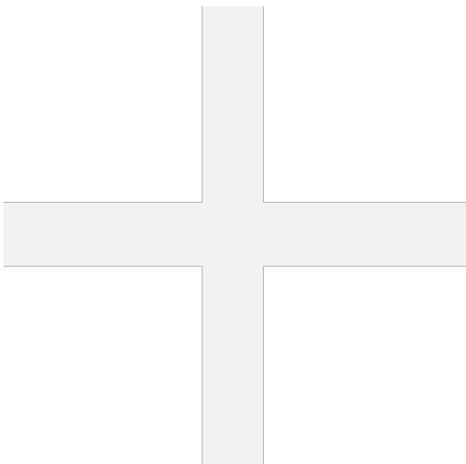


ZAC des Deux Ruisseaux

Thouaré-sur-Loire

Note du bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de ZAC

Avril 2024



Sommaire

Avant-propos	3
1 Contexte réglementaire et objectifs poursuivis	4
A Contexte réglementaire.....	4
B Objectifs poursuivis.....	4
2 Périmètre de l'étude et des tranches déjà réalisées.....	7
3 Positionnement de la concertation dans la procédure globale.....	8
4 Rappel des ateliers organisés.....	9
5 Rappel des autres temps forts de la concertation.....	14
6 Etat d'avancement des études.....	16
7 Pré-programmation envisagée	17
8 Invariants et pré-requis du projet.....	18
9 Le parti d'aménagement du projet : création de nouveaux quartiers résidentiels au sein du plateau bocager thouaréen préservé.....	20
10 Bilan de la concertation : réponses apportées aux questions des citoyens.....	25
11 Conclusion générale	40

Avant-propos

Créée en 2005, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Deux Ruisseaux ouvrait à l'urbanisation environ 61 hectares, en vue de la réalisation à terme de 1 430 logements diversifiés. En 2010, la compétence «ZAC Habitat» a été transférée des communes à Nantes Métropole. Courant 2011, l'aménagement de la ZAC des Deux Ruisseaux a été confiée à Loire Océan Développement (LOD), en tant qu'aménageur, en vue d'améliorer la maîtrise publique de la mise en œuvre de ce projet urbain par l'intermédiaire d'outils publics.

A ce jour, 2 tranches sont aménagées. **Les tranches 3 à 8 initialement définies lors de la création de la ZAC ont fait l'objet d'une mise à jour d'études environnementales** qui, en lien avec l'évolution réglementaire en matière de zones humides, ont mis en exergue la présence de nombreuses zones humides. **Les enjeux écologiques ont ainsi amené à reconsidérer le périmètre opérationnel des tranches 3 à 8** réduites aux secteurs Jaunais, Ruisseaux et Matière pour une urbanisation potentielle et une parcelle sur le plateau bocager central.

Afin de poursuivre la réalisation de ce projet urbain prenant en compte les nouveaux enjeux environnementaux, le conseil métropolitain de Nantes Métropole a approuvé lors de la séance du 08 octobre 2021 les objectifs poursuivis ainsi que les **modalités de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC des Deux Ruisseaux**.

La concertation s'inscrit dans le contexte de la procédure de modification de la zone d'aménagement concertée (article R311-12 du code de l'urbanisme) : « La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. ». **Les nouveaux enjeux environnementaux étant significatifs, la reprise de la procédure de création de la ZAC est nécessaire.**

La concertation préalable à la création d'une ZAC est définie à l'article L103-2 du code de l'urbanisme : avant toute création de ZAC, le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, durant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et ce, dès le commencement de toute étude préalable.

A l'issue de la concertation, le maire ou le président de l'EPCI en présente le bilan devant le Conseil municipal ou l'assemblée délibérante de l'EPCI qui en délibère (article L.103-6 du code de l'urbanisme).

Le présent bilan expose de manière synthétique le contexte de la concertation, la description de ses modalités, les principales questions et les contributions issues de la concertation, en date d'avril 2024.

1 | Contexte réglementaire et objectifs poursuivis

A | Contexte réglementaire

Le projet de la ZAC des Deux Ruisseaux se situe sur la commune de Thouaré-sur-Loire, à environ 10km à l'est de Nantes. Ce projet s'inscrit dans les politiques publiques de toute nature, mises en œuvre par la ville de Thouaré-sur-Loire et Nantes Métropole. A ce titre, il est soumis aux documents d'urbanisme réglementaires suivants :

- + **le PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain)** adopté lors du Conseil Métropolitain du 5 avril 2019,
- + **le PLH (Plan Local de l'Habitat) 2019-2025**, approuvé par le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2018,
- + **le PDU (Plan de Déplacements Urbains) 2018-2027**, Perspectives 2030, approuvé par le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2018,
- + **le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)** approuvé par le Conseil Métropolitain du 7 décembre 2018.

Le projet doit également répondre aux dispositions prévues par :

- + **le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne 2022-2027** adopté le 03 mars 2022,
- + **le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Loire** adopté le 09 septembre 2009, en cours de révision (approbation prévue courant 2024)

En complément, le projet sera soumis à **autorisation environnementale**, compte-tenu de sa superficie et des enjeux environnementaux. La demande d'autorisation environnementale comprendra :

- + **Une étude d'impact** qui sera élaborée au titre de l'évaluation environnementale ;
- + **Une demande d'autorisation** qui sera prise au titre de la loi sur l'eau ;
- + **Une éventuelle demande de dérogation** à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées (en cours d'étude selon les impacts du projet).

