

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

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

***CONCLUSIONS
ET AVIS DE LA COMMISSION
D'ENQUÊTE***

Françoise BELIN

Présidente

Christian KESSLER

Membre titulaire

Gérard LAFAGE

Membre titulaire

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les conclusions de la présente enquête sur le **projet d'aménagement de la zone commerciale PARIDIS 21, sur la commune de NANTES**, portent 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

Le projet PARIDIS 21 consiste en la restructuration du centre commercial Paridis.

1 - Historique

L'hypermarché Leclerc a été implanté sur le site de Paridis à Nantes en 1988. Le projet de restructuration de l'ensemble de la zone commerciale a évolué pour intégrer les orientations de Nantes Métropole vers le développement des quartiers, notamment aux entrées de ville.

Le présent projet prévoit donc une restructuration lourde du centre commercial afin que le projet s'inscrive dans l'ensemble du renouvellement urbain du secteur HBR (Haluchère / Beaujoire / Ranzay) de façon conjointe avec Nantes Métropole.

2 - Localisation du projet

Le centre commercial Paridis est situé au Nord-Est de Nantes, dans un quartier de grandes industries.

Paridis fait partie du secteur HBR, territoire engagé dans une dynamique de renouvellement urbain confirmé par le PLUm. 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, le secteur comporte deux polarités commerciales (Paridis et Beaujoire), des activités industrielles (Saunier-Duval), des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, un tissu pavillonnaire et une polarité commerciale de proximité.

3 - Définition et rappel du projet

Paridis est une polarité commerciale majeure. Le PC01 engage le renouvellement de l'offre commerciale en développant un projet urbain mixte.

Le projet général s'inscrit dans les orientations des OAP du PLUm. Les mutualisations entre le PC01 et le PC02 sont autorisées sur le volet stationnement ainsi que sur le calcul du coefficient de biotope surfacique à atteindre.

4 - Objectifs et justification 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.

Le projet, sur 18 ha incluant la grande surface maintenue, propose 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 divisibles en petits plateaux ;
- culture : une salle de spectacle ;
- services : un pôle de santé, une crèche et un panel de services de proximité, banque, coiffeur, recyclerie etc ... ;
- commerces : 26 000 m² de surfaces de vente nouvelles réparties entre un street mall (moyennes surfaces), un magasin de bricolage au sein de la galerie et commerces de proximité ;
- galerie marchande : destruction de la galerie actuelle, construction d'une galerie de même surface plus adaptée pour recevoir des toitures photovoltaïques ;
- espaces verts : création de 5.4 ha d'espaces végétalisés dont 2.8 ha en pleine terre ;
- stationnement : parking principal totalement souterrain de 3 600 places et silo de 600 places.

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

5 - 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), avec trois agences d'architecture.

Deux études prospectives sont à l'origine du projet : l'une lancée par Nantes Métropole, la seconde à l'initiative d'un groupement d'investisseurs, soucieux de moderniser un appareil commercial actif mais qui risquait de devenir obsolète.

Ces deux initiatives, l'une publique et la seconde privée, ont permis d'aboutir à un projet commun sur ce site de 18 ha.

Deux permis de construire (PC01 et PC02) soumis à évaluation environnementale ont été déposés. Le premier couvre l'espace compris entre la rue Jules Grandjouan au Sud et la rue du Perray et le second l'espace qui est délimité par la rue du Perray et le boulevard périphérique au Nord.



PC01 - 10 route de Paris, espace compris entre la rue du Perray et la rue Jules Grandjouan

L'aménagement de cet espace concerne :

- la déconstruction des deux bâtiments de bureaux existants, des deux stations-service, de la galerie commerciale et de l'immense aire de stationnement (2 366 places). Le volume de l'hypermarché seul est conservé pour son exploitation commerciale sans coupure ;
- la réalisation d'un parking souterrain mutualisé sur 4 niveaux, desservi par 4 accès.

La déconstruction de l'actuel parking aérien permet d'y greffer un nouveau quartier sans circulation automobile et pourvu d'espaces extérieurs attractifs.

Le projet prévoit aussi :

- l'implantation d'un Leroy-Merlin, une nouvelle galerie commerciale, des services, des bureaux et des restaurants ;
- un street mall de 6 bâtiments destiné à accueillir des boutiques et des moyennes surfaces, des restaurants, des services et des bureaux ;
- un îlot spécifique de 4 bâtiments, côté route de Paris, pour accueillir une salle de spectacle, un espace lié aux loisirs et des bureaux ;
- à proximité du futur parvis de Paris, 2 bâtiments accueilleront des logements et 1 bâtiment de bureaux ;
- à l'Ouest, la création d'un parc public, le parc du Perray, constituera une entité paysagère de prairies en creux destinées à recevoir les eaux de ruissellement d'une partie du projet global ;
- un grand mail planté créera une transition avec les espaces commerciaux. Il sera accompagné de deux bâtiments de logements sociaux.

PC02 - 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 consiste à créer un bâtiment parallèle et en lisière du boulevard périphérique avec 3 objectifs :

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

Cet imposant bâtiment accueillera les enseignes Boulanger et Décathlon ainsi qu'un parking en silo potentiellement évolutif en bureaux.

Deux autres bâtiments viendront s'ajouter à l'Est et à l'Ouest du bâtiment précédent, sans le masquer. Ils abriteront :

- deux autres socles commerciaux ;
- des logements sociaux dans le bâtiment Ouest ;
- une résidence sénior dans le bâtiment Sud.

Une esplanade paysagère créera le lien entre les 3 façades commerciales et sera reliée au street mall par des cheminements piétonniers.

Phasage prévisionnel des travaux

Le démarrage prévisionnel des travaux (hors travaux préparatoires) est prévu en 2026, en 4 phases, pour se terminer en 2030 par la construction des derniers logements et l'aménagement du parvis, route de Paris.

Fonctionnement général – espaces publics et usages

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 (Projet Urbain Partenarial).

Le maillage piétonnier est dense. La disposition des espaces publics permettra à moyen terme d'intégrer un renforcement des usages voire un passage direct de transports en commun le long du mail Jules Verne.

Dans le cadre de la convention PUP, 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 des véhicules** seront possibles dans ;

- le parking souterrain mutualisé,
- le parking silo au-dessus de la voie de livraison, pour le personnel de la galerie,
- le parking intégré au bâtiment principal MS du PC02 mutualisé à l'ensemble des opérations de commerce et de bureau.

