



# ZAC DES DEUX RUISSEAUX A THOUARE-SUR-LOIRE

## Dossier d'autorisation environnementale unique

### VOLET F : AVIS ÉMIS SUR LE PROJET ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Mai 2025



Loire Océan  
Développement

Nantes Métropole  
COMMUNAUTÉ URBAINE



sce  
Aménagement  
& environnement

Maître d’ouvrage

|                                       |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| RAISON SOCIALE                        | Loire Océan Développement                                              |
| COORDONNÉES                           | 34 rue du Pré Gauchet - CS93521<br>44035 NANTES CEDEX                  |
| INTERLOCUTEUR<br>(nom et coordonnées) | Madame Audrey Thoreau<br>Tél. + 33 2 40 92 95 30<br>athoreau@lod44.com |

SCE

|                                       |                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| COORDONNÉES                           | 4, rue Viviani – CS 26220<br>44262 NANTES Cedex 2<br>Tél. 02.51.17.29.29 - Fax 02.51.17.29.99<br>Email : sce@sce.fr          |
| INTERLOCUTEUR<br>(nom et coordonnées) | Pierre BUAT<br>Directeur opérationnel – Environnement des Aménagements<br>Tél. 02 51 17 29 29<br>E-mail : pierre.buat@sce.fr |

Rapport

|                 |                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TITRE           | ZAC des Deux Ruisseaux - Volet F – Avis émis sur le projet et mémoire en réponse du maître d’ouvrage |
| Nombre de pages | 25                                                                                                   |

Suivi des versions

| RÉFÉRENCE | DATE          | RÉVISION<br>DU DOCUMENT | OBJET DE LA<br>RÉVISION       | RÉDACTEUR | CONTRÔLE<br>QUALITÉ |
|-----------|---------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|---------------------|
| 200146    | Octobre 2024  | Edition 1               | Création                      | EAB       | PIB                 |
| 200146    | Décembre 2024 | Edition 2               | Prise en compte des remarques | EAB       | PIB                 |
| 200146    | Mai 2025      | Edition 3               | Prise en compte des remarques | EAB       | PIB                 |

# Sommaire

**Chapitre 1. Bilan de la concertation .....4**

**1. Positionnement de la concertation dans la procédure globale ..... 5**

**1.1. Contexte réglementaire.....5**

**1.2. Application au projet .....5**

**2. Les ateliers organisés..... 6**

**3. Rappel des autres temps fort de la concertation..... 9**

**4. Bilan de la concertation : réponses apportées aux questions des citoyens  
..... 11**

**5. Conclusion générale ..... 19**

Ce document sera complété au fur et à mesure de la consultation du public avec les chapitres 2 et 3 relatifs aux avis émis par la MRAE, CLE, SAGE, CRSPN, etc et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.



# **Chapitre 1. Bilan de la concertation**

Les éléments suivants sont issus du bilan de concertation approuvé le 28 juin 2024

## 1. Positionnement de la concertation dans la procédure globale

### 1.1. Contexte réglementaire

La démarche de concertation et d'information continue s'est déclinée dans le contexte de la modification du dossier de création de la ZAC des Deux Ruisseaux. Cette démarche a été approuvée lors du conseil métropolitain du 08 octobre 2021.

La concertation s'inscrit dans le contexte de la procédure de modification de la zone d'aménagement concertée (article R311-12 du code de l'urbanisme). Cette modification a été décidée compte tenu des nouveaux enjeux environnementaux qui ont été mesurés lors de la réalisation du diagnostic complet des espaces restant à aménager. Il a été identifié la présence de plusieurs espèces protégées et de nombreuses zones humides qui ont nécessité la redéfinition d'un nouveau projet compatible avec la préservation de la richesse environnementale du site.

Avant la délibération de modification de la ZAC, la ville de Thouaré-sur-Loire et la métropole de Nantes avaient déjà initié un processus de dialogue citoyen propice à la co-construction du projet et à l'appropriation de celui-ci par les habitants et les riverains. Deux ateliers ont été organisés dans ce cadre, à savoir :

Un premier atelier de diagnostic et d'enjeux du site qui s'est tenu le samedi 13/02/2021

Un second atelier le 29/05/2021 sur les scénarios d'aménagement possibles.

Conformément aux articles L103-2 et L103-7 du code de l'urbanisme, une concertation préalable est à engager de manière spécifique, préalablement à la modification du dossier de création de la ZAC. Les modalités de la concertation définies sont les suivantes :

Une information régulière sur le projet dans les médias municipaux

La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un registre d'observations en mairie de Thouaré-sur-Loire et au pôle de proximité de Nantes métropole en format papier, ainsi que sur le site internet

Une exposition en mairie de Thouaré-sur-Loire sur le scénario retenu

L'organisation d'une réunion publique et de deux ateliers citoyens complémentaires

### 1.2. Application au projet

Une démarche de concertation et d'information continue se décline tout au long du projet, traduisant la volonté d'échanger et de prendre en compte les attentes des citoyens lors des phases stratégiques de définition du projet, à savoir les phases d'études préalables et de création.

#### Durant la phase d'études préalables

Deux ateliers de concertation ont déjà été réalisés (samedi 13/02/2021 de partage du diagnostic et des enjeux et samedi 29/05/2021 pour l'évaluation collective des propositions de scénarii d'aménagement).

#### Durant la phase de Création du projet

Un troisième atelier de concertation, d'échanges autour du plan guide, a été organisé le jeudi 11/05/23.

Une réunion publique de présentation du plan guide a lieu le mardi 12/09/23.

#### A la fin de la concertation

A l'issue de ce processus, la Collectivité a l'obligation de tirer le bilan de la concertation et d'expliquer la manière dont les avis et observations ont été pris en compte à travers le projet.



2. Les ateliers organisés

Les éléments suivants sont issus du bilan de concertation approuvé le 28 juin 2024

Nantes Métropole et la Ville de Thouaré-sur-Loire, avec le soutien de l'aménageur Loire Océan Développement (LOD), ont souhaité **inscrire ce projet dans une démarche de concertation**, associant les forces vives du territoire et les citoyens intéressés. **Un panel citoyens** associant des habitants de la commune, des habitants des premières tranches réalisées, des riverains du futur quartier, a été désigné par tirage au sort, auquel se sont joints les référents élus et techniciens du projet, ainsi que des représentants professionnels (bureaux d'études, bailleurs). Chacun de ces ateliers a ainsi réuni une trentaine de participants.

Quatre ateliers de concertation ont été organisés le 13 février 2021, 29 mai 2021, le 11 mai 2023 et le 03 avril 2024. **Les objectifs des quatre ateliers étaient les suivants :**

| 1 <sup>er</sup> atelier de concertation                                                                                                                                 | 2 <sup>ème</sup> atelier de concertation                                                                                                                                | 3 <sup>ème</sup> atelier de concertation                                                                                   | 4 <sup>ème</sup> atelier de concertation                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Compléter les analyses réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre par un diagnostic partagé intégrant la « maîtrise d'usages » et croisant les différents points de vue | Comprendre les propositions et différences entre les 2 scénarii par l'analyse comparative au regard des différentes thématiques identifiées au cours du premier atelier | Présenter le plan guide dans la continuité des défis d'aménagement déjà partagés lors des précédents ateliers.             | Présenter l'avant-projet dans la continuité du plan guide        |
| Faciliter la compréhension des enjeux et de la complexité de la recherche des solutions                                                                                 | Développer une vision positive du projet à travers un récit sur un projet réussi                                                                                        | Comprendre et partager les évolutions du projet suite aux nouvelles investigations réalisées concernant les zones humides. | Apporter une appréciation critique sur différentes thématiques : |
| Mettre en évidence les points de convergence sur lesquels il devient possible de construire un projet partagé.                                                          | S'accorder sur les qualités et l'identité du futur projet en imaginant des aménagements ou animations emblématiques.                                                    | Le projet agro-écologique et milieux naturels                                                                              | Le projet agro-écologique et milieux naturels                    |
|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | La vie de quartier, espaces collectifs, liaisons piéton-vélo                                                               | La vie de quartier, espaces collectifs, liaisons piéton-vélo     |
|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                         | Les différentes formes d'habitat                                                                                           | Les différentes formes d'habitat                                 |

Le premier atelier de concertation a permis de dégager 6 thématiques clé pour la réussite du projet :

- Des liaisons piétons et cycles pour raccorder les nouveaux quartiers au bourg
- Des formes urbaines diversifiées qui s'inscrivent harmonieusement dans le site
- Une offre d'équipements et d'animations à définir
- Des paysages de proximité pour un cadre de vie de grande qualité,
- Des espaces naturels à préserver et à révéler
- Des flux de circulation motorisée à maîtriser.