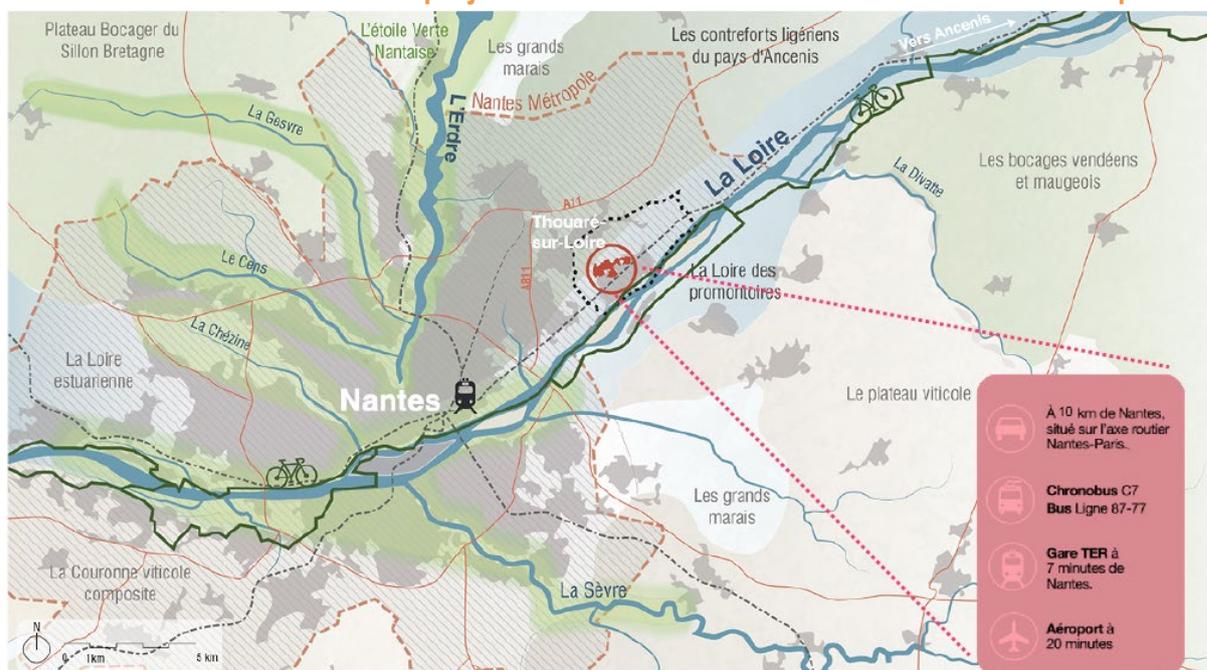
B | Objectifs poursuivis

Bénéficiant d'une diversité exceptionnelle de paysages (rives de Loire, marais, bocage et prairies), et d'une situation stratégique aux portes Nantes, **Thouaré-sur-Loire profite d'une bonne desserte en transports en commun** (gare SNCF, chronobus, etc.) **et d'un cadre de vie agréable**, qui en font une commune attractive et dynamique, à la population en constante augmentation.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements du PLH tout en préservant le patrimoine agricole et naturel riche qui marque l'identité de Thouaré, **le PLUm de Nantes Métropole priorise le développement urbain communal dans la centralité et le long des axes de mobilités structurants**. Récemment, le centre-bourg de Thouaré s'est renouvelé en intensification (quartier du Saule Blanc, opération cœur de ville en cours). En complément, au nord-ouest du territoire, dans un cadre paysager remarquable à révéler, le secteur des Deux Ruisseaux a commencé sa mutation dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) à vocation principale d'habitat diversifié créée en 2005 par la commune et transférée ensuite à la Métropole. Ce secteur est positionné à proximité immédiate de la route de Paris, de l'autoroute A11 et du cœur de bourg de Thouaré, tout en étant desservi par des lignes de transports en commun efficaces telles que le Chronobus C7.

Cette situation en fait un secteur privilégié pour capter, notamment, les actifs travaillant à Nantes et recherchant un cadre de vie agréable, suffisamment proches des services de la métropole tout en restant en marge de l’effervescence urbaine de Nantes.

Schéma de localisation du projet de la ZAC des Deux Ruisseaux dans la métropole



(source : les ateliers up+ de sce)

Créée en 2005, la ZAC des Deux Ruisseaux ouvrirait à l’urbanisation environ 61 hectares, en vue de la réalisation à terme de 1 430 logements diversifiés. A ce jour, 2 tranches sont aménagées :

- + la Tranche 1 (5ha) et le secteur du Halleray (2.1ha) offrant 117 logements
- + la Tranche 2 (5.2ha) offrant 282 logements.

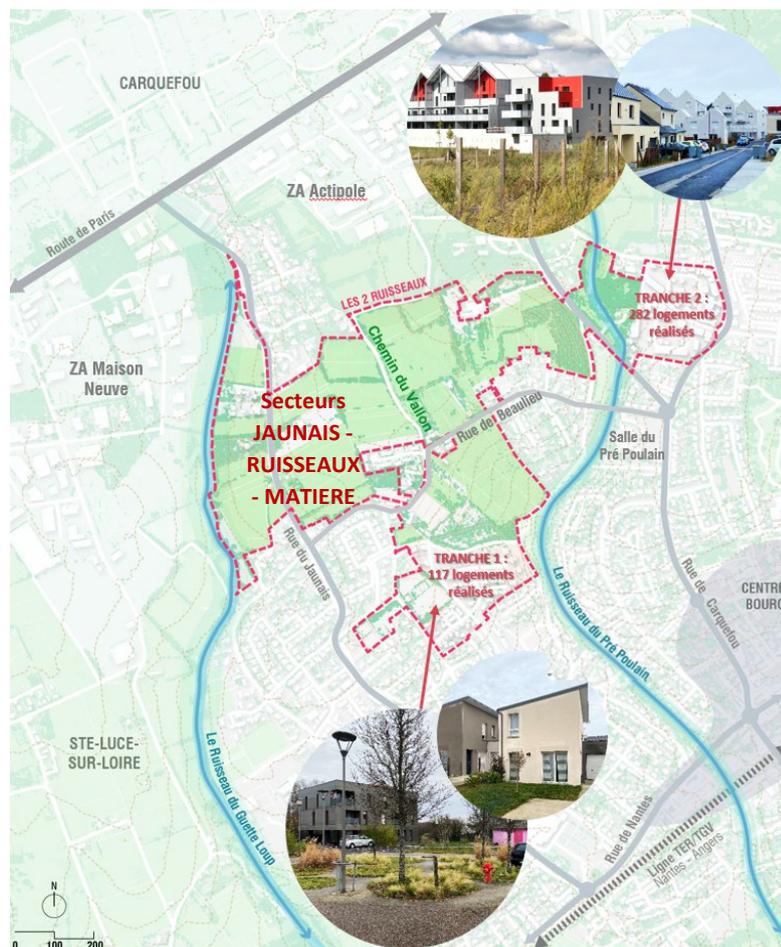
Les tranches 3 à 8 initialement définies lors de la création de la ZAC ont fait l’objet d’une mise à jour des études environnementales qui, en lien avec l’évolution réglementaire en matière de zones humides, ont mis en exergue la présence de nombreuses zones humides. **Les enjeux écologiques amènent à reconsidérer aujourd’hui le périmètre opérationnel des tranches 3 à 8** réduites aux secteurs Jaunais, Ruisseaux et Matière pour une urbanisation potentielle et une réserve foncière sur le plateau bocager central.

Les objectifs d’aménagement sur les secteurs Jaunais, Ruisseaux et Matière sont :

- + **Créer des nouveaux quartiers à dominante d’habitat** dans la continuité des secteurs urbains existants et connectés, par des liaisons aménagées, au centre-bourg de Thouaré-sur-Loire et les autres quartiers voisins (parc des sports ...)
- + **Proposer une offre de logements diversifiée** permettant de favoriser les parcours résidentiels (*évolution dans le temps des besoins en termes de logements*) et la mixité ;
- + **Faire de la richesse environnementale et de la qualité paysagère du site des atouts pour le projet urbain**, notamment par :
 - la prise en compte des zones humides existantes, en évitant, dans la mesure du possible, de les impacter ;
 - la conservation de la trame bocagère et boisée en tant que support de biodiversité et d’aménités paysagères (bienfaits qu’apporte la nature pour l’homme) ;

- la définition d'un modèle d'aménagement plus économe en terme de consommations d'espaces et de ressources naturelles ;
- + Structurer la trame des espaces publics des nouveaux quartiers par un maillage hiérarchisé, permettant d'organiser la transition avec les quartiers et hameaux pré-existants,
- + Organiser, par des aménagements adaptés, des axes de desserte existants et à créer, **une offre de mobilités** qui tienne compte du fonctionnement actuel, qui **privilégie et encourage le recours aux modes actifs** (piétons, cycles) et aux transports en commun et qui permette – par des déplacements sécurisés – les liens entre quartiers d'habitat, centre-bourg et zones d'emploi limitrophes.