6 - Mesures environnementales

En fonction des impacts prévisionnels, les principales mesures environnementales prévues par les porteurs de projet sont les suivantes :

1 - En phase de chantier : la charte « *chantier à faibles nuisances* » s'imposera aux entreprises, principalement en termes de bruit et de circulation des engins de chantier et des camions ; le creusement du parking souterrain créera des déblais, réutilisés in situ en remblais ou valorisés dans la mesure du possible pour l'agriculture ; des pratiques respectueuses de l'environnement seront mises en œuvre pour la protection de la faune, de la flore et de la végétation arborée existante, maintenue dans la mesure du possible ;

2 - En conception du projet : sur les 16,1 ha du projet, il est prévu 5,4 ha d'aménagements paysagers, répartis en 2,8 ha de pleine terre et 2,6 ha sur toitures et dalles ; des abris seront mis en place pour la protection des oiseaux, des chauves-souris, des reptiles et des insectes ; la destruction de la zone humide en saulaie de 300 m² sera compensée par la création d'une zone humide en saulaie de 600 m². Lorsque cela est possible, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée en noue ou en bassin aménagé en espace vert ; sinon, les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau public selon un débit régulé ;

3 - Lors de l'exploitation du complexe immobilier : les espaces verts feront l'objet d'une gestion raisonnée sans produits phytosanitaires ; après la mise en service, le suivi des mesures écologiques (plantations, haies, abris) sera assuré durant dix ans et étendu à trente ans pour la zone humide ; des mesures correctives seront mises en œuvre en cas de problèmes.

7- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le projet d'aménagement de la zone commerciale Paridis 21 à Nantes 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 », et thématiques « trame verte et bleue et Paysage », « Climat, Air, Energie » et « Commerce ».

8 - Information du public

BILAN DE LA CONCERTATION

Plusieurs informations ont été mises en place par les porteurs de projet auprès de riverains de Paridis. Les modalités de la concertation ont pris la forme suivante :

1- Présentation du projet

Des présentations du projet aux associations riveraines et des rencontres régulières, a minima une fois par an, ont permis, permettent et vont permettre des échanges sur l'évolution du projet et de son calendrier.

2 – Campagne de porte à porte

En 2019, « campagne de porte à porte » à proximité directe de la zone commerciale Paridis de part et d'autre du périphérique.

3 - Autres

- Matinée d'échanges sur le parvis de la Haluchère en 2023
- Concertation avec les acteurs du commerce, sous l'égide de la CCI
- Reportage sur Télé Nantes
- Partage sur les réseaux sociaux ...

9 - Déroulement de l'enquête

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.

La **publicité** de l'enquête a été faite régulièrement :

a – Par voie de presse

Dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique et PRESSE Océan du vendredi 29 janvier 2024 et du mercredi 07 février 2024.

b – Par voie d'affichage

Par affichage au format A3 sur fond jaune :

- A la mairie de Nantes, sur le panneau d'affichage de la rue Garde Dieu à 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 au format A2 sur fond jaune, sur site :

• 7 affiches sur site

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>

✚ A la demande de la Préfecture de la Loire Atlantique, la commission d'enquête a tenu 6 permanences réparties sur la durée de l'enquête, à la mairie annexe Nantes-Bottière, à la mairie principale de Nantes et au pôle de proximité Erdre et Loire, du lundi 06 février 2024 au vendredi 08 mars 2024, soit pendant 33 jours consécutifs.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les conditions d'accueil du public pendant l'enquête ont été excellentes et accessibles à tous.

✚ Le 18 mars 2024, la commission d'enquête a délivré un procès-verbal de synthèse des observations du public à Mme et MM Hubert GOUPIL DE BOUILLÉ, chef de projet, Anaëlle CHARTIER, assistante de direction pour Paridis 21 et Luc VISSUZAINÉ, chargé des entrées d'agglomération pour Nantes Métropole (en visio).

ANNEXE N° 2

✚ La réponse au procès-verbal de synthèse est parvenue à la commission d'enquête le 28 mars 2024 par mail et remise en main propre.

ANNEXE N° 3

✚ Le 08 avril 2024, la commission d'enquête a restitué le dossier, les registres clos, a déposé le rapport, les conclusions et les avis motivés 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**

Autorisation environnementale unique

***CONCLUSIONS ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE***

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE
autorisation loi sur l'eau avec étude d'impact
demande de dérogation « espèces et habitats protégés »

Le projet Paradis 21 porte sur une lourde restructuration du centre commercial avec suppression de la galerie commerciale actuelle et création :

- d'une nouvelle galerie marchande plus adaptée
- de commerces
- des bureaux
- des logements : une résidence « sénior », des logements sociaux et des logements libres
- des services de proximité et une salle de spectacle.

Le parking superficiel actuel, comportant une partie souterraine d'un niveau, sera supprimé pour être remplacé par un parking souterrain de quatre niveaux et un parking silo.

1 – Autorisation environnementale

Le projet est soumis à autorisation environnementale 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 ; il correspond au débit maximum pouvant provenir du ruissellement sur le rocher et collecté le long de la paroi du parking ; ce débit reprend la capacité drainante maximum du sol.

Observation de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que ce débit est théorique et correspond à la période hivernale. En période estivale, du fait du faible apport pluvial et en absence de cours d'eau, le niveau de la nappe phréatique est plus bas et le débit d'exhaure serait moindre.

- **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 ha ; l'emprise du projet augmentée du bassin versant est de **20,7 ha**.

Observation de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que le bassin versant intercepté est limité à la partie Nord comprise entre le projet, le périphérique et la rue du Perray ; les eaux pluviales des avenues Michel Lecoindre et de la Goélette Rachel ne sont pas captées par le projet.

Eaux superficielles

Selon la perméabilité du sous-sol, deux options sont prises pour le recueil et l'évacuation des eaux pluviales :

- lorsque le sous-sol est perméable, correspondant aux bassins versants n° 1 et 2 (PC 02 et Nord du PC 01 près de la rue du Perray), c'est-à-dire sur 70 % de la surface du projet, les eaux pluviales sont recueillies en noues et en bassins paysagers, assurant un rôle d'infiltration. La capacité des bassins permet le recueil d'une pluie d'orage de fréquence centennale ; pour des pluies exceptionnelles de fréquence plus importante, il y a surverse sur le site et sur les rues du Perray et Jules Grandjouan ;

- lorsque le sous-sol est peu perméable, correspondant au bassin versant n° 3 à l'Ouest du PC 01 et lorsqu'il y a des bâtiments existants comme la grande surface conservée, les eaux pluviales sont recueillies d'abord en noues et en chaussées réservoirs assurant un rôle d'infiltration, puis en réservoirs bétonnés. Ces derniers assurent un rôle d'écrêtement avant rejet dans le réseau pluvial public. L'ensemble est dimensionné pour la pluie de fréquence trentennale. Au-delà de cette fréquence, il y a surverse sur le site et sur la rue Jules Grandjouan.

A l'observation de la commission d'enquête sur les dangers liés aux débordements sur le site et sur les rues adjacentes, les porteurs de projet précisent que, conformément au règlement pluvial intercommunal, en cas de débordement, les eaux pluviales ne seront pas déversées au réseau public mais seront gérées par écoulement sur la parcelle du projet en priorité. Le dossier indique quatre niveaux de service en fonction des occurrences de pluie ; pour les pluies exceptionnelles, le niveau de service prévoit de garantir le libre écoulement, de maîtriser l'inondation et d'assurer résilience et sécurité des personnes.

