

2024

E 23000214/44

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

ENQUÊTE PUBLIQUE unique
relative au
projet d'aménagement de la zone
commerciale **PARIDIS 21**

***RAPPORT de la
COMMISSION d'ENQUÊTE***

Françoise BELIN

Présidente

Christian KESSLER

Membre titulaire

Gérard LAFAGE

Membre titulaire

SOMMAIRE

Rapport de la commission d'enquête publique

I – Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête	page 6
1 - Objet de l'enquête	page 6
2 - Actes générateurs de l'enquête	page 6
3 - Dates et durée de l'enquête	page 6
4 - Permanences de la commission d'enquête	page 6
5 - Publicité	page 6
a - par voie de presse	
b - par voie d'affichage	
c - par voie électronique	
II – Objet de l'enquête	page 7
A/ ASPECT FORMEL	
1 - Nature de l'enquête	page 7
2 - Historique	page 7
3 - Cadre juridique et réglementaire	page 8
B/ PRÉSENTATION DU PROJET	page 8
1 - Préambule	page 8
2 - Porteurs du projet	page 9
3 - Localisation	page 9
4 - Objectifs du projet	page 9
5 - Présentation du projet	page 9
6 - Permis de construire	page 10
8 - Phasage prévisionnel des travaux	page 15
8 - Fonctionnement général – espaces publics	page 16
C/ MESURES ENVIRONNEMENTALES	page 17
1 - En phase chantier	page 17
2 - En phase d'exploitation du site	page 18
3 - Coût des mesures environnementales	page 19
4 - Suivi des mesures écologiques	page 19
5 - Gestion des eaux pluviales	page 20
D/ COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA	page 20
E/ INFORMATION DU PUBLIC	page 20
III – Contenu du dossier d'enquête	page 21
DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE	page 21
DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE 01 – 10 route de Paris	page 22
DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE 02 – 114 rue du Perray	page 28
PIÈCES DEMANDÉES PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE	page 30
IV – Déroulement de l'enquête	page 31

Analyse des observations

I – Préambule	page 35
III – Analyse des observations recensées à l'enquête	page 42
Annexes	page 69

Conclusions et avis de la Commission d'enquête

Conclusions de la Commission d'enquête	page 71
1. Historique	page 72
2. Localisation du projet	page 72
3. Définition et rappel du projet	page 72
4. Objectifs et justification du projet	page 72
5. Permis de construire	page 73
6. Mesures environnementales	page 75
7. Compatibilité du projet avec les documents supra	page 75
8. Information du public	page 76
9. Déroulement de l'enquête	page 76

*
* *

**Autorisation environnementale unique
autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact
demande de dérogation « espèces et habitats protégés »**

Avantages et inconvénients du projet	page 85
Conclusion de la commission d'enquête	page 88
Avis de la commission d'enquête	page 85

*
* *

**PC01
10 route de Paris - NANTES**

Avantages et inconvénients du projet	page 95
Conclusion de la commission d'enquête	page 96
Avis de la commission d'enquête	page 98

*
* *

**PC 02
114 rue du Perray - Nantes**

Avantages et inconvénients du projet	page 100
Conclusion de la commission d'enquête	page 102
Avis de la commission d'enquête	page 102

GLOSSAIRE

Glossaire		Abréviations PARIDIS 21	
A		A	
AE	Autorisation environnementale		
AURAN	Agence d'urbanisme de la région nantaise		
B		B	
BV	Bassin versant		
C		C	
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial	CC	Centre commercial (galerie)
CCI	Chambre de commerce et d'industrie	CCHM	Centre commercial - hypermarché
CLE	Commission locale de l'eau		
CNAC	Commission nationale d'aménagement commercial		
CNDP	Commission nationale du débat public		
CSRPN	Conseil scientifique régional du patrimoine naturel		
D		D	
DDTM	Direction départementale des territoires et de la Mer		
DIR	Direction interdépartementale des routes		
DOO	Document d'orientations et d'objectifs		
E		E	
ERC	Eviter – Réduire - Compenser		
H		H	
		HBR	Halvêque - Beaujoire - Ranzay
		HM	Hypermarché Leclerc Paridis
L		L	
		LG	LG1 à LG6 : ensemble de logements, comp pôle médico-social, services
		LM	Leroy-Merlin (sur 3 niveaux)
		LR	Loisirs et bureaux
M		M	
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale	MS7	Moyennes surfaces (Décathlon, Boulanger, Mercierine) et étages de parkings et de bureaux
		MS8	Moyennes surfaces et étages consacrés à des logements
		MS9	Moyennes surfaces et étages consacrés à une résidence seniors
O		O	
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation		
P		P	
PDU	Plan de déplacements urbains	PC	Permis de construire
PGRI	Plan de gestion du risque d'inondation		
PLH	Plan local de l'habitat		
PLUm	Plan local d'urbanisme métropolitain		
PUP	Projet urbain partenarial		
R		R	
		RT	Bâtiment « rotule » ; restaurants et bureaux dans les étages

.../...

Glossaire		Abréviations PARIDIS 21	
S		S	
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau		
SDAGE	Schéma départemental d'aménagement et de gestion de l'eau	SM	Street mall (6 îlots SM1 à SM6) à usage de commerces, de bureaux et de services dans les étages
SCoT	Schéma de cohérence territoriale		
Z		Z	
ZAcom	Zone d'aménagement commercial B		

I - Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête publique

1 - Objet de l'enquête

L'enquête publique est une enquête unique relative au **projet d'aménagement de la zone commerciale PARIDIS 21, à NANTES**, portant sur :

- la demande d'autorisation environnementale unique (autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement et la demande de dérogation « espèces et habitats protégés »)
- le permis de construire pour les travaux situés 10 route de Paris 44306 NANTES
- le permis de construire pour les travaux situés 114 rue du Perray 44306 NANTES

2 - Actes générateurs de l'enquête

a - décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif n° E23000214/44, en date du 21 décembre 2023, constituant une commission d'enquête composée de Françoise BELIN, présidente, Christian KESSLER et Gérard LAFAGE, membres titulaires.

b - arrêté préfectoral n° 2024/BPEF/001 portant ouverture de ladite enquête publique en date du 16 janvier 2024

3 - Dates et durée de l'enquête

Ouverture de l'enquête le lundi 06 février 2024
Clôture de l'enquête le vendredi 08 mars 2024
soit une durée de 33 jours consécutifs.

4- Permanences de la commission d'enquête

Nbre	Date	Lieu	Heures
1	Lundi 06 février 2024	Mairie annexe Nantes-Bottière	de 09h00 à 12h46
2	Samedi 10 février 2024	Mairie centrale de Nantes	de 09h00 à 12h00
3	Jeudi 16 février 2024	Pôle de proximité Erdre et Loire	de 14h00 à 17h30
4	Mercredi 21 février 2024	Mairie annexe Nantes Bottière	de 14h00 à 17h30
6	Mardi 27 février 2024	Pôle de proximité Erdre et Loire	de 08h30 à 12h30
6	Vendredi 08 mars 2024	Mairie annexe Nantes Bottière	de 13h30 à 17h30

6 - Publicité

a - Par voie de presse

Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :

- OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
- PRESSE OCÉAN

du vendredi 29 janvier 2024 et du mercredi 07 février 2024

b – Par voie d’affichage

Par affichage en format A3 sur fond jaune :

- A la mairie de Nantes, sur le panneau d’affichage de la rue Garde Dieu 44000 Nantes
- A la mairie annexe de Nantes-Bottière, 69 rue de la Bottière 44300 Nantes, siège de l’enquête, à côté de la porte d’entrée
- Au pôle de proximité Erdre et Loire, 222 boulevard Jules Verne 44300 Nantes dans la vitrine à droite de la porte d’entrée

Par affichage en format A 2 sur fond jaune, sur site :

- 1 - route de Paris, à l’entrée de la zone commerciale Paridis, en face de la station-service,
- 2 - 148 rue du Perray, à la 2^{ème} entrée, côté droit vers la porte n° 2 du Leclerc
- 3 - rue du Perray, côté gauche, en façade de Décathlon
- 4 - rue du Perray, côté gauche, à proximité de l’accès aux ateliers municipaux
- 6 - rond-point rue du Perray/rue Jules Grandjouan, à l’entrée du centre commercial
- 6 - rue Jules Grandjouan, à l’arrêt de bus
- 7 - rue Jules Grandjouan, au rond-point desservant les livraisons de Leclerc, la clinique Jules Verne ...

Contrôle de l’affichage par Maître Philippe GOBERT, huissier associé, membre de la SCP J. Jorand, P. Gobert, M. Richard, J. Van Gorkum de Nantes

ANNEXE N° 1 plan d’affichage

c – Par voie électronique

- sur le site internet des services de l’Etat en Loire-Atlantique :

<https://www.loire-atlantique.gouv/Publications-legales/Enquetes-publiques>

- sur le registre dématérialisé mis en place : <https://www.registredematerialise.fr/6117>

II – Objet de l’enquête

A/ ASPECT FORMEL

1 - Nature de l’enquête

L’enquête publique est une enquête relevant du Code de l’Environnement et du Code de l’Urbanisme.

2 - Historique

Créée en 1971 à la Bottière sous l’enseigne E. Leclerc, cette grande surface est implantée sur le site de Paridis à NANTES depuis 1988. Le projet de restructuration de Paridis sur la commune de Nantes concerne l’ensemble des parcelles des 10 route de Paris et 114 rue du Perray sur lesquelles sont présents l’hypermarché Leclerc, la galerie commerçante, un magasin Boulanger, un centre automobile Feu Vert, un magasin Décathlon, deux immeubles de bureaux, des espaces de stationnement, des bassins de rétention et quelques délaissés de terrains.

Le site est bordé :

- A l’Ouest, d’un lotissement pavillonnaire d’environ cinquante habitations et du service de prévention et de santé au travail du BTP,
- . A l’Est, d’ateliers municipaux, d’un pôle de logements sociaux de Nantes Métropole Habitat, de la clinique Jules Verne et d’une piscine municipale

3 - Cadre juridique et réglementaire

Lois et règlements

L'enquête publique est régie par les textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- Code de l'environnement et notamment le chapitre unique du titre VIII du livre 1^{er} (parties législative et réglementaire) relatif à l'autorisation environnementale ;
- Code de l'environnement et notamment le chapitre IV du titre 1^{er} du livre II (parties législative et réglementaire) relatif à l'eau et aux milieux aquatiques et marins et ;
- Code de l'environnement plus particulièrement les articles L214-1 à L214-10, et R214-1 et suivants :

Le projet Paradis 21 est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, après enquête publique, au regard de l'article R214-1 du code de l'environnement précisant la nomenclature à suivre, selon les rubriques suivantes :

rubrique 1.1.2.0 : Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant supérieur ou égal à 200 000 m³/an ; le projet porte sur un volume 23,4 m³ /h maximum soit ~221 600 m³ /an ;

rubrique 2.1.6.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 hectares ; l'emprise du projet augmentée des hauts-fonds est de 20,7 hectares ;

rubrique 3.3.1.0 : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, supérieur ou égale à 1 hectare (autorisation), supérieur à 0,1 ha mais inférieur à 1 ha (déclaration) ; le projet n'est pas concerné, la surface de la zone humide impactée étant de 300 m².

- Code de l'environnement, chapitre III du titre II du livre 1^{er} et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- Code de l'urbanisme, notamment les titre II du livre IV (parties législative et réglementaire).

Arrêté

- Arrêté ministériel du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionnées à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

B/ PRÉSENTATION DU PROJET

1 - Préambule

Parmi les projets de Nantes Métropole, dont le retraitement des entrées de ville, le PLUm a prévu 2 OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) :

1 - l'OAP sectorielle dont les éléments suivants seront suivis durant la phase d'élaboration du permis de construire :

- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- garantir la qualité environnementale
- mutualiser le CBS (coefficient de biotope surfacique) et le stationnement des véhicules à l'échelle de l'OAP

2 – l'OAP commerce.

De plus, pour répondre aux nouveaux standards de consommation, d'architecture et de mobilité sans oublier la nécessité d'une réhabilitation et de requalification du site le projet PARIDIS 21 entend s'intégrer dans les objectifs de développement futurs à l'échelle de la métropole nantaise.

Ainsi, le projet est non seulement commercial mais surtout une requalification urbaine, permettant la création d'une nouvelle polarité de quartier, fortement végétalisée et permettant une meilleure connexion au reste de la ville en mode doux.

2 - Porteurs de projet

Le projet est porté par PARIDIS 21 :

- la SCI du Perray Haluchère, 14 route de Paris – 44300 NANTES
- la SNC Paris gestion, 14 route de Paris - 44300 NANTES
- la SARL Compagnie de Phalsbourg, 22 place Vendôme - 76001 PARIS

3 - Localisation

Le centre commercial PARIDIS est situé au Nord-Est de Nantes, dans un quartier de grandes industries. Le rapprochement de la ville au fil des ans a vu le renforcement des infrastructures routières et ferroviaires et le développement de quartiers et du tissu résidentiel. Le secteur constitue, dorénavant, une entrée de ville majeure.

Paridis fait partie du secteur Halvèque/ Beaujoire/ Ranzay (HBR), territoire engagé dans une dynamique de renouvellement urbain confirmée par le PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain). Le secteur est desservi par le périphérique et le pôle d'échange multimodal (tramway-train-bus) de la Haluchère. Situé à proximité du stade de la Beaujoire, du parc d'exposition, ce secteur comporte les deux polarités commerciales de Paridis et de Beaujoire, des activités économiques structurantes (usine Saunier-Duval), des quartiers prioritaires de la politique de la ville, un tissu pavillonnaire et une polarité commerciale de proximité.

Selon l'OAP Commerce – secteur Paridis du PLUm, Paridis est une polarité commerciale majeure. Le permis de construire PC 01 engage le renouvellement de l'offre commerciale en développant un projet urbain mixte.

En effet, le projet général s'inscrit dans les OAP du PLUm, dont l'OAP sectorielle Paridis. Les mutualisations entre le PC 01 et le PC 02 sont autorisées sur le volet stationnement ainsi que sur le calcul du coefficient de biotope surfacique à atteindre. Sur tous les autres points réglementaires, le PC 01 et le PC 02 seront également compatibles aux OAP thématiques climat, air, énergie, et trame verte et bleue et conformes au PLUm en vigueur.

4 - Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont de s'intégrer dans les politiques de développement urbain de la ville de Nantes et de participer à la réalisation des objectifs métropolitains :

- logements,
- développement économique,
- nouveaux modes de déplacements,
- réintégration du végétal en ville.

Après les « Ateliers urbains » et les consultations organisés autour du projet, il est proposé, sur environ 18 ha, la création de :

- logements : 280 logements, dont 36 % de logements sociaux et abordables, une résidence « sénior » et des logements libres ;
- bureaux : 22 000 m² d'espaces tertiaires supplémentaires divisibles en petits plateaux ;
- culture : une salle de spectacle ;
- services : un pôle de santé et un panel de services de proximité, banque, coiffeur, recyclerie etc ...
- commerces : 26 000 m² de surfaces de vente nouvelles réparties sur un street mall (moyennes surfaces, un magasin de bricolage et commerces de proximité
- galerie marchande : destruction de la galerie actuelle, construction d'une galerie de même surface, adaptée pour recevoir des toitures photovoltaïques ;
- espaces verts : création de 6.4 ha d'espaces végétalisés dont 2.8 ha en pleine terre ;
- stationnement : parking principal totalement souterrain de 3 600 places et parking silo de 600 places.

En résumé, il s'agit de faire évoluer le site actuel en un quartier mixte ouvert sur son environnement.

5 – Présentation du projet

La restructuration de Paridis concerne plusieurs orientations :

- 1- La création d'un ensemble commercial qui sera composé :
 - d'une nouvelle galerie entièrement reconstruite (lot CCHM) sans augmentation de la surface de vente ;
 - d'un street mall composé de 13 boutiques et 7 moyennes surfaces ;
 - de plus grandes surfaces commerciales (lot MS), de l'autre côté de la rue du Perray (PC 02) : 4 moyennes surfaces (dont Mercerine, Décathlon et Boulanger) ;
 - de pieds d'immeuble (lot LG) : 4 boutiques ;
 - d'une surface de bricolage (lot LM) Leroy Merlin sur 11 200 m² de vente et 1 drive de 11 pistes.
- 2- Un nouveau quartier sur les emprises foncières du parking de l'hypermarché et de terrains en friche où seront créés :
 - 22 000 m² de bureaux ;
 - 280 logements ;
 - des services ;
 - des espaces dédiés à la culture et aux loisirs.
- 3- Des espaces publics profitant à l'ensemble des habitants et usagers du quartier, dont la création d'un grand mail piétonnier.
- 4- Des espaces de pleine terre, présents sur le site, sans véritables dimensions écologiques seront en partie bâtis ou traités en espaces paysagers de pleine terre :
 - Le parc du Perray ;
 - Le parvis de Paris ;

Le projet est concerné par le développement durable avec, pour objectifs, plusieurs certifications pour les bâtiments. Il respecte la RE2020.

Une partie du site (PC 01) sera raccordée au réseau de chaleur urbain afin de réduire l'empreinte carbone et l'installation d'environ 6 300 m² de panneaux photovoltaïques est prévue (lots CC, LM et MS).

La gestion des eaux pluviales privilégie l'infiltration des eaux lorsque la perméabilité des sols le permet, sinon les eaux pluviales sont rejetées au réseau public après écrêtement.

- Le projet sera générateur de nombreux emplois :
- 1 800 emplois par le chantier ;
 - 600 emplois environ par les commerces et loisirs ;
 - 2 000 emplois sur le pôle tertiaire.

6 – Permis de construire

La conception urbanistique du projet Paridis 21 a été conduite sous l'égide de Nantes Métropole par trois investisseurs, la SNC Paris-Gestion, la SCI du Perray-Haluchère et la SARL Compagnie de Phalsbourg. Trois agences d'architecture ont participé à ce travail mené en concertation, L36 architectes, Kengo Kuma and associates et Antonio Virga-AAVP Architecture, en lien avec un architecte-paysagiste, l'atelier Paul Arène.

L'état actuel

Les limites du projet global sont au Nord, le périphérique, à l'Ouest, la route de Paris, au Sud et à l'Est, la rue Jules Grandjouan et la rue du Perray.

La rue du Perray forme aussi une boucle intérieure avec la route de Paris et répartit ainsi l'espace du projet en deux entités :

- au Sud, un immense parking en avant de l'hypermarché Leclerc Paridis, fondé dans les années 80 et restructuré au début des années 1990 par une grande galerie commerciale. Il est à noter la présence sur cet espace de deux stations-service et de deux immeubles de bureaux.
- au Nord, jusqu'au périphérique, un espace hétérogène rassemblant, à proximité de la route de Paris, un quartier pavillonnaire, un service de prévention de la santé, puis un ensemble disparate de bâtiments commerciaux relativement dispersés, des parcelles vierges s'apparentant à des friches urbaines ainsi qu'une impasse occupée par un bidonville.

Le plan-guide

Ce projet est la rencontre de deux études prospectives :

- la première, lancée par Nantes Métropole il y a une quinzaine d'années, sur un très vaste secteur dénommé Halvèque-Beaujoire-Ranzay (HBR) situé pour sa plus grande part à l'Ouest de la route de Paris et prenant en compte, à l'Est de celle-ci, le quartier rassemblant la piscine, la clinique Jules-Verne et l'hypermarché Leclerc.

Les études conduites par Nantes Métropole sur les différentes entrées de ville de l'agglomération s'inscrivent dans la double perspective de casser l'image de celles-ci, décrites comme une illustration de la « France moche », et de refaçonner la ville sous l'angle du renouvellement urbain.

- la seconde, à l'initiative d'un groupement d'investisseurs, soucieux de moderniser un appareil commercial certes toujours très actif mais qui risquait à moyen terme de devenir obsolète.

La maturation de ces deux initiatives, l'une publique et l'autre privée, a permis d'aboutir à un projet commun sur ce site de plus de 18 hectares.

L'opération a été conçue dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) signé entre Nantes Métropole et les aménageurs, afin de définir et de financer les équipements publics structurants à mettre en œuvre, en premier lieu l'effacement de 6 lignes électriques HT et THT (opération réalisée en 2022), puis la définition d'une armature urbaine, comportant :

- le réaménagement de la route de Paris, avec la restructuration du carrefour avec la rue du Perray et la création d'un grand mail-promenade agrémenté d'un parvis paysager.

