogent sur les modalités et conditions d'indemnisation. Pas d'écriture sur le registre papier.

**Le jeudi 18 novembre 2021, de 14H00 à 17H30, 1 visite :**

- **Mr ANQUENTIN Thierry.** PROPRIETE 0248 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Mr Anquentin est propriétaire de la laverie et demande des informations sur le projet de ZAC. En raison de ses occupations professionnelles, monsieur Anquentin n'a pas participé aux réunions de concertation et veut connaître la démarche à suivre. Les coordonnées et contact de NMA lui ont été reconfirmés, ainsi que la date du 13 décembre 2021 pour une réunion d'information avec les copropriétaires de la référence cadastrale BI 419 (Manoir Saint-Lo).

**Le vendredi 3 décembre 2021, de 9H00 à 12H45, 5 visites :**

- **Mrs AILLERY Bernard et SIMON Jean-François, ASA L'HORTICULTURE.** Ces messieurs souhaitent rencontrer le commissaire-enquêteur, commenter la contribution N° 7 transmise le jour précédent sur le registre dématérialisé, et compléter celle-ci avec des documents remis au commissaire enquêteur. Ceux-ci sont portés en annexes du registre papier (32bis et 32ter).
- **Mr BONHOMME Jacques.** PROPRIETE 021 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Représentant la SCI BONHOMME, monsieur Bonhomme explique le changement stratégique qui a amorcé au sein de cette société et ne comprend pas l'envoi du courrier GEOFIT EXPERT alors que quelques mois plus tôt, il a reçu l'autorisation des services de Nantes Métropole pour équiper et exploiter une installation conséquente de panneaux photovoltaïques sur un de ses bâtiments d'exploitation. Après informations transmises sur le périmètre du projet de ZAC Doulon-Gohards, monsieur Bonhomme propose de constituer un dossier expliquant son projet, éléments qu'il remettra au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique.
- **Mr JEAN Robert** est repassé durant cette permanence pour compléter avec le commissaire enquêteur le questionnaire à retourner à GEOFIT EXPERT.
- **Mme BERTHE Antoinette,** fille de madame BERTHE Suzanne. PROPRIETE 005 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Madame Berthe précise avoir participé aux ateliers « citoyen » et fait le constat que le prix de cession annoncé (28 euros/m<sup>2</sup>) pour l'achat des terrains nus est bien en deçà des prix de marchés connus sur le secteur de Doulon. De plus, madame Berthe propose une autre solution de tracé pour la piste cyclable passant à proximité du futur lycée, ceci pour éviter d'augmenter le flux (et réduire les risques d'accidents) rue de la Papotière. A ce titre, elle constituera également un dossier complet qui sera remis au commissaire enquêteur avant la fin de l'enquête publique.
- **Mme ALLAIRE Janyce,** ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT. PROPRIETE 024 de la pièce 4 de l'état parcellaire. Madame Allaire représente madame PENVEN Julie, gestionnaire du dossier « Manoir Saint-Lo ». A la demande de plusieurs propriétaires, le syndicat de gestion de la copropriété vient chercher des informations sur le projet de ZAC Doulon-Gohards. En cours de permanence, un contact téléphonique est établi entre madame



Céline COUTANT de Nantes Métropole et le syndicat de gestion qui sera convié à la réunion d'information auprès des copropriétaires fixée par l'EPCI au 13 décembre 2021 dans le but d'échanger sur les modalités de mise en œuvre du projet de ZAC.

**Le mercredi 8 décembre 2021, de 14H00 à 17H45, 1 courrier réceptionné et 4 visites :**

- Réception du courrier LRAC de **madame GAILLARD Morel** qui interroge sur le devenir de ses parcelles N° 521 et 522 rue des Chaupières à Nantes Doulon.
- **Madame BERTHE Antoinette** vient remettre au commissaire enquêteur les documents concernant les parcelles AT 202 et AT 203, expliquant aussi le déplacement possible du tracé de la voie cyclable pour éviter un flux de circulation trop important rue de la Papotière.
- **Mr BONHOMME Jacques** vient remettre également une copie des documents ayant constitué son business plan de projet photovoltaïque sur son site d'exploitation actuel. Il complète également ses informations en précisant que deux des trois baux commerciaux établis sur sa parcelle se termineront respectivement les 31/05/2026 et 31/07/2026, sans reconduction. Au plus tard à cette date, aucune activité de destruction de véhicules subsistera sur le site. Un troisième bail restera en vigueur concernant la location d'une maison d'habitation également présente sur le site (fin de bail initial le 15/07/2026). Sa déclaration préalable pour investissement de panneaux photovoltaïques a reçu un accord favorable de Nantes Métropole le 13/08/2021, lui permettant d'engager une partie des achats nécessaires à la réalisation des travaux courant 2022. Monsieur Bonhomme résume son projet en argumentant sur la transformation d'un site polluant en un site « vert » à double vocation : production d'une énergie renouvelable (électricité) et offre de services aux entreprises (loueurs de véhicules) et aux particuliers (recharge de véhicules électriques).
- **Mr ROMESTAN Philippe**, 8 avenue de l'Horticulture. Mr Romestan remet un courrier (co-signé Mr et Mme) qui sera annexé au registre papier, dans lequel ils précisent leurs interrogations sur le nombre importants de logements prévus dans le secteur Gohards Nord, les difficultés de circulation actuelles et futures sur la route de Sainte Luce et leur incompréhension sur la destruction de la zone boisée située entre les habitations actuelles de l'avenue de l'Horticulture et les futures constructions envisagées.
- **ASA HORTICULTURE**, représentée par son président monsieur AILLERY Bernard, 4 avenue de l'Horticulture. Celui-ci remet au commissaire enquêteur un courrier en date du 8 décembre 2021 précisant les diverses demandes d'études faites par l'ASA HORTICULTURE lors de leur dernière assemblée générale. Les études demandées portent principalement sur l'analyse du flux de circulation sur la route de Sainte Luce, le dimensionnement des transports en commun, l'impact environnement possible conséquent de la suppression du bois situé à proximité, les formes urbaines envisagées, la dépréciation potentielle des valeurs immobilières situées à proximité des futures résidences. Ce document est annexé au registre papier.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. En raison de cette clôture, les courriers réceptionnés dans l'après-midi du 8 décembre n'ont pas été scannés et intégrés au registre dématérialisé. Toutefois, ceux-ci sont tous annexés au registre papier.

### 3 SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

Nantes Métropole a décidé de mettre à disposition du public un registre dématérialisé PREAMBULES afin de communiquer avec celui-ci et collecter les observations portées sur le projet mis en enquête unique. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes :

- 1112 connections « visiteurs » principalement pour lecture des contributions saisies ;
- 1049 consultations des différents dossiers mis en enquête publique, portant sur :
  - L'arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 : 14 ;
  - L'avis de mise en enquête publique : 19 ;
  - AEU documents explicatifs : 159 ;
  - AEU état initial : 122 ;
  - AEU incidences IOTA : 41 ;
  - AEU incidences CNPN : 47 ;
  - AEU note de présentation non technique : 21 ;
  - Analyse d'impact de la ZAC sur les infrastructures de gestion des eaux usées : 16 ;
  - Avis des PPA : 179 ;
  - DUP : 233 ;
  - Etat parcellaire : 198.
- 27 contributions du public ont été versées au dossier d'enquête publique.

Ventilation des contributions par nature :

Nature des contacts	Durant une Permanence	Période 19/08 au 20/09/2021
<b>Nb visites</b>	<b>14</b>	<b>Nr</b>
<b>Nb de courriers annexés au registre papier</b>	<b>Nr</b>	<b>7</b>
<b>Nb de contributions enregistrées</b>	<b>Nr</b>	<b>27</b>
Dont contributions « web » sur le registre dématérialisé		<b>26</b>
Dont contributions « mail » versé sur le registre dématérialisé		<b>1</b>
<b>TOTAL contributions enregistrées</b>		<b>34</b>

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public. Une contribution rapporte l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Afin de faciliter la compréhension et la synthèse des contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur, 24 thèmes de suivi ont initialement été créés dans l'outil PREAMBULES. Toutes les remarques et avis écrits ont été listés et enregistrés sur ce registre dématérialisé.

Au total, 32 **contributions** brutes ont été enregistrées. La contribution N°21 a été identifiée « hors périmètre du projet » et aucune n'a été classée « doublon / erreur de saisie ».

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS  
sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE

La liste exhaustive des thèmes initialement créés dans le registre dématérialisé se trouve en **annexe 2** de ce procès-verbal de synthèse.

Les contributions du public sont mises en **annexe 3** et **4** de ce procès-verbal de synthèse.

Ci-après le tableau récapitulatif des avis du public, ventilés par thème :

k

N° de contribution	Auteur	Lieu	02 - Hors sujet	12_EPU_Qualité du doss	13 - Lois, réglementation	20_AEU_Etat des lieux	21_AEU_Incidences	30_Périmètre ZAC	31_Projet_ Les fermes ur	33_Projet_ Les formes ur	34_Projet_ Aménagement	35_Projet_ Phasing des c	36_Projet_ La mixité des	38 - Impacts sociaux et é	39 - Prise en compte des	40_Parcellaire_ Les prop	41_Parcellaire_ Informat
1	EVENOT Monique	Web									1						
2	HERVIO Patrick	Email															1
3	MATHURIN Agnes	Web												1			1
4	TERRIENNE Nicolas	Web					1	1	1		1	1					
5	COUILLAUD Philippe	Web				1	1										
6	GUEGAN David	Web					1										
7	AILLERY Bernard	Web				1	1				1			1			
8	ROUSSET Claude	Web					1				1						
9	BORDET Antoni	Web					1				1						
10	Anonyme	Web					1										
11	ROMESTAN Philippe	Web					1	1			1						
12	LE GUENNEC Loeiza	Web					1										
13	SIMON Jean-François	Web					1	1									
14	LEBLANC Anaïs	Web									1				1		
15	ETIENNE David	Web					1				1						
16	MOREUX C. et Nadine	Web				1		1			1						
17	ADCV	Web			1					1				1			
18	CHEVAUGEON Nicolas	Web			1		1				1				1		
19	SIMON Jean-François	Web					1			1							
20	PASQUETTE Bernard	Web			1												
21	SCI FABOGOJE - BOUTON ALAIN	Web	1														
22	HARDY David	Web								1	1						
23	BERTHELOT Emilie	Web					1		1		1						
24	LEROUX Jean-Yves	Web									1				1		
25	ARNAUD Jacky	Web								1							
26	GRANGE Cécile	Web					1			1	1						
27	LECOMTE Jean-Paul	Web		1			1		1		1						1
28	GAILLARD MOREL Madeleine	Courrier														1	
29	BERTHE Antoinette	Doc.									1						
30	BONHOMME Jacques	Doc.														1	
31	ROMESTAN Philippe	Doc.					1				1		1				
32	ASA HORTICULTURE	Doc.					1			1	1						
<b>Nb OBSERVATIONS PAR THEME</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

**TOTAL OBSERVATIONS 70**

#### 4 ANALYSE PAR THEME DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Les deux premiers thèmes analysés collectent à eux seuls 36 observations, soit 51% du nombre des observations répertoriées.

##### 4.1 Incidences du projet sur l'environnement (milieu, espèces, et habitats) \_21 Contributions 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 23, 26, 27, 31 et 32.

- « Que les arbres actuels vont disparaître au profit de ??? »
- « En quoi vos projets sont écolos puisque vous détruisez la faune et la biodiversité existantes »
- « Nous nous opposons à la destruction de l'espace vert le long du Gohards qui est l'un des derniers poumons du quartier »
- « Ce sont des arbres de plus de 8m de haut qui ont poussé depuis plus de 40 ans »
- « J'ai du mal à admettre qu'on puisse proposer d'aménager un nouveau quartier en commençant par détruire un bosquet d'une superficie totale de 4000 m<sup>2</sup> »
- « Nous sommes fermement opposés à leur abattage de par nos convictions mais également du vis-à-vis que cela va engendrer »
- « Je m'oppose à la destruction du bosquet de la zone d'aménagement ZAC de Doulon/Gohards »
- « La construction... implique de détruire une zone boisée limitrophe des habitations côté pair de l'avenue »
- « Je rejoins le collectif de préservation du petit bois menacé »
- « Inquiétudes quant à la disparition du petit bois mais également ...sur la concentration importante de logements prévus sur le vallon des Gohards »
- « Je considère ce bosquet comme un îlot vert qui doit être préservé »
- « On explique comment raser un bois pour bétonner encore est bien sûr écologique »
- « De photos... qui montrent qu'il ne s'agit pas d'une friche »
- « Vous retirez cet écran de verdure existant protégeant les habitants riverains. Votre réponse : nous replanterons. Ce n'est pas acceptable et très préoccupant »
- « Détruire des zones de végétations pour bétonner... »
- « La compensation de surfaces impactées par d'autres surfaces ailleurs se soldent en général par la disparition des espèces, et de toute façon, on ne les revoit pas localement »
- « Cette série de constructions va entraîner la destruction d'une part importante d'une zone boisée disposant de nombreux arbres et fournissant leur nourriture à des espèces animales dont certaines sont protégées. ... conserver une zone verte exempte de construction contribuera certainement à renforcer le caractère écologique prétendu de ce projet »
- « Il est demandé également ...une étude sur l'impact environnemental avec la suppression du petit bois »

##### Analyse du commissaire-enquêteur

*Au regard des photos transmises au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique, les lieux n'ont rien d'une friche (terrain non cultivé) mais plus véritablement d'un bois (espace couvert d'arbres) avec des spécimens de hauts jets de plusieurs dizaines d'années d'existence. Si l'absence d'entretien est flagrante, celle-ci est à imputer à ses différents propriétaires, en l'occurrence la commune de Nantes et plus récemment Nantes Métropole. L'inquiétude du public est légitime et il semble logique qu'une contre-proposition soit étudiée et proposée par NMA pour préserver intégralement les lieux.*

#### 4.2 Aménagement des espaces publics\_34

Contributions 1, 4, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 31 et 32.

« 2700 logements à l'horizon 2035, cela correspond à 5000 véhicules qui vont venir paralyser un peu plus la circulation »

« Un gros point négatif, la circulation »

« Ce projet va complètement asphyxier le quartier qui souffre déjà d'un engorgement de la circulation, route de Saint Luce sur Loire »

« La saturation des transports dans le quartier Doulon-Bottière »

« Le trafic urbain est est d'ores et déjà catastrophique aux heures de pointe »

« Ce projet aura un impact très important sur la circulation de la route de Saint Luce déjà très fréquentée »

« Parcelle AV 0276 : le dernier forum nous a indiqué que le projet d'aménagement Gohards Sud ne prévoyait aucune route à cet endroit »

« Il est utopique de croire que la réponse à cette problématique est les transports en commun ou les travaux prévus sur le périph : OUI, la route de Sainte Luce sera saturée »

« Qu'en sera-t-il du trafic déjà saturé rue de la Papotière avec l'arrivée de tous les nouveaux logements ? »

« L'enthousiasme pour la ligne 1 du tramway doit être relativisé considérant que les premiers arrêts sont distants d'1 km du périmètre du projet. La ligne Chronobus C7 tangente quant à elle le périmètre nord et seule la ligne de bus 87, d'un niveau de service actuellement relativement faible irrigue le cœur du secteur »

« Etablir l'entrée et la sortie du parking silo depuis la rue des Vesprées jusqu'à l'angle du chemin qui conduit à ma maison »

« Les principaux axes de circulation étant déjà saturés... »

« Rue de la Papotière...rien n'est en fait précisé sur la façon dont les flux de véhicules inévitablement générés par l'arrivée de centaines d'habitants va être gérée...D'une façon générale, la description détaillée des aménagements est en fait inexistante que ce soit tant au niveau des bâtiments/logements que sur le routier. Où sont les études de déplacements ? Où sont les études acoustiques ? »

« Une école est en construction actuellement...Au départ du projet, la sortie des enfants de l'école ne devait pas se faire du côté de la rue de la Papotière, maintenant la sortie se fera aussi de ce côté... Ce projet peut être contourné via la rue des Chaupières, rue des Vesprées où il y a déjà un chemin piéton qui suit le ruisseau des Gohards. Il suffit de l'aménager, il y a de la place. Les automobiles roulent toujours à vive allure sur cette route droite...Alors faire un passage piéton et vélo juste au niveau de ce virage pour traverser et rejoindre la Papillotière, c'est suicidaire »

« En ce qui concerne le fragment Doulon-Gohards Nord, où 380 logements sont prévus, une telle densification va fortement dégrader la circulation sur la route de Sainte Luce déjà très encombrée. La qualité de vie des riverains de l'avenue Henri Loiret sera également perturbée»

« C'est la volonté de NM qui bétonnera le moindre coin vert à l'intérieur de Nantes pour mener à bien sa politique d'accroissement permanent de la population, alors que les infrastructures ne suivent pas »

« Sur les parcelles aux 2, 4 et 6 rue de le Papotière... en remplaçant ces maisons individuelles par un immeuble ayant une empreinte au sol important, une grande partie de ces surfaces de pleine terre va être supprimée et remplacée par du béton conduisant à une imperméabilisation des sols »

Analyse du commissaire-enquêteur

*L'aspect matériel immédiat lié à un projet d'aménagement reste les mobilités et le bon dimensionnement des moyens de circulation et de déplacement pour évoluer au quotidien en toute sécurité. Assurément, le projet n'a pas convaincu sur ce point, au regard des difficultés récurrentes de circulation aux abords de la route de Saint Luce et rue de la Papotière. Si rien n'est planifié et réalisé, les problèmes actuels ne pourront qu'empirer au fur et à mesure des programmes de constructions.*

*NMA doit compléter ses explications sur ce point crucial des mobilités au sein de Doulon-Gohards et sur ses points d'entrées et de sorties.*

4.3 Les formes urbaines\_33

Observations 17, 19, 22, 25, 26 et 32.