La commission estime qu'il n'y a effectivement pas lieu de saturer le réseau public, au risque d'inondation en aval ; elle note que 70 % de la surface du projet sera gérée pour la pluie centennale, mais qu'une partie, néanmoins non négligeable, à l'Ouest, sera gérée pour la pluie trentennale. Avec le changement climatique, les événements pluvieux exceptionnels seront sans doute plus nombreux. Afin d'assurer la sécurité des personnes, il s'agirait de mettre en place un plan d'information et de gestion du risque inondation, en lien avec les services techniques de Nantes Métropole et avec les services en charge de la protection publique.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le projet d'assainissement des eaux pluviales respecte le règlement pluvial intercommunal :

- en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales,
- en respectant un débit régulé de 3 l/s/ha au réseau public lorsque l'infiltration est impossible,
- en limitant le rejet des eaux pluviales, issues de la toiture de l'hypermarché maintenu, à 32 l/s vers le réseau public au lieu de 690 l/s actuellement,
- en gérant localement les débordements.

Le début de l'année 2024 a vu de nombreuses régions subir des inondations importantes. Le public s'en inquiète. La commission d'enquête rappelle aux porteurs de projet d'être vigilants sur la gestion des risques de débordement sur le site et sur les rues adjacentes en mettant en place un plan d'actions et d'information en lien avec les services ayant cette compétence. Les bassins d'infiltration méritent une surveillance et un entretien réguliers, compte tenu de leur insertion au sein d'un parc paysager accueillant du public.

Eaux souterraines

Lors de l'enquête publique, plusieurs observations ont évoqué les risques d'impact sur l'écoulement des eaux souterraines tant en phase de travaux qu'en exploitation.

Le parking souterrain de quatre niveaux aura une profondeur de l'ordre de quinze mètres. Le projet prévoit que 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.

En phase de travaux, le risque est lié d'une part à l'abaissement du niveau de la nappe phréatique et d'autre part à la pollution accidentelle potentielle par les engins de chantier. La commission d'enquête note que les bassins d'infiltration seront réalisés avant la phase de terrassements, afin d'y recueillir les eaux d'exhaure du chantier ; elle propose de faire transiter ces eaux turbides à travers un filtre constitué de bottes de paille, par exemple, afin de piéger les matériaux fins. Par ailleurs, les engins de chantier devront être contrôlés et remisés sur une plateforme étanche (partie du parking actuel provisoirement conservée, par exemple).

En phase d'exploitation, l'association du bloc étanche constituant le parking, du tapis drainant sous la fondation et de la tranchée drainante derrière la paroi verticale entraînera une modification de l'écoulement de la nappe aquifère.

Synthèse de la commission d'enquête

Les porteurs de projet prévoient que les eaux souterraines captées seront réinfiltrées dans la nappe active et que les bassins d'infiltration du parc du Perray permettront une bonne alimentation de la nappe phréatique. La commission d'enquête estime cependant qu'il y aurait un risque d'impact résiduel sur la nappe, a priori limité, mais nécessitant un suivi.

Elle estime, également, qu'il y aurait lieu de pouvoir contrôler le bon fonctionnement de l'ensemble du système de drainage et d'intervenir en cas de dysfonctionnement.

Elle note que les bassins d'infiltration seront réalisés avant la phase de terrassements, afin d'y recueillir les eaux d'exhaure du chantier ; elle propose de faire transiter ces eaux turbides à travers un filtre constitué de bottes de paille, par exemple, afin de piéger les matériaux fins.

2 – Dérogation « espèces et habitats protégés »

Le projet est également soumis à **demande de dérogation « espèces et habitats protégés »** et a fait l'objet d'un avis du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) des Pays de la Loire.

Milieus naturels, faune, flore, aménagements paysagers

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 / zone humide, 3 642 m² d'espaces verts, 304 arbres isolés, ainsi que de plusieurs linéaires de haies arbustives et arborées (91 m), haies ornementales (264 m) et d'alignements d'arbres (912 m).

Sur ces surfaces et aux abords, des expertises écologiques ont été menées par un bureau d'études spécialisé de septembre 2016 à juin 2022 ; au vu des expertises, il est considéré que la sensibilité du site est relativement faible.

Le projet prévoit :

- le maintien ou la création d'espaces de pleine terre sur 2,8 ha, notamment aménagés en bassins d'infiltration paysagers ;
 - la création de surfaces éco-aménagées, principalement toitures végétalisées et bacs sur une surface de 2,6 ha ;
- soit un total de 5,4 ha.

Le coefficient de biotope surfacique (CBS) passe ainsi de 0,24 à 0,30. Il est conforme au PLUm (0,30 en zone UMb, grands ensembles et secteurs de projet urbain).

Sur ces espaces, il est prévu la plantation de 364 arbres en pleine terre et 202 arbres plantés sur dalles et en bac, la protection et la conservation de 176 arbres et la transplantation d'une dizaine, soit 742 arbres au lieu des 480 actuels. La commission d'enquête signale que de jeunes sujets végétaux ne peuvent compenser à l'unité des arbres existants, même si ces derniers sont des conifères sur parking ; il faudra un certain temps avant de retrouver une végétation bien adaptée au milieu.

Les mesures en faveur de la faune portent sur 12 abris à reptiles, 4 hôtels à insectes, 7 nichoirs à oiseaux, 6 gîtes à chauve-souris.

Le CSRPN donne un avis favorable en émettant une critique, d'une part, sur le mode de prospection en partie sous la pluie et sans utilisation de plaques à reptiles et, d'autre part, sur la perte d'une prairie mésophile sans compensation ainsi que de friches constituant un isolat intéressant.

La Commission locale de l'eau du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau - SAGE Estuaire de la Loire - émet un avis défavorable sur la destruction de la zone humide de 300 m². En réponse, les porteurs de projet indiquent que la zone humide identifiée correspond à quelques saules dont le houppier 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 schéma de gestion des eaux pluviales. De son côté, 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.

Lors de l'enquête publique, pour ce thème, les observations se sont surtout focalisées sur la destruction de cette zone humide et sur la suppression des 304 arbres. Pour ce second point, les porteurs de projet indiquent qu'il s'agit principalement de Pin noir d'Autriche et de Pin parasol, espèces ornementales non indigènes, ce qui leur confère un intérêt floristique relativement faible ; ces essences ont de plus été plantées jadis dans un environnement très anthropisé de parking et de voirie, limitant de fait leur intérêt pour la faune.

En réponse à la commission d'enquête, les porteurs de projet indiquent le calendrier des inventaires prévus 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

La commission d'enquête considère que ce programme de prospections, en cours, répond à la critique du CSRPN sur la prospection initiale qu'il estime faite dans de mauvaises conditions. Ces prospections devront aboutir sur une augmentation du nombre d'abris en faveur de la faune et sur la plantation d'espèces végétales appétentes pour celle-ci.