Ce parvis est appelé à marquer l'entrée du centre commercial et la présence d'équipements publics, dont une salle de spectacle.

- la redéfinition des deux voies existantes, la rue du Perray et la rue Jules Grandjouan, avec des largeurs totales portées pour chacune à 20 m d'emprise (insertion de liaisons douces et de plantations). Il est à noter que la rue du Perray est une desserte importante qui conduit jusqu'à la route de Sainte-Luce, plus à l'Est.

C'est sur cette armature que s'est mis en place le programme urbain, la volonté partagée étant de réaliser un quartier mêlant commerces, services, équipements publics, logements, bureaux, espaces publics et espaces naturels de qualité, suivant les principes de « la ville du quart d'heure ».

Pour cela, deux permis de construire (PC01 et PC02), soumis à évaluation environnementale, ont été déposés, le premier couvrant l'espace compris entre la rue Jules Grandjouan au Sud et la rue du Perray et le second l'espace délimité par la rue du Perray et le boulevard périphérique au Nord.

La description ci-après est celle faite par les porteurs de projet dans les dossiers de permis de construire et d'enquête publique.



PERMIS DE CONSTRUIRE 01 – 10 route de Paris

(espace compris entre la rue du Perray et la rue Jules Grandjouan)

L'aménagement de cet espace a été imaginé autour de deux principes fondateurs :

- une vaste déconstruction concernant les deux bâtiments de bureaux existants, les deux stations-service, la galerie commerciale de plus de 27 000 m² et l'immense aire de stationnement de 2 366 places. Le volume de l'hypermarché seul est conservé en tant que tel, le planning du projet prévoyant son exploitation commerciale sans coupure ;
- la réalisation d'un parking souterrain mutualisé sur 4 niveaux, desservis par 4 accès. La déconstruction du parking aérien existant est un point fondamental car il donne la possibilité de greffer sur le complexe commercial rénové un nouveau quartier sans circulation automobile et pourvu d'espaces extérieurs attractifs.



Le positionnement de l'hypermarché (lot HM) et les espaces de logistique qui lui sont attachés, rue Jules Grandjouan, constituent un élément essentiel et fondateur du tracé régulateur mis en œuvre.

Ce tracé régulateur est composé suivant une trame orthogonale et comporte :

- en appui sur l'hypermarché et sur les espaces de logistiques conservés, l'implantation d'un Leroy-Merlin (lot LM), grande enseigne de bricolage, absente de cette partie Nord-Est de l'agglomération, sur trois niveaux, un sous-sol destiné à la réserve et à un dépôt de matériaux, un RDC et un niveau 1 dévolus à des surfaces de vente ;
- une nouvelle galerie (lot CC) de la même surface que la galerie actuelle et rassemblant globalement les mêmes enseignes qu'aujourd'hui, l'ambiance de ces espaces étant assurée par de grandes verrières, formant des rues intérieures.

Il est à noter que la construction rassemblant l'hypermarché, le Leroy-Merlin et la galerie commerciale comporte également des services, des bureaux et des restaurants, ce qui représente, tous niveaux confondus, une surface de plancher totale de 76 319 m².

La très importante surface au sol de cet ensemble n'est toutefois pas monolithique, l'objectif étant de créer une porosité entre les enseignes qui s'y trouvent. C'est ainsi qu'il est disposé 4 entrées abritées sous des verrières, deux sur l'avant et une de chaque côté, reliant ainsi l'espace public extérieur vers le cœur du centre commercial par des passages éclairés là aussi par des verrières.

Le tracé régulateur orthogonal se poursuit ensuite, au contact de la galerie, en lieu et place de l'ancien parking, par un ensemble dénommé « street mall », composé de 6 bâtiments destinés à accueillir des surfaces commerciales (boutiques et moyennes surfaces), des restaurants, des services et des bureaux.

Ces 6 bâtiments, de hauteurs variables, sur 2 à 4 niveaux seulement, délimitent des espaces publics paysagers, parfois de grande taille, sous forme de places urbaines.

Le street mall développe environ 20 000 m² de surfaces de plancher, réparties principalement pour du commerce (12 181 m²), des bureaux (4 669 m²), des restaurants (1 666 m²) et des services (1 681 m²).

La volumétrie des 6 plots construits vise à créer des façades homogènes sur des hauteurs différentes, les bâtiments centraux étant plus bas, de façon à ne pas fermer de perspectives visuelles sur l'ensemble. Le bâtiment situé près du quartier pavillonnaire existant est traité de manière spécifique, avec un empilement des niveaux en dégradé.

Sur le plan constructif, les bâtiments du street mall sont conçus en structure mixte béton préfabriqué-ossature bois et les façades en mur-rideau de couleur noire et en parement minéral blanc pour les parties pleines.

La route de Paris constitue, par ailleurs, le point d'accroche principal au futur quartier Paridis 21, notamment avec la construction d'une trémie d'accès au parking souterrain. L'aménagement de cet axe sur 60 m de largeur va lui conférer une forte présence urbaine, ce d'autant plus que le projet prévoit dans le prolongement de la clinique Jules Verne, la réalisation de 4 bâtiments formant un îlot spécifique (lot LR).

Ces 4 bâtiments qui structurent un ensemble de forme carrée contiennent :

- une future salle de spectacles (2 640 m²), volume blanc d'une hauteur de 19 m, élément signal du futur quartier ;
- une programmation liée aux loisirs, non encore précisément définie (2 328 m²) ;
- des bureaux pour plus de 7 600 m², un des bâtiments étant construit sur 6 niveaux.

Il est recherché une diversité, tant dans les hauteurs que dans le traitement des quatre pièces composant cet ensemble bâti. Cet îlot est accompagné d'un vaste espace public paysager, dénommé parvis de Paris, très verdoyant (forêt urbaine) et ouvert sur le centre commercial et le street mall.

Au contact du futur parvis de Paris, sont également construits trois autres bâtiments :

- deux de ceux-ci (Lot LG1), destinés à la création de 86 logements, sur 4 niveaux, avec un socle dévolu à des activités ou du commerce. Ces bâtiments disposés en quinconce de façon à éviter un effet de barre sont structurés par des brèches verticales offrant des vues sur les jardins arrière et par de larges avancées formant les terrasses privées. La structure en béton de ces immeubles est associée à l'emploi d'ossatures bois.

- l'autre (lot RT), plus en retrait, est établi sur 6 niveaux (dont 4 destinés à recevoir des bureaux). Ce bâtiment est central, car il constitue une rotule au contact du street mall et d'une des entrées du centre commercial. Il est conçu pour abriter en rez-de-chaussée des restaurants et des terrasses, bien visibles depuis la route de Paris et ouverts sur la grande place du street mall. Cette Grande Place est dévolue à être de ce fait, en lien avec le parvis de Paris, un espace animé et le jour et le soir.

La volumétrie de cette construction répond à ses usages : le socle dévolu à la restauration est très largement déployé, la partie bureaux se situant en large retrait sur quatre niveaux très vitrés.

Enfin, à l'opposé de la route de Paris, sur la partie Est, une nouvelle image du futur quartier émerge avec la création d'un parc public, le Parc du Perray qui vient opérer une transition avec les quartiers existants avoisinants (quartiers pavillonnaires et zone d'activités principalement).

Cet espace constitue en soi une entité paysagère organisée autour de prairies en creux destinées à recevoir les eaux de ruissellement d'une partie du projet global, avec un accompagnement d'estacades, de gradins et de lieux appropriables pour la détente.

Un grand mail planté en limite du parc vient créer une transition avec les espaces commerciaux, accompagnée de deux bâtiments recevant au total 80 logements, sur 6 niveaux, dont une majorité de logements sociaux, ainsi qu'un pôle médico-social et une crèche (lots LG2 et LG3).

Ces constructions se composent de plots cubiques avec des alternances de vides et de pleins (balcons et loggias) représentatifs d'une architecture de logement social. Les deux ensembles, l'un traité de couleur sombre et le second de couleur claire, bénéficient de belles vues sur le Parc du Perray.

PERMIS DE CONSTRUIRE 02 – 114 rue du Perray

(espace compris entre la rue du Perray et le boulevard périphérique)

Le plan d'ensemble de cette partie du projet Paridis 21 s'appuie principalement sur la volonté de créer un bâtiment parallèle (lot MS) et en lisière du boulevard périphérique avec trois objectifs :

- constituer une barrière acoustique efficace pour le nouveau quartier ;
- créer une figure de proue valorisante sur le boulevard périphérique, enseigne de Paridis 21 ;
- dresser un fond de scène au quartier commercial qui s'étend de part et d'autre de la rue du Perray.

Ce bâtiment est particulièrement imposant. Son socle, établi sur 166 m de longueur et 44 m de profondeur, occupe une très grande partie du foncier du PC02 et contient 6 262 m² de surfaces commerciales occupées par les enseignes Décathlon et Boulanger.

6 niveaux supplémentaires accentuent le caractère prégnant de ce volume, 3 dévolus au stationnement (672 places) et 2 à des bureaux (7 301 m²).

Deux autres bâtiments viennent flanquer cette construction imposante à l'Est et à l'Ouest, sans le masquer et en ouvrant sur l'espace public ainsi délimité, deux autres socles commerciaux de 948 m² d'une part et de 1 194 m² d'autre part.

Des logements sociaux sont créés dans le bâtiment proche du quartier pavillonnaire existant (36 logements bénéficiant d'un parking souterrain de 36 places) et une résidence sénior dans le bâtiment situé à l'Est, à proximité du prolongement du Parc du Perray et de la zone humide reconstituée autour d'une saulaie. Cette résidence comprend 4 493 m² de surface de plancher, dotés de 20 places de stationnement en souterrain.

Sur le plan constructif, les trois bâtiments sont conçus suivant une trame de béton architectonique préfabriquée, permettant la mise en place d'une mixité d'usages et la perméabilité des parkings. Les façades sont homogènes et tramées. Seul le volume dédié aux logements sociaux est traité différemment avec une ossature bois teintée noire.

Une esplanade paysagée crée le lien entre les trois façades commerciales et est reliée au street mall par des cheminements piétonniers. La rue du Perray, artère principale sur le plan de la circulation automobile et située entre les PC01 et PC02, est insérée au sein d'un dispositif paysager, au contact des grandes allées du street mall, qui permettent ainsi de relier au mieux les deux entités spatiales.

7 – Phasage prévisionnel des travaux

Le démarrage prévisionnel des travaux (hors travaux préparatoires) est prévu pour début 2026 avec un découpage des phasages comme suit :

Phase 0 : en cours (opérations terminées à l'automne 2023) :

- Enfouissement des lignes électriques haute-tension
- Dépose des lignes existantes
- Préparation du chantier sur les zones possibles

Phase A – 12 mois (début 2026/mi 2026) :

- Construction des moyennes surfaces (livraison des coques)
- Démolition/Dépollution sur parvis
- Réalisation d'un parking provisoire de 1 400 places

Phase B – 36 mois (mi 2026/mi 2028) : 36 mois = 2029

- Mise en service du parking provisoire route de Paris
- Construction du parking souterrain
- Aménagement parkings, bureaux, et logements du PC-02
- Construction de la nouvelle galerie, du street mall, des logements et des bureaux des lots CCHM/RT/LG2 et LG3

Phase C – 12 mois (mi 2027/mi 2028) :

- Remodeling de l'hypermarché
- Démontage du parking provisoire

Phase D – 14 mois (2029) :

- Construction des logements LG et aménagement du parvis

8 – Fonctionnement général – espaces publics

L'opération est accessible par les piétons en de multiples points d'accès depuis l'espace public.

Le projet d'aménagement des espaces extérieurs s'attachera à définir la qualité et l'usage de ces espaces.

Les points de jonction ont été étudiés en corrélation avec le projet d'aménagement porté par Nantes Métropole dans le cadre de la convention PUP.

Le **maillage piéton** du site est composé des espaces suivants :

- Le parvis de Paris : grand carreau urbain et métropolitain accessible depuis la route de Paris et la rue Jules Grandjouan,
- Le mail Jules Verne : barreau reliant la rue Jules Grandjouan à la rue du Perray,
- La Grande Place : cœur du quartier commercial et espace pivot entre le parvis de Paris et le mail Nord,
- La Grande Rue : barreau traversant du site reconnectant le mail du Perray et le mail Jules Verne,
- Le mail Nord : depuis la grande place, il traverse la rue du Perray et rejoint la voie cyclable du périphérique et la voie Nord,
- La rue du mall : sentes piétonnes liaisonnant la rue du Perray et la Grande Rue,
- Le mail du Perray : lie la façade Sud du PC 02, la rue Jules Grandjouan et la rue du Perray
- La place du Perray : deuxième carreau aux interfaces entre le mail du Perray, la Grande Rue et le parc,
- Le parc du Perray : permet de connecter les quartiers du Patis Rondin et du Perray au projet.

La disposition des espaces publics permettra à moyen terme d'intégrer un renforcement des usages voire un passage direct le long du mail Jules Verne de **transport en commun**.

La route de Paris, la rue du Perray et la rue Jules Grandjouan seront élargies pour intégrer des **voies cyclables** bidirectionnelles. Des pistes cyclables spécifiques ou partagées avec les piétons traverseront le complexe Paridis 21 pour rejoindre et relier ces voies cyclables structurantes et celle longeant le périphérique. Des locaux vélos seront implantés à l'extérieur des commerces ou intégrés aux logements et bureaux.

Les **stationnements généraux des véhicules** se développent sur trois typologies d'ouvrage :

- le parking souterrain mutualisé situé sous la galerie CCHM, le street mall SM et le bâtiment LR, couvrent la plus grande partie des besoins en stationnements des commerces, des bureaux, des services, des loisirs et des programmes permettant la mutualisation,
- le parking silo situé au-dessus de la voie de livraison de CCHM complète l'offre pour le personnel de la galerie,
- le parking silo intégré au bâtiment MS est mutualisé à l'ensemble des opérations de commerces et de bureaux,
- les parcs de stationnements privatifs des logements se situent en infrastructure de ceux-ci.

Les stationnements des véhicules sont accessibles en 6 points :

- Accès 1 : trémie route de Paris, accès et sortie
- Accès 2 : accès et sortie depuis le rond-point de la rue Jules Grandjouan
- Accès 3 : accès et sortie depuis le rond-point Sud
- Accès 4 : accès complémentaire depuis la rue du Perray
- Accès 6 : accès et sortie du parking silo depuis la voie Nord
- Accès au silo MS : accès indépendant uniquement pour le parking silo personnel.

C/ MESURES ENVIRONNEMENTALES

Les impacts et les mesures d'évitement, de réduction et compensatoires, mentionnés dans l'étude d'impact et résumés dans la présentation non technique de cette dernière, sont les suivants en phase de chantier puis dans l'exploitation du complexe immobilier et ses dépendances :

1 – En phase chantier

Thématiques et impacts	Mesures de traitement associées
<p>Cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifications des conditions de circulation (engins de chantier) - Bruit du chantier 	<ul style="list-style-type: none"> - Respect de la charte chantier à faibles nuisances s'imposant aux entreprises
<p>Cadre physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassements : enlèvement des chaussées, creusement du parking souterrain, ... ; total des volumes des PC01 et PC02 : 631 400 m³ de déblais, 13 744 m³ de remblais - Augmentation de la concentration des matières en suspension dans les eaux de ruissellement et risque de pollution 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion des déchets inertes non dangereux en installation de stockage de déchets inertes – ISDI ou valorisation par l'agriculture (étude de valorisation en cours à préciser) - Gestion des déblais non inertes dans des filières adaptées (sous-sols des deux stations-service et de l'ancienne casse-autos...) : biocentre, ISDI aménagée - Respect de la charte chantier vert à faible nuisance ; mise en place des protections définitives avant excavation des terres

Thématiques et impacts	Mesures de traitement associées
<p>Cadre biologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Destruction d'habitats et d'espèces végétales communes, dont une zone humide (saulaie de 300 m²) et 304 arbres supprimés - Altération d'habitats de reproduction et de repos d'espèces animales à enjeu et/ou protégées ; dérangement ou destruction d'espèces animales à enjeu et/ou protégées 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une saulaie d'environ 600 m² et mise en défens ; 176 arbres conservés + 16 arbres transplantés ; protection des haies et des arbres conservés ; - Mise en place de pratiques de chantier respectueuses de l'environnement ; limitation des emprises du chantier au strict nécessaire ; adaptation de la période de travaux sur l'année ; prise en compte des oiseaux, des chiroptères et des reptiles
<p>Cadre paysager et patrimoine culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour potentielle de vestiges archéologiques - Modification du paysage urbain hétéroclite peu qualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Déclaration des découvertes archéologiques fortuites faites lors des travaux - Organisation du chantier : traitement des limites, aires de stockage des matériaux

2 – En phase d'exploitation du site

Thématiques et impacts	Mesures de traitement associées
<p>Cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hausse des trafics motorisés sur le secteur - Développement de l'offre de stationnement - Hausse de l'environnement sonore - Dégradation potentielle de la qualité de l'air par hausse de la circulation sur le secteur - Création de nuisances lumineuses pour les riverains 	<ul style="list-style-type: none"> - Cohabitation de tous les types de flux et mise en avant des transports propres ; - Réaménagement du carrefour rue du Perray / route de Paris par un système de double giratoire ; - Places pour véhicules électriques en parking ; - Locaux de stationnement vélo ; - Cheminements piétons prévus au sein du site, en lien avec le pôle multimodal Haluchère / Batignolles - Isolements des bâtiments vis-à-vis de l'extérieur variant en fonction de l'exposition au bruit des façades et des programmes développés
<p>Cadre physique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pollution potentielle des eaux de surface et des eaux souterraines constituant les milieux récepteurs des ruissellements 	<ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des espaces sur 6,4 ha, favorable à la préservation de l'humidité (coefficient de ruissellement total C diminuant de 0,72 à 0,70) et au tamponnement des écarts thermiques (réduction de l'effet d'îlot de chaleur). - Gestion des surfaces imperméabilisées par le biais d'ouvrages de rétention / infiltration permettant de diminuer le rejet vers le réseau public (confer plus loin chapitre spécifique sur la gestion des eaux pluviales) - Recours aux énergies renouvelables (environ 6 300 m² de panneaux photovoltaïques et utilisation du réseau de chaleur urbain) - Démarche bas carbone

Thématiques et impacts	Mesures de traitement associées
<p>Cadre biologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dérangement des populations animales - Dégradation ou rupture de continuum écologique 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion raisonnée des espaces verts (zéro rejet de produits chimiques) - Installation d'éclairages non impactants pour la faune - Mise en place de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chauves-souris - Création d'habitats favorables à l'alimentation des oiseaux patrimoniaux - Mise en place d'abris pour les reptiles - Mise en place d'hôtels à insectes
<p>Cadre paysager et patrimoine culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructuration d'un espace urbanisé hétérogène par un parti pris architectural et paysager fort - Modification des perceptions visuelles depuis les espaces proches - Valorisation paysagère de l'entrée de ville historique – route de Paris - Absence d'impact significatif sur le patrimoine culturel 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité architecturale et paysagère des bâtiments - Végétalisation : 6,4 ha d'aménagements paysagers : 2,8 ha en pleine terre et 2,6 ha sur toiture et dalle - 748 arbres : 176 existants conservés sur 480, 16 arbres existants transplantés, 364 arbres plantés en pleine terre, 202 arbres plantés sur dalle et en bac - Intégration d'une réflexion concernant les éléments susceptibles d'être les plus impactants du point de vue paysager : les parkings sont positionnés en infrastructure du bâtiment

3 – Coût des mesures environnementales

L'estimation prévisionnelle du coût des mesures environnementales est d'environ 16 millions d'euros, soit 3,3 % du coût du projet.

4 – Suivi des mesures écologiques

Le suivi des mesures écologiques à moyen et long terme, proposé par le porteur de projet, est le suivant :

1 - Suivis écologiques (faune et flore) sur 10 ans après livraison du projet, aux années n+1, n+3, n+6 et n+10 ; une synthèse d'inventaire à l'issue de chaque période d'inventaires sera produite ;

Plantations réalisées pour savoir si elles jouent le rôle paysager et écologique escompté ; Haies plantées (mesure d'accompagnement) pour les oiseaux patrimoniaux, les nichoirs à oiseaux et gîtes à chiroptères, les tas de pierre et/ou de branches (hibernaculum) pour les reptiles, et les hôtels à insectes.