Schéma de situation du projet de la ZAC des Deux Ruisseaux dans son contexte proche



(source : les ateliers up+ de SCE)

3 | Positionnement de la concertation dans la procédure globale

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

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

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

- **Un premier atelier de diagnostic et d'enjeux du site qui s'est tenu le samedi 13/02/2021**
- **Un second atelier le 29/05/2021 sur les scénarios d'aménagement possibles.**

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

- **Une information régulière sur le projet dans les médias municipaux**
- **La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un registre d'observations en mairie de Thouaré-sur-Loire et au pôle de proximité de Nantes métropole en format papier, ainsi que sur le site internet**
- **Une exposition en mairie de Thouaré-sur-Loire sur le scénario retenu**
- **L'organisation d'une réunion publique et de deux ateliers citoyens complémentaires**

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

4 | Rappel des ateliers organisés

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

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

1 ^{er} atelier de concertation	2 ^{ème} atelier de concertation	3 ^{ème} atelier de concertation	4 ^{ème} atelier de concertation
<p>Compléter les analyses réalisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre par un diagnostic partagé intégrant la « maîtrise d'usages » et croisant les différents points de vue</p> <p>Faciliter la compréhension des enjeux et de la complexité de la recherche des solutions</p> <p>Mettre en évidence les points de convergence sur lesquels il devient possible de construire un projet partagé.</p>	<p>Comprendre les propositions et différences entre les 2 scénarii par l'analyse comparative au regard des différentes thématiques identifiées au cours du premier atelier</p> <p>Développer une vision positive du projet à travers un récit sur un projet réussi</p> <p>S'accorder sur les qualités et l'identité du futur projet en imaginant des aménagements ou animations emblématiques.</p>	<p>Présenter le plan guide dans la continuité des défis d'aménagement déjà partagés lors des précédents ateliers.</p> <p>Comprendre et partager les évolutions du projet suite aux nouvelles investigations réalisées concernant les zones humides.</p>	<p>Présenter l'avant-projet dans la continuité du plan guide</p> <p>Apporter une appréciation critique sur différentes thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet agro-écologique et milieux naturels • La vie de quartier, espaces collectifs, liaisons piéton-vélo • Les différentes formes d'habitat

- **Le premier atelier de concertation** a permis de dégager 6 thématiques clé pour la réussite du projet :
 - + Des liaisons piétons et cycles pour raccorder les nouveaux quartiers au bourg
 - + Des formes urbaines diversifiées qui s'inscrivent harmonieusement dans le site
 - + Une offre d'équipements et d'animations à définir
 - + Des paysages de proximité pour un cadre de vie de grande qualité,
 - + Des espaces naturels à préserver et à révéler
 - + Des flux de circulation motorisée à maîtriser.

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

- + **C'est un quartier à raccrocher au bourg et aux équipements, mais aussi à animer par des lieux de vie.** L'atelier a répondu en insistant sur les liaisons sécurisées et attractifs pour les cyclistes et les piétons
- + **C'est l'environnement naturel du site qui doit déterminer le projet.** L'atelier a répondu à cela en affirmant que c'est le paysage qui doit marquer son identité.



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

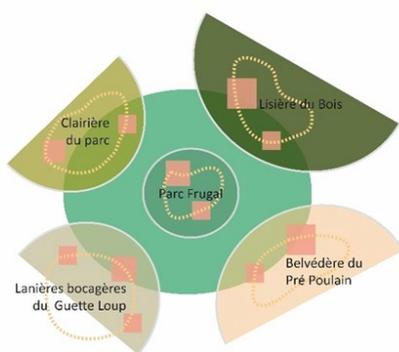
Le deuxième atelier de concertation a mis en débat deux scénarii proposant des approches différentes. Chaque scénario a été décrit et illustré par un concept général, un schéma d'aménagement et des croquis 3D des sites clé (cf. illustrations ci-dessous).

Les propositions suivantes sont ressorties des débats :

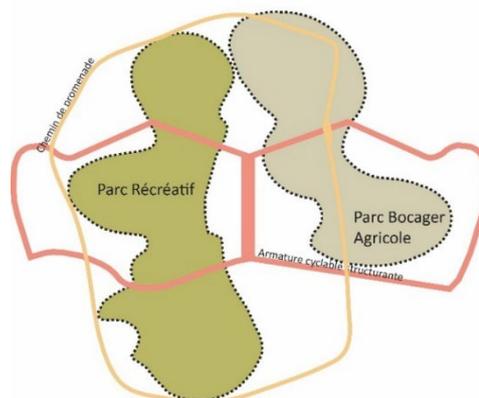
- + **La création d'une voie cyclable structurante Est-Ouest** a été préconisée unanimement.
- + **L'implantation des collectifs au pied des espaces naturels/boisés** est regardée favorablement par 75% des présents. Certains y sont opposés, notamment dans le souci de protéger le patrimoine végétal du site.
- + Les participants ont exprimé le **souhait d'un quartier animé, avec un équipement en position centrale**, et avec des espaces communs de qualité et bien répartis dans les différents îlots. Les participants ont souhaité **des placettes piétonnes au cœur de chaque quartier**, ainsi que **des espaces de publics de rencontre répartis dans les différents îlots**.

- + L'installation de vergers, jardins partagés et composteurs collectifs, ainsi qu'une animation de ces espaces partagés ont été perçues comme un point fort.
- + Les participants ont autant retenu la **préservation de l'aspect naturel pour la partie Est du site, que l'aménagement de la partie Ouest** (prairie récréative).
- + **Sur la mise en place d'un espace pâturé majoritairement inaccessible, les avis divergent.** Si l'idée de la présence d'animaux a trouvé un accueil plutôt positif, l'idée d'espaces « inaccessibles » a également pu interroger.
- + **L'extension de la ligne de bus au cœur du quartier est également un élément de projet qui est plutôt attendu**, mais avec des interrogations sur les contraintes pour l'aménagement de la voirie ou au regard de la relative proximité des arrêts existants.
- + **L'Intégration des formes urbaines dans la topographie** du site et la répartition des collectifs dans tous les îlots.
- + La nécessité d'avoir **des stationnements** pour les habitants des logements collectifs mais aussi pour de potentiels visiteurs.
- + Des **chemins piétons** qui prolongent le circuit du Vallon, ainsi qu'une liaison visible avec le centre-bourg et **une attention à la sécurité des déplacements piétons** vers le parc des sports ou le collège notamment.

Premier scénario présenté :
L'archipel du bocage thouaréen



Second scénario présenté :
Le parc actif des Deux Ruisseaux



(source : les ateliers up+ de sce)

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

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

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

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

Les réponses à ces questions sont présentées dans la partie 10 du présent document.

Plan guide présenté lors de l'atelier n°3



(source : les ateliers up+ de sce)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 | Rappel des autres temps forts de la concertation

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

- + **Une exposition publique** qui s'est déroulée du 13 septembre 2023 au 1^{er} décembre 2023 à l'espace de la Morvandièrre puis à l'hôtel de ville de Thouaré sur Loire. Dans le cadre de cette exposition, trois panneaux de synthèse présentaient le contexte et les enjeux du projet, le parti d'aménagement et ses déclinaisons thématiques (orientations paysagères, enjeux écologiques, programmation, déplacement viaires et mobilités apaisées) et la synthèse cartographique du plan guide.

Panneau n°1 : Synthèse du contexte et présentation des enjeux

LA ZAC DES DEUX RUISSEAUX

POUR SUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES QUARTIERS AU NORD DE THOUARÉ-SUR-LOIRE

LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de la ZAC des Deux Ruisseaux se situe sur la Commune de Thouaré-sur-Loire, à environ 10 km à l'est de Nantes.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'habitat (PLH) et en complément des aménagements réalisés dans le cadre du secteur des Deux Ruisseaux à commencer sa mutation du nord-ouest du territoire, dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) créée en 2020. A ce jour, 2 branches sont aménagées (branche 1 (B1) 117 logements / branche 2 (B2) 202 logements).

L'objectif de la poursuite du projet est de créer environ 300 logements supplémentaires, sur les secteurs Jaumais, Ruisseaux et Morière, correspondant aux branches 3 à 5 inclusivement, et répondant aux objectifs suivants :

- Faire de la richesse environnementale et de la qualité paysagère du site des atouts pour le projet urbain.
- Structurer la forme des espaces publics des nouveaux quartiers par un maillage hiérarchisé.
- Proposer une offre de logements diversifiée.
- Organiser une offre de mobilité qui encourage le recours aux modes actifs et permette le lien entre les quartiers.

Situation du projet de la ZAC des Deux Ruisseaux dans son contexte proche

LE CONTEXTE & LES ENJEUX

UN SITE STRATÉGIQUE POUR L'ACCUEIL D'HABITANTS

Avec une bonne desserte et un cadre de vie agréable, le site de projet bénéficie d'une forte attractivité pour capter de nouveaux habitants.