L'atelier a largement plébiscité le diagnostic et le parti-pris présenté ci-dessous :

**C'est un quartier à raccrocher au bourg et aux équipements, mais aussi à animer par des lieux de vie.** L'atelier a répondu en insistant sur les liaisons sécurisés et attractifs pour les cyclistes et les piétons

**C'est l'environnement naturel du site qui doit déterminer le projet.** L'atelier a répondu à cela en affirmant que c'est le paysage qui doit marquer son identité.

Figure 1 : Premier atelier de concertation : Travaux en groupes et propositions issues du 1er atelier de concertation « Quelles attentes pour un quartier désirable et vertueux » ?



Source : Ateliers UP+

**Le deuxième atelier de concertation** a mis en débat deux scénarii proposant des approches différentes. Chaque scénario a été décrit et illustré par un concept général, un schéma d'aménagement et des croquis 3D des sites clé (cf. illustrations ci-dessous).

Les propositions suivantes sont ressorties des débats :

La création d'une voie cyclable structurante Est-Ouest a été préconisée unanimement.

**L'implantation des collectifs au pied des espaces naturels/boisés** est regardée favorablement par 75% des présents. Certains y sont opposés, notamment dans le souci de protéger le patrimoine végétal du site.

Les participants ont exprimé **le souhait d'un quartier animé, avec un équipement en position centrale**, et avec des espaces communs de qualité et bien répartis dans les différents îlots. Les participants ont souhaité **des placettes piétonnes au cœur de chaque quartier, ainsi que des espaces de publics de rencontre répartis dans les différents îlots**.

**L'installation de vergers, jardins partagés et composteurs collectifs, ainsi qu'une animation de ces espaces partagés** ont été perçues comme un point fort.

Les participants ont autant retenu **la préservation de l'aspect naturel pour la partie Est du site, que l'aménagement de la partie Ouest** (prairie récréative).

**Sur la mise en place d'un espace pâturé majoritairement inaccessible, les avis divergent.** Si l'idée de la présence d'animaux a trouvé un accueil plutôt positif, l'idée d'espaces « inaccessibles » a également pu interroger.

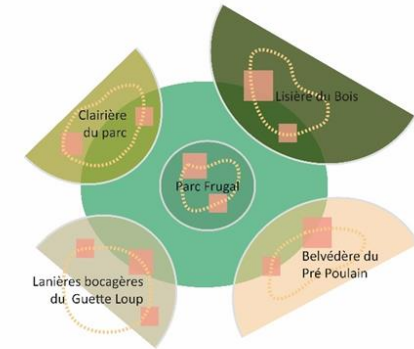
**L'extension de la ligne de bus au cœur du quartier est également un élément de projet qui est plutôt attendu,** mais avec des interrogations sur les contraintes pour l'aménagement de la voirie ou au regard de la relative proximité des arrêts existants.

**L'intégration des formes urbaines dans la topographie** du site et la répartition des collectifs dans tous les îlots.

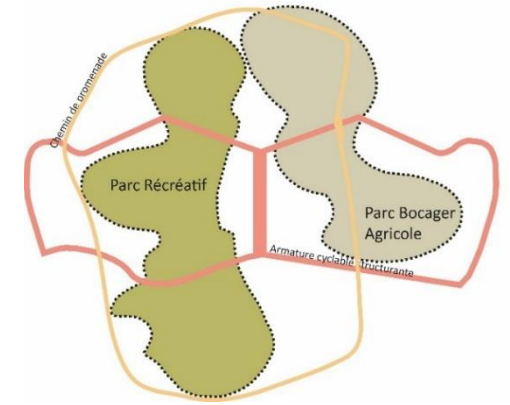
La nécessité d'avoir **des stationnements** pour les habitants des logements collectifs mais aussi pour de potentiels visiteurs.

Des **chemins piétons** qui prolongent le circuit du Vallon, ainsi qu'une liaison visible avec le centre-bourg et **une attention à la sécurité des déplacements piétons** vers le parc des sports ou le collège notamment.

**Premier scénario présenté :**  
***L'archipel du bocage thouaréen***



**Second scénario présenté :**  
***Le parc actif des Deux Ruisseaux***



Source : Ateliers up+ de sce

**Figure 2 : Scénarios du projet présentés lors du second atelier de concertation**



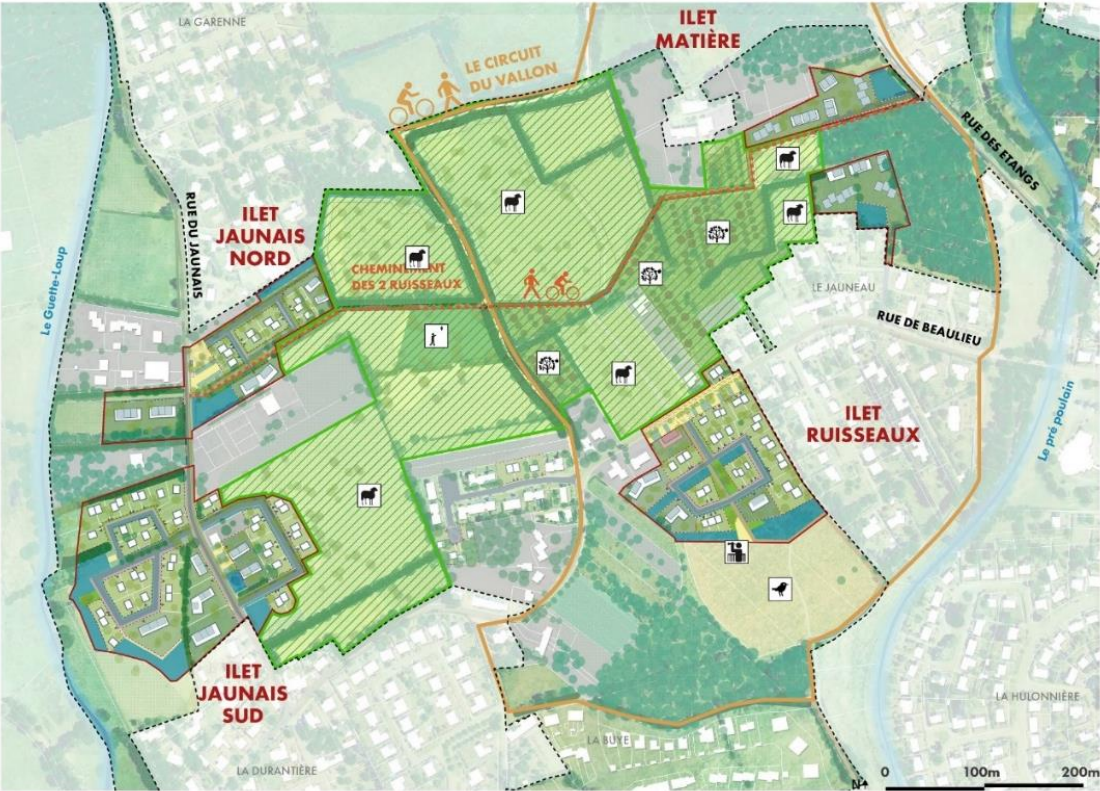
**Le troisième atelier de concertation** a permis d'échanger sur les évolutions du projet, dans la continuité des défis d'aménagement déjà partagés lors des précédents ateliers, et la formalisation du plan guide.