2 - Suivi spécifique de la zone humide sur 30 ans selon le planning suivant : n+1, n+2, n+3, n+6, n+7, n+10, n+13, n+16, n+20, n+26 et n+30 : développement de la végétation ;

Mise en place de mesures correctives en cas de détection de problèmes.

5 – Gestion des eaux pluviales

Le projet se décompose en trois bassins versants principaux :

- 1 - Le bassin versant BV1 pour le PC02 situé au Nord de la rue du Perray
- 2 - Le bassin versant BV2 pour le Nord du PC01
- 3 - Le bassin versant BV3 pour le centre commercial conservé et la partie Ouest du PC01 ; il se décompose en cinq sous-bassins.

Les eaux pluviales sont recueillies sur les toitures végétalisées ou non et sur les espaces extérieurs. Elles sont ensuite collectées par des caniveaux de surface, des noues enherbées ou des canalisations enterrées, et dirigées vers des bassins.

Chaque bassin versant possède un seul exutoire final :

- Pour le BV1, une zone enherbée basse de 1 000 m² et un bassin d'infiltration de 1 460 m², non raccordés au réseau public ;
- Pour le BV2, une noue d'infiltration de 1 000 m² le long de la rue du Perray et deux bassins d'infiltration finaux de 3 000 m², non raccordés au réseau public ;
- Pour le BV3, une noue d'infiltration de 670 m², deux structures réservoirs de 762 m³ et deux bassins enterrés de stockage de 1 260 m³, du fait de l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales (présence du centre commercial conservé et sous-sol rocheux peu perméable). Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public au point actuel, selon un rejet régulé de 32 litres/seconde. En pointe, il est actuellement de 690 l/s. Les bassins de rétention du BV3 seront munis de vannes permettant le confinement des polluants avant rejet vers le réseau public.

Le risque de débordement correspond :

- à la pluie centennale pour les bassins versants rejetant en bassins d'infiltration ;
- à la pluie trentennale pour les bassins versants concernés par le rejet au réseau public.

D/ COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

Le projet d'aménagement de la zone commerciale PARIDIS 21 est concerné par :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes – Saint Nazaire ;
- le Plan Local d'Urbanisme métropolitain de Nantes Métropole (PLUm) ;
- le Plan de Déplacements Urbains de Nantes Métropole (PDU) ;
- le Programme Local de l'Habitat de Nantes Métropole (PLH) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : sectorielle « Paridis », thématiques : « trame verte et bleue et Paysage », « Climat, Air, Energie » et « Commerce ».

E/ INFORMATION DU PUBLIC

Aucune pièce du dossier n'aborde l'information du public en amont de l'enquête publique. Toutefois, les porteurs de projets ont mis en place plusieurs types d'informations :

1- Présentation du projet

Aux associations riveraines :

- ASA Goelette Rachel
- ASA Perray
- ASL Domaine de la Haluchère
- Nantes Métropole Habitat – Résidence du Perray

Des rencontres régulières, a minima une fois par an, permettent un échange sur l'évolution du projet et de son calendrier.

2 - Le porte à porte

Une « campagne de porte à porte » à proximité directe de la zone commerciale Paridis de part et d'autre du périphérique.

3 - Autres

- Reportage sur Télé Nantes
- Partage sur des réseaux sociaux ...

III - Contenu du dossier d'enquête

Les dossiers soumis à l'enquête publique comportent les pièces suivantes :

A – Pièces administratives

- Arrêté préfectoral n° 2024/BPEF/001 portant ouverture de ladite enquête publique en date du 16 janvier 2024
- Avis d'enquête publique

B – Attestations de téléversement

- Attestation de dépôt de l'étude d'impact sur projets-environnement.gouv.fr
- Attestation de dépôt des données faune et flore – Ministère de la transition écologique - DépoBio 1/2
- Attestation de dépôt des données faune et flore – Ministère de la transition écologique – DépoBio 2/2

DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

Sommaire général du dossier environnemental et note de présentation du projet

- Document de 22 pages A3 recto verso
- Sommaire et préambule – document de 28 pages A4 recto-verso

Pièce 0 – Présentation non technique

- Document de 49 pages A4 recto-verso

Pièce 1 – Identité du pétitionnaire

Pièce 2 – Emplacement sur lequel les travaux seront réalisés

Pièce 3 – Maîtrise foncière des terrains

- Document de 8 pages A4 recto-verso

Pièce 4 – Description du projet

- Document de 261 pages A4 recto-verso

Pièce 6 – Etude d'impact

- Document de 647 pages A4 recto-verso

Pièce 6 – Éléments graphiques utiles à la compréhension du projet

- Document de 10 pages A3 recto-verso

Pièce 7 – Auteurs de l'étude

- 1 page A4 recto-verso

Pièce 8 – Annexes

- - Document de 332 pages A3 recto-verso

Avis administratifs obligatoires et mémoires en réponses

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
 - du 28 novembre 2022 (97 pages A3 recto)
 - du 20 novembre 2023 (28 pages A3 recto)
- Avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la Région des Pays de la Loire du 9 novembre 2023 et mémoire en réponse du porteur de projet (12 pages A3 recto)

- Avis de la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Loire du 26 octobre 2023 et mémoire en réponse du porteur de projet (10 pages A4 recto)

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE 01 – 10 route de Paris

A – NOTE CHAPEAU

- 1 - Note chapeau (80 pages A3 recto-verso)
- 2 - Plan de masse général
- 3 - Plan de RDC général
- 4 - Plan du 1^{er} sous-sol général
- 6 - Plan d'étage courant général
- 6 - Plan de toiture général
- 7 - Plan d'abattage des arbres
- 8 - Inventaire des arbres existants (40 pages A3 recto-verso)
- 9 - Bilan des arbres existants (26 pages A4 recto-verso)

B – DOSSIER PRINCIPAL – PIÈCES GÉNÉRALES

- 01-PIÈCES ÉCRITES

- 1 - Liste des pièces du PC1 (4 pages A3 recto)
- 2 - Formulaire CERFA (14 pages A4 recto-verso)
- 3 - Pouvoir de signature L36
- 4 - Pouvoir de signature AAVP
- 6 - Notice architecturale (68 pages A4 recto-verso)
- 6 - Notice paysagère descriptive du projet (26 pages A4 recto-verso)
- 7 - Formulaire de demande de validation PC01_BV2 (8 pages A4 recto-verso)
- 8 - Formulaire de demande de validation PC01_BV3 (8 pages A4 recto-verso)
- 9 - Notice de gestion des eaux pluviales 2022 (46 pages A4 recto-verso)
- 10 - Notice de gestion des eaux pluviales 2023 (37 pages A4 recto-verso)
- 11 - Dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales (6 pages A4 recto-verso)
- 12 - Estimation des besoins et rejets journaliers (4 pages A4 recto-verso, 1 plan A3 recto)
- 13 - Étude géotechnique (34 pages A4 recto-verso, 2 plans A3 recto, 90 pages A4 recto-verso)
- 14 - Modélisation hydrogéologique (432 pages A4 recto-verso)
 - schéma des tranches prévisionnelles des travaux (1 page A3)
- 16 - Essais infiltration
- 16 - Tableau de surfaces détaillé
- 17 - Accord pour AOT (18 pages A4 recto-verso)
- 18 - Récépissé dépôt AEU
- 19 - Renvoi au dossier AEU pour EI
- 20 - Attestation respect règles parasismiques
- 21 - Étude de sûreté et sécurité publique (128 pages A4 recto-verso)
- 22 - Formulaire réglementation thermique (90 pages A4 recto-verso)
- 23 - Plan estimation des puissances électriques par lots
- 24 - Plan implantation postes transformateurs
- 26 - Notice explicative de transporteurs de fonds (36 pages A4 recto-verso)
- 26 - Tableau répartition logements sociaux
- 27 - Convention projet urbain partenarial (21 pages A4 recto-verso)
- 28 - Dossier CDAC (361 pages A4 recto-verso et 8 plans A3)
- 29 - Plan des tranches prévisionnelles des travaux
- 30 - Attestation d'exonération d'archéologie préventive (1 page A4)
- 31 - Note sur les rampes d'accès aux parkings (11 pages A4 recto-verso)

- 02-PC27 – ÉTAT EXISTANT – DÉMOLITION
 - 1 - Plan de masse existant
 - 2 - Plan de masse des démolitions
 - 3 - Photographies des démolitions
 - 4 - Coupes des démolitions
 - 6 - Façades des démolitions

- 03-ÉTAT PROJET PLANS GÉNÉRAUX
 - 1- Plan de cadastre
 - 2 - Plan topographique existant
 - 3 - Plan des réseaux existants
 - 4 - Plan aménagements PUP
 - 6 - Plan de situation
 - 6 - Plan de masse général
 - 7 - Plan des flux généraux du projet
 - 8a - Plan d'assainissement des eaux pluviales
 - 8b - Plan d'assainissement des eaux pluviales
 - 9 - Plan d'assainissement des eaux pluviales et usées
 - 10 - Plan d'assainissement des eaux usées
 - 11 - Plan des réseaux TEL
 - 12 - Plan des réseaux ELEC
 - 13 - Plan du RDC
 - 14 - Plan étage type projet
 - 16 - Plan du sous-sol 1 projet
 - 16 - Plan du sous-sol 2 projet
 - 17 - Plan du sous-sol 3 projet
 - 18 - Plan du sous-sol 4 projet
 - 19 - Plan aménagements paysagers
 - 20 - Carnet de détail des locaux vélo
 - 21 - Carnet de détail des clôtures
 - 22 - Coupes générales transversales 1-2-3
 - 23 - Coupes générales transversales 4-6-6
 - 24 - Coupes générales longitudinales 1-2-3-4
 - 26 - Plan de toiture
 - 26 - Façades générales extérieures
 - 27 - Façades générales intérieures

C - DOSSIER COMPLÉMENTAIRE - PIÈCES ANNEXES DÉTAILLÉES

- 01-ÉTAT PROJET - BÂTIMENTS Centre commercial Hyper marché – Leroy Merlin
 - 1 - Plan RDC projet
 - 2 - Plan R+1 projet
 - 3 - Plan R+2 projet
 - 4 - Plan R+3 projet
 - 6 - Coupes longitudinales 2&3
 - 6 - Coupes transversales 2&3
 - 7 - Coupes transversales 4&6
 - 8 - Plan toiture projet
 - 9 - Plan façade projet nord-ouest
 - 10 - Plan façade projet nord-est
 - 11 - Plan façade projet sud-est
 - 12 - Plan façades détaillées sud-ouest

- 02-ÉTAT PROJET - BÂTIMENTS Restauration
 - 1 - Plan RDC projet
 - 2 - Plan R+1 projet
 - 3 - Plan R+2 projet
 - 4 - Plan R+3 projet
 - 6 - Coupe transversale 2
 - 6 - Coupe longitudinale 3
 - 7 - Plan toiture projet
 - 8 - Plan façade projet nord-ouest
 - 9 - Plan façade projet nord-est
 - 10 - Plan façade projet sud-est
 - 11 - Plan façade projet sud-ouest

- 03-ÉTAT PROJET - BÂTIMENTS Street Mall – rue commerçante
 - 1 - Plan RDC
 - 2 - Coupe AA
 - 3 - Coupe BB
 - 4 - Façades SM1
 - 6 - Façades SM2
 - 6 - Façades SM3
 - 7 - Façades SM4
 - 8 - Façades SM6
 - 9 - Plan de toiture

- 04-ÉTAT PROJET - BÂTIMENT Logement 1
 - 1 - Plan RDC
 - 2 - Coupes détaillées
 - 3 - Façades nord et sud
 - 4 - Façades ouest
 - 6 - Façades est
 - 6 - Plan de toiture détaillé

- 06-ÉTAT PROJET - BÂTIMENTS Logements 2 & 3
 - 1 - Plan RDC
 - 2 - Coupe LG2
 - 3 - Coupe LG3
 - 4 - Façades LG2
 - 6 - Façades LG3
 - 6 - Plan de toiture

- 06-ÉTAT PROJET - BÂTIMENTS Loisirs
 - 1 - Plan RDC
 - 2 - Coupes AA et BB
 - 3 - Façades nord-ouest et sud-est
 - 4 - Façades nord-est et sud-ouest
 - 6 - Façades nord-ouest et sud-est intérieures
 - 6 - Façades nord-est et sud-ouest intérieures
 - 7 - Plan toiture

D - VOLET INSERTION

- 1 - Page de garde
- 2 - Plan de repérage
- 3 - Insertion du projet depuis route de Paris
- 4 - Photographie proche depuis la route de Paris
- 6 - Photographie lointaine route de Paris

E - PC39 - DOSSIER SPÉCIFIQUE – ACCESSIBILITÉ

- 01-PIÈCES ÉCRITES
 - 1 - Formulaire conformité ERP aux règles accessibilité (4 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan de situation
- 02-PLANS GÉNÉRAUX
 - 1 - Plan de masse
 - 2 - Plan de RDC des aménagements extérieurs
- 03-PC39- BÂTIMENT Centre commercial hyper marché – Leroy Merlin
 - 1 - Notice accessibilité (14 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan RDC projet
 - 3 - Plan R+1 projet
 - 4 - Plan R+2 projet
 - 6 - Plan R+3 projet
 - 6 - Plan niveau sous-sol -1
 - 7 - Plan niveau sous-sol -2

 - 8 - Plan niveau sous-sol -3
 - 9 - Plan niveau sous-sol -4
 - 10 - Sanitaires galerie
 - 11 - Sanitaires sous-sol -1
 - 12 - Locaux sociaux hypermarché
 - 13 - Locaux sociaux galerie
- 04-PC39-BÂTIMENT Restauration
 - 1 - Notice accessibilité (12 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan RDC projet
 - 3 - Plan R+1 projet
 - 4 - Plan R+2 projet
 - 6 - Plan R+3 projet
- 06-PC39- BÂTIMENT Street Mall – rue commerçante
 - 1 - Notice accessibilité (8 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan RDC
 - 3 - Plan R+1
 - 4 - Plan R+2
 - 6 - Plan R+3
 - 6 - Plan R+4
 - 7 - Plan sanitaires publics

- 06-PC39- BÂTIMENT Logement 1
 - 1 - Notice accessibilité (11 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plans RDC N+1
- 07-PC39- BÂTIMENTS Logements 2&3
 - 1 - Notice accessibilité (11 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan RDC Logements 2&3
- 08-PC39- BÂTIMENT Loisirs
 - 1 - Notice accessibilité (9 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan RDC
 - 3 - Plan R+1
 - 4 - Plan R+2
 - 6 - Plan R+3
 - 6 - Plan R+4
 - 7 - Plan R+6

F - PC40 - DOSSIER SPÉCIFIQUE – SÉCURITÉ

- 01-PIÈCES ÉCRITES
 - 1 - Formulaire conformité ERP aux règles accessibilité (4 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Plan de situation
 - 3 - Rapport de défense extérieure incendie (11 pages A4 recto-verso)
- 02-PLANS GÉNÉRAUX
 - 1 - Plan de RDC général 1
 - 2 - Plan de RDC général 2
 - 3 - Plan de défense extérieur contre incendie
- 03-PC40-BÂTIMENT Centre commercial – Leroy Merlin
 - 1 - Rapport préalable contrôle technique APS (18 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Notice de sécurité incendie-Parc de stationnement aérien (8 pages A4 recto-verso)
 - 3 - Notice de sécurité incendie-Immeuble de bureaux (10 pages A4 recto-verso)
 - 4 - Notice de sécurité incendie-Commerce indépendant (8 pages A4 recto-verso)
 - 6 - Notice de sécurité incendie-Centre commercial (26 pages A4 recto-verso)
 - 6 - Plan RDC projet
 - 7 - Plan R+1 projet
 - 8 - Plan R+2 projet
 - 9 - Plan R+3 projet
 - 10 - Plan niveau sous-sol -1
 - 11 - Plan niveau sous-sol -2
 - 12 - Plan niveau sous-sol -3
 - 13 - Plan niveau sous-sol -4
 - 14 - Plan toiture projet
 - 16 - Plan façades accessibles

- 04-PC40-BÂTIMENT Restauration
 - 1 - Notice de sécurité incendie-Immeubles de bureaux (8 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Notice de sécurité incendie-Restaurants (8 pages A4 recto-verso)
 - 3 - Rapport préalable contrôle technique (12 pages A4 recto-verso)
 - 4 - Plan RDC projet
 - 6 - Plan R+1 projet
 - 6 - Plan R+2 projet
 - 7 - Plan R+3 projet
 - 8 - Plan toiture projet
 - 9 - Plan façades accessibles

- 06-PC40-BÂTIMENT Street Mall – rue commerçante
 - 1 - Notice de sécurité incendie-ensemble commercial (18 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Notice de sécurité incendie-Immeuble de bureaux SM2 (10 pages A4 recto-verso)
 - 3 - Notice de sécurité incendie-Immeuble de bureaux SM3 (8 pages A4 recto-verso)
 - 4 - Rapport préalable contrôle technique commerce (74 pages A4 recto-verso)
 - 6 - Rapport préalable contrôle technique pôle santé (11 pages A4 recto-verso)
 - 6 - Plan façades SM1
 - 7 - Plan façades SM2
 - 8 - Plan façades SM3
 - 9 - Plan façades SM6
 - 10 - Plan RDC
 - 11 - Plan R+1
 - 12 - Plan R+2
 - 13 - Plan R+3
 - 14 - Plan R+4
 - 16 - Plan toiture
 - 16 - Coupe AA
 - 17 - Coupe BB

- 06-PC40-BÂTIMENT Logement 1
 - 1 - Notice de sécurité incendie-locaux commerciaux (6 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Notice de sécurité incendie-habitations R+4,6 (6 pages A4 recto-verso)
 - 3 - Plan élévations sud-ouest et est-nord (2 plans A3)
 - 4 - Plans N-1, N0, N+1,2,3,4,6, toiture (9 plans A3)
 - 6 - Coupe des bâtiments (3 plans A3)

- 07-PC40-BÂTIMENTS Logements 2&3
 - 1 - Notice sécurité incendie-Cage B (6 pages A4 recto-verso)
 - 2 - Notice sécurité incendie-Cages A&C (8 pages A4 recto-verso)
 - 3 - Notice sécurité incendie-Crèche (6 pages A4 recto-verso)
 - 4 - Plan SS1 LG3
 - 6 - Plan SS2 LG3
 - 6 - Plan RDC logements 2&3
 - 7 - Plan R+1 logements 2&3
 - 8 - Plan R+2 logements 2&3
 - 9 - Plan R+3-logements 2&3
 - 10 - Plan R+4-logements 2&3
 - 11 - Plan R+6-logements 2&3
 - 12 - Plan de toiture
 - 13 - Coupe bâtiment logement 2
 - 14 - Coupe bâtiment logement 3

- 08-PC40- BÂTIMENT Loisir

- 1 - Notice sécurité incendie-salle de sport (10 pages A4 recto-verso)
- 2 - Notice sécurité incendie-restaurant (28 pages A4 recto-verso)
- 3 - Notice sécurité incendie-salle de spectacle (12 pages A4 recto-verso)
- 4 - Notice sécurité incendie-bâtiment bureaux LR2 (8 pages A4 recto-verso)
- 6 - Notice sécurité incendie-bâtiment bureaux LR3 (12 pages A4 recto-verso)
- 6 - Rapport préalable contrôle technique (21 pages A4 recto-verso)
- 7 - Plan façades nord-ouest et sud-est
- 8 - Plan façades nord-est et sud-ouest
- 9 - Plan façades nord-ouest et sud-est intérieures
- 10 - Plan façades nord-est et sud-ouest intérieures
- 11 - Plan RDC
- 12 - Plan R+1
- 13 - Plan R+2
- 14 - Plan R+3
- 16 - Plan R+4
- 16 - Plan R+6
- 17 - Plan de toiture
- 18 - Coupes AA et BB

G – PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

- 1 - Réponse au courrier de demande de pièces complémentaires n°1 (9 pages A4 recto-verso)
- 2 - Réponse au courrier de demande de pièces complémentaires n°2 (8 pages A4 recto-verso + 1 plan A3)

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE 02 – 114 rue du Perray

00 – NOTE CHAPEAU

- 1 - Note chapeau (80 pages A3 recto-verso)
- 2 - Plan de masse général
- 3 - Plan de RDC général
- 4 - Plan 1er sous-sol général
- 6 - Plan d'étage courant général
- 6 - Plan de toiture général
- 7 - Plan d'abattage des arbres
- 8 - Inventaire des arbres (40 pages A3 recto-verso)
- 9 - Bilan des arbres existants (26 pages A4 recto-verso)

01 - PIÈCES ÉCRITES

- 1 – Sommaire (1 page A3 recto)
- 2 - CERFA dépôt demande PC (22 pages A4 recto-verso)
- 3 - Pouvoir de signature AAVP (1 page A4 recto)
- 4 - Notice architecturale (32 pages A4 recto-verso)
- 6 - Notice paysagère descriptive du projet (17 pages A3 recto-verso)
- 6 - Demande validation gestion eaux pluviales (8 pages A4 recto-verso)
- 7 - Notice de gestion des eaux pluviales (10 pages A4 recto-verso)
- 8 - Estimation des besoins et rejets journaliers (8 pages A4 recto-verso)
- 9 - Étude géotechnique (80 pages A4 recto-verso)
- 10 - Modélisation hydrogéologique (32 pages A4 recto-verso)
- 11 - Tableau de surface ((1 page A4 recto)
- 12 - Renvoi au dossier AEU pour EI (1 page A4 recto)
- 13 - Récépissé dépôt AEU (1 page A4 recto)

- 14 - Attestation respect règles parasismiques (2 pages A4 recto-verso)
- 16 - Étude de sûreté et de sécurité publique (128 pages A4 recto-verso)
- 16 - Formulaire réglementation thermique (6 pages A4 recto-verso)
- 17 - Plan estimation des puissances électriques par lots (1 plan A3)
- 18 - Plan implantation postes transformateurs(1 plan A3)
- 19 - Notice explicative de transporteurs de fond (36 pages A4 recto-verso)
- 20 - Tableau répartition logements sociaux (1 page A4 recto)
- 21 - Dépôt demande permis de démolir
- 22 - Convention projet urbain partenarial
- 23 - Dossier CDAC (447 pages A4 recto-verso + 8 plans A3)
- 24 - Plan limites parcellaires
- 26 - Attestation d'exonération d'archéologie préventive (1 page A4 recto)
- 26 - Note sur les rampes d'accès aux parkings (11 pages A4 recto-verso)

02 – ÉTAT EXISTANT – PLAN GÉNÉRAL

- 1 - Plan topographique

03 - ÉTAT PROJET - PLANS GÉNÉRAUX

- 1 - Plan de division
- 2 - Plan d'ensemble PUP
- 3 - Plan topographique PRE
- 4 - Plan des réseaux existants
- 6 - Plan de situation (1 plan A3)
- 6 - Plan de masse
- 7 - Plan des flux généraux du projet
- 8 - Plan d'assainissement eaux pluviales
- 9 - Plan d'assainissement eaux pluviales et usées
- 10 - Plan d'assainissement eaux usées
- 11 - Plan des réseaux AEP
- 12 - Plan des réseaux TEL
- 13 - Plan des réseaux ELEC
- 14 - Plan RDC moyenne surface et mezzanine
- 16 - Plan des aménagements paysagers
- 16 - Plan étage type projet
- 17 - Plan sous-sol -1 bâtiment moyenne surface 8
- 18 - Plan coupe AA
- 19 - Plan coupe BB
- 20 - Plan façades moyenne surface 7A
- 21 - Plan façades moyenne surface 7B
- 22 - Plan façades moyenne surface 8
- 23 - Plan façades moyenne surface 9
- 24 - Plan de toiture

04 - VOLET INSERTION

- 1 - Page de garde
- 2 - Plan de repérage
- 3 - Images insertion du projet
- 4 - Photographies proches
- 6 - Photographies lointaines

06 - PC39 - DOSSIER SPÉCIFIQUE – ACCESSIBILITÉ

- 1 - Formulaire conformité ERP aux règles accessibilité (8 pages A4 recto-verso)
- 2 - Notice accessibilité (14 pages A4 recto-verso)
- 3 - Plan de situation
- 4 - Plan de masse
- 6 - Plan de toiture
- 6 - Plan RDC
- 7 - Plan R+1
- 8 - Plan R+2
- 9 - Plan R+3
- 10 - Plan R+4
- 11 - Plan R+6
- 12 - Plan R+6
- 13 - Plan S01

06 - PC40 - DOSSIER SPÉCIFIQUE – SÉCURITÉ

- 1 - Formulaire conformité ERP aux règles accessibilité (4 pages A4 recto-verso)
- 2 - Notice de sécurité incendie logements bâtiment 8 (8 pages A4 recto-verso)
- 3 - Notice de sécurité incendie logements foyer bâtiment 9 (10 pages A4 recto-verso)
- 4 - Notice de sécurité incendie immeuble de bureaux (12 pages A4 recto-verso)
- 6 - Notice de sécurité incendie parc de stationnement bâtiment 7 (8 pages A4 recto-verso)
- 6 - Notice de sécurité incendie commerces indépendants (12 pages A4 recto-verso)
- 7 - Plan de défense extérieur contre incendie
- 8 - Rapport de sécurité incendie (26 pages A4 recto-verso)
- 9 - Rapport de défense extérieure incendie (12 pages A4 recto-verso)
- 10 - Plan de situation
- 11 - Plan de masse
- 12 - Plan de façade moyenne surface 7
- 13 - Plan S01 bâtiment moyenne surface
- 14 - Plan RDC et mezzanine moyenne surface 9
- 16 - Plan R+1 bâtiments moyenne surface
- 16 - Plan R+2 bâtiments moyenne surface
- 17 - Plan R+3 bâtiments moyenne surface
- 18 - Plan R+4 bâtiments moyenne surface
- 19 - Plan R+6 bâtiments moyenne surface
- 20 - Plan R+6 bâtiments moyenne surface
- 21 - Plan de toiture bâtiments moyenne surface
- 22 - Coupe AA bâtiments moyenne surface
- 23 - Coupe BB bâtiments moyenne surface

07 – PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

- 1 - Réponse au courrier de demande de pièces complémentaires n°1 (9 pages A4 recto-verso)
- 2 - Réponse au courrier de demande de pièces complémentaires n°2 (6 pages A4 recto-verso)

PIÈCES DEMANDÉES PAR LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Permis de construire 01

- 1 - Avis n° 22-336 de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Loire-Atlantique)
- 3 - Avis de la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial)
Nantes 1

Permis de construire 02

- 2 - Avis n° 22-336 de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Loire-Atlantique)
- 4 - Avis de la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial Nantes 2)

IV – Déroulement de l'enquête

1 – mercredi 03 janvier 2024

- de 10h00 à 13h30 - prise de contact dans les locaux de Paridis, 10 route de Paris à Nantes 44300, avec MM et Mme :

- Hubert GOUPIL DE BOUILLÉ, chef de projet PARIDIS 21
- Luc VISSUZAINÉ, chargé des entrées d'agglomération de Nantes Métropole, dont celle de la route de Paris
- Anaëlle CHARTIER, assistante de direction PARIDIS 21
- Simon COSNEFROY, chef de projet, Compagnie de Phalsbourg

- de 14h00 à 16h30 – réunion d'organisation de la commission d'enquête

2 – vendredi 19 janvier 2024

- de 10h00 à 12h00 – visite des lieux et contrôle de l'affichage à Paridis, 10 route de Paris à Nantes 44300, avec MM et Mme Hubert GOUPIL DE BOUILLÉ, Luc VISSUZAINÉ, Anaëlle CHARTIER et Simon COSNEFROY

3 – mardi 23 janvier 2024

- de 09h30 à 13h30 – signature et paraphe des dossiers, ouverture et paraphe des registres à la Préfecture de Nantes

- de 13h30 à 16h00 – contrôle de l'affichage à la mairie centrale de Nantes, au Pôle de proximité de Nantes Métropole Erdre et Loire et à la mairie de quartier Nantes-Bottière, siège de l'enquête.

4 – mercredi 24 janvier 2024

- de 14h30 à 16h30 – réunion de la commission, répartition du dossier

6 – lundi 06 février 2024

Ouverture de l'enquête publique et permanence 1, de 9h00 à 12h46, salle de réunion, à la mairie de quartier Nantes-Bottière, à Nantes, siège de l'enquête publique

Une (1) visite, aucune observation au registre d'enquête, aucune observation sur l'adresse mail dédiée ni sur le registre dématérialisé

6 – samedi 10 février 2024

Permanence 2, de 09h00 à 12h00, salle Baco de la Chapelle, au 1^{er} étage de l'Hôtel Rosmadec, accessible par l'ascenseur, à la mairie centrale, 2 rue de Strasbourg à NANTES,

Une (1) visite, une observation au registre d'enquête, constat de dix-huit (18) observations sur le registre dématérialisé, aucune observation sur l'adresse mail dédiée

7 – jeudi 16 février 2024

Permanence 3, de 14h00 à 17h30, salle du Chemin nantais, 2ème étage, accessible en ascenseur, au Pôle de proximité de Nantes Métropole Erdre et Loire, 222 boulevard Jules Verne à Nantes

Quatre (4) visites, aucune observation au registre d'enquête, constat de vingt-sept (27) observations sur le registre dématérialisé., aucune observation sur l'adresse mail dédiée

8 – mercredi 21 février 2024

Permanence 4, de 14h00 à 17h30, salle de réunion, à la mairie de quartier Nantes-Bottière, à Nantes, siège de l'enquête publique

Huit (8) visites, quatre (4) observations au registre d'enquête, constat de vingt-sept (27) observations sur le registre dématérialisé, dont une observation sur l'adresse mail dédiée

- Point d'étape avec les porteurs de projet de 18h00 à 20h30 dans les locaux de Paridis 21.

9 – mardi 27 février 2024

Permanence 6, de 8h30 à 13h00, salle du Chemin nantais, 2ème étage, accessible par l'ascenseur, au Pôle de proximité de Nantes Métropole Erdre et Loire, 222 boulevard Jules Verne à Nantes

Une (1) visite, aucune observation au registre d'enquête, constat de quarante-six (46) observations sur le registre dématérialisé, dont deux (2) observations sur l'adresse mail dédiée

10 – vendredi 08 mars 2024

Permanence 6 et **clôture**, de 14h00 à 18h00, salle de réunion, à la mairie de quartier Nantes-Bottière, à Nantes, siège de l'enquête publique

Dix (10) visites, cinq (6) observations au registre d'enquête, constat de quatre cent soixante-seize (476) observations sur le registre dématérialisé, dont deux (2) observations sur l'adresse mail dédiée

11 – lundi 18 mars 2024

Remise du procès-verbal de synthèse des observations du public aux porteurs de projet dans les locaux de Paridis, 10 route de Paris à Nantes, de 09h00 à 10 h 30.

ANNEXE N° 2

12 – vendredi 22 mars 2024

Réunion de la commission d'enquête avec M. Hubert GOUPIL DE BOUILLÉ et Mme Anaëlle CHARTIER de Paridis 21, M. Luc VISSUZAINÉ, chargé des entrées d'agglomération de Nantes Métropole, M. Vincent LE GUENNEC, responsable du secteur Nord-Est et M. Yaman RAZOUK, instructeur, au service de l'urbanisme de la Ville de Nantes, de 09h00 à 12h00.

13 - jeudi 28 mars 2024

Réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public en main propre et par mail.

ANNEXE N° 3

14 – lundi 08 avril 2024

Remise des registres, du rapport, des conclusions motivées et avis de la commission d'enquête à la Préfecture de la Loire-Atlantique et au Tribunal administratif de Nantes.

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

ENQUÊTE PUBLIQUE unique
relative au
projet d'aménagement de la zone
commerciale **PARIDIS 21**

ANALYSE DES OBSERVATIONS

I - Préambule

L'enquête publique est une enquête unique relative au **projet d'aménagement de la zone commerciale PARIDIS 21, sur la commune de NANTES**, portant sur :

- la demande d'autorisation environnementale unique (autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement et demande de dérogation « espèces et habitats protégés »)
- le permis de construire pour les travaux situés 10 route de Paris 44306 NANTES
- le permis de construire pour les travaux situés 114 rue du Perray 44306 NANTES

II - Analyse des avis administratifs obligatoires

✓ MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ environnementale MRAe

Cet avis du 20 octobre 2023 fait suite à un premier avis du 28 novembre 2022, ayant fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- l'artificialisation des sols, la densification des espaces construits et la mixité fonctionnelle
- la gestion de l'eau et la prise en compte de la biodiversité
- les nuisances potentielles pour les futurs usagers et riverains
- la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique.

La MRAe conclut que :

- l'étude d'impact examine de façon approfondie les enjeux relatifs à la faune, à la flore, aux zones humides et à la gestion des eaux ; les compléments apportés depuis la version de l'étude d'impact datée de février 2022 sont utiles, mais ne sont pas tous intégrés dans la nouvelle version de l'étude d'impact datée de novembre 2022, ce qui oblige à croiser plusieurs documents pour avoir une vision complète de l'état actuel du projet, et ce qui ne facilitera pas l'appropriation du projet par le public lors de sa consultation. En outre, ils ne permettent pas de répondre totalement aux recommandations de la MRAe dans son avis du 28 novembre 2022 ;

- les principales nuisances potentielles du projet sont abordées, notamment concernant le bruit et la pollution, mais les prescriptions doivent être renforcées concernant le bruit des équipements techniques. Les effets cumulés avec les projets alentours doivent être approfondis ;

- le dossier présente d'ambitieuses perspectives de réemploi des matériaux de déblai et de déconstruction. Une estimation du volume de réemploi envisageable, sur site ou ailleurs dans l'agglomération, est attendue ;

- les émissions globales de gaz à effet de serre générées par le projet sur la durée de vie des bâtiments devraient aussi être présentées.

Les observations détaillées sont les suivantes :

- qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique : la MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact, de façon traçable, les compléments et précisions apportés depuis février 2022 au projet, à l'évaluation de ses incidences potentielles et, si elles sont significatives, aux mesures prévues pour les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser (mesures ERC) ;

- périmètre du projet : le complément de description du projet sur le secteur occupé par les magasins Décathlon, Feu Vert, Picard et Memoria et au niveau des voies requalifiées et carrefours modifiées pour la desserte de l'opération, est fait ;

- état initial : le mémoire en réponse au premier avis de la MRAe apporte les éléments attendus au niveau des fonctionnalités de la saulaie, zone humide présentant des enjeux modérés en matière de biodiversité et de rôle épuratoire et qui sera détruite ;
- articulation avec les documents de planification : le mémoire en réponse démontre la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, le plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Pays de la Loire approuvé le 7 février 2022. Toutefois, en préalable, l'étude d'impact présente toujours le contenu du SDAGE et du PGRI 2016-2021 ;
- suivi du projet : le suivi des mesures écologiques est désormais explicitement porté à 10 ans ;
- résumé non technique : si le résumé non technique de l'étude d'impact est clair et synthétique, il manque encore d'illustrations ;
- analyse des variantes : le mémoire en réponse complète l'analyse des variantes en présentant l'alternative au projet retenu imaginée initialement et consistant en une extension uniquement commerciale dans le cadre d'un fonctionnement qui restait périphérique ;
- prise en compte de l'environnement par le projet ;
- artificialisation des sols : le projet est plutôt vertueux puisqu'il vise à densifier les usages tout en dés-imperméabilisant partiellement les sols et en augmentant la présence d'espaces végétalisés ;
- gestion de l'eau et prise en compte de la biodiversité : la gestion des eaux pluviales a été revue pour maximiser l'infiltration, ce qui conduit à diviser par deux le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau public de la rue Jules Grandjouan en cas de pluie centennale. Le dossier précise les capacités de report des individus (trois espèces de passereaux à enjeu de préservation : le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe et la Bouscarle de Cetti concernés par la destruction des milieux naturels sur le site du projet vers plus de 37 000 m² d'espaces naturels ordinaires ou en friche dont plus de 1 200 m de haies ou d'alignements d'arbres et environ 300 m² de saulaie constituant une zone humide. Une implantation plus directe de la piste cyclable permettrait de réduire la longueur de la traversée de la zone humide compensatoire
- nuisances potentielles pour les riverains et futurs usagers :
 - bruit : Le « *principe de limiter la contribution sonore de chaque bâtiment à la même valeur en un même endroit* [évoqué dans l'étude d'impact de février 2022] *permet d'éviter l'escalade vers des niveaux trop élevés* » devrait être inclus dans les cahiers de charges des entreprises de chaque projet ;
 - qualité de l'air : Il est attendu à l'horizon 2030, indépendamment du projet, une diminution par deux de la concentration moyenne en oxydes d'azote par rapport à 2016 ;
 - effets cumulés : les éléments communiqués ne répondent pas à l'attente d'une évaluation des incidences cumulées des nombreux projets urbains dans le secteur Nord-Est de l'agglomération nantaise au niveau des trafics routiers et de l'environnement sonore ;
 - sobriété énergétique et adaptation au changement climatique ; sur la base des points suivants, la MRAe « *recommande de consolider une estimation des émissions de gaz à effet de serre totales générés par le projet (en phase chantier et en phase exploitation)* » :
 - en phase chantier, l'ambition de réutilisation, sur site ou hors site, de certains matériaux issus de la déconstruction de la galerie commerciale existante ou des déblais nécessaires à la réalisation des stationnements souterrains ne permet pas, à ce stade des études, d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre qui seraient évitées ;
 - en phase exploitation, quelques bâtiments, représentant environ 48 % du besoin à l'échelle du projet, seront reliés au réseau de chauffage urbain Erena (les autres étant trop éloignés du réseau) ;
 - concernant le rafraîchissement en période estivale des bâtiments commerciaux, le besoin de froid serait couvert d'une part par la valorisation de l'énergie fatale du réseau de chaleur urbain (produite mais non entièrement utilisée) via des pompes à chaleur à absorption (pour une part estimée à 22 %), d'autre part par des groupes froid à compression électrique ;
 - concernant la production d'énergie photovoltaïque, il est envisagé une production pour la zone commerciale de 1 060 MWh/an à comparer à la consommation des services généraux du bâtiment (hors espaces privatifs des enseignes : espaces communs, parking souterrain et pôle énergie) estimée à 1 622 MWh/an, soit un taux de couverture de 69 %.

Réponse des porteurs de projet

- *Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique : les compléments apportés depuis février 2022 ont été intégrés dans la dernière version de l'étude d'impact en surlignage vert ;*
- *Périmètre du projet : la collecte des eaux pluviales des voiries publiques fait l'objet d'une gestion distincte du projet Paradis (indication intégrée dans l'étude d'impact) ; le périmètre des investigations naturalistes est plus large que celui du projet ;*
- *Biodiversité : à ce stade de l'étude la traversée en diagonale de la zone humide ou son contournement ne sont pas privilégiés ;*
- *Bruit : la maîtrise d'ouvrage s'engage à retenir le principe de limiter la contribution sonore de chaque bâtiment à la même valeur en un même endroit et de l'inclure dans les cahiers des charges si réaliste ; l'étude acoustique a besoin des données de trafic pour être complétée ;*
- *Sobriété énergétique : les niveaux de prestations thermiques et les systèmes mis en place répondent aux exigences de la réglementation RE2020 ; afin de réduire l'impact carbone, les maîtres d'œuvre ont été fortement incités à travailler leurs projets en tendant vers un niveau carbone RE2026 ; mais il n'est pas possible de fournir une estimation des émissions de gaz à effet de serre, à ce stade de l'étude.*

✓ **COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AUTORISATION COMMERCIALE CDAC**

PC 01

Avis de la CDAC de la Loire-Atlantique du 19 juillet 2022 sur le permis de construire PC01

Rappel des principales surfaces afférentes au projet :

- superficie totale du lieu d'implantation : 164 721 m²
- surface imperméabilisée : - 1166 m² (surface négative)
- surface de plancher créée : 106 668 m²
- surface de vente créée : 19 936 m²
- surface de vente totale après projet (PC01) : 39 923 m²

Sous l'égide de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la CDAC s'est réunie le 19 juillet 2022 et après présentation de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale contenue dans la demande de permis PC01 et au vu du rapport de la DDTM du 12 juillet 2022, a considéré, après délibération :

- la compatibilité du projet avec le SCoT Nantes - Saint-Nazaire, avec une implantation au sein d'une ZACoM (zone d'aménagement commercial de type 1), suivant les recommandations du DOO (document d'orientations et d'objectifs) ;
- la vocation de ce type de ZACoM à se renforcer dans une logique de mixité des fonctions urbaines ;
- la requalification urbaine induite par ce projet, dans le sens d'une mixité d'usages et suivant la logique de la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- la présence d'une zone de chalandise de plus de 300 000 habitants, dans un secteur de progression démographique soutenue ;
- l'existence d'une bonne desserte (transports en commun et déplacements doux).