Localisation du projet dans la métropole

UN PAYSAGE À RÉVÉLER

L'urbanisation actuelle est composée et offre une visibilité du paysage naturel existant. L'urbanisation future devra se faire en cohérence avec la structure paysagère existante.



Les entités paysagères des Deux Ruisseaux

UNE ORGANISATION URBAINE À DÉFINIR DANS UN ENVIRONNEMENT URBAIN EXISTANT

Le projet doit permettre de connecter le site avec le reste de la ville, via des liaisons douces, de gérer les nouveaux flux, et de favoriser les continuités inter-quartiers.



L'organisation urbaine des Deux Ruisseaux

UN SITE AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES IMPORTANTS ET AUX AMBIANCES PAYSAGÈRES DIVERSIFIÉES

Le plan guide doit permettre d'éviter ou maximiser les zones humides, maintenir le réseau de haies et bosquets existants et respecter la topographie du site.



Les ambiances paysagères diversifiées

LES DÉFIS POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE

UN POTENTIEL LIMITÉ D'URBANISATION, À OPTIMISER

UN ÉQUILIBRE À TROUVER ENTRE ACCUEIL D'HABITANTS, PRÉSERVATION DE LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

- Des parcelles privées existantes déjà bâties, à maintenir.
- Un réseau de haies bocagères arborées qui structurent les continuités écologiques
- Un réseau de haies buissonnantes non structurantes
- Des espaces boisés structurants
- Une prairie en friches et un fourré
- Des zones humides de fonds de vallée au rôle majeur d'accompagnement des ruisseaux (réserves qui absorbent le surplus d'eau des ruisseaux en hiver et qui en restituent l'eau)
- Des zones humides de plateau qui fonctionnent comme des éponges (elles s'engorgent temporairement d'eau de pluie)
- Des potentiels d'urbanisation limités, sous forme d'îlots, desservis par la route de Beaufré, du Jaumais et des Étangs.

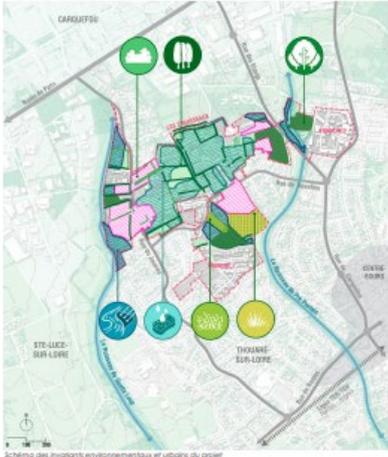


Schéma des contraintes environnementales et urbaines du projet

(source : les ateliers up+ de sce)

6 | Etat d'avancement des études

Les tranches 1 et 2 de la ZAC des Deux Ruisseaux sont aujourd'hui totalement réalisées. Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre (SCE et ses ateliers up+) a été missionnée en septembre 2020 pour étudier la faisabilité de la suite du projet sur les secteurs restant à urbaniser. Les études préalables de définition de la feuille de route pour le projet sont aujourd'hui réalisées et se sont organisées comme suit :

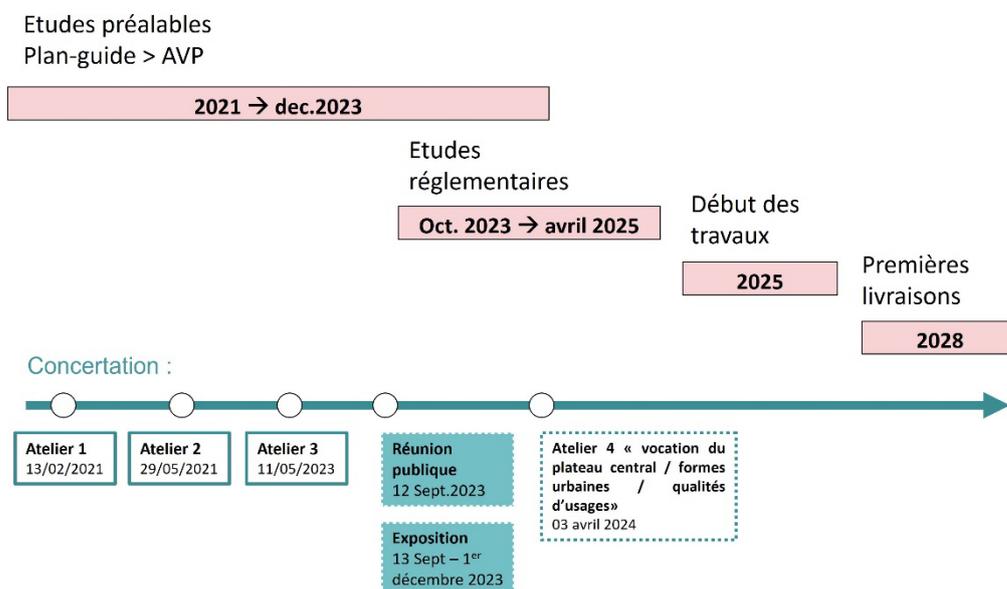
- + De décembre 2020 à février 2021, l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est approprié les études antérieures et a réalisé **une synthèse du diagnostic environnemental, urbain, paysager ainsi qu'une définition des principaux enjeux** de l'aménagement du site. Un partage de ce diagnostic et des compléments ont été apportés par les citoyens lors d'un premier Atelier de Concertation ayant eu lieu le samedi 13/02/2021.
- + Entre mars et juin 2021, **des hypothèses d'aménagement** des secteurs à urbaniser ont été testés sous forme de scénarii contrastés. Ceux-ci ont fait l'objet d'une évaluation collective lors d'un deuxième Atelier de Concertation ayant eu lieu le samedi 29/05/2021.
- + Entre juin 2021 et août 2023, les études de **formalisation du plan guide d'aménagement** ont été réalisées, en parallèle de la réalisation de nouvelles investigations concernant les zones humides.

La délibération fixant les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de concertation préalable a été votée par le Conseil Métropolitain du 08 octobre 2021.

Dans le cadre défini par la délibération susvisée, le plan guide a fait l'objet, avant sa validation, d'une présentation aux citoyens lors d'une **réunion publique organisée le 12 septembre 2023**.

Depuis septembre 2023, l'équipe s'attache à rédiger **les dossiers réglementaires du projet** Le Plan guide validé a aussi été traduit **en avant-projet** d'aménagement au cours du dernier trimestre 2023. Cet avant-projet a été validé en COPIL en janvier 2024.

Schéma du planning des études du projet d'aménagement



7 | Pré-programmation envisagée

Au stade de l'avant-projet, le projet prévoit la préprogrammation suivante :

Habitat :

- + La création d'environ **320 logements**, sous des formes diversifiées (lots individuels, logement intermédiaire correspondant à des maisons groupées et superposées, du logement collectif sous forme de petits programmes s'insérant au sein des différentes clairières du plateau bocager).
- + La mixité sociale du futur quartier avec des logements sociaux, abordables et libres.
- + Pour les lots libres de constructeurs, les parcelles individuelles auront **une taille moyenne autour de 300m²**,
- + Une proposition de répartition des différentes formes urbaines est proposée, tenant compte de la **topographie** du site, de leur **connexion avec le réseau de voirie existant** et recherchant une **mixité** de l'offre par îlet.