**Une première version du plan guide** a été esquissée courant 2021, reprise en 2023 suite aux résultats des nouvelles investigations concernant les zones humides. D'année en année, les méthodes d'expertises sur le terrain se sont affinées par des sondages plus denses et sur des périodes saisonnières plus ciblées. En conséquence, des sondages pédologiques complémentaires ont été réalisés sur les mois d'avril et de novembre 2022, redessinant la délimitation des zones humides sur le secteur des 2 Ruisseaux, celles-ci s'étendant sur 21 ha, soit 5,5ha de zones humides nouvelles détectées.

Lors de cet atelier, une séance de questions/réponses avec les habitants présents a suivi la présentation du plan guide, abordant les thématiques suivantes :

- ▶ **L'évolution du projet et le programme envisagé sur le site** : les participants ont interrogé la nouvelle programmation du nombre de logements et des équipements de la future ZAC.
- ▶ **Sur les mobilités** : des questions ont émergées quant à l'intégration de liaisons douces sur la rue du Jaunais, sur la faisabilité de créer un franchissement du Guette Loup, sur l'aménagement de la rue de Beaulieu et sur l'organisation du système de desserte et de circulation dans les îlets.
- ▶ **Sur les formes urbaines** : les interrogations ont porté sur les hauteurs envisagées pour les logements collectifs de la future ZAC.
- ▶ **Sur les enjeux environnementaux** : les participants ont posé des questions sur la validité de l'inventaire faune flore réalisé et sur la gestion des eaux pluviales au sein du quartier.

Figure 3 : Plan guide présenté lors de l'atelier n°3 de concertation



Source : Ateliers up+

**Le quatrième atelier de concertation** a permis de présenter l'avant-projet qui décline le travail du plan-guide (validé en 2023) à une échelle plus précise et détaille les aménagements proposés sur les espaces publics et l'organisation des îlots privés.

La présentation a permis d'évoquer les grands principes de composition du projet, de préservation des haies bocagères et les continuités des modes actifs (piétons-vélos). De plus, un focus a été fait sur trois thématiques qui restaient à soumettre aux avis et remarques des participants :

- ▶ Le projet agro-écologique et milieux naturels
- ▶ La vie de quartier, espaces collectifs, liaisons piéton-vélo
- ▶ Les différentes formes d'habitat

L'objectif de cet atelier était d'apporter une appréciation critique en groupe sur l'avant-projet, et d'évaluer le niveau de réponse apporté aux attentes des participants sur ces thématiques.

Il est ressorti de cet atelier que le thème de l'espace public et la vie de quartier, qui a largement été travaillé tout au long des précédents ateliers, correspond particulièrement aux attentes des participants, avec quelques alertes, notamment que le prolongement de la ligne de bus soit exclu sur la rue du Jaunais. Les deux autres thématiques, qui ont été nouvellement traitées dans cet atelier, font l'objet d'un plus grand enthousiasme de la part des participants. Le projet agro-écologique reste à définir et les différentes formes d'habitat pourront être retravaillées dans la suite de l'étude (notamment au moment du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères), ce qui laisse un large champ des possibles pour les habitants.

Sur le projet agro-écologique, les participants sont intéressés par la programmation proposée avec des ruches, vergers, pâturages ... Ils souhaitent qu'une attention particulière soit portée sur l'accessibilité, l'autonomie et le caractère pédagogique de ce potentiel équipement.

Sur la vie de quartier, les espaces collectifs et les liaisons piéton-vélo, les participants applaudissent l'aménagement de nouveaux trottoirs et chaudières pour garantir les continuités, ainsi que les nouveaux usages proposés sur les espaces publics. Des alertes sont émises sur les potentielles nuisances et problématiques de stationnement générées par les nouveaux flux de véhicules.

Enfin, sur les formes d'habitat, les habitants sont en attente d'une grande mixité et diversité des formes urbaines, des matériaux utilisés, de la composition des façades, des ouvertures sur le grand paysage, des toitures ... Une forte attente est aussi à remarquer sur la stratégie énergétique du quartier et sur les espaces extérieurs proposés pour les habitants.

Les remarques émises sur ces thématiques pourront être intégrées lors de la prochaine phase du projet, la phase PRO, ou lors de l'élaboration du Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagère et Environnementales dans la suite de l'étude.



### 3. Rappel des autres temps fort de la concertation

En complément des ateliers de concertation présentés précédemment, d'autres modalités de concertations avec les habitants ont été organisées :

- ▶ **Une exposition publique** qui s'est déroulée du 13 septembre 2023 au 1<sup>er</sup> décembre 2023 à l'espace de la Morvandière puis à l'hôtel de ville de Thouaré sur Loire. Dans le cadre de cette exposition, trois panneaux de synthèse présentaient le contexte et les enjeux du projet, le parti d'aménagement et ses déclinaisons thématiques (orientations paysagères, enjeux écologiques, programmation, déplacement viaires et mobilités apaisées) et la synthèse cartographique du plan guide. Les panneaux sont présentés sur la page suivante.
- ▶ **Des dossiers de présentation du projet et un registre d'observations** ont été mis à disposition du public en mairie de Thouaré-sur-Loire et au pôle de proximité, en format papier ainsi que sur le site internet de Nantes Métropole. Le public pouvait accéder au dossier de présentation du projet et déposer ses observations et avis à compter du 15 novembre 2021 et jusqu'au 31 décembre 2023 :
  - dans un registre au format papier à la mairie de Thouaré sur Loire, de 9h à 12h15 et de 14h à 17h
  - dans un registre au format papier au pôle de proximité Erdre et Loire, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
  - dans un registre numérique à l'adresse suivante : [www.concertation-deux-ruisseaux-thouare-sur-loire.fr](http://www.concertation-deux-ruisseaux-thouare-sur-loire.fr)
- ▶ **Une réunion publique** s'est tenue le 12 septembre 2023 afin de présenter les évolutions du plan guide et pour répondre aux questions des participants.
- ▶ **Une information régulière** sur le projet dans les médias municipaux (journal communal « écho », sites internet de la Ville de Thouaré-sur-Loire et de Nantes métropole, réseaux sociaux, presse locale)







## 4. Bilan de la concertation : réponses apportées aux questions des citoyens

Au total, près d'une soixantaine de contributions ont été reçues via :

- ▶ Le registre électronique : près de 50 contributions
- ▶ Les registre papiers : près d'une dizaine
- ▶ Lors des 4 ateliers de concertations et de la réunion publique

Parmi les contributions :

- ▶ Des habitants proches du site de la ZAC des Deux Ruisseaux
- ▶ Des citoyens
- ▶ Des associations

La synthèse des questions et observations émises pendant les temps d'échange et issus des registres, est présentée ci-dessous par thématique pour faciliter la lecture et les réponses à y apporter. Des extraits de contributions ont été choisi pour témoigner des observations et questions qui ont pu être abordés à plusieurs reprises sur un même sujet.

### Thème 1 - La qualité environnementale du quartier ; le paysage et le cadre de vie

Parmi les avis recueillis plusieurs font référence à la qualité environnementale unique du site des Deux Ruisseaux. Des citoyens ont, tout d'abord, fait part de leurs inquiétudes quant à la préservation des **éléments de bocage** (haies bocagères) et de la préservation du cadre de vie du site. Certains ont souligné que ce nouveau quartier d'habitat puisse compromettre l'un des derniers **espaces arborés et naturels de la ville** de Thouaré. Enfin, des interrogations se sont exprimées quant à **l'implantation des futurs îlots urbanisés** notamment en ce qui concerne leur cohérence architecturale et leur intégration dans l'environnement.

#### Interrogation / Question posée :

« Le projet ici présenté en ateliers (2 versions) ne prévoit en rien de préserver notamment l'aspect bocage ou le cadre de vie. »

« Si ce projet est réalisé dans la continuité des autres, nous devons en déduire que nous pouvons dire au revoir à un des rares endroits de Thouaré qui est resté arboré et naturel. »

« Le projet est indiqué en continuité du maillage urbain mais il est prévu l'implantation d'ilot urbanisé au milieu de la végétation existante »

#### Réponse apportée :

La trame paysagère du quartier de La Garenne et du site de la ZAC se caractérise par son cadre bocager, l'intimité des chemins creux, par son réseau de haies bocagères structurantes et ses vues sur les vallons du Guette-loup et du Pré-Poulain. **Pour préserver cette qualité paysagère, le projet entend mener plusieurs actions :**

Les **espaces naturels en frange des vallons** du Pré-Poulain et du Guette-Loup ainsi que **la zone rudérale** dominant le vallon du Pré-Poulain, seront préservés et isolés de l'occupation urbaine.