La commission d'enquête estime que les prospections sont forcément limitées dans le temps. Aussi, suggère-t-elle que la phase de travaux soit suivie par un ou des écologues spécialisés pour :

- le suivi des défrichements : déplacements d'habitats et d'espèces animales et végétales pouvant être découverts ;
- la mise en place de protections autour des espaces mis en défens ;
- l'adaptation des plantations et la mise en place des abris ...

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

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note de la volonté des porteurs de projets pour « un site aménagé plus riche sur le plan végétal et mieux adapté au changement climatique ». En conséquence, les commissaires enquêteurs les incitent à :

- réaliser la zone humide compensatoire de 600 m² dès le début des travaux afin d'y transplanter les saules et les plantes de la zone humide détruite ; ils estiment pérenne cette zone compensatoire, du fait de son alimentation par des eaux pluviales. Ils demandent cependant de revoir le tracé de la piste cyclable la traversant par une passerelle en y faisant un coude ; un tracé rectiligne rejoignant la piste cyclable située au Nord aurait moins d'impact sur cette zone humide
- enrichir la dimension paysagère par le volet écologique, en développant largement les mesures de protection en faveur de la faune, de type abris, du fait de leur efficacité et de leurs coûts modiques
- comme le demande le CSRPN, privilégier les espèces végétales, indigènes et adaptées au changement climatique, dans les espaces verts et sur les toitures végétalisées ; des ruches pourraient aussi y être installées.

3 – Autres aspects environnementaux

Chantier

La phase de chantier a suscité beaucoup d'observations : bruit, vibrations, envol de poussières, pollution de l'eau etc... lors de :

- la démolition des bâtiments et du parking en enrobés bitumineux,
- l'exécution des terrassements liés au parking souterrain,
- la construction des bâtiments,
- la réalisation des réseaux et voiries divers,
- l'aménagement des espaces publics.

De même la circulation des engins sur le chantier et des camions sur le réseau de voirie extérieure sera génératrice de bruit, de dépôt de poussières et de congestion de la circulation routière.

Suite à la demande de la commission, les porteurs de projet ont ré-estimé les volumes de matériaux extraits :

- démolition et démantèlement des deux stations-service : 4 600 à 6 000 m³ de terres excavées pour traitement en filière appropriée, type écocentre ;
- extraction des déblais :
 - déblais non valorisables : 37 000 m³ considérés comme déchets inertes non dangereux à transporter vers une carrière en cours de comblement ;
 - déblais valorisables : estimation maximale de 330 000 m³ pouvant être valorisés en filière agricole et/ou paysagère (volume minimum de 243 000 m³, auxquels pourraient être ajoutés environ 86 000 m³ suivant études à affiner) ;
 - remblais : 14 000 m³ provenant des déblais du site de qualité appropriée ;
 - terre végétale : stockée sur site pour être réemployée dans la constitution des espaces végétalisés futurs.

Les démolitions portent principalement sur 46 360 m³ de béton (et non 463 467 m³ indiqués dans le dossier), 1 220 m³ de parpaings à recycler comme granulats pour béton et 1 260 m³ d'enrobés bitumineux à recycler en centrale d'enrobés.

En réponse, les porteurs de projet rappellent leur engagement sur le respect de la charte chantier à faibles nuisances qui s'imposera également aux entreprises. Ils confirment aussi 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.

Concernant le transport hors site, 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 Direction interdépartementale des Routes Ouest (DIR Ouest) afin de convenir des itinéraires et horaires à respecter par les camions.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement des porteurs de projet pour la réalisation d'études complémentaires sur la valorisation des déblais en filière agricole et/ou paysagère. Elle considère que c'est un point fort à suivre par les services administratifs compétents sur le domaine, car il y a lieu de considérer la méthode de valorisation, les lieux d'accueil de ces matériaux valorisés ainsi que leur transport.

La réduction éventuelle de la profondeur du parking souterrain diminuerait à la fois les volumes à extraire et par conséquent les transports.

Afin de limiter les nuisances, la commission renouvelle sa demande de ne pas traiter in situ les matériaux de démolition et les déblais à recycler.

La commission recommande, également, la vigilance sur la préservation des sites sensibles : établissements de santé, écoles...

La commission demande de compléter l'étude acoustique lorsque les données de trafic de long terme seront connues.

Sobriété énergétique et adaptation au changement climatique

- recours aux énergies renouvelables : environ 6 300 m² de panneaux photovoltaïques seront mis en place.

- réseau de chaleur urbain : les bâtiments du PC01 seront raccordés au réseau urbain de chaleur ERENA. Les bâtiments du PC02 ne seront pas raccordés car la capacité actuelle de production n'est pas suffisante.

- sobriété énergétique : en réponse à la MRAE, les porteurs de projet répondent que 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.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête recommande :

- d'équiper par des panneaux photovoltaïques l'hypermarché conservé en l'état, dans la mesure où la structure du bâtiment permettrait d'en supporter le poids.
- d'étudier la possibilité de raccorder les bâtiments du PC02 au réseau urbain de chaleur du fait qu'ils seront parmi les premiers bâtiments construits, puis de raccorder les bâtiments du PC01 en association avec l'augmentation de la production et le renforcement du réseau urbain à l'étude.
- d'établir une estimation des gaz à effet de serre en phase de chantier et en phase d'exploitation, lors de la réalisation du projet d'exécution.

Avantages et inconvénients du projet

Avantages	Inconvénients ou points de vigilance
Données réglementaires	
<ul style="list-style-type: none">- compatibilité avec le SCoT Nantes – Saint-Nazaire- compatibilité avec le PLUm de Nantes Métropole : CBS = 0,30- compatibilité avec les OAP : sectorielle « Paradis » et thématiques « Trame verte et bleue et paysage », « Climat, air, énergie », « commerce »- compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU)- compatibilité avec Plan Local de l'Habitat (PLH)- compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le PGRI (Plan de Gestion des risques d'inondation) 2022 – 2027	
Impacts environnementaux	
Eaux superficielles et souterraines	
<ul style="list-style-type: none">- infiltration des eaux pluviales privilégiée : 87 % des eaux pluviales réinfiltrées dans le sol au lieu du tout au réseau public actuellement- capacité de rétention des eaux pluviales : 9 720 m³ au lieu de 3 600 m³ actuellement- rejet au réseau public régulé : débit maximal 32 l/s au lieu de 690 l/s actuellement	<ul style="list-style-type: none">- bassin versant 3 dont hypermarché (30 % du site) : occurrence de débordement trentennale, surverse sur le site et sur la rue Jules Grandjouan- parvis de Paris : incohérence entre le plan de paysage mentionnant une forêt urbaine et le projet d'assainissement comportant une chaussée réservoir au même niveau (BV 3),