« L'ampleur du projet Doulon-Gohards et les hauteurs autorisées des constructions vont à l'encontre de la préservation de la qualité de vie des habitants du quartier »

« Proposer des constructions R+5 côté Sud sur le bord même du ruisseau des Gohards me paraît un hérésie complète »

« Certaines constructions prévues vers la place du vieux Doulon avoisinent les 20 mètres de hauteur et nuisent directement aux maisons à proximité »

« Ce qui nous dérange au plus haut point c'est la hauteur. Regard plongeant sur nos jardins et nos fenêtres »

« Les nouvelles constructions prévues et leurs hauteurs...vont à l'encontre de l'esprit de quartier, composé essentiellement de pavillons et de terres maraichères »

« Ces maisons seront construites sur pilotis de 30 cm pour les protéger des inondations »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Les caractéristiques de construction considérées dans le projet de ZAC Doulon-Gohards sont compatibles avec les règles approuvées dans le récent PLUm.*

*NMA complètera ces informations avec un comparatifs des critères et caractéristiques présentées lors de la phase de concertation.*

4.4 Périmètre du projet de ZAC\_30

Contributions 4, 11, 13 et 16.

« Quand nous avons acheté cette maison en 2013, l'urbanisme de NM nous avait dit que rien n'y serait construit (zone inondable). Aujourd'hui, la donne a changé et le discours est bien rodé »

« La densification envisagée : 2700 logements pour environ 5670 habitants »

« Cela va à l'encontre du bien être de tous les habitants »

« Comment peut-on prendre le risque de bétonner des zones inondables alors que l'on voit le résultat de cette bétonisation à outrance dans certaines régions de France lors d'épisodes pluvieux intenses et/ou de crues importantes ? »

Analyse du commissaire-enquêteur

*La densification est forte et impacte environ 90 hectares sur les 180 hectares composant la ZAC de Doulon-Gohards. NMA rappellera le prévisionnel des nouveaux aménagements publics planifiés pour assurer la gestion des eaux de ruissellement sur tous les secteurs de la ZAC.*

4.5 Lois, réglementations\_13

Contributions 17, 18 et 20.

« Nous demandons la modification du PLUm sur la rue de la Papotière... Nous souhaitons revenir à un R+2 comme dans l'ancien PLUm. Cette hauteur est en accord avec l'ensemble des constructions de la rue et du quartier »

« La loi dite « climat-résilience » a été promulguée le 22 août dernier. Je serais curieux de voir si ce que vous voulez faire est encore légal »

« Le PLUm concernant le tronçon de la rue de la Papotière, entre la rue St Médard et le Crédit Mutuel a été mis en R+4, alors qu'il était en R+2. Pourquoi ce changement de PLUm ? J'ai été retenu au panel des habitants et lors des diverses réunions, il nous a été confirmé le maintien en petit bourg, avec la rénovation des fermes maraichères. Bizarrement, ATARAXIA s'est vu accordé un permis de construire en R+4 ! »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Comme précisé plus haut, il n'est pas possible de modifier « à la carte » les composants d'un Plan Local d'Urbanisme sans respecter un processus de procédures administratives rigoureuses. Cette modification n'est pas à l'ordre du jour au sein de Nantes Métropole.*

4.6 Etat des lieux sur AEU\_20

Contributions 5, 7 et 16.

« Vous présentez un projet avec maisons dans les bois, hors surprise, quand on vous parle du bois que vous voulez détruire, là vous parlez de friches »

« NM n'a y fait aucun entretien contrairement à la loi qui l'y oblige »

« Le vallon des Gohards ainsi qu'une grande partie des zones concernées par le projet sont déjà considérées comme à fort risque d'inondation. Dans 30 ans, en raison du réchauffement climatique, de la montée du niveau des océans, des risques de précipitations plus importantes, comment peut-on garantir aujourd'hui que les futurs habitants ne seront pas exposés à ce risque ? »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Les zones humides sont identifiées au sein de la ZAC et évitées. NMA précisera les modélisations projetées à périmètres des 20 ou 30 ans garantissant la maîtrise des risques en la matière.*

4.7 Les fermes urbaines\_31

Contributions 4, 23 et 27.

« Vous implanter des fermes urbaines, très bien »

« En faveur d'une évolution, les fermes super, école, équipements super mais la concentration d'habitants, le non-développement des transports en commun et l'inadaptation des flux de circulation, l'abattage des arbres protecteurs en vendant du vert, non »

« La justification du projet use de plus de l'argument de la mise en œuvre de fermes dites urbaines... »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Les fermes urbaines ne sont pas des artifices pour cacher des projets en attente, mais plutôt une démarche d'intégration et de préservation des activités de maraichage qui existaient autrefois.*

4.8 Impacts sociaux et économiques\_38

Contributions 3, 7 et 17.

« Il me faut vous rappeler que simplement sur les commerces du 8 boulevard du Manoir Saint Lo, il y a environ une vingtaine d'emplois. Que deviennent ces emplois ?

« Dire que les nouveaux habitants circuleront à vélos, ou pour les piétons, en transports en commun déjà surchargés à tel point qu'à certaines heures ils ne peuvent plus s'arrêter à la station du projet concerné, est une utopie. Le manque de connaissance du terrain est flagrant »

« Chacun de nous a acheté sa maison entre autres pour son environnement. ... toute modification de celui-ci ne doit en aucun cas porter préjudice à la jouissance de notre bien et à notre cadre de vie »

Analyse du commissaire-enquêteur

*Concernant les commerces du Manoir Saint LO, une réunion d'information auprès des acteurs économiques de ce secteur s'est tenue le 13 décembre au soir. NM et NMA intégrera dans son mémoire en réponse le compte-rendu de cette entrevue.*

*L'acceptabilité de tout projet se gagne par le dialogue et le rappel périodique des éléments du projet par un communication sans faille et sans tabou. NMA précisera son planning de communication pendant les différentes phases de construction pour d'informer et de faire adhérer le public à ce projet de quartier.*

4.9 Prise en compte des demandes du public\_39

Contributions 14, 18 et 24.

« Cela fait 3 ans que nous demandons de discuter de nos demandes potentielles d'évolution de la parcelle. La direction du projet Doulon-Gohards ainsi que les différents interlocuteurs ont été sollicités mais aucune réponse ne nous a été apportée malgré nos multiples (et polies) demandes »

« Les consultations des habitants ne servent qu'à cautionner leur projet : regarder, nous avons consulté ! »

« En cette fin d'année 2021, je me suis inscrit pour participer à un nouveau groupe de travail en tant que riverain direct du projet intitulé « vallon Doulon-Gohards fragment Est ». Pour l'heure, aucune réponse ne m'est parvenue, mais j'ai bon espoir que ma candidature soit retenue »

Analyse du commissaire-enquêteur

*NMA rappellera les différents contacts et coordonnées des acteurs pouvant recevoir et répondre exhaustivement à toute requête en relation avec ce projet de ZAC.*



#### 4.10 Informations préalables sur cessibilité des parcelles\_41

##### Contributions 2, 3 et 27.

« Nous sommes mon épouse et moi très inquiets pour la raison suivante, nous ne pouvons subvenir à nos besoins sans ce loyer commercial de ... »

« Sans concertation sur le rachat et la reconstruction de ces commerces »

« Le parcellaire ne concerne que la 1<sup>ère</sup> phase et on comprend que les autres phases ne feront pas l'objet de DUP mais de simples décisions des instances métropolitaines, donc sans enquête publique »

##### Analyse du commissaire-enquêteur

*Un début de réponse a été mentionné plus haut dans ce procès-verbal de synthèse en précisant la réunion d'information avec les commerçants du secteur Manoir Saint Lo ; le compte-rendu de cette entrevue devrait apporter quelques éléments de réponse.*

#### 4.11 Les propriétés identifiées pour la cessibilité

##### Contributions 28 et 30.

« J'ai subi en 2009 l'expropriation de 2500m<sup>2</sup> environ pour la création d'un bassin d'expansion d'eaux. 12 ans après, ce bassin n'est toujours pas créé...La création d'espace de loisir et de promenade dans ce secteur est un beau projet, mais l'espace de promenade a déjà été créé sur 2500m<sup>2</sup> de ma parcelle. N'aurait-il pas été plus judicieux d'agrandir cet espace de loisir sur la parcelle 410 ? (Beaucoup plus boisée que ma parcelle) jouxtant mon terrain et classée UMB et la construction d'une maison bois sur pilotis sur 500m<sup>2</sup> de ma parcelle n'aurait pas nuit à l'environnement de ce secteur »

« En date du 12 mars 2019, j'ai pris contact avec monsieur DULUARD de Nantes Aménagement pour faire une approche sur le devenir du chantier que je possède sur la parcelle WK29. A la suite de cette visite aucune action n'a été déclenchée par Nantes Aménagement. J'ai donc dans un but de rentabilité engagé un programme d'investissement. J'ai donc fait l'achat de divers matériels et lancer un projet de panneaux photovoltaïques sur le hangar de démontage et de stockage. J'ai donc sollicité un permis d'aménager de la ville de Nantes, permis accordé en date du 13 août 2021. Dans la continuité de l'opération, j'ai fait l'achat du matériel nécessaire et signer des devis avec des entreprises pour la pose de l'installation de raccordement au réseau EDF, ainsi que la pose des panneaux »

##### Analyse du commissaire-enquêteur

*Merci à NM de rappeler brièvement la DUP qui a justifié l'expropriation des 2500 m<sup>2</sup> en 2009 et de prendre position par rapport à la contre-proposition de madame Gaillard-Morel.*

*Le projet de monsieur Bonhomme est vertueux et paraît déjà bien engagé dans sa phase de réalisation. Merci à NM de préciser sa position vis-à-vis de ce chef d'entreprise.*

#### 4.12 Autres observations

Contribution 4 : « Que dire des nuisances pendant les travaux ? »

Contribution 27 : « La lecture de l'ensemble des pièces des dossiers prend des heures, voire des jours...Alors que ces aménagements vont impacter, voire bouleverser la vie de tous les habitants d'un quartier »

Contribution 31 : « Parmi les nombreux documents présentés dans l'enquête publique, celui intitulé « Pièce H : bilan de la phase de concertation, délibération et avis émis sur le projet »

mentionne en page 4 dans le compte-rendu du conseil de Nantes Métropole du 20 juin 2011 « un potentiel de 2000 logements ». Cinq ans plus tard, le conseil métropolitain de décembre 2016 envisage 2700 logements à l'horizon 2035. C'est ce chiffre de 2700 logements pour environ 5670 habitants qui figure dans le projet retenu »

### Analyse du commissaire-enquêteur

*La planification des travaux à la fois par tranche et par secteur devrait réduire très sensiblement les nuisances liées aux travaux de démolition et de construction.*

*Il est regrettable que le dossier mis en enquête publique soit aussi volumineux et difficile à parcourir, mais à ce stade de l'enquête, les leviers d'actions encore disponibles ne seront d'aucune utilité.*

*Il peut sembler incohérent d'aborder une phase de concertation avec une version de données chiffrées (2000 logements) et constater une ouverture d'enquête publique avec une autre version de données chiffrées (2700 logements). Merci à NM et NMA d'expliquer ces écarts.*

## 5 QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur demande à Nantes Métropole et à Nantes Métropole Aménagement d'apporter des réponses aux questionnements listés plus haut pour chacun des thèmes et compléter éventuellement celles-ci par toute information jugée nécessaire pouvant servir le projet.

## 6 CONCLUSION

Ce procès-verbal de synthèse vous est remis lors de notre entrevue du jeudi 16 décembre 2021 planifiée en mairie annexe-Bottière sur la commune de Nantes.

En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, je vous invite à m'adresser un mémoire en réponse de ce procès-verbal de synthèse au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Veillez agréer, madame la présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

\*\*\*\*\*

\*\*\*

***Procès-verbal de synthèse, avec extrait complet du registre dématérialisé remis et commenté  
dans les locaux de la mairie annexe Bottière sur la commune de Nantes le 16 décembre 2021.  
Pour l'enquête publique***

*Mr Pascal DREAN*

*Commissaire enquêteur*

*Le 16/12/2021*



*Signature*

Documents de travail annexés au PV de synthèse pour la restitution :

1. Thèmes pré-saisiés dans le registre dématérialisé PREAMBULES ;
2. Liste complètes des contributions déposées sur le registre dématérialisé ;
3. Copies des courriers remis au commissaire enquêteur : 28 - Gaillard-Morel, 29 - Berthe, 30 – Bonhomme, 31 – Gérard-Romestan, 32, 32bis et 32ter - Aillery;

# RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

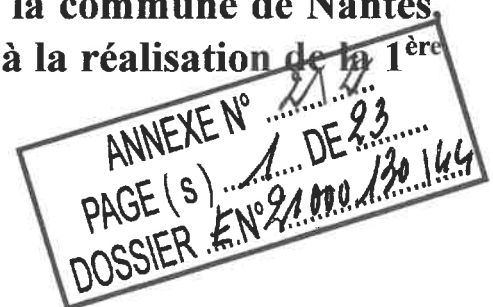
remis le 16 décembre 2021 par le commissaire enquêteur

Nommé sur décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 septembre 2021

(N° E21000130/44)



Enquête publique unique préalable à l'autorisation  
environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du  
projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes,  
et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup>  
phase opérationnelle.



Dates de l'enquête publique :

Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30

## RÉPONSES AUX QUESTIONS PAR THÉMATIQUES

### 1- Incidences du projet sur l'environnement (milieu, espèces, et habitats)

#### Espace boisé riverain des propriétés de l'Av. de l'Horticulture

##### Analyse du commissaire-enquêteur

Au regard des photos transmises au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique, les lieux n'ont rien d'une friche (terrain non cultivé) mais plus véritablement d'un bois (espace couvert d'arbres) avec des spécimens de hauts jets de plusieurs dizaines d'années d'existence. Si l'absence d'entretien est flagrante, celle-ci est à imputer à ses différents propriétaires, en l'occurrence la commune de Nantes et plus récemment Nantes Métropole. L'inquiétude du public est légitime et il semble logique qu'une contre-proposition soit étudiée et proposée par NMA pour préserver intégralement les lieux.

La métropole du bien vivre ensemble devra répondre aux besoins de chacun, en matière de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services au quotidien tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité. La transition écologique est un défi majeur du XXIème siècle auquel les villes ne doivent pas seulement s'adapter mais qu'elles doivent intégrer comme un nouveau modèle de « vivre en ville ».

Le projet Doulon-Gohards s'inscrit donc dans cet objectif de fabrique de la ville écologique et solidaire.

L'environnement du fragment du Vallon des Gohards est constitué de lotissements pavillonnaires qui se sont développés à compter des années 1950 et 1960 côté avenue de l'Horticulture et poursuivis dans les années 80 à 90 côté rue Henri Loiret. Selon les échanges et informations transmis par les riverains, le secteur du Vallon des Gohards devait, à la même époque, faire l'objet d'un aménagement de lotissement selon une division classique de l'intégralité du site pour des lots à bâtir, sans préservation d'espaces verts à usage public, sur des terres maraîchères cultivées et non boisées.

Pour limiter l'étalement urbain, la collectivité a mis en place à cette époque une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) dans l'objectif de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération publique d'aménagement. Ces biens ont été acquis par la collectivité en 2010 dans les conditions précisées par le Juge de l'expropriation. Une fois l'activité maraîchère cessée, le site a subi de nombreuses évolutions dont un enrichissement sur ses rives et une occupation illicite ayant engendrée des dégradations sur les sols et une difficulté d'accès, afin d'en assurer un entretien efficace.