Les zones boisées existantes et le réseau de haies bocagères arborées

En complément, **la trame verte existante sur le site sera renforcée** dans le cadre du projet, puisque de nouvelles plantations (haies, arbres isolées, massifs plantés) seront réalisées au sein des îlots bâtis, le long des voies créées ou requalifiées ou en limite de parcelles.

Le projet tient également compte du **paysage urbain existant pour le préserver** (espaces publics et bâti existant)

Enfin, l'implantation des futures constructions tiendra compte des parcelles riveraines afin de limiter les effets d'ombres portées, les vis-à-vis directs et pour assurer une greffe urbaine douce. Des marges non bâties bien dimensionnées et des filtres plantés seront réalisés à cet effet.



## Thème 2 – Zones humides

Un nombre significatif de contributions a concerné le **sujet de la présence des zones humides** sur le site des Deux Ruisseaux. Certaines personnes se sont interrogées sur la **méthodologie de leurs états des lieux**. De nombreuses pièces-jointes notamment des photographies ont été transmises par des contributeurs illustrant des terres inondées (celles de la parcelle AE03).

### Interrogation / Question posée :

« Nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre demande, à savoir : Confirmer la définition de la totalité de la parcelle AE3 en zone humide et éviter la construction de logements dans cette partie inondable de la ZAC »

« Lors de précédentes observations, nous avons proposé de maintenir certaines parcelles (AE3 par exemple) en bordure de haies bocagères dans leur totalité en zone verte exempte de constructions ajoutant que les services de Nantes métropole sauraient leur trouver un usage favorable au maintien de la biodiversité. Constatant que cette préoccupation de redonner sa place à la nature est partagée, nous renouvelons cette proposition avec l'espoir d'être entendus. »

### Réponse apportée :

Dans la version du plan guide 2021 présentée lors de l'atelier 2 du 29/05/2021, la parcelle dont il est mentionné dans les différentes observations (à savoir la parcelle AE03 – voir ci-dessous) était en effet présentée comme urbanisable : un projet d'un îlot de logements mixtes y était prévu. Depuis, le projet a évolué et cette parcelle ne sera pas construite.



SC 1 Schéma programmatique

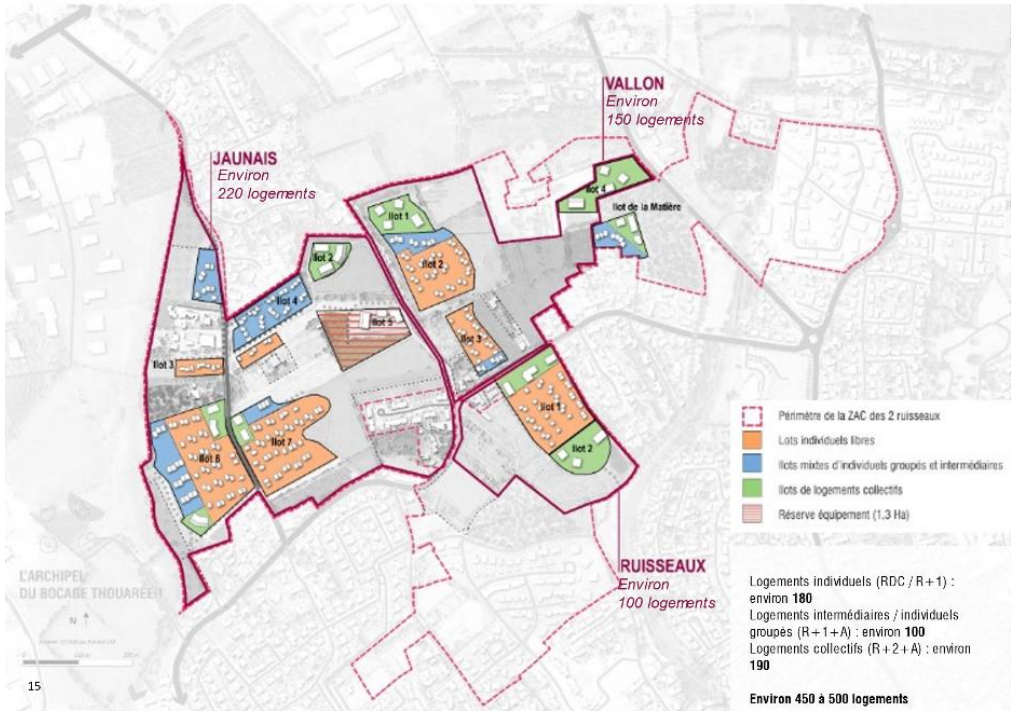


Schéma programmatique présenté lors de l'atelier 2 du 29/05/2021 (source ateliers up+)

La prise en compte progressive et croissante des enjeux environnementaux dans l'aménagement urbain et leurs traductions réglementaires successives ont évolué et ont permis de mesurer plus finement les qualités et sensibilités environnementales du site notamment en ce qui concerne les zones humides.

Le cadre réglementaire d'identification et de délimitation d'une zone humide repose, tout d'abord, sur l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, dans son article 1er. Il avait été complété par la note technique du 26 juin 2017 du ministère de la transition énergétique et solidaire, et précisait la notion de "végétation" inscrite à l'article L.211-1 du code de l'environnement à la suite de la lecture des critères de caractérisation des zones humides faite par le Conseil d'État dans sa décision du 22 février 2017.

Or, la loi portant création de l'Office français de la biodiversité, parue le 26 juillet 2019 au Journal Officiel, reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L.211-1 du code de l'environnement afin d'y restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique de la caractérisation des zones humides. Par conséquent, l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 n'a plus d'effet et la note technique du 26 juin 2017 est caduque.

Ainsi, l'identification et la délimitation des zones humides repose donc sur au moins un des critères suivants :

- Les sols, habituellement inondés ou gorgés d'eau, présentant les caractéristiques des zones humides, définies selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés en annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- La végétation caractérisée, pendant au moins une partie de l'année, par des plantes hygrophiles, en référence aux caractères et méthodes réglementaires mentionnés en annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.

Le 14 octobre 2022 la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a demandé la mise à jour des sondages pédologiques du site qui avaient été réalisés en 2012. Les compléments de sondage de 2016 et 2020



ont été réalisés sur des parcelles sur lesquelles l'accès n'était pas autorisé en 2012. Les compléments demandés par la DDTM ont été réalisés en 2022. Au total, 142 sondages pédologiques ont été réalisés sur les campagnes de 2012, 2016 et 2020 et 144 en 2022.