<ul style="list-style-type: none"> - bassins versants 1 et 2 (70 % du site) : occurrence de débordement centennale - coefficient de ruissellement réduit - bassins de stockage d'eau (100 m³) pour l'arrosage - bassins d'infiltration réalisés avant la phase de terrassements afin de recueillir les eaux d'exhaure du chantier 	<ul style="list-style-type: none"> - BV 1 et 2 : surverse sur le site et sur les rues du Perray et Jules Grandjouan pour les pluies supérieures à la centennale - impact du parking souterrain sur la nappe phréatique, même si les eaux drainées sont réinjectées dans la partie « active » de la nappe
Milieus naturels et cadre paysager	
<ul style="list-style-type: none"> - mesure compensatoire : création d'une zone humide / saulaie de 600 m² - végétalisation : 5,4 ha d'aménagements paysagers répartis en 2,8 ha de pleine terre et 2,6 ha éco-aménagés (toitures végétalisées et bacs) - 748 arbres : <ul style="list-style-type: none"> * 176 existants conservés sur 480, * 16 arbres existants transplantés, * 354 arbres plantés en pleine terre, * 202 arbres plantés sur dalle et en bac - coefficient de biotope surfacique augmenté : de 0,24 à 0,30 (conforme au PLUm pour le zonage UMb) - mise en place de nichoirs à oiseaux, de gîtes à chauves-souris, d'abris pour reptiles (lézards), « d'hôtels » à insectes 	<ul style="list-style-type: none"> - destruction d'habitats et d'espèces végétales communes : zone humide /saulaie de 300 m², 304 arbres, pins principalement - suppression de : <ul style="list-style-type: none"> * 6 796 m² de prairies mésophiles de fauche, * 12 348 m² de terrains en friche, * 3 910 m² de fourrés mélangés à des ronciers, * 2 032 m² de ronciers, * 8 417 m² de pelouses entretenues * 3 642 m² d'espaces verts - reprise incertaine de la transplantation - sujets jeunes - dérangement ou destruction d'espèces animales
Phase de chantier	
<ul style="list-style-type: none"> - charte chantier vert - engagements des porteurs de projet sur l'étude de valorisation agricole et/ou paysagère des déblais 	<ul style="list-style-type: none"> - nuisances de chantier : bruit, vibrations, envol de poussières - transports des matériaux de démolitions et de terrassements hors site - volumes de déblais - incertitudes sur le mode de valorisation agricole et/ou paysagère des déblais et les sites d'accueil

Sobriété énergétique et adaptation au changement climatique	
<ul style="list-style-type: none"> - recours aux énergies renouvelables (environ 6 300 m² de panneaux photovoltaïques) - PC01 raccordé au réseau de chaleur urbain - livraison mutualisée des marchandises 	<ul style="list-style-type: none"> - panneaux photovoltaïques non prévus sur l'hypermarché conservé, du moins en partie - PC02 non raccordé au réseau de chaleur urbain - suivi de la RE2020 mais sans obligation, (étude et instructions faites avant la date de référence) - estimation des émissions de gaz à effet de serre non disponible (chantier et exploitation)
Phase exploitation du site	
<ul style="list-style-type: none"> - gestion raisonnée des espaces verts (zéro utilisation de produits chimiques) - suivi des mesures écologiques sur 10 ans pour la faune et la flore, sur 30 ans pour la zone humide 	<ul style="list-style-type: none"> - étude acoustique à compléter avec les données de trafic actuelles et de long terme
Autres thèmes environnementaux	
<ul style="list-style-type: none"> - création de pistes cyclables et de voies piétonnes sur le site, intégrées au réseau communautaire à aménager dans le cadre du projet urbain partenarial (PUP) - proximité du pôle multimodal Haluchère-Batignolles - prolongement de la ligne de bus jusqu'à la rue du Perray - création d'une trémie d'accès au projet, sous la route de Paris - aménagement du carrefour route de Paris – rue du Perray 	<ul style="list-style-type: none"> - pistes cyclables et voies piétonnes, parfois partagées - augmentation du trafic automobile avec risques de saturation aux heures de pointe

*
* *

Conclusions de la commission d'enquête

De grande ampleur surfacique et structurelle, le projet Paridis 21 présente naturellement des impacts environnementaux et des nuisances sur le voisinage, tant en phase de chantier qu'en exploitation.

1 - Ainsi, durant la phase de chantier qui pourrait se développer sur plus de cinq ans, les travaux seront source de bruit, de vibrations, d'envol de poussières et de circulation des engins de chantier sur le site et des camions sur le réseau routier. Les porteurs de projet proposent de mettre en place une charte de chantier à faibles nuisances s'appliquant aux entreprises. La commission d'enquête demande de ne pas traiter in situ les matériaux de démolition et les déblais à recycler.

Durant cette phase, l'impact le plus important sera le creusement du sol pour la réalisation du parking souterrain de quatre niveaux. Les porteurs de projet envisagent d'assurer une valorisation agricole et/ou paysagère d'une partie des déblais et s'engagent à réaliser une étude importante pour ce faire. La commission d'enquête prend acte de cet engagement en demandant un suivi par les services administratifs ; la diminution éventuelle de la profondeur du parking permettrait à la fois de diminuer le volume de matériaux, l'impact sur la nappe phréatique et la circulation des camions de transports.

2 - Concernant les eaux superficielles, la suppression du parking existant en enrobés bitumineux va amener une désimperméabilisation des sols et le coefficient de ruissellement à l'échelle du site sera réduit de 0,72 à 0,70. L'infiltration des eaux pluviales en noues et bassins d'infiltration sera privilégiée ; ainsi, 87 % des eaux pluviales seront réinfiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, elles transiteront dans des bassins d'écrêtement avant rejet dans le réseau public selon un débit régulé. La capacité de rétention passera ainsi de 3 600 m³ actuellement à 9 720 m³. Néanmoins, il existera un risque de débordement sur le site et sur les rues avoisinantes pour des occurrences centennale ou trentennale selon les emplacements ; même si ce débordement local respecte le règlement pluvial de la métropole, la commission d'enquête estime qu'il y a lieu d'être vigilant sur ces débordements en termes de sécurité de la population, de préservation et d'entretien des parcs paysagers.

3 - La réalisation du projet va entraîner la suppression de prairies, de fourrés et d'espaces verts ainsi que de conifères, puis le réaménagement de 2,8 ha de pleine terre principalement en parcs paysagers ; il aura ainsi une perte d'un hectare de pleine terre, compensée par la réalisation de 2,6 ha de surfaces éco-aménagées (toitures végétalisées, bacs). Le coefficient de biotope surfacique augmenterait ainsi de 0,24 actuellement à 0,30, ceci en conformité avec le PLUm pour le zonage UMb du projet.