Programmations complémentaires :

- + La possibilité d'accueillir **des services d'intérêt collectif en rez-de-chaussée de certains bâtiments collectifs**, adressés préférentiellement sur la rue de Beaulieu et compatible avec la vocation résidentielle de ces futurs quartiers
- + Le confortement du **plateau central agro-naturel**, situé sur le plateau central, qui représente une seule entité d'environ 17ha, caractérisé par de nombreuses zones humides. Ce plateau constitue le cadre de vie des futurs quartiers. Sa vocation reste à définir autour des thèmes du maintien de l'agriculture, de la préservation de la biodiversité et du développement des continuités écologiques, de la sensibilisation du grand public.
- + Le maintien d'une **réserve constructible au cœur du plateau central agro-naturel**, hors zone humide, qui pourrait accueillir d'éventuelles constructions en cohérence avec la programmation future du plateau central et la vocation agro-écologique.

8 | Invariants et pré-requis du projet

Les études préalables écologiques, urbaines et paysagères et la démarche de concertation, ont permis de préciser les attentes et enjeux pour définir collectivement les invariants et pré-requis du projet.

Les grands enjeux partagés (invariants) autour du projet :

En termes de **grand paysage** :

- + Révéler l'identité de Thouaré-sur-Loire, rendre lisible et accessible sa structure naturelle et paysagère d'intérêt (préserver des espaces naturels appropriables, composer des vues, affirmer un réseau de chemins de découvertes).

En termes **d'insertion urbaine à l'échelle communale** :

- + Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant les impacts sur les quartiers environnants, notamment en termes de trafic automobile.
- + Créer un réseau de déplacements modes actifs pour les besoins du quotidien, lisible et sécurisé, entre les quartiers et vers les polarités, notamment le centre-bourg.
- + Gérer, par une offre de stationnements publics et privés bien dimensionnée, la desserte et le stockage des voitures, sans pour autant favoriser la prédominance de la voiture dans l'espace public.

En termes **d'environnement** (trame verte et bleue) :

- + Suivre la topographie naturelle pour ne pas perturber les écoulements naturels et limiter les terrassements.
- + Préserver au maximum les Zones Humides de l'urbanisation :
 - Sanctuariser les zones humides de fonds de vallée,
 - Conforter les espaces agro-naturels du plateau central et permettre des pratiques « légères » et limitées dans les zones humides de plateau.
- + Maintenir les réseaux de haies arborées et les boisements pour conforter les continuités écologiques.
- + Préserver mais ponctuellement traverser les haies arbustives non structurantes.
- + Maintenir des espaces d'habitats pour la faune.

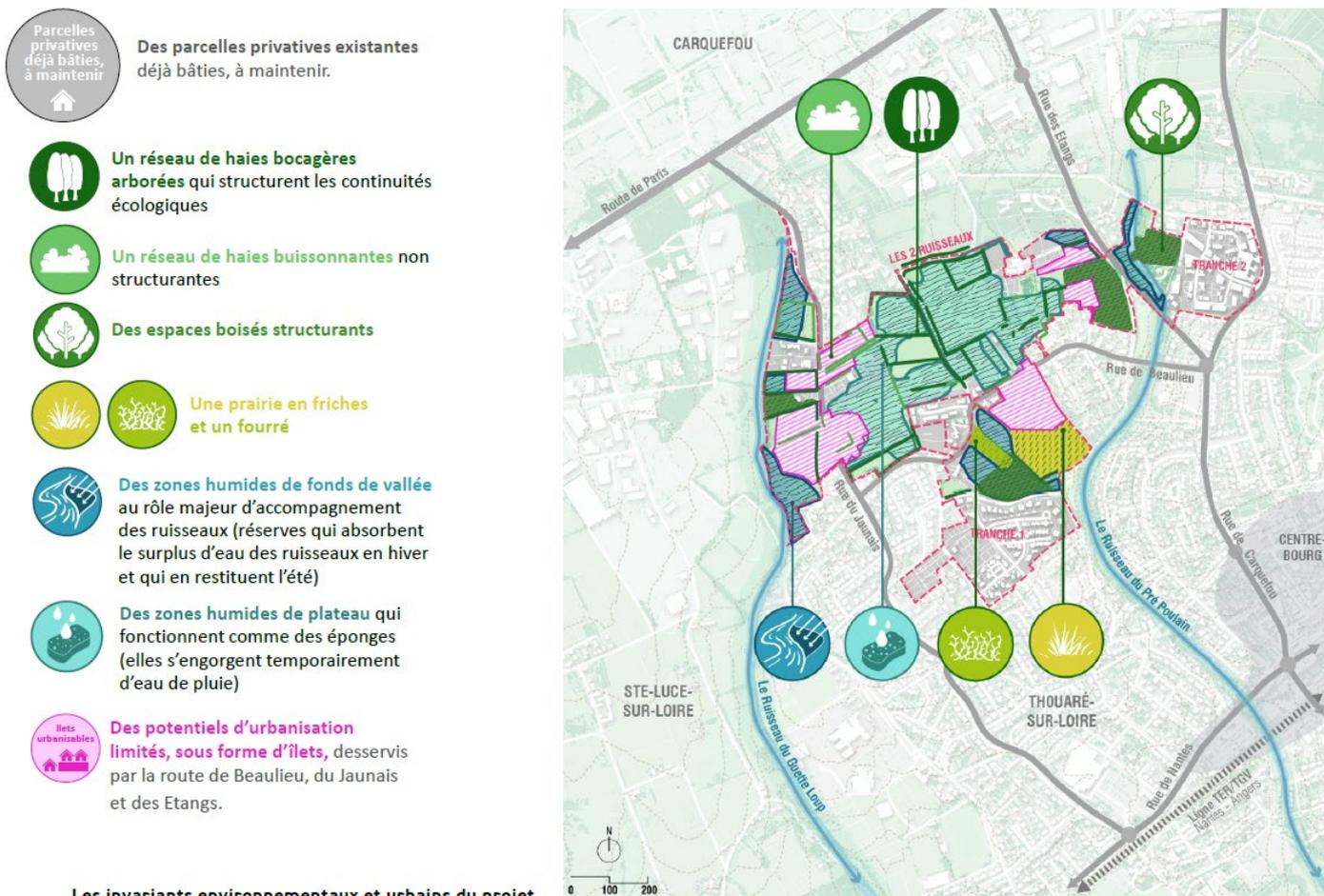
Au regard des enjeux écologiques et paysagers identifiés, les potentialités d'urbanisation restantes sont limitées **et se concentrent sur quelques îlots au cœur du bocage. En termes de constructibilité, il s'agit de :**

- + Maintenir les parcelles privatives existantes déjà bâties à l'intérieur du périmètre de la ZAC
- + Etudier des potentiels d'urbanisation sous forme d'îlots :
 - le long de la rue du Jaunais, en rive Est du Guette-Loup (secteur Jaunais),
 - au sud de la rue de Beaulieu et en belvédère sur le Pré-Poulain (secteur Ruisseau),
 - en lisière du bois de la rue des Etangs (Secteur Matière).

En synthèse, le projet des Deux Ruisseaux nécessite de trouver le juste équilibre entre :

- + Accueil d'habitants,
- + Création de lieux de vie porteurs d'usages
- + Préservation de la richesse écologique et paysagère.

Schéma de synthèse des invariants environnementaux et urbains du projet



(source : les ateliers up+ de SCE)

9 | Le parti d'aménagement du projet : création de nouveaux quartiers résidentiels au sein du plateau bocager thouaréen préservé.