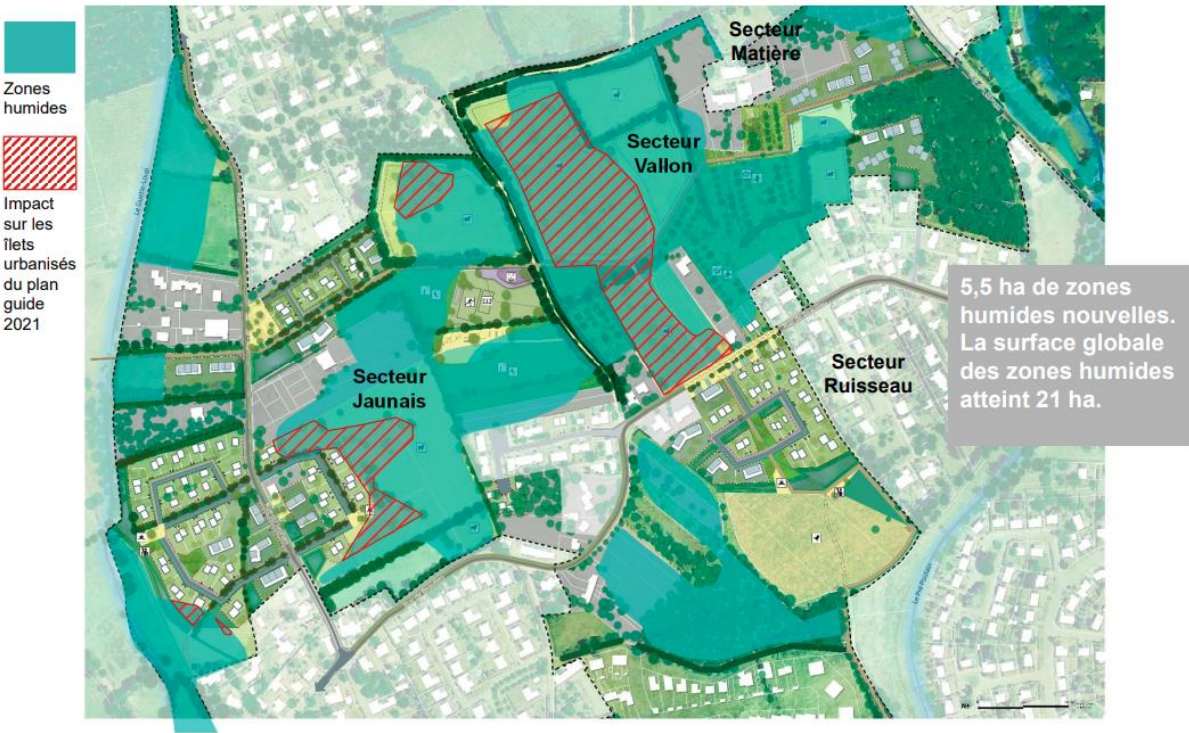
Les sondages de 2022 ont conduit à délimiter de nouvelles surfaces de zones humides notamment sur une partie de la parcelle AE03, augmentant le nombre total de zone humide présente sur le site de la ZAC des Deux Ruisseaux à 21 ha.

La version du plan guide présentée lors de l'atelier n°2 du 29/05/2021 reposait sur les sondages pédologiques de 2012 et de 2016 qui n'avaient pas identifiés de zones humides sur la parcelle AE03. C'est pourquoi la version du plan guide de 2021 y proposait l'implantation des logements collectifs.



Synthèse des Zones humides identifiées en 2012, 2016 et 2022. (source : SCE)

Or, les nouveaux relevés pédologiques qui ont étendu la zone humide sur le plateau central du site ont amené à une redéfinition du projet qui, aujourd'hui, ne prévoit plus son urbanisation en raison de cette découverte. Toutefois, il est à noter que la zone humide détectée sur la parcelle AE03 ne concerne pas la totalité de l'emprise de la dite parcelle. La partie de la parcelle qui n'est pas concernée par la zone humide sera utilisée comme une zone de compensation.



Incidence des zones humides 2022 sur le plan guide 2021 (source : ateliers up+)

### Thème 3 - Biodiversité, inventaires faune et flore

De nombreuses observations ont été émises quant à la faune et la flore présentes sur le site, leur recensement, et l'impact du projet sur ces dernières.

#### Interrogation / Question posée :

« Qu'en est-il de l'inventaire « faune flore » et de sa validité ? »

« Nous avons déjà eu l'occasion de vous interpellé sur le fait que les haies bocagères de La Garenne et les parcelles voisines sont des refuges pour la biodiversité. Parmi les nombreuses espèces que nous avons pu observer au fil des ans (dont je me propose de vous établir un inventaire), les dernières en date sont un couple de faucons crécerelle et un couple de huppe fasciées qui ont élu domicile à La Garenne et choisi pour lieu de vie et territoire de chasse les haies bocagères et parcelles riveraines. »

#### Réponse apportée :

Au démarrage de la mission et compte-tenu de l'ancienneté des inventaires habitats/faune/flore, **de nouveaux inventaires ont été conduits entre mars 2020 et janvier 2021.**

**Les invariants pris comme données d'entrées pour la construction du plan guide ont été les suivants :**



- ▶ Suivre la topographie naturelle pour ne pas perturber les écoulements naturels de l'eau et limiter les terrassements.
- ▶ Préserver au maximum les Zones Humides de l'urbanisation (15,3 ha) – surface et délimitation prises en compte avant la réalisation du diagnostic complémentaire de 2022 ;
- ▶ Maintenir les réseaux de haies arborées et les boisements pour conforter les continuités écologiques (8,7 ha).
- ▶ Préserver mais ponctuellement traverser les haies ;
- ▶ Maintenir les espaces d'habitats pour la faune patrimoniale

Les inventaires ayant principalement servi à la démarche Eviter Réduire Compenser pour la conception du projet actuel de la ZAC des Deux Ruisseaux ont été réalisés entre mars 2020 et janvier 2021, sur la base des inventaires 2016. Les protocoles et les résultats des inventaires faune flore et habitats naturels ainsi que zones humides ont été présentés à plusieurs reprises aux services instructeurs.

Les milieux n'ayant que peu évoluer, les habitats naturels et les habitats d'espèces sont sensiblement les mêmes entre 2016 et 2020.

**En ce qui concerne les oiseaux**, ceux-ci ont été expertisés sur les 4 saisons de sorte à couvrir l'hivernage, la migration prénuptiale, la reproduction et la migration postnuptiale. **De cette façon les inventaires qui ont été réalisés sont représentatifs des capacités d'accueil du site.** Une liste exhaustive des espèces observées est dressée au fur et à mesure des passages réalisés et un effort de prospection plus important a été réalisé pour la recherche des espèces patrimoniales. Les conditions météorologiques les plus favorables ont été recherchées sur les périodes adaptées aux différents protocoles.

**Interrogation / question posée :**

*Un contributeur s'est interrogé de la cohérence entre l'objectif du projet « faire de la richesse environnementale et de la qualité paysagère du site des atouts » et le fait que la demande d'autorisation prévue comprendra une demande de dérogation à l'interdiction de porter atteintes aux espèces protégées.*

**Réponse apportée :**

A l'heure actuelle, l'analyse de l'impact du projet a démontré que le projet de ZAC n'est pas concerné par une demande de dérogation au titre des espèces protégées puisque les enjeux environnementaux ont été évités notamment, par exemple, les arbres à grand capricorne. Ce point sera discuté avec les services de la DDTM.

*Remarque apportée à la suite de l'approbation du bilan de la concertation : Suite aux échanges avec la DDTM, un dossier de Demande de Dérogation au titre des espèces protégées a été réalisé.*

**Interrogation / question posée :**

*Une observation spécifique a également porté sur les « odonatofaunes » du bassin de la Hulonnière situés en bordure du projet, qui profitent des espaces ouverts à proximité comme zone de maturation.*

**Réponse apportée :**

15 espèces d'odonates ont été identifiées sur le site dont une protégée en France : l'Agrien de Mercure. Cette espèce est inscrite à l'annexe II de la Directive Habitat, est « quasi-menacée » d'extinction en Pays de la Loire et est déterminante pour la création de ZNIEFF. Deux individus en accouplement ont été observés au nord-est hors emprise de site projet. A noter que l'espèce a été observée en dehors du site projet, mais que des habitats favorables

à sa reproduction sont présents dans l'emprise du site et que ces habitats sont connectés entre eux. L'habitat dont il est question correspond à des petits cours d'eau et fossés en eaux toute l'année, de faible débit, qui bénéficient d'une bonne exposition au soleil et qui sont très végétalisés (avec présence d'hélophytes pour que la femelle puisse y pondre).

Concernant les espaces à proximité du bassin de la Hulonnière (qui se trouve en dehors du périmètre de projet de la ZAC), 2ha sont préservés de toute urbanisation afin de permettre notamment la préservation de l'habitat de la Cisticole des Joncs. Seul un aménagement léger de voie piéton / vélo permettant de rejoindre le centre-bourg sera réalisé en bordure.

**Interrogation / question posée :**

*Un citoyen a partagé son souhait de classer les parcelles dont il est propriétaire, actuellement en zone 1AUMB, en zone naturelle et/ou en zone EBC afin de conserver le caractère naturel de ces terres.*

**Réponse apportée :**

La demande a été prise en compte dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain n°2 et il est prévu que ces parcelles soient classées en Espace Boisé Classé à protéger ou à créer.