Outre ses qualités paysagères, le site du Vallon des Gohards a été confirmé comme secteur de développement urbain du fait de sa position stratégique contribuant à la lutte contre l'étalement urbain :

- Intra-périphérique, les futures constructions répondent aux objectifs du Plan Local de l'Habitat et présentent des prix de sortie contrôlés par la collectivité, dans un objectif de mixité sociale et d'accueil majoritaire de familles accédant à la propriété
- Desservies par la ligne de transport en commun Chronobus

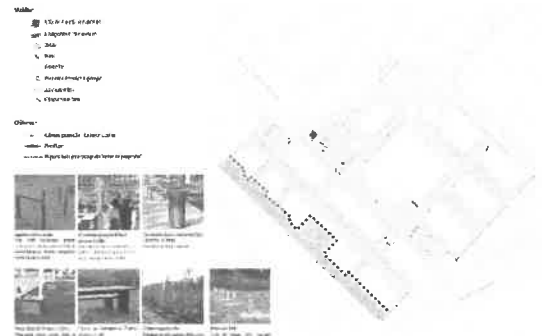




# Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE



Plan phase esquisse / APS mars à juin 2021

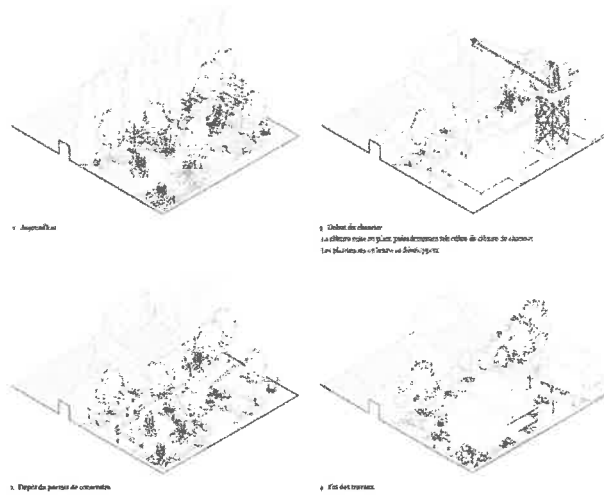


Plan phase APD/PC à partir de juillet 2021 > augmentation de l'espace de prébois protégé en maintenant une épaisseur minimum de 7.50m

## 2.11 Stratégie de pré-plantation de la frange Ouest



Vue depuis le Nord du taillis - février 2021



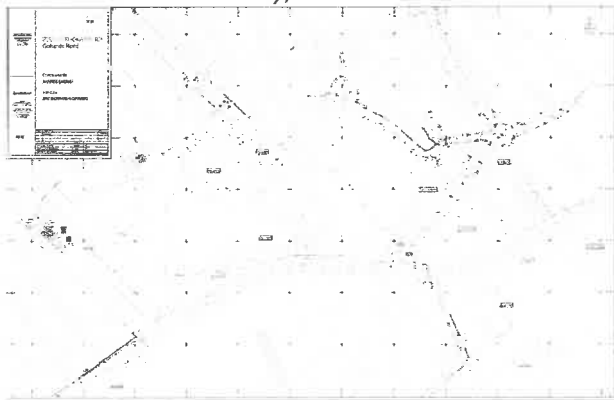
1. Appréhension  
2. Début de chantier  
3. Réajustement des points de plantation  
4. Fin des travaux

SAU DU NIVEAU D'AS-BÉTON - SCV R01 COVANTS - SCV R02 COVANTS - R03

ZAC DOULON-GOHARDS - PROJET N°1020 - P0102.1 - MAÎTRE D'ŒUVRE DES AMÉNAGEMENTS D'ÉTENDUE

PC 4 2 DÉCEMBRE 2021 25

- o recalage de l'implantation des nouvelles constructions en fonction des relevés topographiques successifs des arbres à conserver (grands chênes et arbres isolés),





Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE



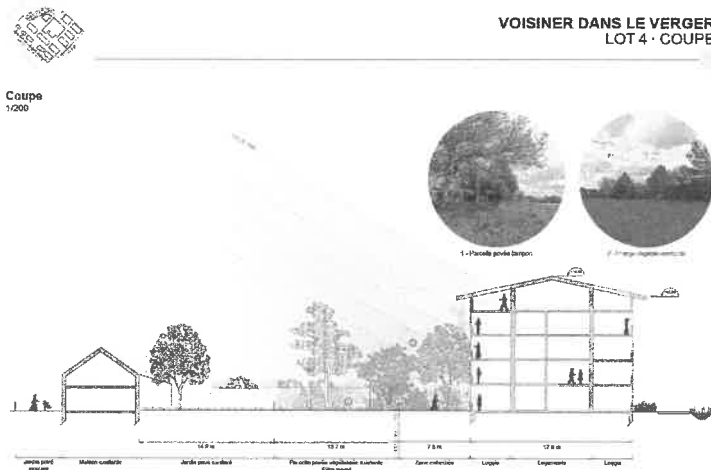
Plan phase esquisse / APS mars 2021



Plan phase APD / PC à partir de septembre 2021  
Modification de l'implantation des bâtiments à l'Ouest

- ajustement et suppression d'un étage sur 3 futures constructions à proximité des riverains

- lot 4 \_ derrière les n°14 et 16 de l'impasse du Mont d'Arrée



Coupe  
1/200

Suppression du dernier étage et réduction de la profondeur du bâtiment, pour remédier à l'effet de masse initial ; augmentation des plantations filtrantes au niveau de la limite de propriété



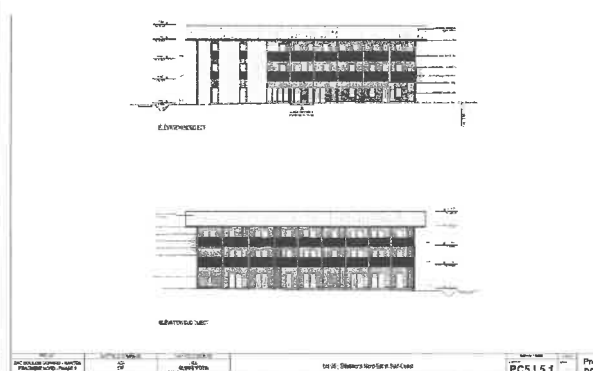
Plan phase esquisse mars 2021

Plan phase APS / PC à partir de juin 2021

lot 5\_ derrière l'impasse du Mont d'Arrée



Plan phase APS juin 2021



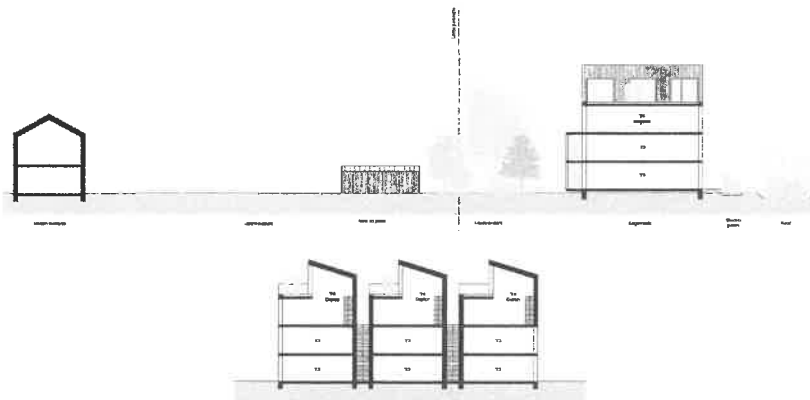
Plan phase APD / PC à partir de septembre 2021  
Suppression du dernier étage du bâtiment

lot 8\_ derrière les n°47 et 48 de l'avenue de l'Horticulture



SE LOGER DANS LES BOIS  
LOT 8 - COUPES

Coupe  
1/200



Plan phase esquisse mars 2021



Plan phase APS / PC à partir de juin 2021  
Suppression du dernier étage du bâtiment

Compte-tenu de toutes les évolutions apportées au projet au gré des échanges issues de la concertation, Nantes Métropole Aménagement propose un projet à l'équilibre entre

- la gestion des espaces naturels du site
- la nécessaire construction pour l'accueil de nouveaux arrivants
- la préservation des intérêts des riverains

## 2- Aménagement des espaces publics

### Les mobilités

#### Analyse du commissaire-enquêteur

L'aspect matériel immédiat lié à un projet d'aménagement reste les mobilités et le bon dimensionnement des moyens de circulation et de déplacement pour évoluer au quotidien en toute sécurité. Assurément, le projet n'a pas convaincu sur ce point, au regard des difficultés récurrentes de circulation aux abords de la route de Saint Luce et rue de la Papotière. Si rien n'est planifié et réalisé, les problèmes actuels ne pourront qu'empirer au fur et à mesure des programmes de constructions.

NMA doit compléter ses explications sur ce point crucial des mobilités au sein de Doulon-Gohards et sur ses points d'entrées et de sorties.

Conformément à la demande de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'instruction de l'étude d'impact, le dossier, mis à enquête publique, comprenait l'étude circulation complémentaire réalisée par CITEC et annexée dans la réponse de Nantes Métropole.







Cette étude a estimé, selon deux phases de développement du projet à l'horizon 2025 et 2033 et à partir du Modèle informatique de la Métropole qui intègre les parts modales du Plan de Déplacement Urbain, le nombre de déplacements réalisés en voiture et générés par le projet en les affectant sur le réseau de voirie. Elle a par ailleurs fait des propositions de hiérarchisation des voiries et de gestion des carrefours pour permettre le bon fonctionnement au cœur du quartier.

En s'appuyant sur un taux de motorisation de 1,2 par ménage, les projections montrent que le projet est certes générateur de déplacements mais les impacts sur les charges de trafic des axes structurants du secteur sont faibles avec des volumes stables à l'horizon 2033.

Cet aspect s'explique par une politique volontariste affichée à travers le Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole. La mobilité de demain doit répondre aux enjeux liés à la transition écologique et accompagner le territoire tout en assurant un accès équitable pour l'ensemble des habitants. Le sens du Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole, qui fixe des engagements et des objectifs en faveur d'une « mobilité durable », notamment en accompagnant les transformations urbaines et environnementales (extension des aires piétonnes, de la Zone à Trafic Limité, passage de la ville de Nantes à 30km/h) mais également en favorisant les alternatives à la voiture individuelle en développant l'offre de transport en commun, en aménageant de nouveaux axes cyclables, en favorisant la marche à pied, l'autopartage ou le covoiturage. L'ambition est de construire une ville offrant un espace public de qualité, apaisé, avec une qualité de l'air préservée.

Objectifs du PDU Nantes Métropole 2018-2027 perspectives 2030

Nantes métropole

	2015	objectifs 2030	
	1%	1%	28%
	43%	27%	
	12%	14%	72%
	26%	30%	
	3%	12%	
	15%	16%	

La ZAC Doulon-Gohards s'inscrit dans cet ambition. Pour rappel, la réponse à l'Autorité Environnementale indiquait que l'ensemble du périmètre d'étude est à moins de 500 m d'une station de transport en commun conformément à la cartographie ci-dessous.

### Secteur Doulon-Gohards – Desserte par les Transports en commun



La partie nord du secteur d'étude est desservie par la ligne de Chronobus C7, située route de Sainte Luce, reliant ainsi en moins de 5 minutes la station de tramway Souillarderie – ligne 1 avec une fréquence de 5 à 8 minutes en heure de pointe.

Comme le précise l'étude d'impact, grâce à ce bus à haut niveau de service, ce secteur est bien desservi par les transports en commun constituant ainsi une alternative à la voiture particulière.

La majorité du secteur d'étude se trouve à moins de 500m de la ligne de bus 87, rue de la Papotière. En passant par la centralité du Vieux Doulon, cette ligne relie la ligne 1 du tramway station Mairie de Doulon en 10 minutes depuis le Bois des Anses. Elle permet aussi de relier la zone d'activités Nant'Est Entreprises au nord. Avec une fréquence d'un bus toutes les 20/25 minutes, le niveau de service est actuellement relativement faible.

A cette offre s'ajoutent des points de correspondance avec la ligne 12 reliant la place du Vieux Doulon au secteur Jules Verne/Perray au nord, au centre-ville en passant par la Gare.

La ZAC Doulon-Gohards bénéficiera **du réseau en commun renforcé avec d'ici 2027** une nouvelle ligne de busway à vocation électrique (dont les modalités d'alimentation feront l'objet d'études) reliant le boulevard de Doulon à Bouguenais en connexion avec la ligne 1 du

tramway, le prolongement de la C7 qui dessert la partie nord du quartier depuis la route de Ste Luce jusqu'au boulevard de Doulon.

A ceci s'ajoute :

- le renforcement de la fréquence de la ligne 87 qui emprunte la rue de la Papotière et dessert la future école pour relier le quartier à la gare,
- la création de la nouvelle offre sur l'axe Doulon-Carquefou (navette autonome) est actuellement en test sur une section
- Enfin à plus long terme, une opportunité pour le quartier la connexion ligne1-ligne 2 de tramway.

Les mobilités durables passent également par l'usage des modes actifs tels que la marche et le vélo, bénéfiques pour la santé des usagers et le respect de l'environnement. Nantes Métropole poursuit ainsi ses actions pour un territoire qui laisse la place aux piétons et cyclistes avec un futur schéma stratégique piéton, de nouvelles continuités piétonnes, et un futur réseau vélo aux aménagements et stationnements lisibles et sécurisés.

Dans ce cadre, la ZAC Doulon-Gohards a programmé la reconfiguration complète de la rue de la Papotière dont les travaux démarreront en 2022. Cet axe routier sans trottoir se transformera en véritable espace public apaisé offrant un espace sécurisé aux piétons et vélos dans un environnement de qualité sécurisant.

Inscrit dans le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables, la piste cyclable longeant le périphérique se prolongera depuis la route de Ste Luce jusqu'à la Loire à Vélos. Ainsi, elle se déclinera sur le principe de la grande traversée dédiée aux modes actifs irrigant le quartier du nord au sud.

Enfin, les fragments construits seront piétons. Chacun déposera sa voiture dans les parkings silos situés à l'entrée et cheminera à pied à son domicile.

C'est donc tout un maillage de cheminements sécurisés et apaisés qui irriguera demain le quartier Doulon-Gohards.

A une plus large échelle, la porte Bellevue du périphérique sera réaménagée pour en améliorer la fluidité et ainsi résoudre le phénomène de congestion du Boulevard de la Prairie de Mauves aux heures de pointe. A ceci s'ajoute le test d'une voie dédiée au co-voiturage. Cette amélioration sur l'axe primaire diminuera les effets de shunts qui s'opèrent dans le cadre des déplacements domicile-travail au sein du quartier.

### 3- Les formes urbaines

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Les caractéristiques de construction considérées dans le projet de ZAC Doulon-Gohards sont compatibles avec les règles approuvées dans le récent PLUm.

NMA complétera ces informations avec un comparatifs des critères et caractéristiques présentées lors de la phase de concertation.

La configuration du projet et les formes urbaines ont été conçues pour rechercher un juste équilibre entre les hauteurs de construction et les espaces naturels. Le projet a été conçu sous forme de fragment de 3 à 5 ha chacun comprenant une diversité typo morphologique de R+1 à R+5 en rapport avec le contexte. Ainsi, les hauteurs sont régulées au contact des secteurs pavillonnaires et peuvent être augmentées au contact des secteurs plus ouverts comme le Vallon des Gohards.

Le PLUm a également prescrit le renforcement des centralités des quartiers existants pour favoriser le développement de services et commerces en cohérence avec la ville du 1/4 d'heure. Ce renforcement s'accompagne nécessairement d'une densification du bâti ajustée au contexte avec des programmes mixtes comprenant des rez-de-chaussée actifs et un habitat diversifié, accessibles à tous conformément au Programme Local de l'Habitat.

L'aménagement concomitant des espaces publics du Vieux-Doulon accompagnera cette évolution pour favoriser la vie sociale dans un environnement agréable à vivre.

L'ensemble de ces précisions ont été intégrées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUm. Ainsi, l'OAP sectorielle Doulon-Gohards affirme cet objectif de garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en inventant de nouvelles morphologies résidentielles et en construisant de nouvelles formes urbaines. Ces éléments sont définis au regard de chaque contexte. A l'échelle de Doulon-Gohards, ce sont 10 sites spécifiques qui sont identifiés.

S'inscrivant dans ce cadre réglementaire, le projet est accompagné par des ateliers de concertation thématiques, en présence des acteurs concernés, permettant d'ajuster les éléments de conception dans le cadre d'échanges collaboratifs.

A titre d'exemple, l'atelier citoyen Vallon des Gohards Nord-Ouest, présent et partie prenante dès la phase de choix des équipes de conception, a permis de nombreuses adaptations du projet dans le cadre d'échanges directs avec les maîtres d'œuvre. Cette démarche itérative a notamment conduit aux évolutions détaillées dans le 1<sup>er</sup> point du présent mémoire.

Ce principe de travail collaboratif se déploie aussi avec les riverains de projets privés inscrits dans le périmètre de la ZAC.

#### 4- Périmètre du projet de ZAC

##### La densité et gestion des eaux pluviales

###### Analyse du commissaire-enquêteur

La densification est forte et impacte environ 90 hectares sur les 180 hectares composant la ZAC de Doulon-Gohards. NMA rappellera le prévisionnel des nouveaux aménagements publics planifiés pour assurer la gestion des eaux de ruissellement sur tous les secteurs de la ZAC.

Le développement de la Métropole doit s'inscrire en respectant au maximum les espaces naturels et agricoles. Cela doit passer par un point d'équilibre entre la préservation de son développement et la protection des espaces naturels en privilégiant un renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même.

En proposant, sur la ville centre, une offre de logements neufs, diversifiée et accessible à tous au cœur d'un cadre naturel riche de qualité, l'opération répond aux besoins de développement de la métropole, participe à la lutte contre l'étalement urbain et répond ainsi aux enjeux majeurs de la transition écologique.

Dans ce contexte, une densification minimale est requise tout en prenant en considération la situation et le contexte du projet. A titre d'exemple, l'éco-quartier Bottière-Chénaie comprend 2400 logements sur 35 ha dont 5ha de parc, alors que la ZAC Doulon-Gohards avec 2700

logements sur 180 ha dont 100 ha de zone naturelle présente une densité beaucoup plus faible.