Sur un autre plan, la commission met aussi en avant :

- l'encadrement de la commercialisation des futures cellules par un comité représentatif (collectivités, chambre consulaire et représentants des commerçants) ;
- l'implantation d'une enseigne de bricolage répondant à un déficit d'offre dans le secteur ;
- une décision d'attribution, pour une période de 3 à 4 mois, des futures cellules à des enseignes déjà présentes sur site ou proposées par Nantes Métropole ;

Sur le plan environnemental, la commission souligne :

- la réduction globale de la surface étanche, de plus de 1 000 m² ;
- la création de 23 000 m² de toitures végétalisées ;
- la prise en compte dans l'aménagement des espaces naturels d'une diversification végétale, assortie de plans d'eau ;
- la création d'un espace d'agrément ouvert aux quartiers environnants ;
- la réutilisation de 60% des terres excavées
- la mise en place d'un « bail vert », contraignant pour le preneur.

Enfin, la commission prend acte de l'annonce de la création d'environ 600 emplois sur l'ensemble du site.

En conséquence, la commission émet un **avis favorable** à la demande de permis de construire PC01, valant autorisation commerciale et relatif à l'ensemble dit Paradis 21, par jonction à la tranche dite PC02.

PC 02

Avis de la CDAC de la Loire-Atlantique du 19 juillet 2022 sur le permis de construire PC02

Rappel des principales surfaces afférentes au projet :

- superficie totale du lieu d'implantation : 29 689 m²
- surface imperméabilisée : 11 338 m²
- surface de plancher créée : 23 704 m²
- surface de vente créée : 6 064 m²
- surface de vente totale après projet (PC01) : 6 600 m²

Sous l'égide de la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la CDAC s'est réunie le 19 juillet 2022 et après présentation de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale contenue dans la demande de permis PC02 et au vu du rapport de la DDTM du 12 juillet 2022, a considéré après délibération :

- la compatibilité du projet avec le SCoT Nantes - Saint-Nazaire, avec une implantation au sein d'une ZACoM (zone d'aménagement commercial de type 1), suivant les recommandations du DOO (document d'orientations et d'objectifs) ;
- la vocation de ce type de ZACoM à se renforcer dans une logique de mixité des fonctions urbaines ;
- la requalification urbaine induite par ce projet, dans le sens d'une mixité d'usages et suivant la logique de la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- la présence d'une zone de chalandise de plus de 300 000 habitants, dans un secteur de progression démographique soutenue ;
- l'existence d'une bonne desserte (transports en commun et déplacements doux).

Sur un autre plan, la commission met aussi en avant :

- l'encadrement de la commercialisation des futures cellules par un comité représentatif (collectivités, chambre consulaire et représentants des commerçants) ;
- la reprise des grandes enseignes déjà présentes sur le site (Mercerine, Décathlon et Boulanger) ;
- une décision d'attribution, pour une période de 3 à 4 mois, des futures cellules à des enseignes déjà présentes sur site ou proposées par Nantes Métropole ;

Sur le plan environnemental, la commission souligne :

- nonobstant une imperméabilisation des sols à hauteur de 11 338 m², la création de 6 000 m² de toitures végétalisées ;
- la prise en compte dans l'aménagement des espaces naturels d'une diversification végétale, assortie de plans d'eau ;
- la création d'un espace d'agrément ouvert aux quartiers environnants ;
- la mise en place d'un « bail vert », contraignant pour le preneur.

Enfin, la commission prend acte de l'annonce de la création d'environ 600 emplois sur l'ensemble du site.

En conséquence, la commission émet un **avis favorable** à la demande de permis de construire PC02, valant autorisation commerciale et relatif à l'ensemble dit Paridis 21, par jonction à la tranche dite PC01.

✓ COMMISSION NATIONALE D'AUTORISATION COMMERCIALE CNAC

Avis de la CNAC du 10 novembre 2022 sur le PC01 et le PC02

Rappel des principales surfaces afférentes au projet :

PC 01 : extension de la surface de vente de 19 936 m², répartie ainsi :

- lot LG1 (4 boutiques) : 327 m²
- lot SM (12 boutiques et 7 moyennes surfaces) : 8 409 m²
- lot LM (magasin de bricolage) : 11 200 m²

PC 02 : création d'une surface de vente de 6 064 m², répartie ainsi :

- extension d'un Décathlon de 1 328 m² (soit une surface totale de 2 619 m²)
- création d'un Boulanger : 2 619 m²
- création de deux moyennes surfaces : 1 217 m²

Pour la commission, le projet global doit être examiné comme une extension de 26 000 m² de la surface de vente de l'ensemble Paridis, passant de 21 423 m² à 46 423 m²

La commission retient ensuite les éléments d'analyse suivants :

- l'inscription du projet dans le cadre du renouvellement urbain du vaste secteur dit Haluchère-Beaujoire-Ranzay ;
- la mixité fonctionnelle, avec la création de 22 000 m² de bureaux, 280 logements, une résidence-séniors, des services (pôle médical), une salle de spectacle ... ;
- la concertation conduite avec les riverains et les représentants de commerçants du centre-ville ;
- le rééquilibrage opéré par cette opération entre l'Ouest et l'Est de la métropole, l'Est étant aujourd'hui sous-équipé ;
- la démographie dynamique de la zone de chalandise estimée à plus de 300 000 habitants ;
- la refonte totale du centre commercial Paridis (modernité), avec la suppression du parc de stationnement aérien ;
- l'importance de la surface de vente sollicitée, compensée par l'utilisation des deux-tiers de cette surface par les trois enseignes Décathlon, Boulanger et Leroy-Merlin ;
- l'encadrement de la commercialisation des autres surfaces de vente, afin d'éviter des impacts négatifs significatifs ;
- la faible vacance commerciale de la ville de Nantes et des communes riveraines ;
- la mise en place d'un PUP (Projet urbain partenarial) visant à améliorer les dessertes, tant en mode doux que sur le plan des flux routiers ;
- la bonne desserte du site par les transports en commun.

Sur le plan environnemental et paysager, la commission souligne les points suivants :

- l'amélioration de la perméabilisation du site (de 38 869 m² à 69 667 m²) ;
- la volonté de tendre vers les principes de la RE 2020 ;
- la qualité des insertions architecturales et paysagères projetées ;
- la gestion paysagère des eaux pluviales.

Enfin, la commission, estimant que les consommateurs bénéficieront d'un cadre d'achat modernisé et d'un environnement vert et harmonieux, émet un **avis favorable** au projet dit Paridis 21.

✓ COMMISSION LOCALE DE L'EAU du SAGE CLE

Avis de la CLE du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau - SAGE Estuaire de la Loire, du 26 octobre 2023 :

Le bureau de la Commission locale de l'eau émet un **avis défavorable**, avec demande de compléments :

➤ Au regard du SAGE actuel :

- l'article 2 du règlement du SAGE demande une évaluation des fonctionnalités de la zone humide détruite afin de viser l'équivalence de fonctionnalités avec la zone humide compensatoire ;

- la disposition GQ2 du SAGE demande la prise en compte des capacités de la ressource en eau dans les projets de développement urbains.

➤ Au regard du projet de SAGE validé par la CLE le 13 décembre 2022 :

- la disposition M2-2 demande l'évitement des zones humides situées en tête de bassin versant, sauf exceptions ; la CLE demande au pétitionnaire une justification technico-économique d'impossibilité d'évitement de la zone humide afin de rentrer dans les exceptions ; dans ce dernier cas, il sera demandé l'évaluation des fonctionnalités de la zone humide détruite selon la méthode nationale d'évaluation et un suivi des mesures compensatoires sur une période minimale de 10 ans, avec un entretien pour assurer la pérennité des fonctionnalités ;

- la disposition GQ2-3 demande la prise en compte des capacités de la ressource en eau dans les projets de développement urbains.

Le bureau recommande l'évaluation des fonctionnalités des haies détruites et des haies et fourrés replantés au regard de la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols, et leur suivi sur une période minimale de 10 ans, avec un entretien pour assurer la pérennité des fonctionnalités.

Réponse des porteurs de projet

➤ *Article 2 du règlement du SAGE et disposition M2-2 : la zone humide identifiée correspond à quelques saules dont la cime couvre 300 m² ; le niveau d'enjeu de conservation est jugé faible pour les fonctions biologiques à très faible pour les fonctions hydrauliques et biogéochimiques ; sa destruction sera compensée par la création d'une zone humide de 600 m², dépression inscrite dans le chemin de gestion des eaux pluviales ; un gain sera obtenu pour le ralentissement des ruissellements, notamment. Un suivi de sa pérennité sera conduit durant 30 ans ;*

➤ *Dispositions GQ2 et GQ2-3 du SAGE : le projet Paradis est intégré à la projection de Nantes métropole dans la révision du schéma départemental pour l'alimentation en eau potable de la Loire-Atlantique.*

✓ CONSEIL SCIENTIFIQUE RÉGIONAL DU PATRIMOINE NATUREL CSRPN

Avis du CSRPN des Pays de la Loire du 9 novembre 2023

Après un préambule interrogatif sur la pertinence de créer de nouveaux commerces sur le site, le CSRPN indique, conformément à la demande qui lui a été faite par les services de l'Etat, différents points qu'il lui semble important de notifier au maître d'ouvrage.

Une première critique est émise quant au mode de prospection réalisé par le bureau d'études, en partie sous la pluie, et sans utilisation de plaques à reptiles.

Le CSRPN regrette ensuite la minimisation de la perte, dans le cadre du projet :

- d'une prairie mésophile et de l'absence de compensation sur ce point
- de friches, dont les enjeux sont certes faibles mais qui constituent un isolat intéressant.

En conclusion, le CSRPN considère qu'il est difficile de s'assurer que les impacts ont été bien évalués et regrette un manque d'ambition sur le plan des mesures compensatoires, ainsi que sur le mode de gestion de celles-ci.

Plusieurs propositions sont émises par le CSRPN en matière de mesures compensatoires :

- prélèvement de plançons existants sur le site pour la création d'une saulaie prévue dans le projet, plutôt qu'un apport de plantes exogènes ;
- toitures végétalisées : utilisation d'espèces indigènes et diversifiées propices à l'avifaune en lieu et place des espèces habituelles ;
- proposition, sur un plan général et sur l'espace public, d'utiliser davantage d'espèces indigènes et de prendre en compte, pour le choix de ces espèces, l'impact du changement climatique.

Il est par ailleurs demandé au maître d'ouvrage des précisions quant aux impacts sur l'avifaune des vitrages utilisés et des types d'éclairage projetés. Une interrogation concerne aussi le rôle éventuel des gabions pour la compensation concernant les reptiles, notamment les lézards.

Après délibération, le CSRPN émet un **avis favorable**, assorti des remarques énoncées.

Réponse du maître d'ouvrage au CSRPN (non daté)

Le maître d'ouvrage prend acte des remarques et critiques exprimées dans l'avis du CSRPN et entend par ce mémoire y apporter des réponses satisfaisantes.

➤ *Concernant la critique énoncée sur la piètre qualité des inventaires réalisés, le bureau d'études indique qu'il s'est appuyé, dans ses conclusions, sur des prospections sur site étalées de 2016 à 2022. Il fournit à cet effet un tableau de ces missions de terrain, comportant la date et la météo de ces 9 prospections faunistiques, le nom de l'écologue intervenant ainsi que l'objet de l'étude spécifique. En conclusion, il apparaît que les inventaires récents n'ont pas mis en exergue d'enjeux plus importants que ceux réalisés toutes ces dernières années.*

Toutefois, en complément du travail effectué et avec le souci d'un suivi régulier, le maître d'ouvrage s'engage à lancer une nouvelle campagne d'inventaires en 2024, sur les quatre saisons.

➤ *Sur un autre plan et en accord avec le CSRPN, il est décidé de procéder à la pose de 10 plaques à reptiles, avec vérifications au printemps et en été. En ce qui concerne les chauves-souris, trois campagnes seront aussi conduites au printemps, à l'automne et en été.*

➤ *Le CSRPN soulève, dans son avis, la question des enjeux, minorisés de son point de vue, de la perte de la prairie mésophile et des friches présentes sur le site :*

- les enjeux de la prairie mésophile : il est fait état, par le bureau d'études, d'un relevé portant sur 39 espèces végétales seulement. Cette prairie présente toutefois un intérêt pour les insectes et les oiseaux (31 espèces, dont aucune n'utilise la prairie pour la nidification). Il est aussi à souligner que cet espace en herbe est inclus dans un secteur totalement minéralisé, ce qui limite les échanges sur le plan faunistique.

Afin de compenser la destruction de cette prairie de 9 100 m², le maître d'ouvrage propose, en s'appuyant sur les propositions du CSRPN, d'utiliser, sur les toitures végétalisées, une riche palette d'espèces végétales, de façon à répondre aux cortèges floristiques représentatifs de ces habitats. Les toitures, avec un entretien par fauchage en-dehors des périodes de nidification, s'avèreront ainsi propices à l'accueil d'oiseaux, d'insectes, de lézards...

- les enjeux des friches : il est rappelé qu'il n'y a été recensé, sur le plan des espèces menacées, que la présence du Lapin de garenne. Les chauve-souris n'y passent que pour la chasse et le repérage sur site a conclu en l'absence de tout reptile et de tout amphibien. La présence d'oiseaux est toutefois relevée, notamment sur les haies situées au pourtour de la friche et sur la saulaie existante.

Deux mesures compensatoires seront réalisées, la création d'une saulaie de 600 m², avec l'emploi de plançons indigènes, ainsi que cela est préconisé par le CSRPN et la pose de 12 hibernacules (abris à reptiles) qui viendront remplacer les gabions envisagés antérieurement.

➤ *Sur le plan des végétaux utilisés sur les espaces publics, le maître d'ouvrage retient les propositions du CSRPN quant aux palettes végétales à déployer sur les espaces verts, associant des espèces à la fois indigènes et adaptables au changement climatique. Cela vaut pour les arbres (chêne vert, frêne élevé, bouleau verruqueux ...), et aussi pour les strates arbustives, les couvre-sols et les plantes hygrophiles (noues et zones humides).*

III - Analyse des observations recensées à l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré trente-trois (33) jours, six (6) permanences ont été tenues.

Un registre dématérialisé a été mis en place à l'adresse suivante : <https://www.registredematerialise.fr/6117>

ainsi qu'une adresse mail dédiée : enquete-publique-6117@registre-dematerialise.fr

Trois (3) dossiers et trois (3) registres d'enquête « papier » ont été mis à la disposition du public, ainsi qu'un ordinateur sur chaque site accueillant des permanences :

- au siège de l'enquête : mairie de quartier Nantes-Bottière
- au pôle métropolitain Erdre et Loire
- à la mairie centrale de Nantes.

La commission d'enquête a reçu vingt-quatre (24) personnes et a constaté :

- neuf (09) observations sur le registre d'enquête de la mairie de quartier Nantes-Bottière dont trois (03) courriers,
- une (01) observation sur le registre de Nantes mairie centrale,
- aucune observation sur le registre du pôle métropolitain Erdre et Loire.

Le registre dématérialisé a confirmé quatre cent soixante-seize (476) contributions avec intégration des observations des registres « papier ».

Le procès-verbal des observations a été remis en main propre à M. Hubert GOUPIL DE BOUILLÉ et à Mme Anaëlle CHARTIER de PARIDIS 21, le 18 mars 2023 à 09h00. M Luc VISSUZAIN, de Nantes Métropole nous a rejoint en visio.

ANNEXE N° 2

La réponse des porteurs de projet est parvenue à la commission d'enquête le 28 mars 2024 par mail et remis en main propre en format papier.

ANNEXE N° 3

*
* *

Un registre dématérialisé permet une analyse fine des observations déposées par le public.

Au début de la permanence du 28 février 2024 le registre dématérialisé enregistrait 48 observations et en 9 jours ce nombre a été porté à 476. Une critique lancée par internet a été reprise par plusieurs contributeurs en « copier/coller », l'objectif affiché de cette alarme étant rédigé de la manière suivante « *si les enquêteurs publics sont inondés d'avis négatifs et de questions, cela les obligera à y répondre et à prendre en compte la vague de contestation* ». Le tableau ci-dessous fait le bilan de la représentativité du public.

Observations	Nombre d'observations	Nombre de contributeurs réels
Signées	93	20
Suivant incitation internet considérée comme une pétition	187	1
Anonymes même adresse IP et simultanéité des observations	26	7
Doublons	3	0
Autres	167	167
TOTAL	476	196

*
* *

Pour une meilleure lecture de ce chapitre, les observations du public ont été enregistrées de la manière suivante :

1 - numérotation des observations

La numérotation comprend :

- un chiffre selon l'ordre d'arrivée sur le registre dématérialisé
- un suffixe selon que l'observation a été déposée par courrier (**C**), sur l'adresse mail dédiée (**M**), sur le registre dématérialisé (**W**), sur le registre papier (**R**)
- un code de 2 lettres si l'observation a été déposée dans un des lieux d'enquête, à savoir :
 - * **NB** : pour la mairie de quartier Nantes-Bottière
 - * **EL** : pour le pôle métropolitain Erdre et Loire
 - * **NC** : pour la mairie de Nantes centrale.

Exemple : **1 W** = dépôt direct sur le registre dématérialisé
 27 R/NC = note sur le registre papier de la mairie de Nantes centrale

2 – synthèse des observations par thème

3 – réponse du porteur de projet : en italique

4 – avis de la commission d'enquête : en encadré

Observations du public

AVANT-PROPOS : les questions posées par la commission d'enquête dans le procès-verbal de synthèse (**ANNEXE N° 2**) ainsi que les réponses des porteurs de projet au procès-verbal de synthèse (**ANNEXE N° 3**) sont consultables en intégralité en fin de rapport.

Dossier

Le dossier comporte trois sous-dossiers : la demande d'autorisation environnementale unique, le PC 01 et le PC 02.

Les dossiers ont été reclassés et ordonnancés, d'abord par les services préfectoraux, puis par les commissaires enquêteurs afin d'en faciliter l'accès par le public.

Le public a remarqué que les références de renvois vers d'autres documents des dossiers n'étaient pas conformes à la réalité (obs. 67 W).

Réponse des porteurs de projet

*Il est précisé dans le cerfa n°16964*01 que les pétitionnaires du projet sont :*

- La SNC Paris-Gestion
- La SCI du Perray
- SARL Compagnie de Phalsbourg

Avis de la commission d'enquête

Les commissaires enquêteurs prennent bonne note de cette précision.

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Plusieurs contributions ont abordé des sujets environnementaux, dont le réchauffement climatique, l'avenir de la planète, les défis ...

La majorité des observations sur l'autorisation environnementale concerne en particulier :

1 - L'eau

Beaucoup d'observations s'expriment sur l'impact du projet sur l'eau, sa qualité et sa ressource, qu'elle soit superficielle ou souterraine, mais aussi sur le risque d'inondation en aval du projet.

1- 1 Eaux pluviales

L'impact sur les eaux pluviales est ici associé à l'imperméabilisation ou à la végétalisation des sols.

Dans son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a souhaité un éclaircissement sur la différence de surfaces de pleine terre par rapport à la situation actuelle.