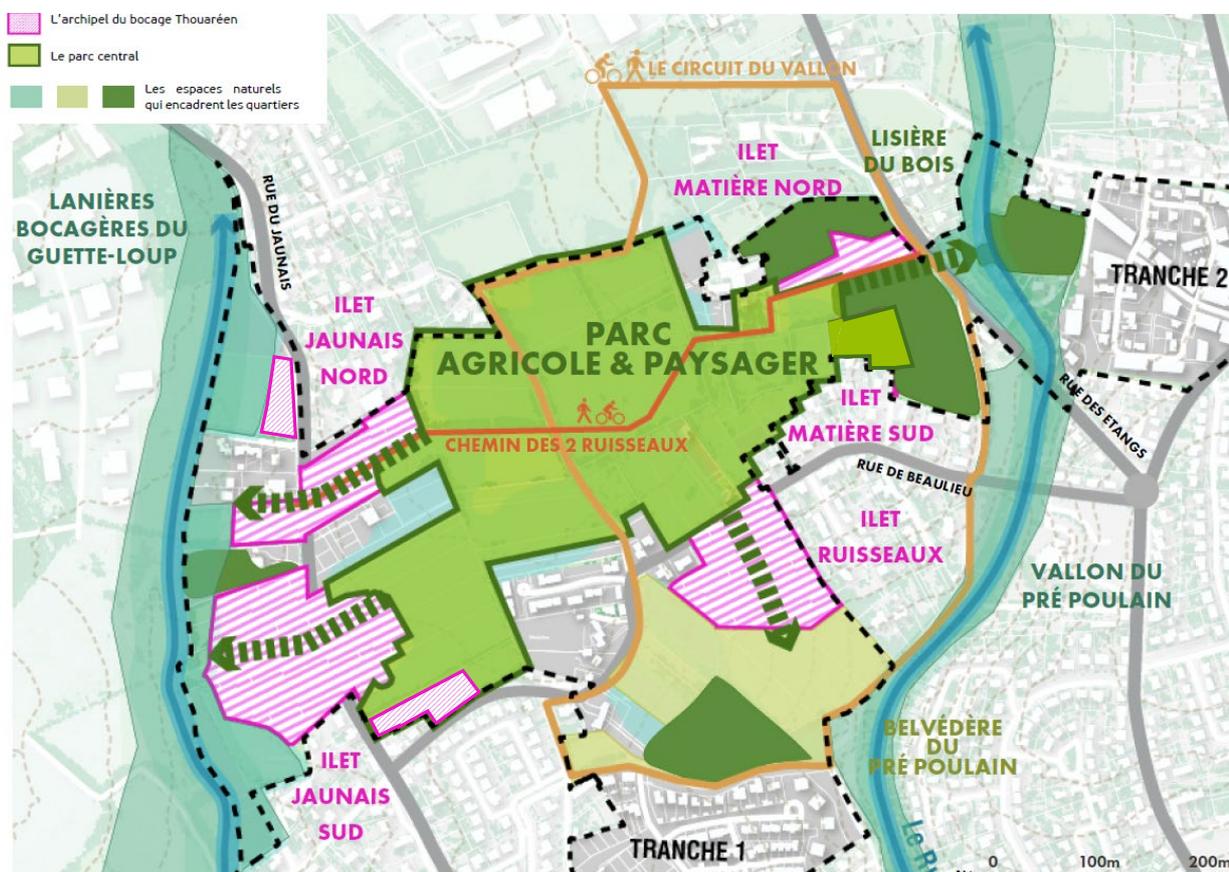
Sur la base du partage collectif des grands enjeux d'aménagement présentés ci-dessus, **les grands principes d'aménagement** ont été validés par Nantes Métropole et la Ville de Thouaré-sur-Loire. Ils se définissent comme suit :

L'aménagement du secteur des 2 Ruisseaux est pensé suivant **un archipel d'îlots résidentiels**, qui forment au sein du bocage thouaréen, **différents quartiers**, desservis chacun depuis les routes existantes de Beaulieu, du Jaunais et des Etangs.

Au coeur du site, **le territoire agricole en zone humide forme un vaste plateau central de 17ha** dont la vocation agro-naturelle et la programmation précise restent à inventer. Traversé par le **circuit du Vallon** via les chemins bocagers déjà existants, ou par **une nouvelle piste piéton-cycles Est-Ouest** (chemin des Deux Ruisseaux) reliant la rue du Jaunais à la rue des Etangs à créer. Ce grand plateau constitue un lieu possible de sensibilisation et de découverte des milieux agricoles et naturels.

Les espaces naturels en frange des vallons du Pré-Poulain et du Guette-Loup sont préservés et isolés de l'occupation urbaine, constituant une réserve de nature pour le territoire et un cadre de vie des futurs habitants, un cadre de balade pour les abords du vallon du Pré-Poulain.

Illustration du parti d'aménagement



(source : les ateliers up+ de SCE)

Ce parti-pris se décline autour de plusieurs axes thématiques de projet :

- + **Une trame verte structurante préservée et renforcée** : Le réseau de haies bocagères arborées et de haies buissonnantes est préservé. Il structure le site en clairières accueillant îlots bâtis ou parcelles agricoles suivant la programmation. Il assure les grandes continuités écologiques. Les nouvelles opérations bâties devront s’implanter à distance pour préserver leur système racinaire et donc leur pérennité.

Ce réseau sera complété par des haies bocagères nouvelles au sein des îlots bâtis, le long des voies ou en limite de parcelles, apportant ombrage, fraîcheur et façonnant l’image arborée des quartiers.

Les espaces boisés existants sont préservés, maintenant des boisements sur le site au contact des espaces résidentiels. Il s’agit également d’espaces de nature profitant à la faune locale (oiseaux, reptiles et amphibiens).

Une zone rudérale (jachère / friche) dominant le vallon du Pré-Poulain au sud de la rue de Beaulieu constitue un habitat privilégié pour la Cisticole des joncs et devra être maintenue en l’état, préservée de toute fréquentation humaine, selon les saisons.

Un cheminement fauché et accessible en dehors des périodes de nidification pourra être envisagé au travers de cette zone pour rejoindre le circuit du Vallon depuis les quartiers des Deux Ruisseaux.



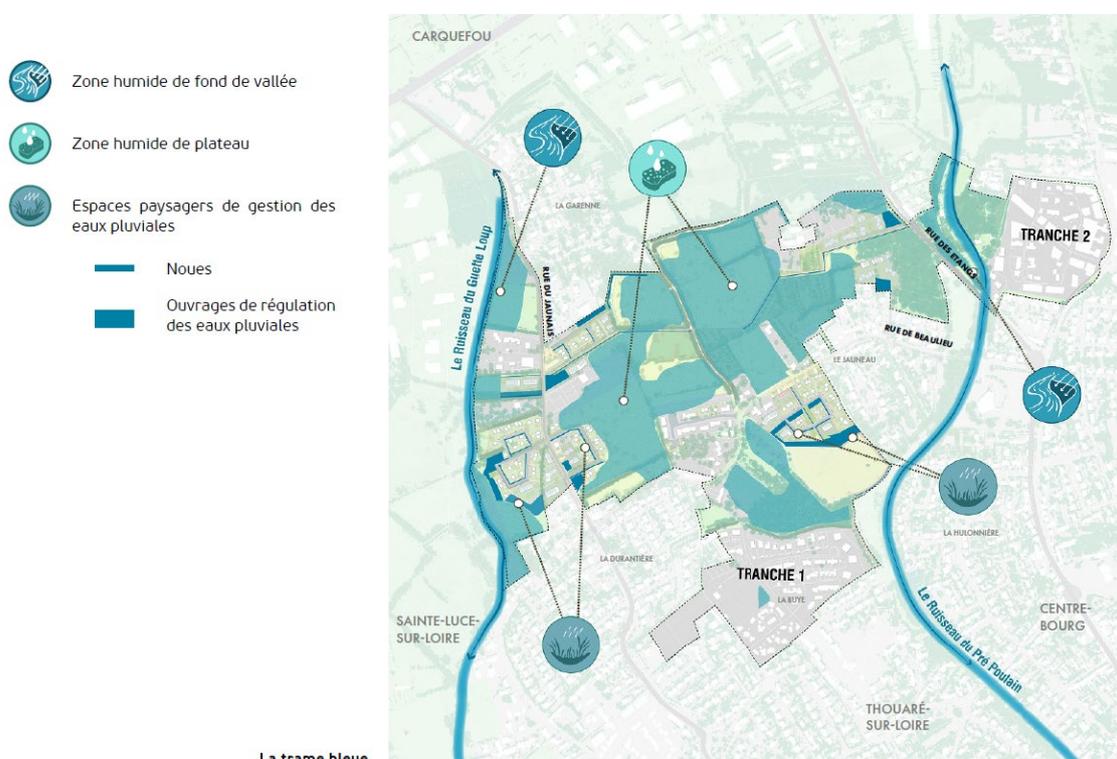
(source : les ateliers up+ de SCE)