Conformément au dossier d'Autorisation Environnementale, 100 hectares sont classés en zone naturelle et non 90ha. Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que parmi les 80 hectares restant, une quinzaine d'hectare est déjà occupée par le quartier existant. Le projet propose donc une urbanisation sur moins de 70ha, compris les emprises des fermes maraîchères, elles-mêmes peu construites, les espaces publics et équipements publics.

La réalité de densification et d'urbanisation avec une minéralisation de certains sols est donc bien en deçà des 70 ha.

Afin d'accompagner cette densification et son impact sur la gestion des eaux de ruissellement, un réseau dense d'espace public est requalifié et nouvellement aménagé, intégrant une gestion des eaux pluviales à ciel ouverte. Cette gestion est fondée sur :

- un réseau dense de noues assurant le transfert / stockage des eaux pluviales
- un dimensionnement des ouvrages hydrauliques basé sur les prescriptions du zonage pluvial de Nantes Métropole (pluie de retour 10 et 30 ans, débit de fuite limité à 3L/s/ha)
  - o La réglementation impose de fixer les débits de fuite en aval de bassin de rétention à 3 L/s/ha. Les bassins de rétention sont donc dimensionnés, en considérant ce débit de fuite, pour stocker la pluie décennale ou trentennale (en fonction des délimitations du zonage pluvial du PLUm)
  - o Sur le périmètre de la ZAC, les bassins sont dimensionnés pour stocker un événement pluvial décennal à l'exception du fragment « Gohards Nord » qui est partiellement dimensionné pour stocker une pluie trentennale, compte tenu de la double incidence du facteur ruissellement et risque d'expansion de crues au droit du ruisseau des Gohards
  - o Les bassins de rétention sont donc à même de stocker et de restituer, à hauteur de 3 L/s/ha, tous les écoulements correspondant à des pluies inférieures ou égales aux pluies de dimensionnement
  - o Au-delà de la pluie de dimensionnement, le bassin de rétention écrête une partie des écoulements puis passe en surverse dans les espaces publics et les ruisseaux
- une amélioration des écoulements et cours d'eau existant
  - o ouverture du ruisseau des Gohards sur sa partie ouest, historiquement déviée et busée lors de la construction du lotissement avenue de l'Horticulture ; et ajustement du lit mineur
  - o reprofilage des écoulements au droit des ouvrages SNCF, en lien avec le ruisseau de l'Aubinière
- une modélisation hydraulique spécifique réalisée afin de comparer les enveloppes d'inondation, avant/après projet, générées par les ruissellements amont, sur les périodes annuelles, à 10 ans, à 30 ans, à 100 ans

Cette gestion des eaux pluviales en réseau dense à ciel ouvert, privilégiant l'infiltration et le transport et le stockage, contribue à l'alimentation et la reconnexion des zones humides protégées (20ha) dans le cadre du projet.

Au regard des modélisations effectuées, le projet démontre sa capacité à réduire significativement les enveloppes d'inondation, et plus particulièrement pour les événements inférieurs à l'incidence centennale.

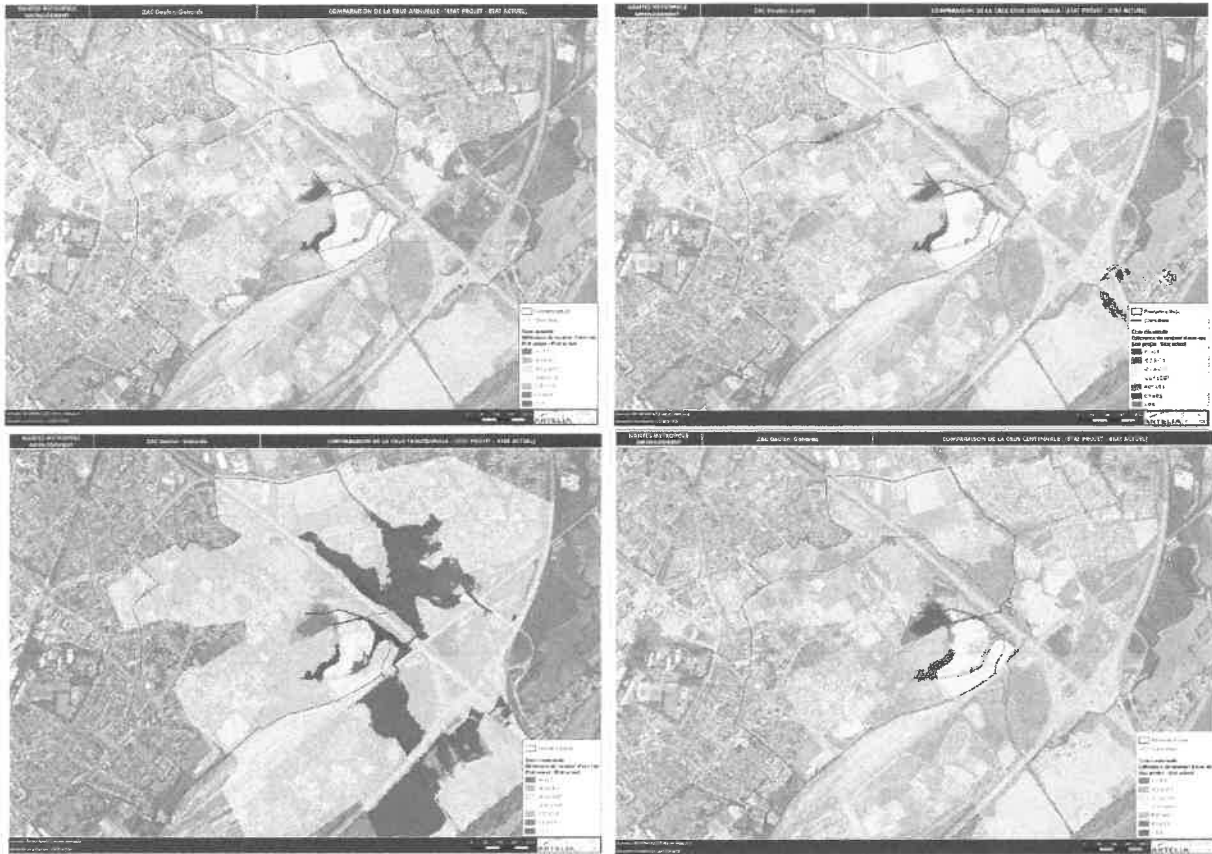
Afin de clarifier le schéma hydraulique global, les cartes ci-dessous permettent d'identifier le dimensionnement des différents ouvrages, qui rappelons-le est strictement basé sur le zonage du PLUm, et la simulation des niveaux d'eau observés pour un événement de 30 ans, intégrant donc les surverses des ouvrages dimensionnés pour la décennale. (cf. dossier AEU – pièce 7 Incidence Iota p.99 à 107 – § 5.4.5.2. Prise en compte des capacités de stockages associées à un débit de fuite de 3L/s/ha et § 5.4.5.5. Présentation des simulations à l'état projet)

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE





## Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE



### 5- Lois, réglementations

#### Modification du PLUM

##### Analyse du commissaire-enquêteur

Comme précisé plus haut, il n'est pas possible de modifier « à la carte » les composants d'un Plan Local d'Urbanisme sans respecter un processus de procédures administratives rigoureuses. Cette modification n'est pas à l'ordre du jour au sein de Nantes Métropole.

### 6- Etat des lieux sur AEU

#### Gestion des espaces naturels et risque inondation

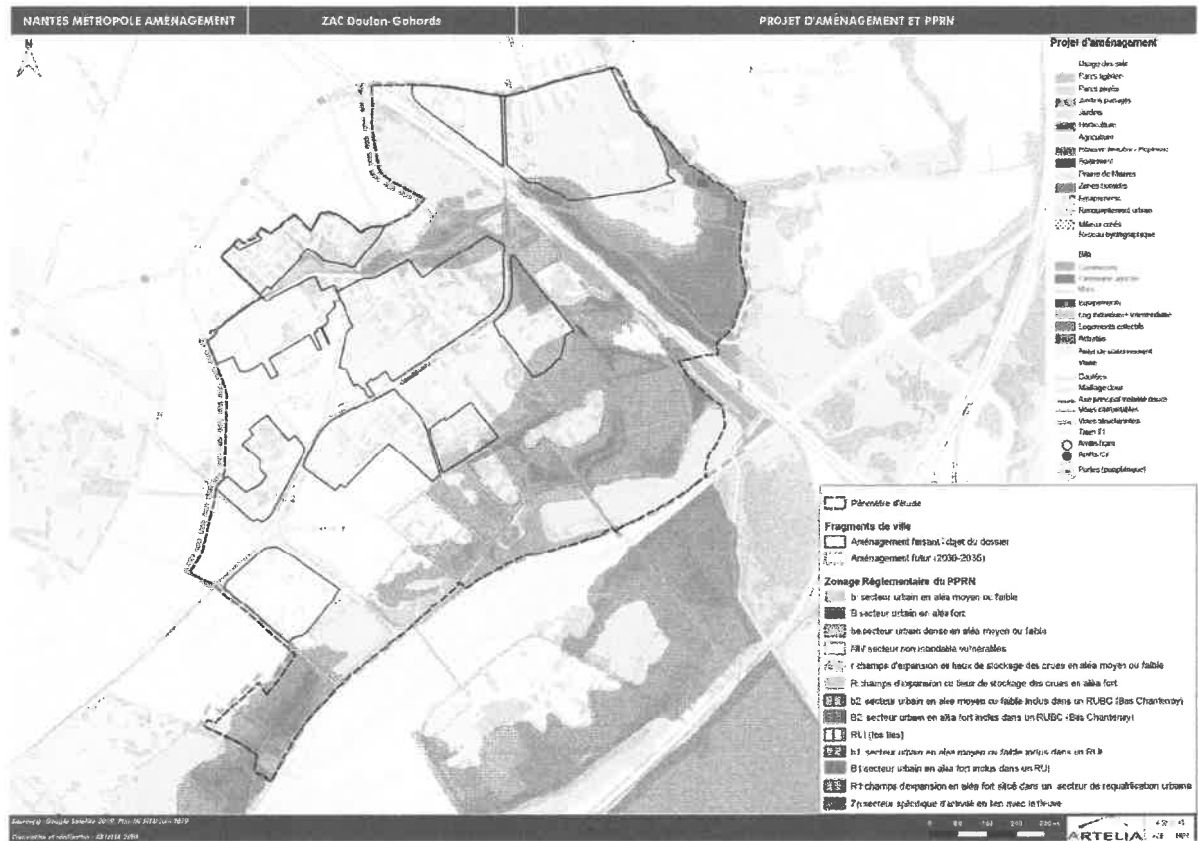
##### Analyse du commissaire-enquêteur

Les zones humides sont identifiées au sein de la ZAC et évitées. NMA précisera les modélisations projetées à périmètres des 20 ou 30 ans garantissant la maîtrise des risques en la matière.

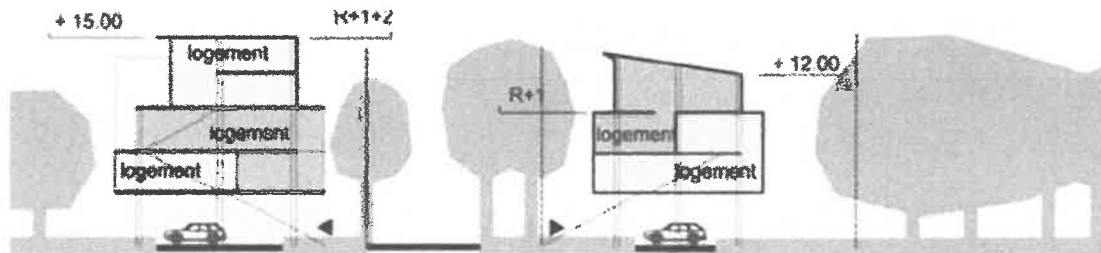
Dans la continuité des résultats des modélisations précisés au chapitre 4, la maîtrise des risques en matière d'inondation repose sur :

- L'évitement des zones d'aléas moyen à fort et en zone d'expansion des crues pour les futures constructions

# Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE

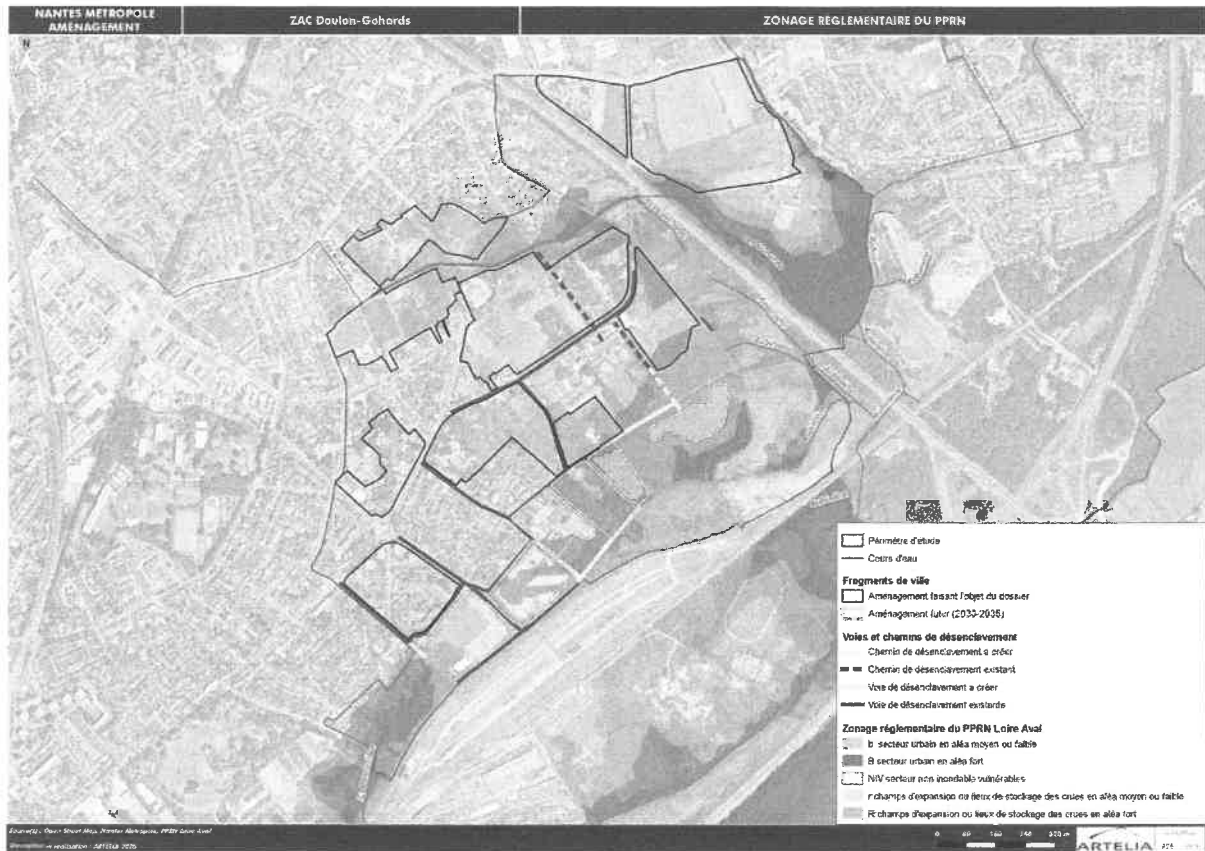


- L'adaptation des constructions dans les zones d'aléas faible de la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> phase opérationnelle du projet (Moissons Nouvelles et Territoires de l'eau), en intégrant une absence de parking en sous-sols et la transparence hydraulique des constructions (cf. schéma de principe ci-dessous)



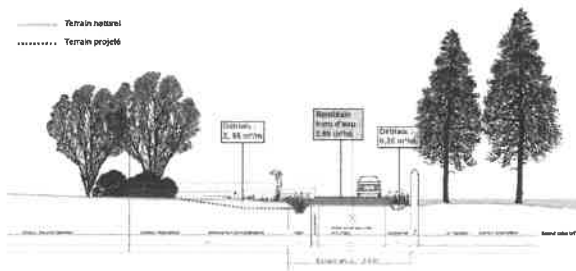
- La mise hors d'eau des voies et chemins de désenclavement. Les remblais nécessités par ce rehaussement des voies sont partiellement implantés en zones d'aléas faible et moyen du PPRN et sont compensés par des déblais en rive, garantissant l'absence de perte de stockage des eaux.

# Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE



### Coupe CC' voiries

Delta remblais – déblais ~ 0,2 m³/ml en zone d'aléa moyen



### Coupe FF' chemins

Delta remblais – déblais ~ 0,3 m³/ml en zone d'aléa moyen

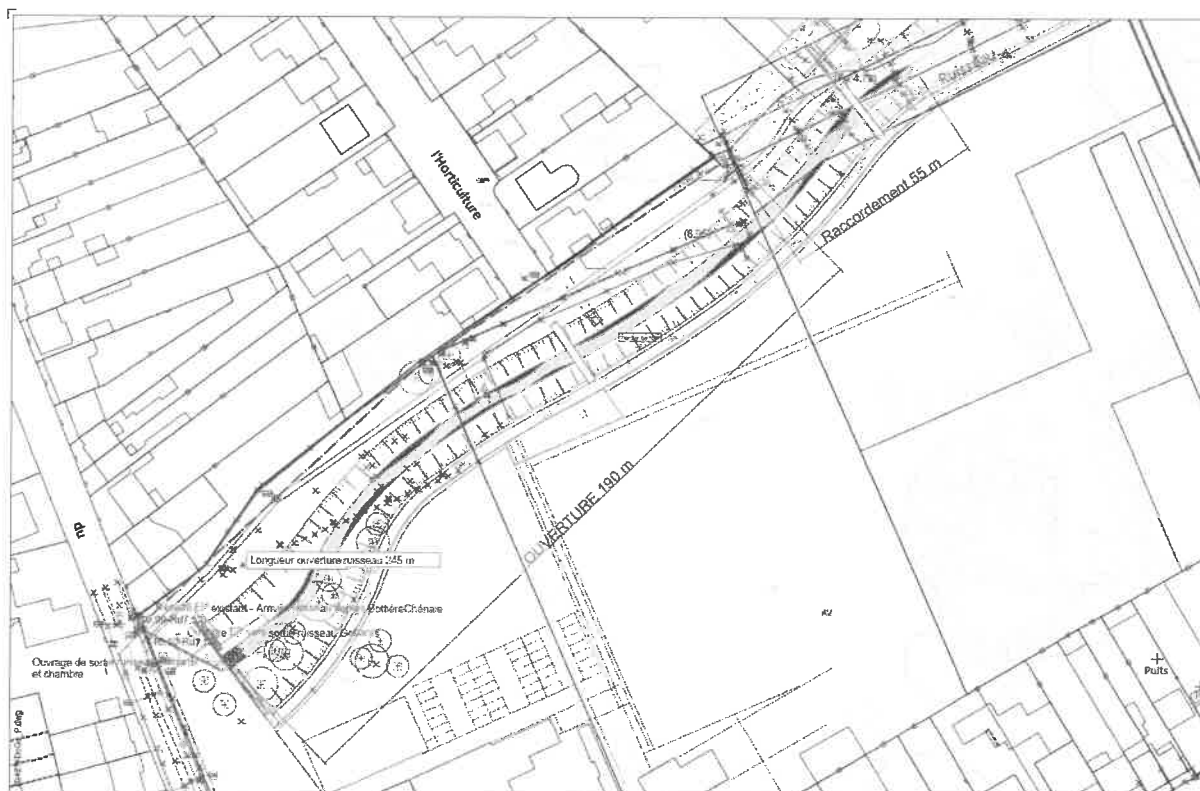


- La réouverture du tronçon Ouest du ruisseau des Gohards, permettant de restituer un cours d'eau naturel à ce ruisseau busé dans le cadre de la construction du lotissement avenue de l'Horticulture. Les principes d'aménagement de réouverture du ruisseau des Gohards s'inscrivent dans la continuité de la partie est du ruisseau déjà requalifié, en privilégiant un éloignement de l'exutoire existant des constructions de l'avenue de l'Horticulture et de celles à venir sur Vallon des Gohards.

La réouverture du ruisseau des Gohards sera bénéfique à la reconquête du bon état du milieu, par un dimensionnement du nouveau lit, distinguant étiage et plein bord. Pour ce cours d'eau, il est proposé au-delà du seul suivi qualitatif des eaux, de s'intéresser également à son évolution morphologique. Ce suivi permettra de visualiser l'évolution morphologique du lit mineur et d'en évaluer tant les bénéfices écologiques que les désordres potentiels pouvant réduire sa capacité de gestion des crues.

Le cours d'eau étant prospectable à pied, il est proposé sur 5 ans (N+1; N+3, N+5) de suivre :

- o l'évolution de la forme et de la pente du lit
- o les faciès d'écoulement
- o nature et granulométrie du substrat
- o nature et végétalisation des berges
- o état des berges et du lit (encoche, affleurements, zones de pavages, bancs alluviaux)
- o habitats présents



(cf. dossier AEU – pièce 7 incidence IOTA

p.81 à 86 – § 5.4.2. Réouverture du ruisseau des Gohards et franchissements

p.88 à 96 – § 5.4.4 voies de désenclavement)

p.108 à 109 – § 5.4.5.7 réduction des incidences liées aux constructions)

## 7- Les fermes urbaines

### Analyse du commissaire-enquêteur

Les fermes urbaines ne sont pas des artifices pour cacher des projets en attente, mais plutôt une démarche d'intégration et de préservation des activités de maraichage qui existaient autrefois.

## 8- Impacts sociaux et économiques

### Analyse du commissaire-enquêteur

Concernant les commerces du Manoir Saint LO, une réunion d'information auprès des acteurs économiques de ce secteur s'est tenue le 13 décembre au soir. NM et NMA intégrera dans son mémoire en réponse le compte-rendu de cette entrevue.

L'acceptabilité de tout projet se gagne par le dialogue et le rappel périodique des éléments du projet par un communication sans faille et sans tabou. NMA précisera son planning de communication pendant les différentes phases de construction pour d'informer et de faire adhérer le public à ce projet de quartier.

Le processus de dialogue avec les commerçants du Vieux Doulon est régulier depuis de longue date tant pour les questions de vie quotidienne que les évolutions à venir. La dernière réunion avec les commerçants du centre commercial Saint-Lô s'est tenue le 13 décembre 2021. L'objectif de cette réunion était de revenir sur l'enquête parcellaire en rappelant sa nécessité et les modalités de sa mise en œuvre. La réunion a également été l'occasion de présenter l'accompagnement proposé qui sera mis en œuvre par Nantes Métropole Aménagement.

Une lettre d'information à destination des commerçants et du syndic avait été préparée et transmise en amont de cette rencontre afin que les commerçants puissent préparer leurs questions.

Cette lettre rappelait les grands enjeux de la Zac du point de vue commercial et expliquait en détail la procédure à venir dans le cadre du renouveau du centre commercial du manoir Saint-Lô :

- le projet Doulon-Gohards est l'occasion de mettre en œuvre la ville de la proximité et d'adapter les pratiques du quotidien aux ambitions écologiques. Nantes Métropole s'attache ainsi à soutenir et développer les commerces de proximité qui favorisent la vie dans les quartiers. La concertation, menée depuis 2016, a confirmé que l'ambiance village du Vieux-Doulon était l'un des atouts premiers du quartier.
- Le pôle commercial du Vieux-Doulon, s'inscrit pleinement dans le projet urbain Doulon-Gohards qui prévoit le renouvellement urbain du bourg par la diversification des programmes, l'intensification de la polarité commerciale, la mise en valeur des équipements publics et la requalification des espaces publics. C'est en réponse à ces enjeux que le centre commercial du manoir Saint- Lô, dynamique dans ses usages mais vieillissant, sera démoli puis reconstruit dans le cadre du projet plus large de restructuration commercial d'ensemble qui vise à renforcer et compléter l'offre commerciale sur le secteur.

Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE

- Pour répondre à ces grands enjeux, Nantes Métropole a souhaité garder la main face à la pression immobilière forte du secteur et accompagnera la relocalisation de tous les commerçants désirant rester dans le quartier. Une relocalisation progressive au sein des nouveaux programmes immobiliers aux abords de la place du Vieux Doulon sera proposée à chacun. Dans cette attente, Nantes Métropole Aménagement se portera acquéreur des murs des cellules commerciales. L'aménageur rencontrera chaque commerçant individuellement pour discuter de son avenir au sein du projet et lui proposer une solution adaptée à ses besoins.
- Chaque lot commercial sera évalué par le service des Domaines de l'Etat qui prendra contact avec chaque propriétaire individuellement au cours du 1er trimestre 2022. Une visite sera alors organisée entre le représentant de l'Etat et le propriétaire, afin d'évaluer le bien au plus juste, au regard des prix pratiqués dans le quartier. C'est sur la base des estimations du service des Domaines que les négociations amiables entre l'aménageur et le propriétaire se fonderont.
- Les commerçants en place aujourd'hui ne seront donc délocalisés qu'une fois la nouvelle offre reconstituée. Aucune éviction ne sera réalisée dans cet intervalle. La reconstitution des rez-de-chaussée commerciaux se déroulera sur un temps long, de plusieurs années, correspondant à la définition du projet de restructuration d'ensemble, à sa déclinaison opérationnelle sur des programmes immobiliers, à leur conception et construction.

L'étude urbaine de réaménagement de ce secteur sera prochainement lancée sur la base de premières esquisses déjà menée et présentées lors de la réunion du 13/12/2021 :



Une nouvelle rencontre sera programmée au printemps 2022 pour présenter aux commerçants les résultats de l'étude urbaine.

En parallèle, une nouvelle rencontre avec les commerçants sera organisée en janvier 2022 afin de présenter les travaux à venir rue de la Papotière.

Dans le cadre de la convention mise en œuvre entre la ville de Nantes et l'Union Nantaise des Commerces de Détails (UNACOD) l'objectif est de mener des actions à court terme dans le cadre de la gestion de l'attente du projet.



DG CITES

Equipe de quartier Doulon/Bottière

Compte rendu réalisé par : V. Servage / E. Jeanniot  
(NMA)

02 40 41 61 44

Nantes, le 22/12/2021

## COMPTE-RENDU

# Compte rendu

**Objet de la réunion :** Projet urbain Doulon/Gohards – Commerçants du Vieux Doulon

**Date de la réunion :** 13/12/2021

**Participants :** A. Mathurin (Inter Bâtiments) ; T. Anquetin (laverie Automatique) ; Mr et Mme Le Bolay (propriétaire du fleuriste) ; A. Bouton (propriétaire cellule 8/ école de danse) ; V. Hay (Carrefour City) ; S. Bocquier (coiffeur Manoir St Lô) ; J. Penven + 1 personne (Syndic) ; C Coutant (DTA nantes Est/ Nantes Métropole) ; E. Jeanniot ; JM Duluard, A. Thiriet (Nantes Métropole Aménagement) ; V Servage (Ville de Nantes)

Excusé : Mr et Mme Hervio

### Relevé de décisions

L'intégralité de la présentation est à retrouver dans la pièce jointe.

#### 1- Travaux 2022

L'année 2022 va être marquée par les travaux de la rue de la Papotière (sa réhabilitation complète est programmée pour 2023). Le chantier va démarrer début 2022 avec d'abord des travaux de renouvellement des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Ces travaux toucheront également le boulevard de la Louëtrie. Suivront ensuite les travaux d'effacement des réseaux électrique et de télécommunication puis les travaux de réhabilitation proprement dit. Au total, ces travaux vont s'étaler sur une période de 2 ans pour près de 1.5km de voie totalement rénovée. L'étude de l'implantation des zones de chantier et l'organisation des itinéraires de déviation sont en cours, en prenant en compte autant que possible les usagers riverains (commerçants, école Ste Thérèse, EHPAD, ...).

↳ Les services de Nantes Métropole reviendront en début d'année pour présenter le déroulé et le calendrier aux commerçants

↳ Un carnet d'information sur le chantier sera également distribué dans le quartier, avec un principe de mise à jour au fur et à mesure du déroulement du chantier et des changements de fonctionnement

Les commerçants considèrent que c'est une mauvaise nouvelle, deux chantiers impactant se succèdent sur une courte période (RTE / enfouissement des lignes et Papotière).

#### 2- Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire

Les échanges ont ensuite principalement concerné l'enquête parcellaire actuellement en cours. L'explication de la démarche et l'accompagnement qui est proposé par Nantes Métropole Aménagement sont décrits dans la présentation annexée.

Les commerçants ont fait part de leurs questionnements sur la procédure en cours et sur son calendrier de mise en œuvre.

Conformément au courrier d'information transmis, Nantes Métropole Aménagement a rappelé que la



## Relevé de décisions

procédure a été mise en œuvre dans un objectif public de maintien et de renforcement de l'offre commerciale du Vieux Doulon, autour de la place, du boulevard du Manoir St-Lo et de la 1<sup>ère</sup> partie de la rue de la Papotière rattachée au cœur de bourg.

Nantes Métropole Aménagement confirme le principe de poursuivre des négociations amiables, avant de recourir à une expropriation définitive. Ces négociations ont vocation à transférer à NMA la propriété et la gestion des murs du Manoir, sans éviction des commerçants. En parallèle, une étude de faisabilité est en cours de travail, afin de pouvoir identifier clairement quelles seront les solutions de relocalisation des commerçants qui le souhaitent dans des locaux neufs à construire dans le périmètre précité.

↳ Une présentation de l'étude de faisabilité sera organisée au printemps 2022 pour les commerçants du manoir Saint-Lô.

Nantes Métropole Aménagement rappelle que les prix de commercialisation des cellules neuves sont établis en négociation avec les opérateurs privés, étant donné que les terrains potentiels de construction sont sous maîtrise privée dans le secteur.

Sur la base d'une première estimation des Domaines, Nantes Métropole Aménagement organisera avec chaque propriétaire et occupant un rendez-vous sur site, afin de préciser cette estimation et engager des premières négociations.

↳ Compte tenu de la disponibilité des services des Domaines, ces rendez-vous seront programmés courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (entre la mi-janvier et le mois de février 2022).

**Pour toutes questions ou souhait de rencontre, vous pouvez contacter Nantes Métropole Aménagement au 02 40 41 01 30 – Contacts : Emilie Jeannot ou Aude Thiret**

↳ Une mise à jour des listings commerçants (propriétaire et locataire) sera réalisée en amont de la prochaine réunion afin que toutes les parties prenantes soient bien conviées.

↳ pour toute information sur le projet urbain Doulon-Gohards

<https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/projet/grands-projets/doulon-gohards>

### 3- Point d'actualité

- projet Ecomobilité : expérimentation de la fermeture de la rue du Pontreau aux heures d'entrées et sorties des élèves de 8h30 à 9h00 et de 16h00 à 16h30. Voir le schéma en Pj.

- Les Lieux à ré-inventer : la cure du Vieux Doulon inspire de nombreux nantais avec des projets très divers, l'appel à projet est actuellement en cours du 6 décembre au 6 mars.

<https://dialoguecitoyen.metropole.nantes.fr/projet/lieux-a-reinventer/collect/appel-a-projets>

## 9- Prise en compte des demandes du public

### Analyse du commissaire-enquêteur

NMA rappellera les différents contacts et coordonnées des acteurs pouvant recevoir et répondre exhaustivement à toute requête en relation avec ce projet de ZAC.

Conformément à ce qui est indiqué sur les documents de communication de la ZAC Doulon-Gohards : journaux de projet, lettre d'information, sites internet les contacts sont les suivants :  
Ville de Nantes - Équipe de quartier Doulon-Bottière – Véronique Servage – 02.40.41.61.44  
Nantes Métropole - Cheffe du Projet Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Est - Céline Coutant – 02.40.99.32.17 – [metropole.nantes.fr](https://metropole.nantes.fr)  
Nantes Métropole Aménagement – Responsable d'opération – Emilie Jeannot - 02 40 41 01 30 - [accueil@nantes-am.com](mailto:accueil@nantes-am.com) - [www.nantes-amenagement.fr/](http://www.nantes-amenagement.fr/)

Par ailleurs, dans la démarche de négociation amiable précédemment citée, Nantes Métropole Aménagement s'attache d'une équipe d'experts sur les sujets fonciers, à savoir



Enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC DOULON-GOHARDS  
sur la commune de Nantes, porté par NANTES METROPOLE

- Un notaire - L'Office de l'Estuaire
- Un juriste et négociateur foncier – Géofit expert
- Un géomètre expert – Ageis

10- Informations préalables sur cessibilité des parcelles

Analyse du commissaire-enquêteur

Un début de réponse a été mentionné plus haut dans ce procès-verbal de synthèse en précisant la réunion d'information avec les commerçants du secteur Manoir Saint Lo ; le compte-rendu de cette entrevue devrait apporter quelques éléments de réponse.

11- Les propriétés identifiées pour la cessibilité

Analyse du commissaire-enquêteur

Merci à NM de rappeler brièvement la DUP qui a justifié l'expropriation des 2500 m<sup>2</sup> en 2009 et de prendre position par rapport à la contre-proposition de madame Gaillard-Morel.

Le projet de monsieur Bonhomme est vertueux et paraît déjà bien engagé dans sa phase de réalisation. Merci à NM de préciser sa position vis-à-vis de ce chef d'entreprise.

Une opération de restauration hydroécologique et hydraulique des cours d'eau et milieux naturels sur les territoires de la Ville de Nantes et de Ste Luce sur Loire a été menée par la Communauté Urbaine de Nantes sur le périmètre d'une vingtaine d'emprises parcellaires situées le long des rives des ruisseaux de l'Aubinière et des Gohards. Parmi les biens affectés par ce programme de rénovation figurait la parcelle de Mme Madeleine MOREL veuve GAILLARD cadastrée sous le n° AT521 pour une contenance de 2 496m<sup>2</sup>. C'est dans ce cadre, en date du 29 Mai 2008, que le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance de Nantes a fixé le montant de l'indemnité due à Mme MOREL en réparation du préjudice résultant de l'expropriation de son bien situé rue des Chaupières à Nantes.