4 – Prenant en compte l'avis favorable du CSRPN, la commission d'enquête considère que la dérogation « espèces et habitats protégés » est justifiée au vu, notamment de l'engagement des porteurs de projet de procéder à de nouveaux inventaires, dès 2024, qui vont déboucher sur des mesures adaptées. Elle recommande que chaque démarrage de défrichage soit suivi par un écologue qui pourrait déplacer un habitat ou une espèce animale ou végétale le cas échéant. Un suivi des mesures environnementales sera réalisé durant 10 ans, prolongé de 20 ans pour la zone humide et des mesures correctives devront être menées en cas de dysfonctionnement.

La commission d'enquête est bien consciente de l'évolution plus anthropique de l'ensemble du site, par rapport aux prairies et friches actuelles localisées. Aussi encourage-t-elle de développer des espèces d'arbres et d'arbustes indigènes dans les parcs et sur les placettes afin d'avoir des îlots de fraîcheur propices à l'accueil des personnes, d'augmenter les abris en faveur de la faune afin de reconstituer des écosystèmes à moyen terme, de préconiser une végétation de plantes indigènes supportant la sécheresse sur les toitures.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête considère, donc, que :

- toutes les procédures en vigueur ont été respectées,
- toutes les mesures nécessaires ont été prises pour l'information du public,
- toutes les pièces du dossier comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique,
- l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues au cours des permanences tenues soit à la mairie de quartier Nantes-Bottière, soit à la Mairie centrale de Nantes, soit au Pôle métropolitain Erdre et Loire,
- les grands principes des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-66 du Code de l'environnement, sont bien respectés,
- le bilan des avantages et inconvénients du projet est positif,
- les porteurs de projet ont pris des engagements afin de réduire les impacts du projet Paridis 21, à savoir :
 - * mise en place, à destination des entreprises, d'une charte chantier à faibles nuisances déjà prévue au dossier et notamment de ne pas traiter sur place les matériaux de démolition et les déblais devant être recyclés,
 - * réalisation d'études complémentaires importantes sur la valorisation d'une partie des déblais en filière agricole et/ou paysagère,
 - * programmation de nouveaux inventaires, dès 2024, des espèces et habitats protégés dans le but de déboucher sur des mesures adaptées.

En conséquence, la commission d'enquête donne

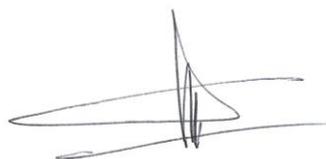
UN AVIS FAVORABLE

au projet de restructuration de Paridis, proposé par les porteurs de projet Paridis 21 (la SNC Paris-Gestion, la SCI du Perray-Haluchère et la SARL Compagnie de Phalsbourg).

La commission d'enquête,



Françoise BELIN
Présidente



Christian KESSLER



Gérard LAFAGE

le 30 avril 2024

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

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

PC 01
10 route de Paris - Nantes

***CONCLUSIONS ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE***

PC01
10 route de Paris - NANTES

Le foncier du PC01 concerne un espace à dominante commerciale, marqué visuellement par un très vaste parking, limité par la rue du Perray au Nord et structuré par plusieurs ronds-points.

Ce projet de renouvellement urbain nécessite, pour la recomposition totale du site, la démolition des constructions et aménagements existants, à l'exception de l'hypermarché, implanté en limite Sud, le long de la rue Jules Grandjouan.

Selon les concepteurs, deux objectifs ont guidé la composition spatiale et urbaine :

- un programme visant une mixité d'usages associant commerces, bureaux, équipements publics et privés, logements...
- une dimension paysagère sur l'ensemble du secteur, avec notamment la création à l'Est près de la route de Paris, d'un parvis végétalisé, dans le prolongement du mail arboré projeté par Nantes Métropole et à l'Ouest d'une coulée verte dénommée parc du Perray.

Le projet architectural consiste en la construction :

- d'une nouvelle galerie commerciale, de même surface que l'actuelle,
- de l'adossement à cette galerie et à l'hypermarché, d'une grande enseigne de bricolage,
- d'un nouvel ensemble, dénommé « street mall », rassemblant moyennes surfaces, boutiques, restaurants, bureaux et services au sein de 6 blocs construits le long de voies piétonnes,
- d'un îlot composé de 4 bâtiments indépendants donnant sur la route de Paris, dévolus à des bureaux, à une salle de spectacle et à des équipements de sports et loisirs,
- de deux ensembles bâtis dévolus à l'habitat, à l'Est (86 logements sur 6 niveaux) et à l'Ouest (80 logements sur 6 niveaux également)

Le quartier, ainsi constitué, est desservi par des rues et places paysagées, à usages piétonnier et cyclable, les circulations automobiles étant cantonnées aux rues du Perray et Jules Grandjouan. Ces deux axes sont aménagés avec des circulations piétonnes et cyclables séparées, et agrémentés de plantations. Enfin, le stationnement est assuré par la construction d'un parking souterrain sur 4 niveaux, desservi par plusieurs accès, dont le principal est situé en trémie, dans l'axe de la route de Paris.

Pour rappel, deux études prospectives, l'une menée par Nantes Métropole sur les entrées de ville et l'autre par des investisseurs soucieux de moderniser leur appareil commercial ont abouti à un projet commun sur le site de Paridis. Un Projet Urbain Partenarial (PUP) Nantes Métropole/Paridis 21 a permis de définir et de financer les équipements publics structurants à mettre en œuvre. Les deux parties ont, ainsi, porté un projet commun.

L'enquête publique a mis en évidence certaines critiques visant davantage la programmation que la nature même du projet. Ces observations concernent notamment :

- 1 - le développement des surfaces commerciales et ses préjudices à l'égard du tissu commercial local et du centre-ville,
- 2 - le nombre très restreint de logements prévu, compte tenu de la superficie du site et aussi des surfaces de bureaux projetées,
- 3 - la mise en exergue d'un projet favorisant le tout-voiture, en contradiction avec la notion de la ville du quart d'heure, avec des aires de stationnement disproportionnées.
- 4 - des attentes non comblées en matière d'animation (cinéma, aires de jeux ...).

Ces quatre thèmes sont développés ci-après.

1 - Le développement des surfaces commerciales

De nombreuses contributions sont très critiques à l'égard du développement des surfaces commerciales, jugées démesurées (passage de 21 000 m² à 46 000 m²), ce d'autant qu'elles correspondent à l'intégralité des surfaces commerciales à créer sur l'ensemble du quadrant Nord-Est de l'agglomération, suivant en cela les principes de l'OAP « Commerce » du PLUm..

Elles mettent aussi en évidence les impacts que pourrait avoir cet agrandissement sur le tissu commercial local et du centre-ville.

Des observations pointent également l'opposition entre le concept de la ville du quart d'heure et le tout-voiture auquel ce projet semble répondre, par l'extension de sa zone de chalandise favorisée par cet aspect moderniste.