Au sujet de la flore, notamment des arbres existants sur le site, un contributeur a alerté quant à la dangerosité de certains chênes qui se situeront à proximité de futurs logements.

Réponse apportée : Dans le cadre de l'avant-projet d'aménagement des relevés phytosanitaires des arbres ont été effectués pour obtenir une connaissance fine de leur état de santé. Un relevé topographique précis a été réalisé permettant de définir la taille de tronc des arbres ainsi que la taille de leur houppier, dans le but de définir des zones de protection racinaire qui seront laissées libres de tout aménagement ou construction afin d'assurer la pérennité des arbres dans le temps.

**Interrogation / question posée :**

*Enfin, des observations au registre numérique, ont suggéré de planter de nouveaux arbres notamment le long du Pré-Poulain, ainsi que sur le bord du sentier de randonnée.*

**Réponse apportée :**

Les demandes de plantations d'arbres et d'arbustes le long du bassin du Pré Poulain ne pourront être satisfaites pour des raisons écologiques. En effet, ce site se situe dans la zone de protection de la cystitcole des Joncs dont il faut respecter les caractéristiques écologiques du milieu existant (prairie ouverte et fourrés), c'est-à-dire que le milieu ne peut être modifié par l'implantation d'arbres ou d'arbustes.

**Thème 4 – Gestion des eaux pluviales**

Quelques remarques ont porté sur le sujet des eaux pluviales notamment sur les aménagements envisagés pour favoriser les écoulements des eaux.

**Interrogation / question posée :**

*« Au vu des événements récents, les aménagements récemment effectués pour limiter les inondations du centre-ville ne semblent pas avoir été suffisants. Pour exemple, suite à la construction des six maisons dans la rue des*



vignes du Jauneau, les fonds des parcelles attenantes du lotissement du Jauneau sont maintenant inondés en cas de fortes pluies, ce qui n'était pas le cas précédemment. Y aura-t-il des mesures supplémentaires suite à ces nouvelles constructions qui favoriseront un écoulement des eaux ? »

« Il est prévu des bassins, pas de gestion alternative des eaux pluviales ? »

**Réponse apportée :**

Il est bien prévu une gestion alternative des eaux de pluie sous forme de noues, de jardins de pluie et de bassins. La gestion des eaux pluviales se fera majoritairement à la parcelle, en respect de la réglementation du PLU métropolitain. Des ouvrages complémentaires sont envisagés sur l'espace public : des noues et des bassins paysagers d'infiltration aux points bas de chaque îlot. Leur taille variera suivant la perméabilité des terrains.

**Thème 5 – Formes urbaines et architecturales**

De nombreuses contributions au sujet de la **forme des futurs logements** ont été exprimé lors des ateliers, de la réunion publique ainsi que sur le registre électronique.

Des citoyens ont, tout d'abord, exprimé des interrogations quant à l'intégration des futurs logements notamment des **immeubles en R+2+ attique** dans l'environnement actuel.

**Interrogation / question posée :**

« Les collectifs en R+2+C sont-ils toujours d'actualité. Comment allez-vous travailler leur intégration dans l'environnement existant ? »

« Comment est-il possible de construire des immeubles de R+2 + Attique soit plus de 10m de haut dans un secteur où il n'y a strictement que des maisons individuelles et cela sur plusieurs centaines de mètres (700 à 900m). »

« Le plan d'aménagement de la tranche 2 ne semble pas avoir fixé ces principes, il en résulte : une orientation vis à vis de l'ensoleillement très discutable des lots individuels insérés au milieu des immeuble R+ 2+C, avec vue à 280 sur des immeubles »

**Réponse apportée :**

Les hypothèses du plan guide et de l'avant-projet sont restées sur des collectifs en Rdc + 2 étages + Couronnement (attiques ou combles). **Cette hauteur est conforme avec le règlement** du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Au regard des enjeux d'accueil d'habitants mais également de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, le projet est soumis à une **étude d'optimisation de la densité des constructions** (à réaliser dans le cadre de l'Etude d'impact), qui sera soumise à échanges avec les services de l'Etat et qui stabilisera les grands objectifs de programmation pour la ZAC.

En ce qui concerne l'intégration des collectifs dans l'environnement existant, **un travail fin est mené concernant les gabarits et l'épannelage** afin d'intégrer le projet d'aménagement dans son environnement bâti et naturel. Il est notamment souhaité que le maximum de bâtiments collectifs puisse disposer d'une toiture à double-pente au dernier étage, afin de prolonger la silhouette du bourg de Thouaré-sur-Loire.

En complément et dans le cadre des études d'avant-projet, en échanges avec SOLAB (bureau d'études spécialisé en construction bas carbone et missionné par LOD), seront testés et précisés :

- **Les reculs minimums à respecter** en limite parcellaire pour les îlots de collectifs, afin d'éviter les effets d'ombres portées sur les parcelles existantes adjacentes,
- L'orientation et l'implantation optimum des futures constructions afin de favoriser les apports solaires, le confort d'été et pour **limiter tout vis-à-vis direct avec les parcelles riveraines**,
- La plantation de haies en pré-verdissement, sur certaines limites privatives des îlots de collectifs afin de créer des **filtres densément plantés**.

**Interrogation / question posée :**

Un certain nombre de remarques a également porté sur les **conséquences de l'implantation des futurs logements sur l'ensoleillement et sur l'intimité des habitations existantes**.

« Vous proposez d'installer plusieurs immeubles à proximité directe de maisons de l'avenue du vallon. Le « droit au soleil » invoqué lors du premier atelier citoyen est également applicable aux habitats déjà existants. Ces immeubles engendreront obligatoirement une perte d'ensoleillement, d'intimité et de vue. Il nous semble naturel et opportun de prendre en compte l'antériorité du lotissement du Jauneau. Pourquoi ne pas déplacer ces immeubles à l'opposé du terrain, emplacements qui n'empiéteront sur le confort d'aucune maison déjà existante »

« Au sujet des nouveaux immeubles, s'il est tout à fait normal de prendre en compte la qualité de vie de leurs futurs occupants en terme l'exposition , de bien être, de vue, etc .. il ne faut pas pour autant négliger celle des résidents actuels, et en aucun cas risquer de causer un trouble quelconque.»

**Réponse apportée :**

Le plan guide version 01 de 2021 a connu des évolutions afin de répondre aux nouvelles données environnementales et pour **prendre en compte les préoccupations relatives aux sujets de co/visibilité avec les habitations existantes**, exprimées lors des temps de concertation.

**Le plan guide de 2023, présenté en réunion publique, et l'avant-projet intègrent des reprises effectuées** sur le secteur de Jaunais et de Ruisseaux.

- **La création et le confortement de haies bocagères** en limites séparatives de certains îlots de collectifs ont été ajoutés.
- **L'orientation de certains bâtiments a été retravaillée** pour éviter toute vue directe sur les parcelles riveraines adjacentes.
- Sur le secteur Ruisseaux, **des îlots de collectifs ont été déplacés sur des parcelles plus éloignées des maisons riveraines** pour éviter les effets d'ombrage et la trop grande proximité avec les logements existants.
- En complément de ces premières mesures, les sujets d'implantation, d'orientation et de gestion des ombres portées seront analysées avec SOLAB lors des études d'avant-projet.

**Interrogation / question posée :**

**D'autres questions plus ponctuelles concernant les futurs logements** ont également été exprimées au sujet : du **nombre de logement envisagé** et de ses évolutions au gré des différentes versions du plan guide, du **nombre de personne envisagé par logements** et enfin, des **dispositifs prévus en matière de consommation énergétique**.

**Réponses apportées :**

Le projet prévoit environ **320 logements** sur l'ensemble des secteurs restant à urbaniser, soit une division par 2 par rapport à ce qui avait été estimé en 2021.

Au sujet du **nombre de personnes envisagé par logement**, au stade des études, il a été utilisé le ratio de **2,3 habitants / logement**, correspondant à la moyenne nationale de taille des ménages.