Le projet Doulon-Gohards poursuit ce processus de mise en valeur du ruisseau des Gohards inscrit dans l'étoile verte nantaise avec pour objectif la mise en connexion de l'ensemble des coulées vertes avec les grands parcs et espaces verts nantais. C'est aussi le moyen d'offrir un grand parcours entre la Loire et l'Erdre, deux branches structurantes de l'étoile verte, irrigant le quartier Doulon-Bottière en lien avec Bottière-Chénaie et Bottière-Pin Sec au sein de ces grands corridors naturels. Pour rappel, depuis le grand débat citoyen « Nantes, la Loire et Nous », le fleuve est le cœur vivant autour duquel s' imagine et prend forme le nouveau visage de la ville.

Le classement ici des terrains en zone N au PLUM correspond à des espaces à protéger en raison notamment de la qualité des sites et des milieux naturels permettant de les pérenniser en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation.

Concernant la parcelle AT470 et non 410, elle est classée dans sa majeure partie en Zone Naturelle au PLUM et impactée par un Espace Boisé Classé. Elle s'inscrit donc au même titre que la parcelle AT522 dans l'emprise naturelle attenante du ruisseau des Gohards.

Tout en ayant connaissance des intentions de la collectivité puisque la ZAC a été créée en 2016, que son activité de carrosserie est incompatible avec le classement en secteur naturel au PLUM, et que M. Bonhomme confirme qu'il a rencontré un représentant de NMA en 2019, il apparaît qu'il se soit engagé dans un projet d'investissement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux la réalisation du projet d'aménagement. La Ville de Nantes a accordé une autorisation à une Déclaration Préalable en 2021 pour la mise en place de panneaux photovoltaïques compatible au regard du règlement. Il est cependant rappelé dans

l'Arrêté de non-opposition que l'unité foncière est située dans le périmètre de la ZAC Doulon-Gohards et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (OAP) Doulon-Gohards.

Cet acteur économique peut être accompagné par le Pôle Erdre et Loire de Nantes Métropole pour envisager un repositionnement sur le cadran Nord Est avec une réutilisation potentielle des panneaux photovoltaïques. Dans le cadre des négociations à venir, la question des indemnités de réemploi sera évaluée.

## 12- Autres observations

### Analyse du commissaire-enquêteur

La planification des travaux à la fois par tranche et par secteur devrait réduire très sensiblement les nuisances liées aux travaux de démolition et de construction.

Il est regrettable que le dossier mis en enquête publique soit aussi volumineux et difficile à parcourir, mais à ce stade de l'enquête, les leviers d'actions encore disponibles ne seront d'aucune utilité.

Il peut sembler incohérent d'aborder une phase de concertation avec une version de données chiffrées (2000 logements) et constater une ouverture d'enquête publique avec une autre version de données chiffrées (2700 logements). Merci à NM et NMA d'expliquer ces écarts.

La délibération initiale en 2011 précisait la définition des objectifs et les modalités de concertation préalable. Il était indiqué « un potentiel de l'opération de l'ordre de 2000 logements ». Les études préalables qui ont suivi ont permis de définir le projet urbain et de préciser son programme.

La Métropole souffre d'un fort déficit en offre de logements pour tous qui exige de mettre à profit les potentialités de développement, nécessairement limitées, sur son territoire.

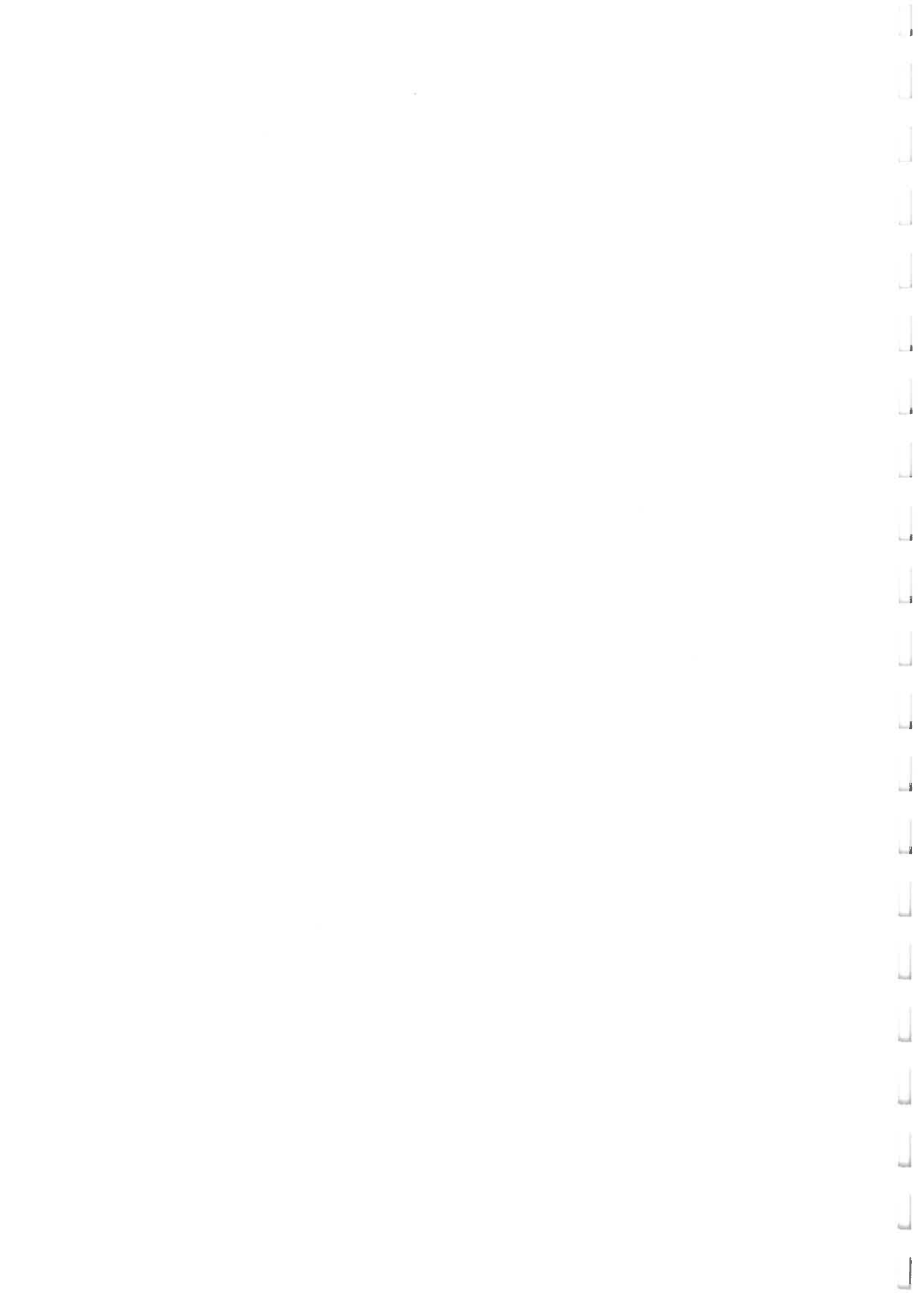
Il est apparu qu'un volume plus important de logements était possible tout en conservant les qualités urbaines et environnementales du quartier.

C'est pourquoi, la délibération de 2016 faisant le bilan de la concertation préalable et portant création de la ZAC a inscrit un programme d'environ 2700 logements sur la période 2019-2035. Ce chiffre n'a pas varié depuis.

Le 22 décembre 2021, à NANTES

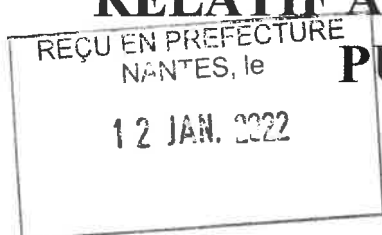
Luc VISSUZAINÉ

Directeur de la DTA Nantes Est



## CONCLUSIONS ET AVIS

### RELATIF A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET



**Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.**

**Dates de l'enquête publique unique :**

**Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	3
1.1	PREAMBULE .....	3
1.2	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.3	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....	3
1.4	PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	4
<b>2</b>	<b>LE DOSSIER SE RAPPORTANT A LA DEMANDE DE DUP</b> .....	4
<b>3</b>	<b>L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	4
<b>4</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	5
<b>5</b>	<b>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	5
5.1	SUR LA PERTINENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT / OBJECTIFS FIXES .....	5
5.2	SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT .....	6
5.3	SUR LA QUALITE DES DOCUMENTS VERSES A L'ENQUETE.....	6
5.4	SUR L'INFORMATION DU PUBLIC SUR L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....	7
5.5	SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	7
5.6	SUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES .....	7
5.7	LES AVANTAGES IDENTIFIES.....	8
5.8	LES INCONVENIENTS IDENTIFIES.....	8
5.9	BILAN .....	8
<b>6</b>	<b>FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	9

## 1 GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E21000130 / 44 du 10 septembre 2021, en vue de procéder à « l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés), à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

### 1.2 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021, monsieur le préfet de la Loire-Atlantique a prescrit les modalités de l'enquête publique unique. La mission confiée est de fournir aux services de l'Etat, après recueil des contributions du public, des conclusions motivées et un avis sur :

- L'autorisation environnementale unique au titre des articles L181-1 et L181-2 du code de l'environnement (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats protégés) ;
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards sur la commune de Nantes ;
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase opérationnelle.

Si des sujets, sans relation directe avec l'un de ces dossiers, ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par le commissaire enquêteur pour être ensuite soumis au Maître d'Ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités à la déclaration publique du projet d'aménagement.

### 1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

L'enquête publique unique est réalisée en application de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique environnementale est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du **Code de l'environnement**. Ces articles précisent notamment le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et toutes les conditions de prise en compte des observations du public. L'autorisation environnementale unique est régie par les articles R.181-13 (nécessité d'une évaluation environnementale adossée à une étude d'impact) et R.181-14 (demande d'autorisation « loi sur l'eau » et demande de dérogation aux interdictions de porter atteinte aux espèces et habitats protégés).

L'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet sont régies par les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.131-1, L.132-1 à L.134-4, R.112-1 à R.112-4, R.131-3 à R.131-14 du **Code de l'Expropriation** (utilité publique, détermination des parcelles et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées, déroulés des enquêtes, contenus des dossiers, dispositions générales et particulières...)

## 1.4 PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concertée Doulon-Gohards située au Nord Est de la commune de Nantes .

La création de ZAC a été approuvée par délibération métropolitaine le 16 décembre 2016. Ce projet s'inscrit sur 180 ha, au nord du faisceau ferroviaire Nantes-Paris, entre le village du Vieux-Doulon et la commune de Ste-Luce-sur-Loire. Le territoire est drainé par les 2 ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, qui confluent avant de traverser le site de l'ancien étier de Mauves, entre voies ferrées et boulevard, puis la prairie herbagée de Mauves, classée Natura 2000.

- **Ce site de 180ha représente une opportunité pour la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat. Le développement du site permettra à Nantes Métropole de s'inscrire pleinement dans les politiques publiques de préservation et de renaturation des milieux naturels (100ha), et de développement d'un projet innovant d'implantation de nouvelles exploitations agricoles (12ha). Avec 70 hectares à urbaniser, le site offrira une capacité d'environ 2.700 logements à l'horizon 2035.**
- Au regard de la nature du projet et des aménagements prévus, le projet Doulon-Gohards est soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique comprenant un dossier d'Autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.
- Dans le secteur de Doulon-Gohards, la maîtrise foncière publique est organisée de longue date dans le cadre d'une ZAD, au fur et à mesure de l'arrêt des activités maraîchères.

## 2 LE DOSSIER SE RAPPORTANT A LA DEMANDE DE DUP

Le territoire des Gohards est rattaché au Vieux Doulon historique : ancien bourg implanté le long de la Loire et intégré à la commune de Nantes au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Sur un territoire composé anciennement de terres maraîchères devenues disponibles, le projet d'aménagement ambitionne une requalification quasi-totale de celui-ci. Le secteur Doulon-Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité, s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du secteur et engageant une démarche de projet intégrant la nature au cœur de la ville.

## 3 L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont été notifiées par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.

Deux réunions préparatoires à l'enquête publique se sont tenues à la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes, les 10 octobre et 04 novembre 2021. La première réunion s'est poursuivie par une visite du site, pilotée et commentée par madame Céline COUTANT.

Le dossier de présentation du projet mis en enquête publique est constitué de trois modules (la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale unique et l'enquête parcellaire). Il a été paraphé en deux exemplaires le 18 octobre 2021 au sein des locaux de la préfecture de Loire-Atlantique. Ont été également paraphés le même jour les deux registres « papier ».

Les avis d'enquêtes publiques concernant ce projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 22 octobre 2021 et mercredi 10 novembre 2021. L'avis d'enquête publique unique était également posé à l'entrée de la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes.

Les affichages au format A2 ont été contrôlés une première fois le 24 octobre 2021 sur les 15 points désignés. Certains affichages n'étant pas conformes, les panneaux défectueux ont été signalés puis modifiés par les services de Nantes Métropole. Un second contrôle des affichages a été réalisé le 04 novembre 2021 en début d'après-midi, validant alors la conformité de pose sur l'ensemble des points désignés, et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique unique.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 dès 9 heures, à la mairie annexe Bottière au 69, rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l'enquête, ainsi qu'au pôle de proximité 'Erdre et Loire' situé au 222, boulevard Jules Verne 44300 Nantes. Pendant la durée de l'enquête, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie-annexe Bottière aux dates suivantes :

- Le lundi 8 novembre 2021, de 9H à 12H45,
- Le jeudi 18 novembre 2021, de 14H00 à 17H30,
- Le vendredi 3 décembre 2021, de 9H00 à 12H45,
- Le mercredi 8 décembre 2021, de 14H00 à 17H45.

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

#### **4 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes : 1112 connections « visiteurs », 1049 consultations des dossiers mis en enquête publique, et 27 contributions du public saisies par voie électronique. 5 courriers ont été annexés au registre papier présent à la mairie annexe Bottière.

De ces 32 contributions brutes, Après analyse, 69 observations ont pu être exploitées et une seule identifiée « hors sujet ». Ces observations ont pu être classées selon 14 thèmes listés ci-après par ordre décroissant : incidences du projet sur l'environnement (18 obs.), aménagement des espaces publics(18 obs.), les formes urbaines, le périmètre de la ZAC, lois et réglementations, état des lieux AEU, les fermes urbaines, impacts sociaux et économiques, prise en compte des demandes du public, les propriétés identifiées, informations préalables sur cessibilité des parcelles, qualité du dossier, la mixité sociale, phasing des opérations, et hors sujet. Les deux premiers thèmes couvrent 54% des observations relevées.

#### **5 LES CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

##### **5.1 SUR LA PERTINENCE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT / OBJECTIFS FIXES**

Dès la genèse du projet, Nantes Métropole s'est défini trois « invariables » comme fil conducteur dans l'élaboration du plan d'aménagement , à savoir une programmation, inscrite au PLH, de 2500 à 3000 logements, une mixité dans l'habitat, la préservation et la valorisation des 100 hectares d'espaces naturels.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards met en évidence une démarche de requalification d'un territoire dégradé par les enfrichements des terres agricoles abandonnées et les occupations illicites sur des espaces naturels en souffrance. Effets et bénéfices attendus :

- Conformément à l'OAP spécifique au secteur Doulon-Gohards inscrite au PLUM, le projet prévoit la construction d'un quartier populaire d'accession abordable et d'habitat adapté d'environ 2.700 logements (25 % de logements sociaux, 30 % de logements en accession abordable et 45 % de logements en accession libre), permettant aux futurs habitants de trouver une offre d'accession à la propriété maîtrisée (50% des logements construits pour l'accession). Les 8 « fragments urbains » couvrant environ 70 des 180ha seront aménagés en 3 phases



successives. Les formes urbaines (ou fragments urbains) seront diversifiées. Le fragment est piéton, dans un paysage d'origine préservé et valorisé. Les voitures restent à l'entrée dans des parkings silo qui permettent de ne pas impacter les sols. On chemine dans un environnement naturel jusqu'à son logement. La 1ère phase de développement portera sur les secteurs Vallon des Gohards, Louëttrie-Papotièrre et Saint Médard, comptabilisant près de 1000 logements. La livraison des premiers espaces publics définitifs est prévue courant 2022-2023, en cohérence avec la livraison du groupe scolaire et les premiers logements.

- Une agriculture urbaine de pleine terre, et 4 fermes bio en circuit court et le confortement de 5 sites de jardins familiaux et collectifs. Le projet conservera dans son périmètre des outils à disposition : des terres arables, des anciens corps de fermes, de nombreux puits et réservoirs.
- Des mobilités réinventées par les aménagements publics. La revitalisation du secteur sollicite la construction d'équipements publics supplémentaires et l'implantation de commerces et services de proximité, générateurs d'emplois. Ils favoriseront « la ville des courtes distances », par des circulations douces, piétonnes et cyclables, composantes majeures du projet d'aménagement. Les cheminements les plus structurants seront larges et éclairés pour permettre de circuler de manière sécurisée.
- Le projet Doulon-Gohards fonde ses futurs usages sur la ville de la proximité : polarité commerciale du Vieux Doulon, proximité à la zone d'emplois de la Métropole, équipements publics existants et/ou à venir, modes actifs piétons et cycles favorisés. Pour ce faire, les espaces publics seront adaptés, la fréquence des transports en commun augmentée et les espaces cyclables structurés.
- Une restauration hydraulique naturelle et écologique d'environ 100 ha d'espaces naturels intégrant des continuités paysagères, s'appuyant sur une mise en relation du parc du Grand Blottereau avec les zones naturelles et humides des différents territoires de l'eau jusqu'à la

Plus globalement, dans la continuité des opérations publiques d'aménagement engagées depuis plusieurs années sur le secteur Nord-Est de Nantes, le projet mis en enquête publique respecte des objectifs du PLH et du PADD du PLUM.