A ces questions, les porteurs de projet mettent en évidence les deux objectifs de ce projet :

- répondre justement à la notion de la ville du quart d'heure, en développant une polarité importante réunissant un centre commercial majeur accompagné d'un pôle tertiaire, d'équipements publics et privés, de logements et d'espaces de détente. De ce point de vue, le projet répond, par la proximité et l'évolution souhaitable des transports en commun et le maillage de liaisons douces, à un espace de vie comportant l'ensemble des activités urbaines attendues par les habitants. Ce mode de vie a aussi pour ambition de concourir au délaissement de la voiture ;

- une zone de chalandise existante, liée à l'hypermarché et qui, suivant les porteurs de projet, ne serait pas susceptible de changer.

Enfin, Nantes Métropole justifie la création des 26 000 m² de surfaces nouvelles, inscrites dans l'OAP « Commerce » du PLUm, par une densité commerciale plus faible que sur la moyenne communautaire. Il est aussi évoqué que si le projet Paradis 21 vise à constituer une polarité majeure, cette perspective est accompagnée par une réduction projetée importante du centre commercial de la Beaujoire. Enfin, il est à nouveau souligné que le rôle dévolu au futur site de Paradis 21 est d'accueillir un tissu commercial complémentaire : grande surface de bricolage et moyennes surfaces spécialisées.

Sur le plan des préjudices portés aux commerces de proximité et au centre-ville, maintes fois exprimés par les contributeurs, les porteurs de projet et Nantes Métropole insistent sur la mise en place d'un comité d'enseignes visant une priorisation pour les commerces existants, tant localement que dans le centre-ville.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les arguments développés quant au concept de la ville du quart d'heure, dans ce projet, répondent bien à cet objectif.

Par contre, il semble assez évident que la concrétisation, à terme, d'un site commercial de grande ampleur, s'accompagnera d'un élargissement de la zone de chalandise, en raison de l'attrait provoqué par une offre totale de biens et services.

Enfin, sur le plan de la prise en considération du tissu local, la commission d'enquête recommande également que soit réalisé un état des lieux des structures en place, de façon à intégrer autant que possible des enseignes de proximité.

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. Il est notamment reproché, et c'est une constante des contributions reçues lors de l'enquête, le faible nombre de logements et la trop grande part dédiée aux bureaux.

Les porteurs de projet et Nantes Métropole indiquent tout d'abord que la constitution d'un pôle tertiaire apparaît nécessaire dans le sens d'un rééquilibrage de l'agglomération sur ce plan, le secteur Nord-Est étant moins pourvu en espaces de bureaux. Toutefois, ils expriment clairement qu'il est possible d'augmenter le nombre de logements sur l'espace du « street mall » et sur le parvis de Paris, à proximité des futurs équipements publics.

Synthèse de la commission d'enquête

Les contributions recueillies lors de l'enquête montrent que ce projet, initié il y a déjà plusieurs années, ne répond aujourd'hui que partiellement à la pénurie de logements sur l'agglomération nantaise, problématique urbaine de plus en plus prégnante.

Il est notamment exprimé par de nombreux contributeurs que la superficie du site, liée à la volonté affichée de créer une mixité d'usages, nécessiteraient un accroissement conséquent du nombre de logements.

La commission d'enquête rejoint cette position et émet en conséquence une réserve quant à la programmation actuelle au sein du PC01, en vue d'un renforcement du poids de l'habitat dans ce futur quartier, par un rééquilibrage des surfaces dédiées aux bureaux et aux logements.

La commission d'enquête note que le mémoire en réponse prend favorablement en compte cette substantielle modification.

3 - Le stationnement

La question du stationnement est très souvent revenue dans les observations du public, qui portaient pour l'essentiel sur l'évolution prévue en nombre de places. Cet essor était souvent considéré comme la conséquence du développement commercial du site et manifestait l'esprit du tout-voiture de ce projet.

D'autres interrogations abordaient la gestion du parc de stationnement et son ouverture au public lors des matchs et des manifestations de la Beaujoire, tel que cela existe aujourd'hui.

Dans leur mémoire en réponse, les porteurs de projet apportent un éclairage précis sur la composition des 4 346 places de stationnement prévues dans le projet, chiffre résultant des normes de places et des conditions de mutualisation exigées actuellement dans le PLUm.

Le mémoire en réponse indique également qu'une étude sera rapidement menée sous l'égide de Nantes Métropole, avec l'objectif de mieux réguler la place de la voiture dans le cadre de ce projet, en favorisant une mutualisation plus importante des aires de stationnement, la volonté clairement affichée étant de réduire fortement le parking souterrain. Cela ne serait rendu possible qu'après l'approbation de la modification du PLUm prévue début 2025.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête note l'exacte corrélation entre les surfaces bâties du projet et le nombre de places de stationnement requis, compte tenu de l'application des règles actuelles du PLUm.

Au vu des nombreuses observations du public faisant état d'un projet archaïque sur ce plan, elle estime également que les aires de stationnement semblent bien disproportionnées.

Elle note aussi que dans leur mémoire en réponse, les porteurs de projet attestent de cette disproportion mais qu'une modification leur est aujourd'hui impossible, compte tenu des règles en vigueur.

Il apparaît donc, au vu de la réserve exprimée par la commission d'enquête sur le nombre de logements prévus dans le projet, que le PC01 devra être modifié en conséquence.

Ce nouveau projet pourrait ainsi prendre en compte les éventuelles modifications des règles de stationnement, si celles-ci venaient à être réécrites dans la procédure de modification du PLUm, procédure actuellement engagée et devant aboutir dans le premier semestre 2025.

4 - L'animation du quartier

La demande d'un cinéma revient très souvent dans les observations (22 au total), les motifs invoqués font notamment référence à l'absence de ce type d'équipement dans la partie Nord-Est de Nantes.

D'une façon plus générale, la question de l'animation est posée et à travers elle, des attentes sur le plan des loisirs.

Nantes Métropole et les porteurs de projet, dans leur mémoire en réponse, indiquent de façon claire qu'il n'y pas de salle de cinéma de prévue, compte tenu d'un projet en cours de réalisation à La Chapelle-sur-Erdre. Ils évoquent, par contre, les projets de salle de spectacle et d'offres de loisirs /culture non encore définis à ce jour.

Synthèse de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les réponses fournies par les porteurs de projet, et confirmées par Nantes Métropole, restent évasives en l'état. La commission d'enquête recommande donc qu'un dispositif de concertation puisse être conduit avec les habitants du quartier, ce qui semble être formulé d'ores et déjà par les porteurs de projet et Nantes Métropole dans leur mémoire en réponse. Cela apparaît d'autant plus évident que la réalisation de l'ensemble bâti du parvis de Paris devant accueillir ce programme d'animations n'est envisagée qu'à l'horizon 2029/2030, ce qui laisse du temps pour la concertation souhaitable.