- + **Une trame bleue complétée par des ouvrages de régulation des eaux de pluie** : La principale caractéristique de la trame bleue du site est marquée par la présence de nombreuses zones humides entre deux ruisseaux. Les zones humides alluviales sont rivières des cours d’eau et situées dans les talwegs au droit des ruisseaux du Guette-Loup à l’ouest et du Pré-poulain à l’Est. Leurs fonctionnalités hydrologiques sont liées au stockage et à la rétention des eaux et en partie à

leur rôle d'expansion des crues. Elles sont connectées directement au réseau hydrographique. Les zones humides de fonds de vallée seront sanctuarisées en zones naturelles.

Les zones humides de plateau s'étendent sur une grande partie de la ZAC, sur le plateau central du site. Elles possèdent des fonctionnalités limitées à la rétention et au stockage des eaux de surface et leur capacité à les restituer en période estivale. Les zones humides de plateau pourront permettre des pratiques urbaines « légères » : l'accessibilité publique y sera limitée, en tenant compte des enjeux écologiques associés, en maîtrisant les futurs usages compatibles avec ces milieux, en assurant une gestion respectueuse de ces espaces. Ces futurs usages restent à définir précisément.

La trame bleue existante se complète d'une trame à créer pour la collecte et la régulation des eaux de pluie. L'aménagement général respectera la topographie naturelle pour ne pas perturber les écoulements naturels et limiter les terrassements.



(source : les ateliers up+ de SCE)

+ Une ambiance de nature pour intégrer les quartiers dans leur contexte paysager :

La compréhension et la valorisation de la structure paysagère existante ancrent les logements futurs dans leur territoire. Cette trame paysagère qui joue entre intimité des chemins creux, réseaux de haies et vues larges sur les vallons participe activement à la qualité du site et l'identité de Thouaré-sur-Loire.

Ainsi, les nouveaux quartiers des Deux Ruisseaux s'appuient sur la conservation du patrimoine arboré remarquable et la sauvegarde de la structure végétale des anciennes lanières agricoles, qui fondent le maillage des espaces publics et le découpage parcellaire. La préservation des arbres passe par la conservation du sol qui leur est associé.

Le projet tient également compte de l'armature des espaces publics existante (trame viaire) et du bâti (hameaux, villages, grandes propriétés,...). Ainsi, la topographie est confortée par la trame d'espaces publics. Elle oriente les vues et les usages vers les ruisseaux du Guette-loup et du Pré

Poulain à l'Est et à l'Ouest.

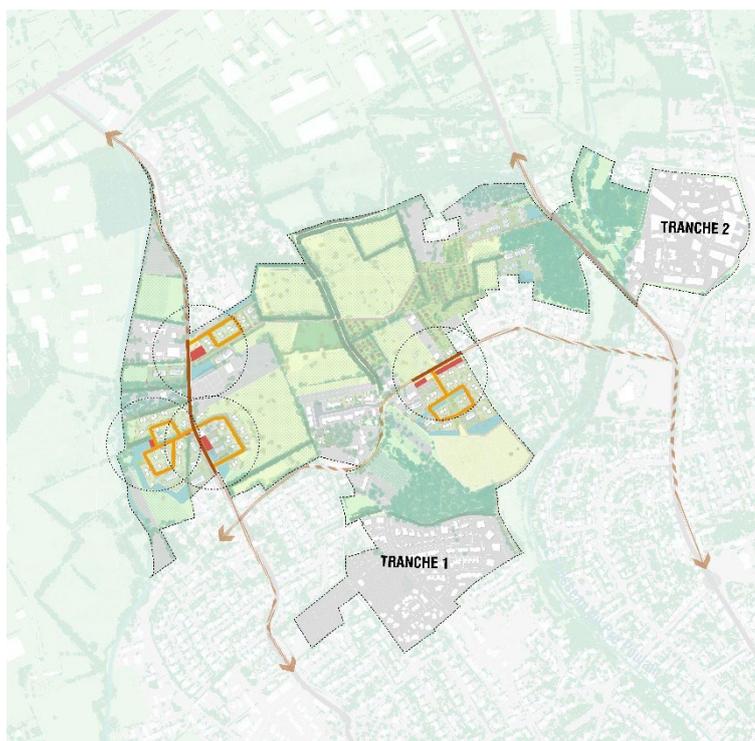
L'espace naturel pâturé au centre assure le juste équilibre entre des pièces en mutation et un espace ouvert préservé. Le projet installe les usages à venir dans un cadre déjà-là, à valoriser.

- + **Un fonctionnement viaire apaisé et une gestion du stationnement par secteur** : La desserte des différents îlets bâtis et du plateau central est organisée depuis les rues existantes du Jaunais, de Beaulieu et des Etangs.

La requalification partielle des rues du Jaunais et de Beaulieu s'inscrit dans un profil d'espaces public très contraint. Ceci obère donc la capacité à donner une vraie place à chaque mode. Les propositions en maîtrise d'œuvre devront avant tout sécuriser les parcours piétons, intégrer un aménagement cyclable tout en conservant la capacité à intégrer potentiellement la circulation d'un transport en commun sur la rue du Jaunais. Ces aménagements auront l'ambition d'apaiser les vitesses pratiquées actuellement et de faciliter les traversées, la sécurisation des carrefours et entrées de quartiers.

Concernant le stationnement, chaque îlet résidentiel est desservi par une voie en boucle identifiant chaque micro-quartier et facilitant la circulation des véhicules liés à la réputation (collecte des déchets), des véhicules de secours ou défense incendie. Afin de limiter la circulation au sein de chaque îlet, des poches de stationnement visiteurs sont aménagées au plus proche des entrées du quartier. Les îlots de collectifs seront accessibles dès que possible depuis les voies existantes (rues du Jaunais, de Beaulieu et des Etangs) limitant ainsi le trafic sur chacune des boucles et facilitant un aménagement apaisé (type zone de rencontre / zone 20). Les poches de stationnements visiteurs (véhicules légers et vélos) en « entrée » des îlets sont connectées au réseau de liaisons douces. Concernant le stationnement privé, il est géré sur les parcelles individuelles pour les voitures hors garage. Sur les îlots collectifs, il est regroupé en rez-de-chaussée ou sur la parcelle, le sous-sol étant exclu au regard de la sensibilité environnementale du site et de la proximité de la nappe phréatique. Les aires de stationnement aménagées sur les parcelles présenteront un traitement perméable.