**Le projet présenté est conforme aux objectifs fixés et respecte les grandes orientations du PADD du PLUM.**

## 5.2 SUR LA CONCERTATION DU PUBLIC SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT

La procédure de concertation a été lancée le 20 juin 2011, par délibération du conseil communautaire. Des réunions publiques sont organisées en juin 2013 puis novembre 2015. En 2016, un cycle de cinq ateliers est organisé avec un panel citoyen de 75 personnes, en présence de la maîtrise d'ouvrage et de de la maîtrise d'œuvre. En 2019, une nouvelle concertation porte sur le lancement opérationnel du projet, avec des rencontres et un forum du projet et des ateliers ciblés sur l'aménagement des abords du ruisseau des Gohards et les usages à développer dans le parc connexe à celui-ci. La concertation se poursuit en 2020 autour du fragment urbain du Vallon des Gohards

**La concertation a été activée dès le lancement du projet d'aménagement, permettant d'échanger avec le public et déclencher une appropriation positive du projet par les habitants.**

## 5.3 SUR LA QUALITE DES DOCUMENTS VERSES A L'ENQUETE

Les documents mis à disposition du public peuvent être classés sous 3 modules distincts :

- Dossier « 1 » portant sur la déclaration d'utilité publique et le projet d'aménagement,
- Dossier « 2 » portant sur l'autorisation environnementale,
- Dossier « 3 » portant sur l'enquête parcellaire.

Forte de plus 1000 pages, l'évaluation environnementale reste toutefois compliquée à lire et à appréhender dans la mesure où, malgré l'existence d'un guide de lecture en premier document, les recherches sont fastidieuses. Certes y est intégrée à ce module d'étude environnementale une note non technique, mais néanmoins il existe beaucoup d'informations générales ou techniques probablement peu nécessaires pour argumenter les sujets traités et surtout éclairer le public en recherche d'information. Les rajouts successifs au fur et à mesure des études techniques et/ou scientifiques, cumulés sur plusieurs années, en sont probablement la principale raison.

**Le dossier mis en enquête publique unique m'est apparu complet et technique avec traitement de tous les postes à appréhender dans un projet d'aménagement urbain. Il est resté disponible et complet pendant toute la durée de l'enquête publique.**

#### 5.4 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC SUR L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les avis d'enquête publique unique concernant ce projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 22 octobre 2021 et mercredi 10 novembre 2021.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public et posé à l'entrée de la mairie annexe Bottière.

La vérification de l'affichage a été effectuée par mes soins une première fois le 24 octobre 2021. Par suite de quelques non-conformités, il a été révisé par les services techniques de Nantes Métropole, puis contrôlé une seconde fois le 04 novembre 2021.

**L'information du public a été réalisée avant 15 jours et dans les huit jours suivant le démarrage de l'enquête publique. L'affichage réglementaire au format A2 a été correctement posé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique.**

#### 5.5 SUR LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Nantes Métropole a transmis un mémoire en réponse, par mail, en date du 22 décembre 2021. Dans ce mémoire de 23 pages, bien documenté, la maîtrise d'ouvrage a répondu exhaustivement à l'ensemble des questionnements thématiques. Les réponses sont parfois accompagnées de photos ou figures que j'ai voulu intégrer au rapport de synthèse, afin d'informer le plus correctement le public générateur de ces questionnements.

**La maîtrise d'ouvrage a pris en compte toutes les observations du public, et a répondu exhaustivement à chaque thème abordé.**

#### 5.6 SUR LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

La restauration des espaces naturels conservés concerne 56% de la surface de la ZAC (100ha des 180ha), contribuant à améliorer l'environnement paysager. Le projet intègre de nombreuses mesures en faveur du milieu naturel : la restauration de zones humides parfois comblées au fil du temps, la restauration de parcelles restées en friche et de boisements déstructurés par les opérations de remblaiement et occupations successives. Ce travail permettra un retour des continuités et corridors écologiques de plantes aquatiques et amphibiens adaptées à l'accueil de la faune, notamment les amphibiens. Les mesures de restauration et de gestion des haies bocagères et boisements permettront de rétablir des milieux propices pour les insectes, favorables aux insectes, oiseaux et aux chauves-souris.

Deux aménagements majeurs sont nécessaires (rejet des eaux pluviales dans le ruisseau et de l'Aubinière, et la restauration du ruisseau des Gohards sur plus de 245 mètres linéaires) nécessitent une autorisation environnementale unique. Deux autres aménagements (un passage de gué sur le ruisseau des Gohards et aménagements de voies de désenclavement selon prescriptions du PPRI) nécessitent une simple déclaration.

Pour le traitement des eaux usées, la station d'épuration de Tougas est capacitaire pour traiter les volumes prévisionnels de la phase opérationnelle 1.

La stratégie ERC du projet de ZAC ambitionne une forte intégration environnementale en s'appuyant avant tout sur une démarche d'évitement. Les 37901 m<sup>2</sup> d'habitats de friche seront compensés par la mise en place de 38100 m<sup>2</sup> d'espaces naturels. Au global des trois phases de l'opération d'aménagement, l'impact est chiffré à 70493 m<sup>2</sup> pour une compensation finale de 80120 m<sup>2</sup>.

**Nantes Métropole a correctement pris en compte les contraintes environnementales pour performer son offre technique sur le projet d'aménagement de la ZAC.**

### 5.7 LES AVANTAGES IDENTIFIES

- ✓ Le projet d'aménagement contribue aux objectifs du PLUM et fait l'objet d'une programmation (OAP).
- ✓ Le projet proposé respecte les objectifs du PLH en matière d'habitat et d'habitat aidé permettant de déclarer une opération d'utilité publique.
- ✓ La croissance démographique en région nantaise justifie l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation.
- ✓ La prise en compte de l'environnement est réelle, avec la préservation des zones humides et la revitalisation des zones naturelles.

### 5.8 LES INCONVENIENTS IDENTIFIES

- ✓ Au regard des aménagements et des constructions à réaliser, scindés en trois phases opérationnelles de 5 ans chacune, la durée finale de réalisation avoisine les 15 années. Une gestion coordonnée, multi-métiers, combinée aux études à finaliser ou à venir, au suivi scientifique proposé dans la cadre d'un comité de pilotage environnemental restant à créer, sera bien venue pour mener à bon terme ce projet d'aménagement.

### 5.9 BILAN

Malgré l'inconvénient énuméré ci-dessus, la balance entre les éléments du projet montre que les avantages l'emportent sur l'inconvénient. Le projet est ambitieux et respectueux des réglementations environnementales en vigueur. Le dossier est technique. Les enjeux environnementaux sont abordés avec sérieux. Toutefois, il faudra soutenir dans le temps les mesures de suivi afin de garantir sur le long terme l'équilibre écologique de ce quartier nantais.

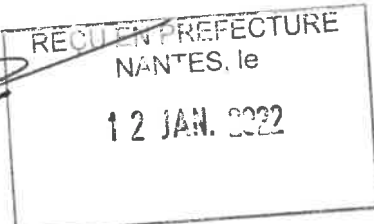

## 6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « avis favorable » à la déclaration d'utilité publique concernant la ZAC Doulon-Gohards située sur la commune de Nantes.**

**Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.**

Fait à Pornic, le 8 janvier 2022

Le commissaire enquêteur



RECU EN PREFECTURE  
NANTES, le  
12 JAN. 2022

Pascal DREAN

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

## **RELATIF A L'AUTORISATION**

### **ENVIRONNEMENTALE UNIQUE**



**Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.**

**Dates de l'enquête publique unique :**

**Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	3
1.1	PREAMBULE .....	3
1.2	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.3	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....	3
1.4	PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	4
<b>2</b>	<b>DOSSIER DE RAPPORTANT A L'AEU</b> .....	4
2.1	LE DOSSIER IOTA.....	4
2.2	DEMANDE DE DEROGATION EXCEPTIONNELLE RELATIVE AUX ESPECES ET HABITATS PROTEGES.....	5
<b>3</b>	<b>AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)</b> .....	6
<b>4</b>	<b>REPONSE DU MOA A L'AVIS DE L'AE</b> .....	6
<b>5</b>	<b>L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	6
<b>6</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	7
<b>7</b>	<b>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	7
7.1	LES AVANTAGES IDENTIFIES.....	7
7.2	LES INCONVENIENTS IDENTIFIES .....	8
<b>8</b>	<b>BILAN</b> .....	8
<b>9</b>	<b>FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	8

## 1 GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E21000130 / 44 du 10 septembre 2021, en vue de procéder à « l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés), à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

### 1.2 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021, monsieur le préfet de la Loire-Atlantique a prescrit les modalités de l'enquête publique unique. La mission confiée est de fournir aux services de l'Etat, après recueil des contributions du public, des conclusions motivées et un avis sur :

- **L'autorisation environnementale unique au titre des articles L181-1 et L181-2 du code de l'environnement (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats protégés) ;**
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards sur la commune de Nantes ;
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase opérationnelle.

Si des sujets, sans relation directe avec l'un de ces dossiers, ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par le commissaire enquêteur pour être ensuite soumis au Maître d'Ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités à la déclaration publique du projet d'aménagement.

### 1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

L'enquête publique unique est réalisée en application de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique environnementale est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du **Code de l'environnement**. Ces articles précisent notamment le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et toutes les conditions de prise en compte des observations du public. L'autorisation environnementale unique est régie par les articles R.181-13 (nécessité d'une évaluation environnementale adossée à une étude d'impact) et R.181-14 (demande d'autorisation « loi sur l'eau » et demande de dérogation aux interdictions de porter atteinte aux espèces et habitats protégées).

L'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet sont régies par les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.131-1, L.132-1 à L.134-4, R.112-1 à R.112-4, R.131-3 à R.131-14 du **Code de l'Expropriation** (utilité publique, détermination des parcelles et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées, déroulés des enquêtes, contenus des dossiers, dispositions générales et particulières...)

## 1.4 PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concertée Doulon-Gohards située au Nord Est de la commune de Nantes .

La création de ZAC a été approuvée par délibération métropolitaine le 16 décembre 2016. Ce projet s'inscrit sur 180 ha, au nord du faisceau ferroviaire Nantes-Paris, entre le village du Vieux-Doulon et la commune de Ste-Luce-sur-Loire. Le territoire est drainé par les 2 ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, qui confluent avant de traverser le site de l'ancien étier de Mauves, entre voies ferrées et boulevard, puis la prairie herbagée de Mauves, classée Natura 2000.

- Ce site de 180ha représente une opportunité pour la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat. Le développement du site permettra à Nantes Métropole de s'inscrire pleinement dans les politiques publiques de préservation et de renaturation des milieux naturels (100ha), et de développement d'un projet innovant d'implantation de nouvelles exploitations agricoles (12ha). Avec 70 hectares à urbaniser, le site offrira une capacité d'environ 2.700 logements à l'horizon 2035.
- **Au regard de la nature du projet et des aménagements prévus, le projet Doulon-Gohards est soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique comprenant un dossier d'Autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.**
- Dans le secteur de Doulon-Gohards, la maîtrise foncière publique est organisée de longue date dans le cadre d'une ZAD, au fur et à mesure de l'arrêt des activités maraîchères.

## 2 DOSSIER DE RAPPORTANT A L'AEU

Une étude d'impact portant sur le projet de ZAC dans le secteur de Doulon-Gohards a été réalisée en 2016 par le bureau d'études SETUR. Au regard de la nature des aménagements et travaux, le projet est soumis à la réalisation d'une autorisation environnementale unique (AEU) comprenant un dossier d'autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés. Ces deux dossiers sont fusionnés en une seule autorisation environnementale, déposée par le porteur de projet, Nantes Métropole.

L'analyse du dossier AEU porte sur l'ensemble de la ZAC sur une superficie de 180ha, dont 100ha classés en zone naturelle pour la création de coulées vertes.

### 2.1 LE DOSSIER IOTA

La ZAC de Doulon-Gohards est positionnée en rive droite de la Loire, sur le bassin versant du ruisseau de l'Aubinière. Afin de reconquérir une certaine qualité paysagère au droit de la Saint Médard, il est envisagé de remettre à ciel ouvert le ruisseau des Gohards sur un linéaire de l'ordre de 150 mètres. Dans sa partie aval, son écoulement à l'air libre représente un axe structurant du paysage.

L'aire d'emprise de la ZAC est soumise sur sa partie aval et le long des ruisseaux de l'Aubinière et des Gohards à un risque d'inondation, à partir de la Loire, répertorié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'agglomération Nantaise. Les investigations de terrain réalisées sur la thématique « EAU » ont permis d'inventorier une vingtaine d'hectares susceptibles d'être classés en zone humide. A souligner la présence de l'Agrion de Mercure, une espèce de libellule protégée qui colonise la partie aval du ruisseau des Gohards.

Les deux aménagements soumis à autorisation environnementale sont les suivants:

- Le rejet des eaux pluviales du projet dans les ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière ;
- La restauration du ruisseau des Gohards entraînant des modifications du profil en travers du lit sur une longueur de 245 ml avec création de franchissements sur le ruisseau des Gohards ;



Les incidences du projet au regard de la thématique « EAU » sont :

- La totalité des zones humides répertoriées dans le périmètre est évitée et ne fera l'objet d'aucun aménagement ;
- La réouverture du ruisseau des Gohards au droit de la Saint Médard ne modifiera en rien les écoulements amont.
- Toutefois, l'aménagement futur générera une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols, et donc des risques de ruissellements urbains. Pour compenser ces apports pluviaux complémentaires, la gestion des eaux pluviales est conçue sous la forme d'un réseau dense de noues assurant le transfert/stockage des eaux pluviales. Le dimensionnement des ouvrages hydrauliques est basé sur les prescriptions du zonage pluvial de Nantes Métropole (pluie de retour 10 et 30 ans – Débit de fuite limité à 3 l/s/ha). Une modélisation hydraulique spécifique a été réalisée afin de comparer les enveloppes d'inondation, avant/après projet, générées par les ruissellements amont.

Le projet est compatible avec l'ensemble des dispositions et orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Loire Estuaire qui lui sont applicables.

Enfin, les incidences sur les espèces animales inféodées aux zones humides sont insignifiantes et strictement limitées au comblement potentiel d'une petite mare au droit du Bois des Anses.

## 2.2 DEMANDE DE DEROGATION EXCEPTIONNELLE RELATIVE AUX ESPECES ET HABITATS PROTEGES

29 expertises ont été réalisées sur la période mars 2014 - avril 2021, inventaires portant à la fois sur la faune et sur la flore. L'analyse des enjeux concluent à l'existence de deux catégories d'enjeux environnementaux :

- Les friches. Ces habitats accueillent des oiseaux nicheurs patrimoniaux (le Tarier pâtre, la Cisticole des joncs, la Bouscarle de cetti, la Linotte mélodieuse et le Faucon crécerelle). Le Serin cini est présent en limite des aménagements. Le Hérisson d'Europe est présent dans ce réseau dégradé de friches et jardins. La présence des reptiles et amphibiens semble très aléatoire. Un alignement d'arbres accueille le Grand Capricorne présent le long de l'Aubinière. Pour les espèces terrestres, la fonctionnalité de ces habitats est limitée en raison du trafic routier.
- Le réseau de zones humides et cours d'eau d'importance, associé aux habitats, ce réseau représente un enjeu fort du périmètre, accueillant des habitats boisés alluviaux d'intérêt communautaire, et une station de Fritillaire pintade à proximité du ruisseau du Gohards. Ces habitats sont les plus attractifs en termes de zones de chasse pour les chiroptères. Il semble que le maintien pérenne de la présence de chiroptères, reptiles, amphibiens et oiseaux ne puisse passer que par cet ensemble reconnecté au lit majeur de la Loire, au regard des contraintes inhérentes à ce quartier qui est une enclave urbaine.

Historiquement humides et connectées aux habitats du lit majeur de la Loire, les friches urbaines représentent un des deux enjeux majeurs du périmètre, avec la trame verte et humide présente autour des cours d'eau, autrefois connectée avec le système riche et qualitatif de la vallée de la Loire.

La stratégie ERC du projet de cette ZAC démontre une forte intégration environnementale en s'appuyant avant tout sur une démarche d'évitement. Toutes les zones humides ont toutes été évitées, tout comme l'ensemble des boisements, des mares, l'alignement d'arbres qui abrite le Grand Capricorne ainsi qu'une part importante des habitats fonctionnels.