Concernant la **stratégie énergétique** celle-ci est encore en cours de définition, notamment grâce au travail du bureau d'étude spécialisé SOLAB, mais fera l'objet d'une attention particulière.

*Remarque apportée à la suite de l'approbation du bilan de la concertation : lors du dépôt du DAEU, le nombre de logements s'élève à environ 340 validé.*

## Thème 6 – Desserte du quartier, déplacements mobilités douces et stationnement

Autres thèmes très prégnants des observations citoyennes, ceux de la desserte du quartier, des conditions de déplacements et des aménagements à destination des mobilités douces.

Des préoccupations ont tout d'abord été exprimées quant à l'**augmentation de la circulation** induite par la future opération sur les voiries existantes (rue de Beaulieu, du Jaunais, de Paris...). **La dangerosité de ces routes** notamment pour les **piétons et les cycles** a également été soulevée dans différentes observations sur les registres électronique et papier.

### Interrogation / question posée :

« A ce jour l'accès de la route de Paris est saturé aux heures de pointe et n'est purement accessible qu'aux voitures (trop de danger pour les vélos et les piétons). Pour quelles raisons densifier la programmation des logements collectifs pour une majorité de personnes sans voiture (ou souhaitée comme telle - surtout si on limite les places de parking à une par logement) au plus loin des "atouts" annoncés par Nantes Métropole ? »

« La rue de Beaulieu n'est déjà pas adaptée à la sécurité des piétons et cyclistes. »

« Comment est anticipé l'apport de nouveaux véhicules dans le quartier et comment garantir un cadre de vie agréable pour les habitants ? »

« Les voies en boucle pour la desserte des îlets sont-elles en sens unique ? »

### Réponses apportées :

Le projet prévoit la **requalification des rues de Jaunais et de Beaulieu**, pour les tronçons inclus dans le périmètre de la ZAC. Ces deux axes seront les voies d'accès principales aux îlots aménagés. Les études d'avant-projet ont permis d'étudier précisément les possibilités de réaménagement de ces voies, dont le but est :

- D'assurer un **meilleur confort et une sécurité** pour les mobilités douces,
- D'assurer le **passage des cars scolaires** sur ces axes
- **D'assurer la desserte viaire des futurs îlets** (création de carrefours sécurisés)
- D'apaiser ces axes en proposant des aménagements **réduisant la prise de vitesse** des véhicules.

Au regard du contexte naturel sensible et afin de privilégier les mobilités douces, **aucune création de voie structurante n'est prévue à l'échelle du projet.**

Le dispositif de « zone de rencontre » pour les voies de desserte des îlets, et les décrochés d'espaces verts sur les espaces publics permettront de **limiter la prise de vitesse, empêcheront le stationnement sauvage, et garantiront la priorité aux piétons et cyclistes** dans les boucles internes aux îlets urbanisés. L'aménagement de **trottoirs et chaucidou sur les axes principaux** garantira les continuités sur le territoire pour les modes actifs. Des plateaux seront aussi aménagés pour limiter la prise de vitesse des véhicules.

### Interrogation / question posée :

**Les aménagements envisagés pour les cycles ont suscité beaucoup d'interrogations notamment sur leurs gabarits envisagés.**

« Une piste cyclable est-elle envisageable sur la rue du Jaunais ? »

« Les liaisons douces prévoient-elles une dissociation du vélo et des piétons ? »

« Il me semblerait intéressant de créer une vraie piste cyclable, sécurisée, le long de la route de Paris, avec des voies secondaires depuis le centre de Thouaré (et les autres communes) et/ou traversant le ruisseau de Guette Loup. »

« J'espère qu'une (au moins) voie cyclable efficace et protégée des voitures sera réalisée entre Thouaré et Sainte-Luce, à mi-chemin entre la route de Thouaré et la route de Paris. Actuellement le ruisseau du Guette-Loup est infranchissable »

« Dans le cadre de ce projet d'aménagement, il serait bien de penser à mettre en place une liaison vers la zone d'activité de Maisonneuve à Sainte Luce. »

### Réponses apportées :

De façon générale, la dissociation du vélo et des piétons **dépend du type de profil de voie.**

**Pour la rue du Jaunais, le profil de la voie permettra l'insertion des cycles**, dans tous les cas d'apaiser la circulation et faciliter les traversées. Le profil de la rue du Jaunais reste étroit et il n'est pas prévu d'acquérir les emprises des parcelles privées de part et d'autre. Plusieurs hypothèses ont été explorées : capacité à intégrer des bandes cyclables, aménagement du type Chaucidou.

**Au cœur du plateau paysager central, une voie verte piéton/vélo est envisagée.** Elle permettra de relier les quartiers entre eux de façon apaisée, tout en se connectant au chemin du Vallon qui sera préservé. **Un maillage piéton/vélo sera créé sur le secteur Ruisseau**, afin de créer une nouvelle continuité modes-doux vers le bourg de Thouaré-sur-Loire

**Pour les voies de desserte internes aux îlets** un esprit de zone de rencontre donnant la priorité aux mobilités douces est privilégié.

Concernant **la liaison vers la zone d'activité de Maison-Neuve à Sainte Luce** celle-ci nécessite le franchissement du ruisseau du Guette Loup qui n'est pas possible en raison des sensibilités environnementales associées.

### Interrogation / question posée :

**Le sujet des stationnements a également suscité des réactions notamment dans la prévision des espaces de parking.**

« Vous indiquez également la création de 400 à 500 logements supplémentaires. Ce qui va représenter à peu près de 600 à 800 véhicules supplémentaires dans cette zone. Est-il prévu des espaces de parking suffisants pour le nombre réel de véhicules estimés ? Que proposez-vous comme plan de circulation et d'aménagement général pour le quartier dans sa totalité? (Automobiles, deux roues, vélo, piétons, livraisons et autres activités motorisés).»



**Réponses apportées :**

Concernant le stationnement, le projet est conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et propose des **places de stationnement visiteurs** allant au-delà du nombre minimum souhaité réglementairement.

**Les poches de stationnement visiteurs** sont aménagées au plus proche des entrées du quartier et sont connectées au réseau de liaisons douces.

Les îlots de collectifs seront accessibles dès que possible depuis les voies existantes (rues du Jaunais, de Beaulieu et des Etangs) limitant ainsi le trafic sur chacune des boucles internes aux îlots et facilitant un aménagement apaisé (type zone de rencontre / zone 20).

**Le stationnement privé sera géré sur les parcelles individuelles** pour les voitures hors garage.

**Sur les îlots collectifs le stationnement est regroupé en rez-de-chaussée ou sur la parcelle**, le sous-sol étant exclu au regard de la sensibilité environnementale du site et de la proximité de la nappe phréatique. Les aires de stationnement aménagées sur les parcelles présenteront un traitement perméable.

## Thème 7 - Offre de services et d'équipements

**Interrogation / question posée :**

Quelques questions ont porté sur la **programmation envisagée en termes d'équipements** pour la ZAC des Deux Ruisseaux :

« Quid d'un projet d'équipement public communal prévu ? »

« Quid d'un projet d'école ? Est-ce que les nouveaux logements vont faire évoluer les effectifs scolaires ? »

**Réponses apportées :**

**Les zones humides ont fortement réduit le champ des possibles** contraignant la capacité d'une réserve pour un nouvel équipement bâti communal. Une réserve constructible pour un programme autre que du logement est maintenue, sa programmation sera précisée. Aussi, des rez-de-chaussée actifs avec une programmation de services sont proposés le long de la Rue de Beaulieu.

**Les nouveaux ménages et enfants qui vont s'installer** vont permettre de renouveler les effectifs scolaires au sein des écoles existantes.