Extraits de la réponse des porteurs de projet

Typologies des surfaces			
	Actuels	Futurs	Delta
Surface totale parcelle	161 614	161 614	
Surface de pleine terre	38 499	28 307	- 10 192
Surface totale éco-aménagée	38 869	69 667	+ 20 698
Coefficient de Biotope Surfacique (CBS)	0.24	0.30	+ 0.06
% d'imperméabilisation de la parcelle	73 %	67 %	- 6 %

- *Le projet permet une augmentation des surfaces éco-aménagées de 20 698 m² (soit + 63% par rapport à l'existant)*
- *6% d'imperméabilisation en moins*
- *Meilleure répartition des quelques 28 300 m² de pleine terre et de 26 000 m² de toiture végétalisée et bacs (les surfaces sont reprises sur le plan ci-dessous)*
- *Meilleure qualité des espaces végétalisés*

Figures représentant les surfaces végétalisées avant/après



Il est également rappelé que les 6,2 ha de surfaces éco aménagées indiqués lors du Conseil Métropolitain d'octobre 2021, correspondent à l'atteinte d'un coefficient de biotope surfacique de 0,3 minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP Paridis (avec le projet de PC03 à côté du PC02)

Il est à noter que le parc du Perray, s'étalant sur les permis PC1 et PC2, et constituant une part importante de la pleine terre du projet, intègre également une surface importante de noues d'infiltration.

Selon la perméabilité du sous-sol, deux options sont prises pour le recueil et l'évacuation des eaux pluviales, l'infiltration ou le transfert au réseau public après écrêtement.

Sur ce thème, la commission d'enquête a posé les questions suivantes :

1 - lorsque le sous-sol est perméable, ceci sur la plus grande surface du projet, les eaux pluviales sont recueillies en noues et en bassins paysagers, assurant un rôle d'infiltration ; la capacité des bassins permet d'assurer le recueil d'une pluie d'orage de fréquence centennale. Comment seraient prises en compte les pluies d'orage plus importantes, supérieures à la pluie centennale pour le risque d'inondation, compte-tenu notamment des risques d'inondation dans les quartiers situés en aval ?

Réponse des porteurs de projet

La capacité de rétention des eaux pluviales passe de 3 600 m³ existants sur Paridis à 9 720 m³ pour le projet. La surface artificialisée est quant à elle diminuée. Le projet est donc bien plus performant en termes de gestion des eaux que lors de la création de Paridis, ou encore de la situation actuelle.

Conformément au règlement pluvial intercommunautaire, en cas d'inondation, c'est-à-dire de débordement des ouvrages, les eaux ne seront pas déversées au réseau public mais seront gérées par écoulement en surface sur la parcelle du projet en priorité.

Extraits de la réponse de Nantes Métropole

Nantes Métropole a mis en place, dans le cadre de la révision du PLUm de 2018, un zonage EP qui fixe la crue de référence et les débits de fuite par secteur dans chaque bassin versant.

Le bassin versant des Gohards a fait l'objet d'améliorations conséquentes depuis 20 ans grâce à la mise en place d'un parc linéaire sur la ZAC Bottière-Chênaie disposant de bassins régulateurs. L'ouverture du ruisseau des Gohards a permis également une amélioration qualitative des eaux et une renaturation du site.

La ZAC Doulon-Gohards, en aval, suit actuellement la même logique et contribuera notamment à améliorer la situation avenue de l'horticulture.

De la même manière, les bassins de rétention sur Paridis vont contribuer à améliorer la situation en matière de recharge des nappes, lutte contre les inondations, renaturation et amélioration de la qualité des EP (les eaux de parking en surface sont très polluées).

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.

2 - comment seraient gérés ces bassins qui sont considérés comme des parcs de détente accessibles au public, tel le parc du Perray, notamment en période hivernale ou en cas d'orage estival ? Il y a aussi lieu de recueillir les déchets surnageants.

Réponse des porteurs de projet

L'entretien et la gestion des bassins seront assurés par l'exploitant du site. Une attention particulière sera apportée au bon développement de la végétation dans les noues afin qu'elles puissent parfaitement remplir leurs fonctions. Le dimensionnement des noues tient compte des fréquences de pluie réglementaires. Les porteurs de projet qui seront les futurs exploitants sont particulièrement soucieux de la propreté du site et assureront une collecte très régulière des déchets qui pourraient être laissés dans les noues.

3 - sur le secteur du parvis de Paris, les eaux pluviales sont recueillies en noues et chaussées réservoir assurant l'infiltration jusqu'à une occurrence de débordement trentennale et en bassins bétonnés, assurant un rôle d'écrêtement avant rejet dans le réseau pluvial public.

Comment seraient gérées les pluies supérieures à la pluie de fréquence trentennale, sachant que la capacité du réseau public est importante ?

Réponse des porteurs de projet

Le rejet au réseau public sera fixé et limité à 36,2 l/s (contre 690 l/s aujourd'hui) au-delà, les eaux seront gérées en débordement sur la parcelle du projet puis par écoulement en surface sur le domaine public en cas d'évènement pluvieux extraordinaire. Les réseaux publics ne seront donc pas surchargés par le projet.

La notice hydraulique de chacun des permis de construire, décrit à l'aide de plans notamment les niveaux de services auxquels il convient de répondre, et la manière dont les pluies importantes sont gérées.

Avis de la commission d'enquête

Les récentes et nombreuses inondations vécues en France en 2024 ont certainement eu un impact sur le public intervenu pendant l'enquête publique.

Actuellement les eaux pluviales ruissellent sur des toitures et sur un vaste parking en enrobés bitumineux, imperméables, avant d'être rejetées vers le réseau public.

La réponse des porteurs de projet conforte les informations présentes au dossier.

Le projet privilégie l'infiltration des eaux pluviales recueillies par des noues et des bassins paysagers, selon un risque de débordement de fréquence centennale. Lorsque le sous-sol est peu perméable les eaux pluviales sont recueillies en noues, chaussées réservoirs et réservoirs bétonnés, assurant un rôle d'infiltration dans la mesure du possible et un rôle d'écrêtement avant rejet dans le réseau pluvial public (risque de débordement de fréquence trentennale).

En cas de débordement, les eaux pluviales seront gérées dans l'emprise du projet et sur les rues adjacentes, ce qui est conforme au règlement pluvial intercommunautaire.

Le coefficient de biotope surfacique CBS de 0,30 est conforme au PLUm (0,30 en zone UMb, grands ensembles et secteurs de projet urbain) ; il n'est pas imposé une surface minimale de pleine terre.

1-2 Eaux souterraines, nappe phréatique

Beaucoup d'observations signalent l'impact potentiel de la réalisation du parking souterrain de quatre niveaux, sur l'écoulement de la nappe aquifère en phase de travaux puis en exploitation

La commission d'enquête demande :

1 - pendant la phase de travaux, quel serait l'impact des terrassements, comment seraient recueillies les eaux d'infiltration et où seraient-elles dirigées ?

Réponse des porteurs de projet

Un phasage de travaux sera respecté afin de créer en premier lieu les ouvrages de rétention d'eaux pluviales du projet. Les noues d'infiltration du Parc du Perray seront parmi les premiers ouvrages réalisés et en particulier avant les travaux de terrassement du parking. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront donc opérationnels dès la phase travaux. Ainsi, les eaux d'exhaure qui seront à gérer pendant la phase de terrassement pourront être infiltrées directement sur la parcelle, via ces ouvrages.

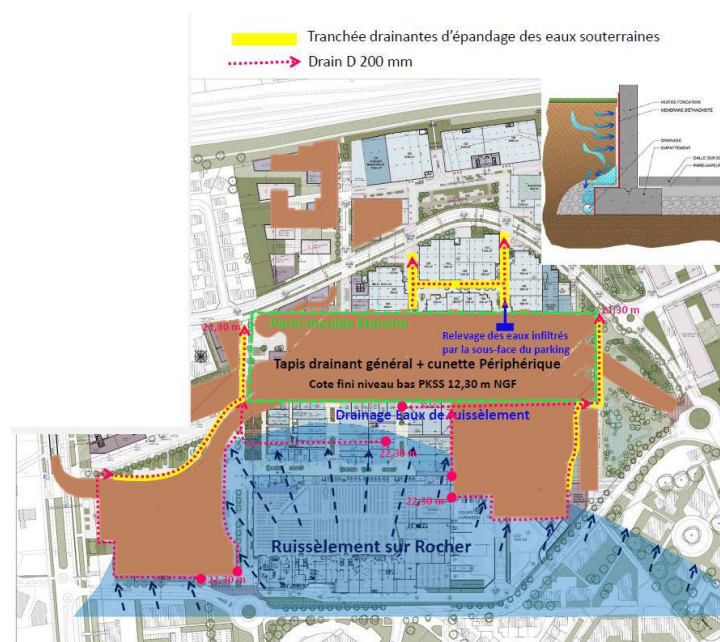
2 - en exploitation, la cloison berlinoise serait-elle parfaitement étanche ? Est-il envisagé un recueil des eaux s'infiltrant au niveau le plus bas ? Il est prévu la mise en place d'un drain extérieur le long de la cloison berlinoise. In fine, quel serait le fonctionnement de la nappe aquifère ?

Extraits de la réponse des porteurs de projet

En phase exploitation, deux dispositifs sont prévus pour gérer les eaux souterraines le long des parois du parking.

Un tapis drainant général avec cunette périphérique récupère les eaux qui s'infiltreraient par la sous-face et/ou les parements et seraient « piégées » dans le ceinturage complet du parking en berlinoise étanche. Ces eaux seront pompées et envoyées vers des complexes drainants sur les alluvions.

Les eaux souterraines qui s'écoulent vers la nappe aquifère et qui seraient interceptées par le parking souterrain seront captées par des drains en périphérie et envoyées vers des complexes drainants sur les alluvions. Ces ouvrages sont totalement dissociés des ouvrages de rétention/infiltration des eaux superficielles



Avis de la commission d'enquête

La commission note que les bassins d'infiltration seront réalisés avant la phase de terrassements afin d'y recueillir les eaux d'exhaure ; elle propose de faire transiter ces eaux à travers un filtre constitué de bottes de paille afin de piéger les matériaux très fins.

En phase d'exploitation, les eaux souterraines seront captées par un tapis drainant sous le parking et un drain derrière la paroi verticale, puis relevées par une pompe pour être réinfiltrées dans la nappe active des alluvions. La commission estime qu'il y aura lieu de pouvoir contrôler le bon fonctionnement de l'ensemble et d'intervenir en cas de dysfonctionnement.

La diminution de la profondeur du parking souterrain, en le réduisant de quatre à trois, voire deux niveaux, limiterait son impact sur la nappe aquifère.

Bilan hydrique

Le bassin d'infiltration des eaux pluviales, constituant le parc du Perray, se situe à l'Est du parking souterrain, c'est-à-dire en aval du parking selon la pente du terrain et celle du paléochenal.

Le projet se situe en amont du ruisseau des Gohards. La commission d'enquête souhaite avoir un bilan eaux pluviales / eaux souterraines, apporté par le projet, en termes de quantité et qualité, pour l'alimentation de ce ruisseau.

Extraits de la réponse des porteurs de projet

87% des eaux pluviales du projet ont pour vocation à être réinfiltrés dans les sols alors que dans la situation existante toute l'emprise imperméabilisée est connectée au réseau public.

En termes de traitement quantitatif, la capacité de rétention des eaux pluviales passe de 3 600 m³ existants sur Paridis à 9 720 m³ pour le projet.

Extrait de la réponse de Nantes Métropole

Un bilan hydrique à l'échelle du bassin versant n'est pas faisable.

Avis de la commission d'enquête

L'infiltration de 87 % des eaux pluviales permettra de recharger la nappe phréatique.

Associé à l'éventuelle diminution de la profondeur du parking indiquée précédemment, le bilan hydrique eaux souterraines / eaux superficielles serait favorable à l'alimentation par les eaux souterraines du ruisseau des Gohards situé en aval.

2 - Biodiversité

2-1 Les aspects faune/flore

La commission d'enquête considère qu'il serait utile que les porteurs du projet synthétisent, dans leur mémoire en réponse, un constat sur les aspects faunistiques et floristiques du site actuel et la définition des études et inventaires envisagés.

Les contributions relatives aux aspects faune-flore nécessitent de la part des porteurs de projet un rappel synthétique des études déjà réalisées dans ce domaine ainsi que de celles qui sont programmées ces prochaines années.

Extraits de la réponse des porteurs de projet

Aspects faunistiques et floristiques du site actuel

Comme indiqué dans le dossier, des expertises écologiques, menées par le bureau d'études THEMA se sont déroulées de septembre 2016 à juin 2022. Ces expertises menées par un botaniste et trois faunistes ont permis de réaliser un diagnostic complet sur les 4 saisons et d'établir des inventaires floristiques et faunistiques, ainsi que les habitats présents sur le site du projet.

Inventaires en cours et à venir (2024).

Dans leurs réponses aux avis du CSRPN et de la MRAe, les porteurs de projet ont indiqué avoir initié une nouvelle campagne 4 saisons, devant se dérouler sur 2024.

Les taxons inventoriés et les périodes d'investigations sont présentés ci-après :

- Inventaires flore et habitats

Il est prévu la réalisation d'une campagne vernale (avril-mai 2024), d'une campagne estivale (juin-juillet 2024) et d'une campagne de fin d'été (août-septembre 2024) pour la flore et les habitats.

- Inventaires faunistiques

Les prospections de terrains concerneront tous les groupes terrestres suivants : oiseaux, insectes, reptiles, amphibiens et mammifères.

La composition et la répartition des populations animales seront décrites en fonction des différents milieux rencontrés sur le site. Une carte précisera les secteurs particulièrement importants (sites de nidification, de reproduction, zones refuges) pour les espèces de chacun des groupes faunistiques étudiés (insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, chiroptères).

Trois campagnes seront réalisées : avril-mai, juin-juillet et août-septembre 2024.

Le calendrier des inventaires 2024 ci-après présente toutes les campagnes prévues sur l'année 2024 :

	2023			2024									
	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct
Flore / Habitats							X		X		X		
Amphibiens (nocturne)						X							
Reptiles							X	X	X				
Avifaune			X			X		X				X	
Rapaces nocturnes						X							
Insectes							X		X		X		
Mammifères terrestres													
Chiroptères							X		X			X	

Avis de la commission d'enquête

Les remarques du CSRPN, rappelées dans plusieurs observations lors de l'enquête, ainsi que celles de la MRAe, sont bien prises en compte par les porteurs de projet et seront concrétisées par des expertises complémentaires. Dont acte.

2-2 Les arbres et la végétation

La commission d'enquête considère qu'il apparaît nécessaire de répondre aux observations du public en mettant en parallèle le contexte existant et le contexte futur, tant sur les plantations à proprement parler que sur les surfaces de pleine terre ou destinées à recevoir une végétation.

De nombreuses contributions font part de critiques quant à la suppression de 300 arbres adultes et de 37 000 m² de terres naturelles.

La commission d'enquête juge absolument nécessaire que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte des réponses précises sur le sujet.

La commission d'enquête considère qu'il apparaît nécessaire de répondre à ces observations en mettant en parallèle le contexte existant et le contexte futur, tant sur les plantations à proprement parler que sur les surfaces de pleine terre ou destinées à recevoir une végétation.

Extraits de la réponse des porteurs de projet

Etat des lieux de l'existant : faible qualité écologique et faible diversité

Pour rappel, le projet d'aménagement conduira à la perte de 8 417 m² de pelouses entretenues, 6 796 m² de prairies mésophiles de fauche, 149 m² de prairies mésophiles enfrichées, 12 348 m² de terrains en friche et de terrains vagues, 3 910 m² de fourrés mélangés à des ronciers, 2 032 m² de ronciers, 300 m² de saulaie, 3 642 m² d'espaces verts (autre que les pelouses entretenues), 1 398 m² de bassin de régulation des eaux pluviales, 623 m² de haie (indigène et exogène) mélangé à des ronciers, 304 arbres isolés, ainsi que de plusieurs linéaires de haies arbustives et arborées (91 ml), haies ornementales (264 ml) et d'alignements d'arbres (912 ml).

Ces chiffres sont à mettre en correspondance avec le projet dont la végétation représente un enjeu majeur. Ainsi, le projet permet une revégétalisation, tant qualitative que quantitative, bien plus importante que ce qui existe actuellement, comme le démontrent les développements ci-après.

*Concernant les 304 arbres supprimés, il convient de rappeler qu'il s'agit principalement de Pin noir d'Autriche (*Pinus nigra austriaca*) et de Pin parasol (*Pinus pinea*), à savoir des espèces ornementales non indigènes, ce qui leur confère un intérêt floristique relativement faible.*

Ce que le projet va apporter : diversité et richesse biologique

La suppression des 304 arbres sera de plus largement compensée par la plantation de 364 arbres en pleine terre et 202 arbres plantés sur dalles et en bac, soit un différentiel de +262 arbres. Il convient aussi de souligner que sur les 480 arbres identifiés sur l'aire d'étude, le projet d'aménagement prévoit d'en conserver 176 arbres et d'en transplanter une dizaine. Enfin, le projet prévoit 6,4 ha d'espaces végétalisés dont 2,8 ha en pleine terre, 2,6 ha sur toiture et dalle, comprenant notamment 1 660 m² de fourrés et 140 ml de haies.

In fine, le projet offrira davantage d'espaces verts (toutes strates confondues) en comparaison avec le site actuel, et de fait une diversité biologique plus riche qu'aujourd'hui, notamment par une palette végétale largement composée d'espèces endémiques, et qui sera mise en exergue par le suivi écologique en phase d'exploitation.

Les nouvelles surfaces d'espaces verts prévues dans le cadre du projet, beaucoup plus importantes qu'aujourd'hui, joueront aussi le rôle d'îlots de fraîcheur utiles dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Avis de la commission d'enquête

Les explications synthétiques des porteurs de projet attestent de leur volonté de conférer au projet une dimension paysagère importante, avec pour finalité un site aménagé plus riche sur le plan végétal et mieux adapté au changement climatique.

2-3 Les zones humides

Plusieurs observations signalent la destruction de la zone humide de 300 m² et reprennent l'avis défavorable du SAGE estuaire de la Loire. Une observation regrette que la piste cyclable traverse cette zone par une passerelle.

La commission d'enquête souhaite avoir le bilan final de la mesure compensatoire, consistant en la création d'une zone humide de 600 m², sur le service écologique flore – faune.

Réponse des porteurs de projet

Concernant la plus-value écologique, la zone humide compensatoire sera plantée de saules issus de la zone humide impactée, mais aussi de quelques hélophytes. Le développement d'une strate herbacée aujourd'hui absente au sein de la zone humide sera donc déjà porteur d'une plus forte biodiversité qu'en l'état actuel.

Concernant la faune, la diversification des habitats possibles permettra d'offrir différentes zones refuges mais aussi différentes sources de nourriture.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que la zone humide compensatoire soit aménagée en première phase de chantier, afin d'y transplanter les saules et plantes de la zone détruite.

3 - Coût des mesures environnementales

La commission d'enquête estime que le tableau des estimations des mesures environnementales peut être amélioré en prenant ou non en compte les éléments qu'elle indique.

Synthèse de la réponse des porteurs de projet

Les porteurs de projet détaillent les coûts prévisionnels des mesures environnementales. La liste suivante constitue une synthèse :

- *Aménagements paysagers (travaux préparatoires, terrassements, bacs, plantations, toitures végétalisées) : 6 771 600 € HT*
- *Assainissement des eaux pluviales : mesures alternatives comme les noues et les bassins d'infiltration : 1 270 000 € HT*
- *Dispositifs de production d'énergies renouvelables : 6 986 m² de panneaux photovoltaïques : 3 990 000 €*
- *Mesures en faveur de la faune (nichoirs, refuges, hibernaculums ...) :*
 - *Abris herpétofaune (x12) : 2 600 € HT environ (le coût n'est pas très élevé puisqu'il est demandé de récupérer les matériaux sur place, notamment les branches, produits de terrassements, etc).*
 - *Hôtels à insectes (x4) : 1 200 € HT (300€/unité)*
 - *Nichoirs à oiseaux (x7) : 420€ HT (60€/unité)*
 - *Gîtes à chiroptères (x6) : 720 € HT (120€/unité)*
- *Création de la zone humide compensatoire : Environ 3 600 € HT (comprend le décaissement + prélèvement des plançons in situ + plantation)*
HH

- *Suivi à moyen et long terme :*
 - *suivi faune-flore et zone humide (n+1, n+3, n+6 et n+10) : 22 000 € HT*
 - *suivi spécifique de la zone humide (n+2, n+7, n+13, n+16, n+20, n+26 et n+30) : 2 100 € HT.*
- *Gestion des terrassements :*
Les porteurs de projet poursuivent les études en s'appuyant sur l'expertise d'une société spécialisée pour la valorisation des terres hors site. Compte tenu des volumes de déblais valorisables de l'ordre de 243 000 m³ et des études à poursuivre notamment pour identifier des sites d'accueil des terres valorisables, les porteurs de projet vont engager environ 460 000 € HT d'études supplémentaires pour la valorisation des terres, hors mise en œuvre. La gestion des terres valorisables, sous réserve de trouver des sites d'accueil, est estimée approximativement à 6 000 000 € HT.