- Sur le périmètre de la phase 1, les mesures de compensation pour toutes les friches impactées se résument aux chiffres suivants :

- Il est impacté 37 901 m<sup>2</sup> d'habitats de friches favorables aux Cisticole des joncs, Tarier pâtre, Bouscarle de cetti (et Linotte mélodieuse et Bruant jaune, non revus depuis 2014)
- Cet impact est compensé par la mise en place de 38 100 m<sup>2</sup> de compensation pérenne.
- Au terme des trois phases de l'opération d'aménagement, l'impact est estimé à 70 493 m<sup>2</sup> pour une compensation finale estimée à 80 120m<sup>2</sup>. Ces mesures seront concentrées sur une surface cohérente nommé Parc Ligérien, sur laquelle se trouveront également :
  - Environ 18 000 m<sup>2</sup> de gestion écologique d'habitats aujourd'hui naturels mais non optimisés et en cours de fermeture,
  - Le site de valorisation des habitats humides d'une surface d'environ 18 000 m<sup>2</sup>,
  - Une restauration de zone humide autour d'un cours d'eau aujourd'hui très dégradé, sur
  - Une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

**Au regard des mesures sur lesquelles le maître d'ouvrage s'engage, il apparaît que le projet ne met en péril aucune population, ni aucune fonctionnalité locale, mais qu'il s'engage plutôt dans une démarche de restauration écologique locale, sur un périmètre très dégradé.**

### 3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)

Après plusieurs remarques critiques sur le contenu de des grands chapitres de l'étude d'impact (état initial, effets du projet sur l'environnement, mesures ERC), l'AE considère l'étude d'impact perfectible, parce que pas toujours actualisée selon les thèmes abordés, mais suffisamment fournie pour faciliter une bonne compréhension du projet visé. L'AE suggère de ne pas retarder la mise en œuvre des mesures ERC aux phases 2 et 3, et d'initier certaines mesures (dépollution des sols, développement des transports en commun) dès la mise en œuvre opérationnelle du projet de phase 1.

### 4 REPONSE DU MOA A L'AVIS DE L'AE

Nantes Métropole concède sur le fait que les dossiers ou thèmes traités ne sont pas toujours précis ou actualisés, notamment pour les mesures de réduction et de compensation en phase 2 et 3, et argumente sur le fait que la réalisation du projet s'étalera sur 15 ans. Toutes les procédures administratives et réglementaires ne sont pas finalisées. Ce qui explique aussi que certaines opérations puissent être inscrites uniquement aux stades d'intentions ou d'orientations génériques et que leurs cahiers des charges viendront dans l'ordre de cadencement des phases de réalisation.

Nantes Métropole justifie également le choix du site par sa géographie liée au bassin versant de la Loire, et l'histoire locale marquée par les activités maraîchères.

A la demande de compléments ou remarques formulées par l'AE, Nantes Métropole répond point par point aux différentes observations formulées dans l'avis de la DREAL, précisément sur l'analyse de l'état initial (11 observations), sur l'analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures ERC (11 observations). Le porteur de projet apporte des explications, s'engage sur la complétude du dossier environnemental.

### 5 L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont été notifiées par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 et a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30.

## 6 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes : 1112 connections « visiteurs », 1049 consultations des dossiers mis en enquête publique, et 27 contributions du public saisies par voie électronique. 5 courriers ont été annexés au registre papier présent à la mairie annexe Bottière.

De ces 32 contributions brutes, Après analyse, 69 observations ont pu être exploitées et une seule identifiée « hors sujet ». Ces observations ont pu être classées selon 14 thèmes listés ci-après par ordre décroissant : incidences du projet sur l'environnement (18 obs.), aménagement des espaces publics(18 obs.), les formes urbaines, le périmètre de la ZAC, lois et réglementations, état des lieux AEU, les fermes urbaines, impacts sociaux et économiques, prise en compte des demandes du public, les propriétés identifiées, informations préalables sur cessibilité des parcelles, qualité du dossier, la mixité sociale, phasing des opérations, et hors sujet. Les deux premiers thèmes couvrent 54% des observations relevées.

## 7 LES CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La restauration des espaces naturels conservés concerne 56% de la surface de la ZAC (100ha des 180ha), contribuant à améliorer l'environnement paysager. Le projet intègre de nombreuses mesures en faveur du milieu naturel : la restauration de zones humides parfois comblées au fil du temps, la restauration de parcelles restées en friche et de boisements déstructurés par les opérations de remblaiement et occupations successives. Ce travail permettra un retour des continuités et corridors écologiques de plantes aquatiques et amphibies adaptées à l'accueil de la faune, notamment les amphibiens. Les mesures de restauration et de gestion des haies bocagères et boisements permettront de rétablir des milieux propices pour les insectes, favorables aux insectes, oiseaux et aux chauves-souris.

Deux aménagements majeurs sont nécessaires (rejet des eaux pluviales dans le ruisseau et de l'Aubinière, et la restauration du ruisseau des Gohards sur plus de 245 mètres linéaires) nécessitent une autorisation environnementale unique. Deux autres aménagements (un passage de gué sur le ruisseau des Gohards et aménagements de voies de désenclavement selon prescriptions du PPRI) nécessitent une simple déclaration.

Pour le traitement des eaux usées, la station d'épuration de Tougas est capacitaire pour traiter les volumes prévisionnels du la phase opérationnelle 1.

La stratégie ERC du projet de ZAC ambitionne une forte intégration environnementale en s'appuyant avant tout sur une démarche d'évitement. Les 37901 m<sup>2</sup> d'habitats de friche seront compensés par la mis en place de 38100 m<sup>2</sup> d'espaces naturels. Au global des trois phases de l'opération d'aménagement, l'impact est chiffré à 70493 m<sup>2</sup> pour une compensation finale de 80120 m<sup>2</sup>.

**Nantes Métropole a correctement pris en compte les contraintes environnementales pour performer son offre technique sur le projet d'aménagement de la ZAC.**

### 7.1 LES AVANTAGES IDENTIFIÉS

- ✓ Les ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière constituent des trames bleues vers la vallée de la Loire classée en zone Natura 2000.
- ✓ Les aménagements proposés (l'ouverture et l'ajustement du lit mineur du ruisseau de Saint Médard, la prise en compte des prescriptions du PLUM de Nantes Métropole pour la gestion pluviale pour chaque fragment urbain, l'amélioration des écoulements au droit des ouvrages

SNCF permettront de réduire ces enveloppes d'inondation, et plus particulièrement pour les évènements inférieurs à la centennale.

- ✓ La prise en compte des problématiques environnementales est réelle, et plus spécialement pour la préservation des zones humides et la revitalisation des zones naturelles.

## 7.2 LES INCONVENIENTS IDENTIFIES

- ✓ L'étude d'impact est limitée au périmètre urbain concerné par la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.

## 8 BILAN

Au regard des aménagements et des constructions à réaliser, scindés en trois phases opérationnelles de 5 ans chacune, la durée finale de réalisation avoisine les 15 années, j'apporte une recommandation :

- ✓ Dès l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et dans l'objectif de mener à bon terme ce projet d'aménagement, je recommande **de constituer un comité de pilotage** pour assurer une gestion coordonnée, multi-métiers, des différentes tâches à cadencer (expropriations, gestion des occupations illicites, diagnostics terrain, études techniques ou scientifiques, dépollution des sols, calendriers opérationnels synchrones dès phase 1 et au-delà, etc.)

## 9 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « avis favorable » à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés) concernant la ZAC Doulon-Gohards située sur la commune de Nantes.**

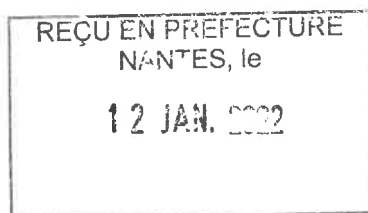
**Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.**

Fait à Pornic, le 8 janvier 2022

Le commissaire enquêteur



Pascal DREAN



**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**RELATIF**  
**A LA CESSIBILITE DES IMMEUBLES**  
**NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET**



**Enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.**

**Dates de l'enquête publique unique :**

**Du lundi 8 novembre 2021 9h00 au mercredi 8 décembre 2021 17h30**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>3</b>
1.1	PREAMBULE .....	3
1.2	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.3	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE .....	3
1.4	PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....	4
<b>2</b>	<b>LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>6</b>

## 1 GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE

Je soussigné Pascal DREAN,

Désigné commissaire-enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n° E21000130 / 44 du 10 septembre 2021, en vue de procéder à « l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats protégés), à la déclaration d'utilité publique du projet, à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique ;
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

### 1.2 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021, monsieur le préfet de la Loire-Atlantique a prescrit les modalités de l'enquête publique unique. La mission confiée est de fournir aux services de l'Etat, après recueil des contributions du public, des conclusions motivées et un avis sur :

- L'autorisation environnementale unique au titre des articles L181-1 et L181-2 du code de l'environnement (loi sur l'eau et dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et habitats protégés) ;
- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards sur la commune de Nantes ;
- **La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la première phase opérationnelle.**

Si des sujets, sans relation directe avec l'un de ces dossiers, ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par le commissaire enquêteur pour être ensuite soumis au Maître d'Ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités à la déclaration publique du projet d'aménagement.

### 1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

L'enquête publique unique est réalisée en application de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

L'enquête publique environnementale est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du **Code de l'environnement**. Ces articles précisent notamment le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et toutes les conditions de prise en compte des observations du public. L'autorisation environnementale unique est régie par les articles R.181-13 (nécessité d'une évaluation environnementale adossée à une étude d'impact) et R.181-14 (demande d'autorisation « loi sur l'eau » et demande de dérogation aux interdictions de porter atteinte aux espèces et habitats protégées).

L'enquête portant sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire des terrains nécessaires à la réalisation du projet sont régies par les articles L.1, L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.122-1 et L.122-2, L.131-1, L.132-1 à L.134-4, R.112-1 à R.112-4, R.131-3 à R.131-14 du **Code de l'Expropriation** (utilité publique, détermination des parcelles et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes

intéressées, déroulés des enquêtes, contenus des dossiers, dispositions générales et particulières...)

#### 1.4 PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la Zone d'Aménagement Concertée Doulon-Gohards située au Nord Est de la commune de Nantes .

La création de ZAC a été approuvée par délibération métropolitaine le 16 décembre 2016. Ce projet s'inscrit sur 180 ha, au nord du faisceau ferroviaire Nantes-Paris, entre le village du Vieux-Doulon et la commune de Ste-Luce-sur-Loire. Le territoire est drainé par les 2 ruisseaux des Gohards et de l'Aubinière, qui confluent avant de traverser le site de l'ancien étier de Mauves, entre voies ferrées et boulevard, puis la prairie herbagée de Mauves, classée Natura 2000.

- Ce site de 180ha représente une opportunité pour la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat. Le développement du site permettra à Nantes Métropole de s'inscrire pleinement dans les politiques publiques de préservation et de renaturation des milieux naturels (100ha), et de développement d'un projet innovant d'implantation de nouvelles exploitations agricoles (12ha). Avec 70 hectares à urbaniser, le site offrira une capacité d'environ 2.700 logements à l'horizon 2035.
- Au regard de la nature du projet et des aménagements prévus, le projet Doulon-Gohards est soumis à l'obtention d'une autorisation environnementale unique comprenant un dossier d'Autorisation au titre des IOTA et un dossier de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.
- **Dans le secteur de Doulon-Gohards, la maîtrise foncière publique est organisée de longue date dans le cadre d'une ZAD, au fur et à mesure de l'arrêt des activités maraîchères.**

## 2 LE DOSSIER SE RAPPORTANT A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le demandeur est Nantes Métropole Aménagement, concessionnaire de Nantes Métropole pour l'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards.

Le territoire des Gohards est rattaché au Vieux Doulon historique : ancien bourg implanté le long de la Loire et intégré à la commune de Nantes au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Sur un territoire composé anciennement de terres maraîchères devenues disponibles, le projet d'aménagement ambitionne une requalification quasi-totale de celui-ci. Le secteur Doulon-Gohards a vocation à devenir un nouveau quartier à vivre dans un environnement de qualité, s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du secteur et engageant une démarche de projet intégrant la nature au cœur de la ville.

L'emprise concernée et précisée dans le dossier correspond à la phase 1 de la DUP qui, elle-même correspond à la ZAC de Doulon-Gohards.

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objectif de connaître précisément les immeubles dont la maîtrise est nécessaire pour la réalisation du projet de ZAC, avec identification complète de leurs propriétaires et ayants-droits pouvant prétendre à une indemnisation. L'intégration de ce dossier à l'enquête publique unique vise également à recueillir les observations des personnes concernées par cet inventaire.

- Un plan parcellaire, à l'échelle 1/2000<sup>e</sup> est mis au dossier précisant les parcelles soumises à enquête parcellaire.
- En effet, les acquisitions passées n'ont pas permis d'aboutir à une maîtrise totale du foncier garantissant l'aboutissement du projet puisque 24 parcelles cumulant 73 476 m<sup>2</sup> sont soumises à enquête parcellaire.



- Les parcelles étant correctement identifiées, l'enquête parcellaire doit permettre d'identifier tous les propriétaires et titulaires de droit. L'enquête doit aussi permettre aux propriétaires concernés de s'assurer de l'exactitude des informations dont dispose l'aménageur. A cet effet, des courriers ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires présumés des immeubles concernés par le projet. Cette notification comportait une fiche identitaire permettant à chaque destinataire de confirmer ou modifier les informations annotées, via un questionnaire de réponse à retourner à l'aménageur.

### 3 L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont été notifiées par arrêté préfectoral n° 2021/BPEF/122 en date du 13 octobre 2021 portant ouverture d'une enquête publique unique concernant l'enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale unique, la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Doulon-Gohards sur la commune de Nantes et la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle.

Deux réunions préparatoires à l'enquête publique se sont tenues à la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes, les 10 octobre et 04 novembre 2021. La première réunion s'est poursuivie par une visite du site, pilotée et commentée par madame Céline COUTANT.

Le dossier de présentation du projet mis en enquête publique est constitué de trois modules (la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale unique et l'enquête parcellaire). Il a été paraphé en deux exemplaires le 18 octobre 2021 au sein des locaux de la préfecture de Loire-Atlantique. Ont été également paraphés le même jour les deux registres « papier ».

Les avis d'enquêtes publiques concernant ce projet d'aménagement de la ZAC de Doulon-Gohards ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale « Ouest-France » et « Presse-Océan » les vendredi 22 octobre 2021 et mercredi 10 novembre 2021. L'avis d'enquête publique unique était également posé à l'entrée de la mairie annexe de Bottière sur la commune de Nantes.

Les affichages au format A2 ont été contrôlés une première fois le 24 octobre 2021 sur les 15 points désignés. Certains affichages n'étant pas conformes, les panneaux défectueux ont été signalés puis modifiés par les services de Nantes Métropole. Un second contrôle des affichages a été réalisé le 04 novembre 2021 en début d'après-midi, validant alors la conformité de pose sur l'ensemble des points désignés, et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique unique.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 8 novembre 2021 dès 9 heures, à la mairie annexe Bottière au 69, rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l'enquête, ainsi qu'au pôle de proximité 'Erdre et Loire' situé au 222, boulevard Jules Verne 44300 Nantes. Pendant la durée de l'enquête, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie-annexe Bottière aux dates suivantes :

- Le lundi 8 novembre 2021, de 9H à 12H45,
- Le jeudi 18 novembre 2021, de 14H00 à 17H30,
- Le vendredi 3 décembre 2021, de 9H00 à 12H45,
- Le mercredi 8 décembre 2021, de 14H00 à 17H45.

**Un état actualisé a été transmis par mail au commissaire enquêteur le 08 décembre 2021 après clôture de l'enquête publique. Ce nouvel état confirme les 24 parcelles identifiées cumulant 3 476 m<sup>2</sup> et constituant 26 propriétés distinctes.**

L'enquête publique a été clôturée le mercredi 8 décembre 2021 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences.

#### 4 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public. Les connexions sur la durée de l'enquête sont les suivantes : 1112 connections « visiteurs », 1049 consultations des dossiers mis en enquête publique, et 27 contributions du public saisies par voie électronique. 5 courriers ont été annexés au registre papier présent à la mairie annexe Bottière.

De ces 32 contributions brutes, Après analyse, 69 observations ont pu être exploitées et une seule identifiée « hors sujet ». Ces observations ont pu être classées selon 14 thèmes listés ci-après par ordre décroissant : incidences du projet sur l'environnement (18 obs.), aménagement des espaces publics(18 obs.), les formes urbaines, le périmètre de la ZAC, lois et réglementations, état des lieux AEU, les fermes urbaines, impacts sociaux et économiques, prise en compte des demandes du public, les propriétés identifiées, informations préalables sur cessibilité des parcelles, qualité du dossier, la mixité sociale, phasing des opérations, et hors sujet. Les deux premiers thèmes couvrent 54% des observations relevées.

#### 5 CONCLUSIONS

Pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu plusieurs personnes venues se renseigner sur la nature de l'enquête parcellaire et des suites données par Nantes Métropole Aménagement dans l'hypothèse où la déclaration d'utilité publique serait validée.

Un état définitif a été transmis par mail par GEOFIT Expert au commissaire-enquêteur le 08 décembre 2021. Cet état confirme l'identification de 24 parcelles cumulant 73 476 m<sup>2</sup> et constituant 26 propriétés distinctes.

Le projet est ambitieux et conforme aux enjeux définis par la communauté d'agglomération et la commune : il participe à la politique de développement de l'habitat conduite par Nantes Métropole et fait l'objet d'une programmation dans le PADD du PLUM de Nantes Métropole

L'intérêt général est préservé et justifie l'utilité publique du projet.

#### 6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Doulon-Gohards située sur la commune de Nantes.

**Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.**

Fait à Pornic, le 8 janvier 2022

Le commissaire enquêteur Pascal DREAN