## Thème 8 – Contexte réglementaire et les dispositifs de concertation

**Interrogation / question posée :**

Différentes interrogations ont été exprimées quant **aux dispositifs de concertation** mis en place notamment sur leur publicité, accessibilité et déroulé. Les questions sont reprises ci-après :

« Quand prévoyez-vous de mettre les supports de présentation à disposition du public ? Seront-ils consultables via ce registre dématérialisé ? »

« Je n'ai pas été sélectionné pour participer aux ateliers. J'ai réussi à obtenir des informations par les autres riverains car vous avez mis pratiquement 1 an à établir le compte rendu du 1er atelier... »

« Lors de différents contacts avec la Mairie de Thouaré et avec plusieurs responsables du projet de ZAC des 2 ruisseaux, il nous a été dit que la période de dépôt des observations sur le projet serait prolongée-autant que durerait la concertation soit fin 2022 voire 2023. Pouvez-vous nous confirmer ce point, faire la mise à jour sur le registre dématérialisé et surtout porter l'information à la connaissance des thouaréens ? »

**Réponses apportées :**

**Le support de la réunion publique et les panneaux d'exposition** ont été mis à disposition sur le site internet de la ville à partir du 14/09/2023. ZAC des Deux Ruisseaux : comprendre le projet - Thouaré-sur-Loire (thouare.fr)

**Le registre a été prolongé** jusqu'au 31 décembre 2023. **Le dossier de présentation du projet** mis à jour a été également mis à disposition en ligne, en Mairie de Thouaré sur Loire et au Pôle Erdre et Loire. **Les comptes-rendus des deux premiers ateliers** ont été transmis aux participants.

Les ateliers n°2, n°3 et n°4 ont eu lieu et tous les participants en ont été informés.

**Interrogation / question posée :**

« Suite à une première réunion d'échanges entre ses adhérents sur le projet de ZAC des deux ruisseaux, l'Association Syndicale Libre de La Garenne souhaite faire part de ses réserves ou désaccords sur les points suivants. L'annonce faite par la délibération du 8 octobre 2021 du Conseil Métropolitain de la mise en oeuvre d'un « process de dialogue citoyen propice à la co-construction et à l'appropriation du projet par les habitants » pouvait paraître intellectuellement et politiquement séduisante. Cependant, la validation lors de cette même réunion d'objectifs très cadrés, la reprise d'études déjà réalisées, l'accélération du projet (regroupement en une seule tranche des 6 restantes) et le mode de fonctionnement des « ateliers de concertation » aboutissant lors de la deuxième réunion à la présentation de deux scénarii très proches et peut-être déjà écrits laissent planer le doute sur la réelle possibilité pour les habitants d'être entendus sur le projet »

**Réponses apportées :**

**L'élaboration des scénarios** d'aménagement du site de la ZAC des Deux Ruisseaux a été contrainte par le **contexte écologique du site**. **Le parti-pris de préservation maximale des espaces naturels** a orienté les possibilités d'urbanisation. Il ne s'agissait pas de proposer des scénarii urbanisant les espaces à fortes sensibilités environnementales. Toutefois, **des variantes ont été testées** en termes de répartition des formes urbaines, de liaisons pour les modes doux et concernant le positionnement des services et des équipements. Ces variantes ont fait l'objet de la concertation avec les habitants.

## Thème 9 – Autres sujets

### Interrogation / question posée :

Enfin, un ensemble d'observations et de questions portant sur d'autres thématiques ont également été soulevés par les citoyens. Ces remarques sont présentées ci-dessous :

« Quelle sera la domanialité future de l'îlot central ? Qui va gérer cela ? »

« Est-ce que les travaux pour le nouveau quartier des 2 ruisseaux sont engagés ? A quoi correspondent les piquets plantés dans de nombreuses parcelles autour du chemin du vallon ? »

### Réponses apportées :

**La domanialité n'a pas été encore définie** au niveau de l'îlot central. Toutefois il a été décidé que **les haies structurantes seront de domanialité métropolitaine**. Lors de l'atelier n°4 les participants ont partagé le souhait **de garantir l'accessibilité de l'îlot central** à tous et toutes.

Les travaux d'aménagement sur les zones restant à aménager n'ont pas débutés. **Des relevés terrain ont eu lieu** afin de consolider le diagnostic écologique du site et pour réaliser les relevés géomètres.

### Interrogation / question posée :

« Pouvez-vous nous renseigner sur le projet de construction sur les îlots urbanisable sur les parcelles AA36,AE122, A6123 et AE58 »

« Pouvez-vous nous renseigner sur le projet de construction de la parcelle AE50 ? »

### Réponses apportées :

Au stade de l'avant-projet, il est prévu pour les **parcelles AE 58 et AA36** l'accueil d'îlots d'habitat collectif. La **parcelle AE122** est une parcelle privée non acquise par l'aménageur et n'est concernée par aucun projet de construction. **La parcelle AE 123** inclus dans l'îlet Jaunais Nord accueillera des constructions mixtes sous formes de petits collectifs et maisons individuelles.

### Interrogation / question posée :

« Qu'est-il prévu en termes d'éclairage sur la rue du Jaunais ? »

« Est-il prévu un éclairage sur le chemin des deux ruisseaux ? »

### Réponses apportées :

L'enjeu est d'assurer la sécurité des déplacements tout en assurant le maintien des « trames noires » assurant le déplacement de la faune locale au travers du plateau bocager et des haies structurantes.

Des mats d'éclairage sont prévus sur la rue du Jaunais.

Pour préserver la biodiversité il n'est pas prévu d'éclairage au sein du plateau central et le chemin des deux ruisseaux.

### Interrogation / question posée :

« Concernant le circuit du Vallon, une alternative est évoquée à l'ouest de la zone de préservation de la cisticole. »

### Réponses apportées :

Ce parcours sera vérifié et s'il est hors emprises privées, il sera consigné au stade du pro.

### Interrogation / question posée :

« Il est question d'une ferme maraîchère sur le site ? De quoi s'agit-il ? »

### Réponses apportées :

Il s'agit d'une occupation temporaire, un projet envisagé sur le secteur Ruisseau, au sud de la rue de Beaulieu, préalablement à son urbanisation. Cependant pour des raisons budgétaires, la ville reporte ce projet au prochain mandat.



# 5. Conclusion générale

Tout d'abord, il apparaît que les personnes mobilisées souhaitaient lors de ces démarches de concertation comprendre le projet et poser des questions sur la conception et la programmation du futur quartier des Deux Ruisseaux (formes urbaines, mobilités, etc), ainsi que son calendrier de réalisation. Il s'agissait pour eux de faire remonter des attentes ou des questions plutôt que de donner des avis visant à modifier le projet.

L'étape de concertation préalable a fait apparaître un intérêt certain du public pour les prochaines phases du projet ; ainsi qu'une attente quant à la poursuite de la concertation au gré de la précision du programme et des aménagements.

Les temps collectifs semblent avoir été appréciés par les participants, notamment le caractère convivial et pédagogique des ateliers.

La concertation a permis de renforcer la nécessité de bien prendre en compte certaines préoccupations **comme la préservation du cadre écologique et paysager et la limitation des vis-à-vis et ombres portées des futures constructions sur les habitations riveraines**, par exemple. Ainsi le plan guide et l'avant-projet ont été adaptés dans ce sens, notamment concernant l'implantation et l'orientation de certains bâtis de collectifs sur les îlets Jaunais et Ruisseaux. Les prochaines étapes du projet, notamment le lancement des études PRO et la réalisation du cahier de prescriptions et des fiches de lot, permettront de **travailler finement l'insertion des futures constructions au sein du projet et du tissu urbain existant et d'étudier les aménagements d'espaces publics dans le détail** (profils des voiries et voies vertes, stationnements visiteurs, dispositifs de gestion des eaux pluviales).

Table des figures

*Figure 1 : Premier atelier de concertation : Travaux en groupes et propositions issues du 1er atelier de concertation « Quelles attentes pour un quartier désirable et vertueux » ?.....6*

*Figure 2 : Scénarios du projet présentés lors du second atelier de concertation .....7*

*Figure 3 : Plan guide présenté lors de l’atelier n°3 de concertation.....8*

*Figure 4 : Panneau n°1 : Synthèse du contexte et présentation des enjeux .....10*

*Figure 5 : Panneau 2 : Présentation du parti d’aménagement .....10*

*Figure 6 : Panneau 3 : Présentation du plan guide.....10*





[www.sce.fr](http://www.sce.fr)

GROUPE KERAN