Le traitement des terres polluées, limitées principalement aux zones des stations-services, sera suivi par une maîtrise d'œuvre spécialisée avec un coût global (études + mise en œuvre) estimé à environ 1 600 000 € HT.

Avis de la commission d'enquête

Sur la base de ces estimations détaillées, la commission totalise le coût prévisionnel des mesures environnementales à 19 000 000 € HT alors qu'il était prévu une fourchette de 14 191 230 à 16 411 230 € HT dans le dossier.

Le coût des mesures environnementales représente environ 6 % du coût prévisionnel du projet, ce qui semble correct à la commission d'enquête.

Il reste cependant une grande incertitude sur la méthode de valorisation des déblais et leur destination.

PROJET

Concertation préalable

Des habitants indiquent n'avoir assisté à aucune concertation ou dialogue citoyen, malgré les engagements de la mairie de Nantes.

Plusieurs contributeurs ont regretté ne pas avoir été consultés en amont de l'enquête publique, notamment avant le vote du PUP au conseil métropolitain du 8 octobre 2021. Ils demandent si des réunions publiques peuvent être envisagées avec la CNDP et à être informés de l'avancée du projet au fur et à mesure des travaux.

Il est, également signalé, à plusieurs reprises, que le projet ne répond pas aux attentes des habitants exprimées lors du Grand Débat « Fabrique de nos Villes » en 2023.

La commission d'enquête souhaite un rappel de la concertation préalable depuis le démarrage du projet.

Extraits de la réponse des porteurs de projet

Synthèse des prises de contact avec les riverains du projet Paridis 21

Les associations de riverains

- 1 - ASA Goelette Rachel
- 2 - ASA PERRAY (Michel Lecointre)
- 3 - ASL Domaine de la Haluchère
- 4 - Nantes Métropole Habitat – Résidence du Perray

Campagne de Porte à porte

1 600 portes en 2019 à proximité directe de la zone commerciale de Paridis, de part et d'autre du périphérique.

Matinée d'échanges – Parvis de la Haluchère

A l'initiative de la Métropole, en 2023.

Concertation avec les acteurs du commerce

Sous l'égide de la CCI, de nombreux échanges entre les porteurs de projet et les associations de commerçants Plein Centre et l'UNACOD.

Information du public post-enquête et durant la phase de chantier

La commission d'enquête souhaite connaître les concertations locales qui seraient menées lors de la mise au point du projet, ainsi que l'information du public lors des différentes phases de chantier, avec éventuellement comme l'a souhaité un contributeur : une maquette.

Réponse des porteurs de projet

Les porteurs de projet, conscients du besoin d'information sur les prochaines étapes à venir, notamment relativement aux phases de réalisation du projet, envisagent de mettre en place, à compter du démarrage des travaux préparatoires, un site internet regroupant les principales informations et actualités du projet, en incluant une maquette virtuelle en 3D.

Des points réguliers d'informations seront également maintenus avec les représentants des ASL des lotissements voisins, dans la continuité de la démarche initiée jusqu'à présent.

Avis de la commission d'enquête

Le public a regretté ne pas avoir été informé du projet Paridis 21. Cependant, des informations ont bien été faites en amont de l'enquête publique ainsi que le confirment les porteurs du projet.

La commission d'enquête prend bonne note que Paridis 21 s'est engagé à mettre en place un site internet afin que le public puisse suivre l'évolution du chantier et de poursuivre ses rencontres avec les lotissements voisins.

1- Chantier

1-1 Phasage du chantier

Considérant l'évolution du projet, la commission d'enquête a souhaité la mise à jour du phasage des travaux.

Réponse des porteurs de projet

Compte tenu des délais d'instruction du dossier, une mise à jour du phasage est en effet indispensable :

Phase 0 : 2022 – 2023

Enfouissement des lignes HT et dépose des lignes aériennes

Phase 0b : 2026 – 2026

Démantèlement des stations-services et dépollution du site

Création des bassins d'infiltration sur le parc du Perray

Création d'un parking provisoire de 1 400 places côté route de Paris

Phase 1 : 2026-2027 Réalisation du PC02

Phase 2 : 2026-2028 PC01

Démolition de la galerie et du parking

Construction du parking souterrain, de la galerie + grande surface de bricolage, du street mall et des logements LG2 et LG3

Aménagement des espaces extérieurs et du parc du Perray

Phase 3 : 2029-2030 PC1

Démantèlement du parking provisoire

Construction des lots LR et LG1

Aménagement du parvis de Paris

Avis de la commission d'enquête

Considérant le retard pris sur le calendrier prévisionnel du projet, Paridis 21 a, à la demande de la commission d'enquête, fourni une mise à jour du phasage du chantier, à titre indicatif, rien ne garantissant que ce programme pourra être suivi à la lettre.

1-2 Démolitions et terrassements

Lors des rencontres préparatoires à l'enquête, les porteurs de projet ont évoqué une étude en cours pour l'utilisation et la valorisation des alluvions et colluvions extraites dans le cadre de l'amélioration de terres agricoles dégradées.

La commission d'enquête considère cette solution très intéressante. Elle souhaite avoir à disposition les études approfondies en cours mentionnées lors de ces rencontres, notamment celles de valorisation agricole. Si ces études sont peu ou pas avancées, il y a lieu que le porteur de projet s'engage à les réaliser avant le démarrage du chantier. Quels secteurs peuvent faire l'objet de cette valorisation : maraîchage, parcelles de faible qualité agronomique, zones raviniées ... ? Des contacts ont-ils été pris avec des entreprises agricoles ?

Pour compléter, la commission d'enquête estime qu'il y a lieu de différencier (d'une façon indicative à ce niveau d'étude) :

- d'une part :
 - les volumes de matériaux des bâtiments démolis : comment se fera le tri des matériaux (béton, bois, ferraille, plastique, autres)
 - les volumes de chaussées et couches de forme extraits : traitement des matériaux pollués, concassage in situ, réemploi
 - les volumes de déblais rocheux : modes d'extraction
 - les volumes de déblais dans les alluvions : part pouvant être valorisée pour l'agriculture
 - les volumes de remblais : utilisation de quels déblais ?
 - les volumes de terre végétale mis en réserve pour les aménagements paysagers.

- d'autre part, leur répartition :
 - en remblais in situ
 - en valorisation agricole
 - en carrière pour les matériaux inertes non dangereux
 - en biocentre pour les matériaux pollués.

Synthèse de la réponse des porteurs de projet

Il convient en effet de différencier les types de matériaux qui seront générés par le projet.

Dans un premier temps, les stations-services seront démantelées et dépolluées, aussi un volume d'environ 4 600 à 6 000 m³ de terres sera excavé et évacué du site pour traitement en filière appropriée pour terre polluée.

Les terres excavées, non polluées et pouvant être valorisées en filière agricole et/ou paysagère, pour un volume estimé de 330 000 m³ environ (volume minimum de 243 000 m³ auquel pourraient être ajoutés environ 86 000 m³ suivant études à affiner), seront évacuées vers des sites à identifier ; un bureau d'études sera désigné pour ce faire, selon capacité des sites à accueillir les volumes estimés.

L'estimation des volumes pouvant être valorisés est issue d'une étude technique faite par une entreprise spécialisée, jugeant de l'état de pollution des sols ainsi que leur nature par sondage sur la profondeur des ouvrages en infrastructure et analyse en laboratoire.

L'étude de valorisation des terres in situ avec un système de lavage/criblage nécessitera des études complémentaires en phase chantier. Les solutions qui pourraient être mises en œuvre, dans la limite raisonnable des nuisances sonores, de poussières et de gestion des eaux que cela engendre, le seront. La place occupée avec une telle installation demeure également un point de vigilance par rapport aux enjeux du projet.

Le volume de terre nécessaire aux remblais est de l'ordre de 14 000 m³ et proviendra exclusivement du réemploi de déblais du site. De la même façon, la terre végétale en place sera stockée sur site pour être réemployée dans la constitution des espaces végétalisés futurs.

Les éléments concernant le tri et le réemploi des matériaux de déconstruction sont présentés dans le rapport de NEO ECO, intégré au dossier dans le paragraphe 6.4.6.2 Déchets.

Les porteurs de projet confirment leur engagement à mener les études permettant de dégager des solutions responsables pour la gestion des déchets et des terres excavées, et d'en assurer la mise en œuvre quand cela est rendu possible.

Avis de la commission d'enquête

La commission relève notamment :

1 - le volume de déblais valorisables en filière agricole et/ou paysagère, (estimé à 330 000 m³) pour lesquels il existe une grande incertitude sur la méthode de valorisation ; il y a lieu que les porteurs de projet, qui ont confirmé leur engagement, lancent rapidement les études complémentaires de valorisation.

L'éventualité de la diminution de la profondeur du parking souterrain permettrait une réduction drastique du volume de déblais.

2 - une erreur sur le tonnage de béton à démolir, estimé à plus de 463 000 tonnes est en réalité de l'ordre de 46 000 tonnes.

Le recyclage par concassage afin d'obtenir des granulats ne pourra se faire qu'hors site en carrière spécialisée.

Nuisances

Un grand projet comme celui de Paridis 21 génèrera de nombreuses nuisances : bruit, vibrations, envol de poussières, ... par la démolition des bâtiments et l'extraction des déblais.

Le transport des déblais non réutilisés in situ va nécessiter une « noria » importante de camions vers les voies adjacentes (route de Paris, périphérique...), tant pour les déposer en carrière que pour améliorer des terres agricoles. Des personnes venues s'exprimer lors d'une permanence estiment ce déblaiement à environ 20 000 camions.

Réponse des porteurs de projet

1 - Comme indiqué dans le dossier, une charte chantier vert sera imposée à l'ensemble des intervenants du projet (Annexe 2 du dossier de demande d'autorisation commerciale).

2 - Une organisation spécifique sera mise en place entre les entreprises chargées du terrassement, les porteurs de projet et les services compétents de la métropole ainsi que la DIR Ouest afin de convenir des itinéraires et horaires à respecter par les camions.

La durée du terrassement est estimée à environ 8 à 12 mois, selon méthodologie et exutoires identifiées, notamment pour les terres valorisées.

Avis de la commission d'enquête

Il est évident que les phases de démolition des bâtiments et d'extraction des déblais seront créatrices de nuisances (bruit, envol de poussières, ...) pour le voisinage, notamment la clinique Jules Verne et le lotissement riverain ; il y aura lieu de surveiller l'application de la charte « chantier vert » mentionnée pendant toute la durée du chantier et de prendre en compte les plaintes le cas échéant.

2 - Programme

2-1 Le développement des surfaces commerciales

Une part importante des contributions reçues lors de l'enquête sont critiques et négatives quant à la pertinence d'étendre de 26 000 m² le complexe commercial existant, cette surface représentant par ailleurs une part prépondérante des surfaces dévolues par le PLUm aux surfaces commerciales dans le Nord-Est de Nantes.

Ces critiques portent aussi sur les impacts prévisibles du projet sur le tissu commercial local ainsi que sur les commerces du centre-ville de Nantes.

Des contributions pointent également l'opposition des concepts de la ville du quart d'heure et des circuits courts vantés par la municipalité avec le tout-voiture qui transparait à travers le développement conséquent du nombre de places de stationnement dans le projet Paridis 21.

La commission d'enquête considère qu'il est nécessaire de mieux justifier la création de ces 26 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires.

Elle considère que cette justification doit aussi permettre de mesurer les impacts prévisibles sur les surfaces commerciales existantes, grandes et petites, tant dans le centre-ville que sur le secteur Nord-Est.

Réponse des porteurs de projet

Il est important de rappeler que la notion de ville du quart d'heure est définie comme une ville polycentrique permettant à chacun de répondre à l'ensemble de ses besoins dans la limite de déplacements réduits en temps et en distance, que ce soit à pied, à vélo ou en transport en commun (Carlos Moreno en 2016).

Le projet Paridis y répond parfaitement, puisqu'un des enjeux en augmentant le nombre de m² commerciaux est justement de proposer aux usagers et clients du site, une offre commerciale complète leur évitant ainsi de devoir se déplacer dans plusieurs sites et limitant de fait les déplacements autour et au sein de la métropole.

La partie commerciale répond à un besoin des habitants du quart Nord-Est de la métropole identifié par les études menées par les services techniques de Nantes-Métropole, par ceux de la C.C.I. corroborées par les études menées par l'AURAN.

Répondant au souhait d'une meilleure répartition entre l'offre et la demande de commerces, de services et de loisirs sur l'ensemble du territoire métropolitain, le projet a obtenu l'accord de la CDAC à l'unanimité moins une abstention et celui de la CNAC à l'unanimité.

De la même manière, le fait de proposer une offre de bureaux dimensionnante sur le site, qui est bien desservi par les transports en commun, permet de répondre à ce besoin de polycentrisme et de ville du quart d'heure.

Il est rappelé également que les porteurs de projet ont fait une demande formelle à la métropole pour que la ligne 11 de bus soit étendue et desserve la rue du Perray, des études sont en cours en ce sens avec la SEMITAN et la Métropole.

De la même manière, le maillage cyclable du projet et sa connexion au réseau de la métropole témoignent que les alternatives à la voiture sont au centre des préoccupations du projet.

Il n'en demeure pas moins que le site doit proposer une offre de stationnement suffisante et justement dimensionnée dans le respect du cadre réglementaire du PLUm.

Le projet s'y est donc employé avec en plus une optimisation du nombre de places de stationnement en prenant en compte les foisonnements possibles. A cela s'ajoute la conception réversible de 672 places de stationnement.

Il est rappelé que le projet prévoit toute destination confondue, un total de 4 346 places de stationnement, quand l'application réglementaire, sans mutualisation en prévoyait 4 933.

Enfin les porteurs de projet indiquent qu'un travail est mené avec la métropole et ses services visant un ajustement du nombre de places de stationnement du site, se traduisant par une diminution substantielle. Cette réflexion ne pouvait être intégrée au projet présenté, le PLUm devant auparavant être modifié.

La zone de chalandise du projet n'évolue que peu à pas par rapport au site existant, principalement structurée par l'hypermarché qui est un invariant du projet, il n'y a donc pas de novation sur ce point.

Enfin s'agissant des circuits courts, l'hypermarché Leclerc de Paridis est un partenaire très important des filières de production locale puisqu'il compte 66 contrats d'approvisionnement en ALLIANCES LOCALES.

Réponses de Nantes Métropole

Le développement de surfaces commerciales porté par le projet Paridis a fait l'objet d'une analyse et d'une validation par Nantes Métropole sur la base des principaux éléments suivants :

- les 26 000 m² de surfaces de vente créés s'inscrivent dans le plafond de surfaces projetées à horizon 2030 sur le quadrant Nord-Est de l'agglomération qui figurent actuellement dans l'OAP Commerce du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

- ce projet se déploie sur un territoire en fort développement démographique (+ 1.8%/an).

- le quadrant Nord-Est dispose d'une densité commerciale plus faible que la moyenne métropolitaine.

- le quadrant Nord-Est dispose de 2 polarités commerciales majeures : Paridis qui porte un projet de renouvellement urbain avec du développement commercial et Beaujoire sur lequel est étudié un projet de renouvellement urbain qui devrait tendre vers une réduction importante de la surface de vente de l'hypermarché Carrefour.

- la typologie des surfaces commerciales prévues (grandes et moyennes surfaces spécialisées avec un nombre restreint de petites surfaces de vente) s'inscrit globalement dans ce qui est souhaité par la Métropole sur les polarités majeures, à savoir l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales en équipement de la maison et de la personne qui peuvent difficilement s'installer sur les polarités de proximité.

- une partie importante du programme commercial s'appuie sur du redimensionnement d'enseignes déjà en place et sur l'accueil d'une locomotive en bricolage.

- cette programmation limitée en petites surfaces a pour but de préserver la capacité de renforcement des polarités commerciales de proximité en place sur le quadrant Nord-Est.

- la Métropole a acté avec les porteurs de projet la mise en place d'un comité d'enseignes qui lui permettra de jouer un rôle dans la régulation de la commercialisation afin d'assurer les équilibres avec les autres polarités commerciales du territoire et notamment le centre-ville de Nantes.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les explications fournies dans le mémoire en réponse rendent bien compte du double objectif du projet : développement de la polarité commerciale, d'une part (notion de proximité liée au concept de la ville du quart d'heure) et rayonnement sur le quart Nord-Est de l'agglomération, d'autre part.

Il est toutefois reconnu que le nombre de places de stationnement, lié aux exigences du PLUm, est trop important et mériterait d'être revu à la baisse, dès lors que les aspects réglementaires inhérents au PLUm seraient modifiés en amont.

2-2 La partition entre bureaux et logements

La question du programme immobilier est certainement celle qui a rassemblé le plus de commentaires durant l'enquête. La répartition entre les surfaces commerciales, les surfaces de bureaux et celles dédiées à l'habitat est fortement critiquée, le manque de logements apparaissant de plus en plus crucial.

La commission demande donc aux porteurs de projet de réexaminer les modalités de la programmation et la clé de répartition.

Réponse des porteurs de projet

La répartition des programmes est le fruit des années de concertation avec les services de la métropole. Des projets à proximité (Carrefour Beaujoire, ou Sogeprom) devant proposer une importante offre de logements, et Paridis 21 compléter l'offre commerciale et tertiaire de la zone, tout en inscrivant un véritable volet résidentiel.

L'évolution des besoins est évidemment prise en compte et le travail de concertation avec la Métropole se poursuit. Aussi une augmentation du nombre de logements est à l'étude entre les porteurs de projet et la Métropole et devrait se voir proposée dans le cadre d'un permis de construire modificatif, après modification du PLUm.

Réponse de Nantes Métropole

Le développement de programmes tertiaires fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain de la route de Paris, de la même manière que l'industrie du XXIème y est invitée dans le secteur des Batignolles. Il s'agit en effet de réaliser des quartiers actifs, mixtes, dans lesquels les salariés s'épanouissent aussi bien que les habitants et les visiteurs. Les actifs sont en effet de plus en plus sensibles au cadre de vie dans lequel ils travaillent, avec une offre de transports en commun performante, restauration, crèche, équipements sportifs... Bref, un cadre urbain intense et de qualité qui constitue une vraie rupture avec le concept des zones d'activités développé lors des 30 glorieuses.

Les difficultés de recrutement des entreprises amènent celles-ci à prendre en compte cette attente.

Par ailleurs, Nantes Métropole a pour volonté de rééquilibrer le marché tertiaire de périphérie au profit de l'Est de la Métropole, particulièrement sur ce secteur idéalement desservi, alors que l'Ouest a connu un développement très important ces 30 dernières années.

Le marché immobilier de bureaux neufs à Nantes se maintient à un bon niveau, à environ 60 000m²/an, y compris en 2023.

La proposition de répartition de la Surface Plancher sur l'OAP au PLUm prend en compte les éléments en considérant également la façade sur le périphérique qui n'est pas adaptée pour de l'habitat.

Néanmoins, les propositions faites d'augmentation du nombre de logements sur le secteur du street mall paraissent opportunes et possibles, de même que le transfert de bureaux vers l'habitat sur l'îlot positionné sur le parvis de Paris. Les propositions seront donc étudiées et conduiront à une modification du programme de l'OAP. Elles ne peuvent être intégrées formellement dans le cadre du dossier en cours d'instruction. Néanmoins cette réponse vaut engagement de Nantes Métropole.

La mixité sociale restera de mise comme prescrit dans l'OAP, soit 30 % de Logements Sociaux et 6 % de Logements Abordables (BRS, PLS) pour ces nouveaux programmes, conformément au PLH.