- Voie principale : requalification liée à l'opération
- Voie secondaire : desserte des micro-quartiers Zone 30
- Poche de stationnements visiteurs publics (86 places)
- Distance des poches de stationnements 2 minutes à pied

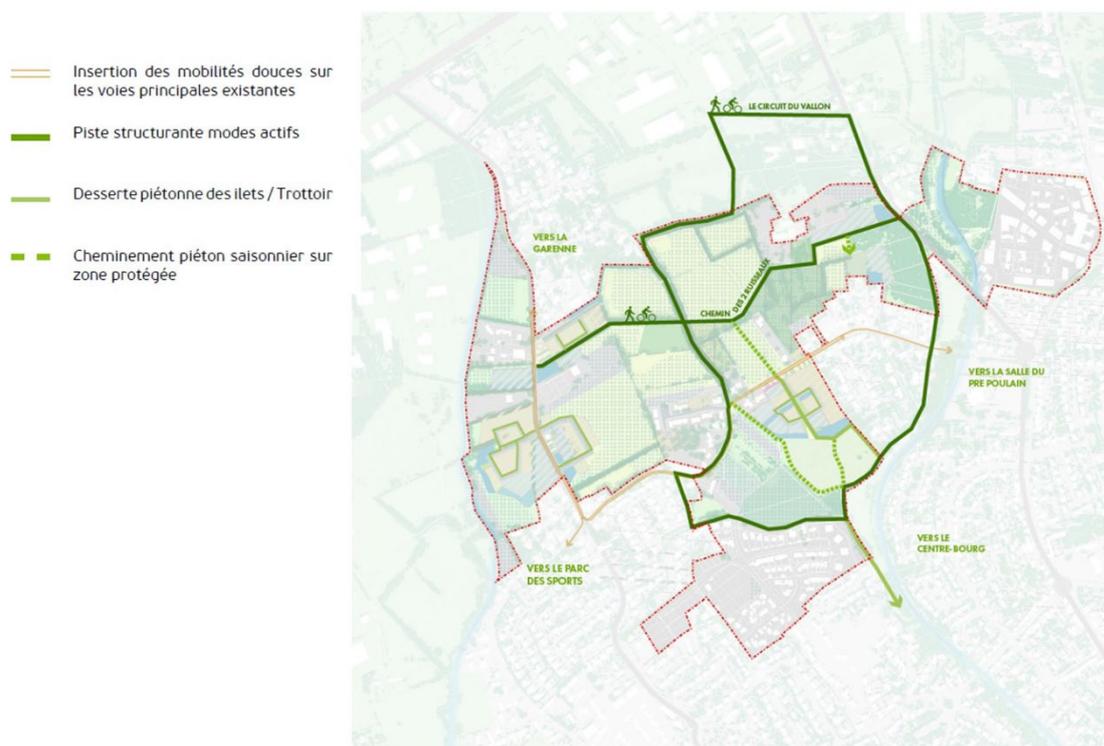


La trame viaire et le stationnement

(source : les ateliers up+ de SCE)

- + **Le développement d'un réseau de desserte apaisée : piétons, vélos, transports en commun :**
En complément du circuit du Vallon, principal itinéraire de balade piétonne s'appuyant sur les chemins existants, le projet propose la création d'une voie cyclable structurante Est-Ouest. Cette voie verte relie la rue de Jaunais et des Etangs et permet la connexion des îlets entre eux et vers le centre-bourg ou encore vers le parc des sports ou le collège.

Le réaménagement des rues du Jaunais et de Beaulieu, initie la sécurisation des vélos sur ces axes.



(source : les ateliers up+ de SCE)

10| Bilan de la concertation : réponses apportées aux questions des citoyens

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

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

Parmi les contributions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thème 2 – Zones humides

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

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

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

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



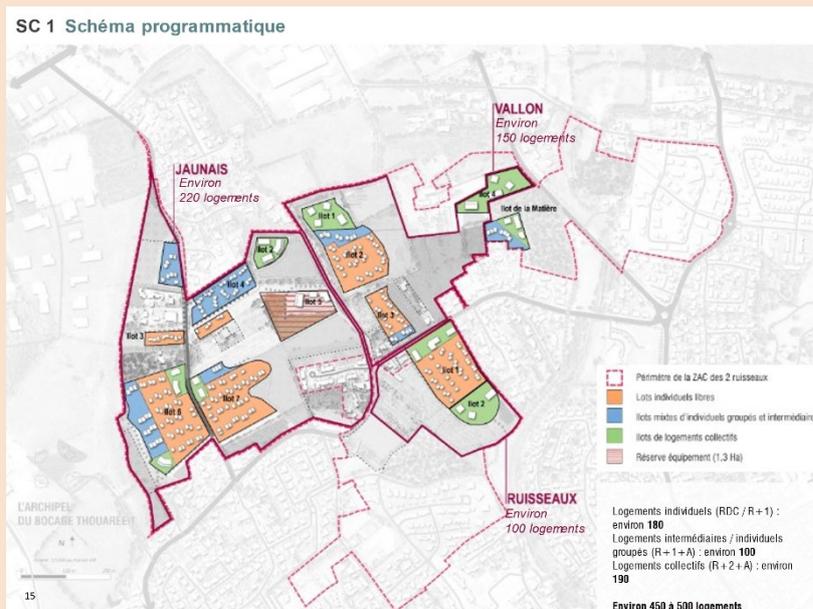


Schéma programmatique présenté lors de l'atelier 2 du 29/05/2021 (source ateliers up+)

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

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

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

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

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

Le 14 octobre 2022 la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a demandé la mise à jour des sondages pédologiques du site qui avaient été réalisés en 2012. Les compléments de sondage de 2016 et 2020 ont été réalisés sur des parcelles sur lesquelles l'accès n'était pas autorisé en 2012. Les compléments demandés par la DDTM ont été réalisés en 2022. Au total, 142 sondages pédologiques ont été réalisés sur les campagnes de 2012, 2016 et 2020 et 144 en 2022.

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

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



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

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



Thème 3 - Biodiversité, inventaires faune et flore

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

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

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

Réponse apportée :

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

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

- Suivre la topographie naturelle pour ne pas perturber les écoulements naturels de l'eau et limiter les terrassements.
- Préserver au maximum les Zones Humides de l'urbanisation (15,3 ha) – surface et délimitation prises en compte avant la réalisation du diagnostic complémentaire de 2022 ;

- Maintenir les réseaux de haies arborées et les boisements pour conforter les continuités écologiques (8,7 ha).
- Préserver mais ponctuellement traverser les haies ;
- Maintenir les espaces d'habitats pour la faune patrimoniale

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

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

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

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

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

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

Réponse apportée : 15 espèces d'odonates ont été identifiées sur le site dont une protégée en France : l'Agrion de Mercure. Cette espèce est inscrite à l'annexe II de la Directive Habitat, est « quasi-menacée » d'extinction en Pays de la Loire et est déterminante pour la création de ZNIEFF. Deux individus en accouplement ont été observés au nord-est hors emprise de site projet. A noter que l'espèce a été observée en dehors du site projet, mais que **des habitats favorables à sa reproduction sont présents** dans l'emprise du site et que ces habitats sont connectés entre eux. **L'habitat dont il est question correspond à des petits cours d'eau et fossés en eaux toute l'année**, de faible débit, qui bénéficient d'une bonne exposition au soleil et qui sont très végétalisés (avec présence d'hélophytes pour que la femelle puisse y pondre).

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

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

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

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

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

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

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

Thème 4 – Gestion des eaux pluviales

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

« Au vu des évènements récents, les aménagements récemment effectués pour limiter les inondations du centre-ville ne semblent pas avoir été suffisants. Pour exemple, suite à la construction des six maisons dans la rue des vignes du Jauneau, les fonds des parcelles attenantes du lotissement du Jauneau sont maintenant inondés en cas de fortes pluies, ce qui n'était pas le cas précédemment. Y aura-t-il des mesures supplémentaires suite à ces nouvelles constructions qui favoriseront un écoulement des eaux ? »

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

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

Thème 5 – Formes urbaines et architecturales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

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

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

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

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

Thème 7 - Offre de services et d'équipements

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

Thème 8 – Contexte réglementaire et les dispositifs de concertation

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

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

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

Réponses apportées :

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

Thème 9 – Autres sujets

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

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

Réponses apportées :

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

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

Réponses apportées :

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

11 | Conclusion générale

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

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

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

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