Avis de la commission d'enquête

Quant à une répartition des surfaces bâties au détriment du nombre de logements dans le programme, les observations recueillies seront prises en compte tant par les porteurs de projet que par Nantes Métropole. L'augmentation envisagée du nombre de logements nécessitera toutefois une modification de l'OAP. Cette réponse vaut engagement de Nantes Métropole.

2-3 La maison de santé

Un groupement de professionnels de santé du secteur recherche des locaux pour s'installer (environ 1 000 m²).

2-4 L'animation de quartier

La demande d'un cinéma revient très souvent dans les observations et à travers cette demande, celle de l'animation du futur quartier (espaces culturels, de sports et de loisirs, aires de jeux pour les enfants...).

La commission d'enquête considère que cette attente en matière d'animation de quartier et de jeux pour enfants mérite une attention particulière,

Réponse des porteurs de projet

La question du cinéma a été abordée de nombreuses fois dans le travail de concertation mené entre la Métropole et les porteurs de projet. Finalement l'offre de cinéma a été privilégiée sur les communes de Carquefou et la Chapelle-sur-Erdre, les autorisations ayant d'ailleurs été délivrées.

Dans ce contexte, les porteurs de projet souhaitant maintenir une offre culturelle dans le projet, ont proposé d'y développer une salle de spectacle, équipement sous représenté sur le territoire dans la jauge proposée. Dans le cadre du dispositif d'informations qui sera mis en place, les offres de loisirs et culture qui seront développées seront précisées au public.

Enfin le projet prévoit évidemment des espaces de jeux pour enfants.

Réponse de Nantes Métropole

La question de l'installation d'un cinéma a été analysée par la Métropole et la Ville de Nantes. Il a été considéré que des projets étaient à l'étude sur des communes voisines (Carquefou et La Chapelle-sur-Erdre) et qu'ils allaient pouvoir couvrir le besoin de renforcement de l'offre cinématographique de ce secteur de l'agglomération. Dans ce contexte, l'installation d'un nouveau cinéma à Paridis n'a pas été retenue par les élus.

Par ailleurs, un projet de salle associative est en cours dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Bottière-Pinsec.

Le Maître d'Ouvrage a proposé en remplacement une salle de spectacle qui constitue une alternative intéressante pour les habitants du quadrant Nord-Est de la Métropole

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les réponses fournies par les porteurs de projet et, en premier lieu, par Nantes Métropole sont bien évasives sur ce plan et ne traduisent pas une volonté assurée de créer un pôle d'animation sociale sur le site et notamment sur le parvis de Paris, tel qu'il est projeté.

2-6 Les effets cumulés

La MRAe des Pays de la Loire indique que les éléments communiqués sur les effets cumulés ne répondent pas à l'attente d'une évaluation des incidences cumulées des nombreux projets urbains dans le secteur Nord-Est de l'agglomération nantaise au niveau des trafics routiers et de l'environnement sonore.

Plusieurs observations relèvent des lacunes sur l'évaluation des effets cumulés. Ainsi, certaines interventions signalent que les projets sur le site proche des Batignolles ne sont pas cités : projet Eiffage de 40 000 m² de bureaux et de surfaces dites de laboratoire sur une partie du site Kelvion, projet Cougnaud de construction de bureaux et de 400 logements sur l'ancien site Goss. Effectivement, la commission d'enquête constate que la carte de localisation des projets d'aménagement immobilier connus (page 860 de l'étude d'impact) est incomplète. Par ailleurs, sur le territoire de Nantes-Est, il y a d'autres projets immobiliers potentiels telle la restructuration Carrefour – Société Générale sur le secteur de la Beaujoire.

La commission d'enquête souhaiterait connaître plus précisément les effets cumulés, certes en matière d'augmentation des trafics routiers et du bruit généré, mais surtout en matière d'occupation des bureaux et de concurrence commerciale sur le secteur Nantes-Est et dans la zone de chalandise estimée du projet Paridis 21.

Réponse des porteurs de projet

Le sujet des mobilités est abordé dans le paragraphe suivant.

Le sujet du développement commercial et tertiaire du secteur Nantes Est est déjà évoqué dans les éléments précisés par Nantes Métropole dans les paragraphes précédents.

Avis de la commission d'enquête

La réponse des porteurs de projet renvoie soit aux chapitres précédents soit suivants. La commission d'enquête considère qu'une partie des informations est, effectivement, donnée mais que la perspective des effets cumulés n'est pas vraiment abordée. C'est sans doute un peu prématuré de les évaluer au stade actuel du projet.

3 - Mobilités

3-1 La circulation automobile au sein du projet et le stationnement

La question du stationnement, de son fonctionnement et surtout de sa très forte évolution en nombre de places a été un sujet assez mobilisateur. Cet essor du nombre de places est notamment critiqué en ce qu'il serait la conséquence d'un développement commercial hors norme et d'un projet du tout-voiture.

La commission d'enquête demande que soit mieux justifiée cette propension à accroître aussi nettement le parc de stationnement

Réponse des porteurs de projet

La note chapeau des permis de construire présente les besoins théoriques de stationnement par programme ainsi que le bilan total compte tenu des possibles mutualisations.

Aussi il peut être précisé :

- *203 places de stationnement sont dédiées au logement*
- *3 800 places de stationnement servent autant au commerce, qu'au loisir/culture, et au bureau*
- *342 places de stationnement sont réservées aux collaborateurs du commerce*

Soit un total de 4 346 places de stationnement. Il convient de préciser que l'application des ratios réglementaires, sans prise en compte de la mutualisation autorisée, en prévoyait 4 933.

Il est également précisé que le parking de Paridis est déjà largement utilisé par les visiteurs et supporters lors des événements de la Beaujoire. Cet usage sera maintenu dans le futur et les conditions d'accès adaptées en conséquence.

Réponse de Nantes Métropole

Le volume de places de stationnement a été réglé par la norme de PLUm en vigueur, cette norme va évoluer dans le cadre de la modification 2 qui doit être approuvée en février 2026. Pour les polarités commerciales majeures, les projets de renouvellement urbain devront fournir une étude de stationnement, qui sera approuvée par Nantes Métropole, visant à réguler la place de la voiture en favorisant la mutualisation et le foisonnement. La norme propre au stationnement lié au commerce y sera supprimée. Cela permettra au Maître d'Ouvrage de réduire le volume du parking sous-terrain afin d'être cohérent avec les objectifs du PDU.

Cette modification ne peut être intégrée formellement dans le cadre du dossier en cours d'instruction. Néanmoins cette réponse vaut engagement de Nantes Métropole.

Avis de la commission d'enquête

La commission note que, d'une part, le nombre de places prévues est inférieur aux ratios réglementaires actuels et que, d'autre part, Nantes Métropole s'engage à faire évoluer les normes de stationnement sur l'agglomération en mutualisant le stationnement dans les zones associant logements, commerces, bureaux et activités récréatives.

.../...

Avis de la commission d'enquête (suite)

Le mémoire en réponse a le mérite d'expliquer le mode de calcul du nombre de places de stationnement rendu obligatoire par le PLUm. Nantes Métropole souhaite corriger cette forme d'incohérence, dans ce projet, entre l'agrandissement important du parc de stationnement et la volonté de privilégier les modes doux et les transports en commun.

Cet aspect sera donc revu dans le cadre d'une modification du PLUm prévue en 2026 et vaut engagement de la collectivité.

La question du nombre de places de stationnement souhaitable, et non seulement réglementaire, revêt par ailleurs une importance non négligeable quant aux impacts du parking souterrain (déblaiement et traitement des eaux souterraines). Une diminution de la jauge du parking souterrain serait à même d'influer favorablement sur le nombre de ses niveaux.

3-2 Transports en commun

Des observations indiquent la nécessité de renforcer les transports en commun.

La commission d'enquête note la proximité du pôle multimodal Haluchère – Batignolles et le passage ou le terminus de lignes de bus à proximité du projet.

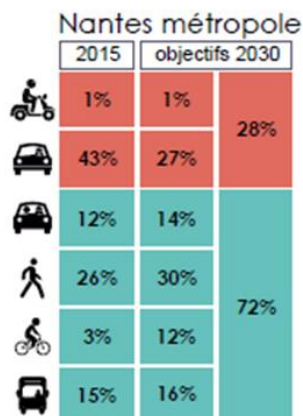
La commission d'enquête est en accord avec les porteurs de projet pour renforcer la desserte par la création d'un arrêt de bus rue du Perray ; ceci permettrait de desservir le PC 02 (habitat et commerces).

Une observation indique que le domaine ferroviaire n'est pas pris en compte, alors qu'existent les infrastructures de la ligne de chemin de fer Doulon – Carquefou à l'Est du projet, derrière les ateliers municipaux nantais, en relation avec la ligne de tram-train Nantes-Châteaubriant.

Extraits de la réponse de Nantes Métropole

Nantes Métropole affiche une politique volontariste à travers le Plan de Déplacements Urbains.

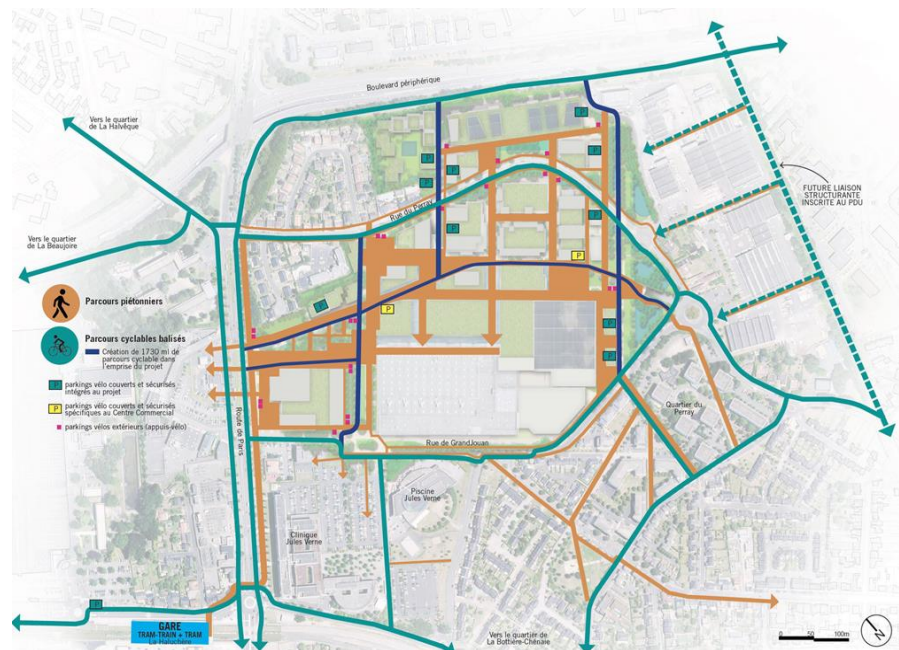
Objectifs du PDU Nantes Métropole 2018-2027 perspectives 2030



Ainsi, le projet Paridis fait l'objet d'une vision incluant l'ensemble des modes de déplacements et problématiques de mobilité sur le site et sur ses abords tant immédiats qu'à une échelle un peu plus large.

Il sera l'occasion d'améliorer les continuités piétonnes et cyclables tant pour accéder au site que pour circuler sur ses abords :

- confortement des continuités piétonnes rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris
- sécurisation des traversées de la route de Paris
- transformation de l'actuel parking en vaste espace dédié aux modes de déplacements actifs
- sécurisation des cheminements cyclables par la création de nouveaux aménagements et par la sécurisation des continuités existantes (rue du Perray, rue Grandjouan, route de Paris).
- création d'une offre de stationnement vélo conséquente sur l'opération.



L'ensemble des traitements de voirie mis en œuvre permettra également d'optimiser au mieux le fonctionnement du réseau de transports en communs actuel.

Les réflexions circulatoires intègrent une vision plus large et à plus long terme de réduction collective de l'usage de la voiture, afin de conserver un niveau de trafic équivalent à aujourd'hui dans les années qui viennent, tant autour de Paridis que sur les quartiers alentours qui sont également en cours d'évolution.

La porte de Carquefou sera étudiée quant à elle dans le cadre d'une étude portant sur la route de Paris afin d'accompagner les transformations à venir sur cette entrée d'agglomération. La question de la traversée cyclable sera intégrée au projet.

Avis de la commission d'enquête

La commission note l'objectif du plan de déplacements urbains, de diminution de l'usage de la voiture par l'augmentation des mobilités douces et des transports en commun.

En termes de mobilités douces, le projet Paridis 21 s'intègre aux projets riverains de Nantes Métropole ; cependant il y aurait lieu de poursuivre ceux-ci le long de la route de Paris au-delà du périphérique.

DIVERS

1 – Façades vitrées

Plusieurs observations font part d'inquiétudes quant au choix d'une architecture très marquée par ses façades vitrées, particulièrement sur les constructions du street mall et les bureaux. Ces remarques s'appuient sur le constat éprouvé, année après année, des effets liés au réchauffement climatique, lors notamment des périodes de canicules, de plus en plus éprouvantes.

La commission d'enquête souhaite que soit développée une synthèse du travail réalisé par les bureaux d'études en matière d'adaptation des constructions projetées au dérèglement climatique, suivant leur exposition.

Réponse des porteurs de projet

Les porteurs de projet rappellent ici, sans reprendre l'ensemble des études produites par les bureaux d'études techniques que :

- Les programmes tertiaires et de commerce visent une certification BREAM VERY GOOD
- Les programmes de logement visent une certification NF HQE
- La réglementation thermique applicable par le projet est la RT2012, cela étant, les porteurs de projet ont pris l'engagement, librement et dans un souci de prise en compte des enjeux environnementaux, de s'inscrire dans le référentiel E+ C- avec les cibles E2 C1. La conception du projet est établie sur l'objectif d'améliorer de 16% les cibles de la RT2012
- Leur ambition à s'inscrire dans le respect de la RE2020 bien qu'ils n'y soient pas obligés réglementairement.
- Enfin, les niveaux Bbio calculés à dates sont les suivants (4.2.1.6 Certifications du projet – dossier AEU) - les niveaux Bbio tiennent compte notamment des critères d'éclairage naturel et d'exposition :

			Bbio	Bbio max	gains
PC2	Lot MS	Bâtiment 7 Commerces, Loisir, Bureaux	193,6	231,2	16%
		Bâtiment 7 bureaux R+4 R+5 Est	113,7	140	18%
		Bâtiment 7 bureaux R+4 R+5 Ouest	121,5	140	13%
		Bâtiment 8 Commerces, Logements	78,9	103,9	24%
		Bâtiment 9 Commerces, Restauration, Logements	78,1	107,6	27%
PC1	LOT SM	Bâtiment 1 Commerces	218,4	250	13%
		Bâtiment 2 Commerces, Bureaux, Restauration	173,3	207,7	17%
		Bâtiment 3 Bureaux, Restauration	149,9	152,3	2%
		Bâtiment 5 Commerces, Bureaux, Restauration	194,6	211,9	8%
		Bâtiment 6 Commerces, Restauration	199,9	246,1	19%
	LOT LG	LG1 Bâtiment AB Commerces, Logements	45,2	78	42%
		LG1 Bâtiment C Commerces, Logements	69,5	108,5	36%
		LG1 Bâtiment D Commerces, Logements	65	95,9	32%
		LG2 Bâtiment AB Crèche, Logements	54,7	78,3	30%
		LG2 Bâtiment C Services, Logements	59,8	106,4	44%
		LG3 Bâtiment A Logements	40,2	60	33%
		LG3 Bâtiment B Logements	58,7	60	2%
		LG3 Bâtiment C Logements	39	60	35%
	LOT CC	Commerces, Restaurant, Snacking, Fitness, Bureaux	206,3	208,9	1%
	LOT LM	Commerce	203,3	250	19%
LOT RT	Restaurants, Bureaux, snacking	155,8	167,5	7%	

Ces éléments traduisent une conception qui prend en compte de manière pragmatique les enjeux environnementaux, sur l'ensemble des points, en ce compris les apports de chaleurs et de lumière par les façades.

La conception paysagère contribuera aussi à l'atténuation de l'exposition directe des façades au soleil en été, et à l'inverse au soleil de pénétrer dans les bâtiments l'hiver, par une proposition d'essences d'arbres à feuilles caduques, en remplacement des pins abattus.

Avis de la commission d'enquête

Le réchauffement de la planète interroge tout à chacun. Un projet avec beaucoup de surfaces vitrées a interpellé aussi la commission d'enquête. Les porteurs de projets ont adressé des éléments de réponses techniques que les compétences des commissaires enquêteurs ne permettent pas d'analyser. Cependant, la commission d'enquête a pu constater l'intérêt des porteurs de projet pour que ce dernier soit le plus possible adapté aux nouvelles normes.

2 - Camp migrants de l'Est européen

Quelques observations abordent la présence du camp de « Roms » sur le chemin de la Barre, certaines s'inquiètent du déplacement des familles et de leur éventuel relogement dans les logements sociaux.

La commission d'enquête souhaite savoir où en sont les démarches entreprises pour le déplacement des familles concernées sur un site de stabilisation.

Réponse de Nantes Métropole

Nantes Métropole a engagé une politique de résorption de l'habitat indigne à l'échelle métropolitaine. Une équipe dédiée a été renforcée.

Cette démarche se décline sur toutes les communes de la Métropole.

L'identification des sites d'atterrissage est en cours sur chaque quartier de la ville de Nantes et chaque commune.

D'ores et déjà, sur le quartier Doulon-Gohards, il existe un terrain d'insertion au 380 route de Sainte Luce (12 bungalows) qui fonctionne bien.

Un autre terrain est programmé à côté. Nantes Métropole fournit les bungalows et une association gère le site avec des critères d'acceptation demandés (apprentissage du français, insertion économique, insertion par l'éducation).

Un terrain de stabilisation, qui constitue une forme de sas, est programmé à l'angle de la rue de la Papotière et de la route de Sainte Luce. Il est destiné aux familles qui ont encore du mal à s'insérer par l'habitat.

Le déménagement des ménages présents sur le chemin de la Barre est donc d'actualité avec une volonté de l'organiser dans le cadre d'une amélioration de leurs conditions de vie.

Avis de la commission d'enquête

La gestion des déplacements des familles Roms relève de Nantes Métropole. La réponse des services métropolitains confirme que ces familles sont prises en compte et que des sites d'atterrissage sont d'ores et déjà repérés.

3 – Stations-services

Le projet ne prévoit pas le maintien des deux stations-services. Plusieurs observations dénotent une inquiétude à ce sujet.

La commission d'enquête demande si le projet peut évoluer dans le sens du maintien au moins de l'une d'entre elles.

Réponse des porteurs de projet

L'ambition du projet guidée notamment par le principe de libérer la surface de l'usage de la voiture, le maintien d'une station-service n'est pas compatible.

Cela étant, l'exploitant de l'hypermarché Leclerc recherche un emplacement dans sa zone de chalandise pour y développer une station-service.

Avis de la commission d'enquête

Le projet Paridis 21 n'intègre aucune station-service. Toutefois, la commission d'enquête prend bonne note de l'intention de l'exploitant de l'hypermarché de rechercher un emplacement hors site pour y développer une nouvelle station-service.

4 – Boulangerie Ange

Le propriétaire de la Boulangerie Ange, hors du projet Paridis 21, souhaite avoir des renseignements précis sur son accès par la rue Jules Grandjouan. De même, il semblerait qu'une voie piétonne prévue empiéterait sur son parking.

Avis de la Commission d'enquête

Cette demande est hors sujet de l'enquête en cours, le terrain d'assiette de la boulangerie Ange n'étant pas intégré au projet.

Cf Tableau récapitulatif des observations du public en **ANNEXE N° 2**

La Commission d'enquête,



Françoise BELIN
Présidente



Christian KESSLER



Gérard LAFAGE

Le 08 avril 2024

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

ENQUÊTE PUBLIQUE unique
relative au
projet d'aménagement de la zone
commerciale **PARIDIS 21**

ANNEXES

ANNEXES

- Annexe 1 - publicité – plan des points d'affichage
- Annexe 2 - procès-verbal de synthèse des observations du public
- Annexe 3 - mémoire en réponse des porteurs de projets au procès-verbal de synthèse des observations