Avantages et inconvénients du projet

Avantages	Inconvénients ou points de vigilance
Données réglementaires	
<ul style="list-style-type: none"> - compatibilité avec le SCoT Nantes – Saint-Nazaire - compatibilité avec le PLUm de Nantes Métropole : - compatibilité avec les OAP : sectorielle « Paradis » et thématiques « Trame verte et bleue et paysage », « Climat, air, énergie », « commerce » - compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) 	<ul style="list-style-type: none"> - rigidité des documents réglementaires sur certains points (programmation, logements et stationnement notamment)
Le renouvellement urbain	
<ul style="list-style-type: none"> - recomposition complète du site : déconstruction de l'ensemble des aménagements et constructions (sauf l'hypermarché) - création d'un ensemble à mixité d'usages : commerces, bureaux, équipements, logements, services, espaces collectifs... 	<ul style="list-style-type: none"> - nuisances de chantier sur un temps long - maintien de l'hypermarché actuel, rendant difficile son amélioration environnementale (difficultés quant à la pose de panneaux photovoltaïques ...)
Le développement commercial	
<ul style="list-style-type: none"> - accords sur le projet de développement commercial de la CDAC et de la CNAC - création d'une polarité commerciale majeure, associée à une offre de bureaux assez faible aujourd'hui, bien desservie par les transports en commun et répondant ainsi à la notion de « ville du quart d'heure » - réponse à une zone de chalandise existante déjà très étendue - modernisation de la galerie commerciale - accueil d'une grande surface de bricolage (Leroy Merlin) et création de nouvelles structures commerciales (moyennes surfaces et boutiques) - mise en place d'un comité d'enseignes (priorisation pour les enseignes existantes) - aménagements paysagers au sein du street mall et sur les limites Est et Ouest du site 	<ul style="list-style-type: none"> - démolition de constructions assez récentes et coûteuses (galerie commerciale) - extension de la zone de chalandise liée à la création de nouvelles enseignes (trafic automobile accru) - concurrence avec une autre grande surface de bricolage (Castorama) - concurrence pour le tissu commercial local et les commerces du centre-ville

La répartition entre surfaces de bureaux et logements	
<ul style="list-style-type: none"> - développement d'une nouvelle offre tertiaire sur le secteur Nord-Est de l'agglomération sous-équipé sur ce plan - positionnement judicieux des logements, à proximité d'espaces de détente, pouvant comporter des aires de jeux 	<ul style="list-style-type: none"> - surfaces dédiées aux bureaux, très importantes, en comparaison avec le nombre de logements prévu dans le PC01 - nombre trop faible de logements
L'animation du quartier	
<ul style="list-style-type: none"> - deux constructions destinées l'une à recevoir une salle de spectacle et l'autre des locaux de sports et de loisirs - localisation de ces bâtiments sur le parvis de Paris 	<ul style="list-style-type: none"> - peu de précisions quant aux aménagements pressentis, à l'exception d'une salle de spectacle - absence de projet de cinéma, malgré des attentes sur ce point - programme restant assez muet malgré une attente des habitants en matière d'animation de quartier
La circulation routière et le stationnement	
<ul style="list-style-type: none"> - création de plusieurs accès aux aires de stationnement en sous-sol, limitant ainsi les impacts sur la circulation dans le quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - aires de stationnement apparaissant surdimensionnées et pas assez mutualisées

*
* *

Conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le PC01 et le projet global en général portent sur la création d'un pôle multifonctionnel associant les éléments-clé de la vie urbaine. Ce pôle rassemblera en effet une large palette de commerces, de services et d'équipements ainsi qu'un ensemble de bureaux significatif. Les mobilités présentes (transports en commun, pistes cyclables, cheminements piétonniers) permettront aux habitants des quartiers existants et futurs une proximité d'usage, dans l'esprit de la ville du quart d'heure

D'autres aspects sont à souligner :

1 - sur le plan commercial, le parti pris par les porteurs de projet, en accord avec les différents acteurs intéressés, est de créer une polarité majeure favorisant une forte extension du site actuel de Paridis. La commission d'enquête considère que les 26 000 m² de surfaces supplémentaires sont certes importantes, mais s'inscrivent dans la perspective de la transformation du site commercial tout proche de la Beaujoire en simple pôle de proximité. A cet égard, le projet semble donc pertinent à la commission d'enquête.

2 - la construction sur le même lieu d'un complexe de bureaux renforce l'idée que les lieux de travail sont intégrés dans la ville. Il apparaît à la commission d'enquête qu'il s'agit là d'un élément favorable aux objectifs du projet, ce d'autant que les études statistiques montrent que la partie Nord-Est de l'agglomération est sous-équipée sur ce plan.

.../...

Conclusions de la commission d'enquête (suite)

3 - par contre, le nombre de logements prévus dans le PC01 semble très faible. C'est l'élément principal qui ressort des observations recueillies lors de l'enquête publique.

La commission d'enquête considère que ce futur quartier multifonctionnel doit être davantage axé sur le logement, pour le rendre plus vivant et animé d'une part et pour répondre à la pénurie dans ce domaine. Elle émet donc une réserve sur ce plan.

Cette réserve implique qu'une nouvelle répartition soit faite entre les surfaces dédiées aux bureaux et aux logements, en concertation avec Nantes Métropole, dans le cadre d'un projet modifié.

4 - le nombre de places de stationnement répond parfaitement aux règles édictées dans le PLUm, mais semble être en contradiction avec les objectifs centraux du projet visant à accélérer les mobilités autour des transports en commun et des liaisons douces. A cet égard, le projet pourrait être modifié, avec un nombre de places de stationnement revu à la baisse, dans le cadre d'une modification du PLUm annoncée pour le premier semestre 2025.

5 - l'animation du quartier prévue sur le parvis de Paris avec une salle de spectacle et des équipements de sports et loisirs n'est pas à ce jour bien définie. La commission d'enquête considère que la date de réalisation de ces équipements est encore assez lointaine et qu'il est donc difficile d'arrêter un programme aujourd'hui. La commission d'enquête confirme la nécessité d'une concertation préalable sur son contenu.

*
* *

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête considère, donc, que :

- toutes les procédures en vigueur ont été respectées,
- toutes les mesures nécessaires ont été prises pour l'information du public,
- toutes les pièces du dossier comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique,
- l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues au cours des permanences tenues soit à la mairie de quartier Nantes-Bottière, soit à la Mairie centrale de Nantes, soit au Pôle métropolitain Erdre et Loire,
- les grands principes des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-66 du Code de l'environnement, sont également bien respectés,
- le bilan des avantages et inconvénients du projet est plutôt positif,

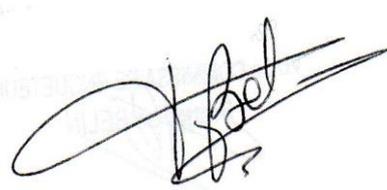
En conséquence, la commission d'enquête donne

UN AVIS FAVORABLE

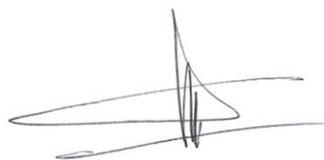
à l'instruction du permis de construire PC01 du projet Paridis 21

avec une RÉSERVE : que le nombre de logements soit revu en nette augmentation.

La commission d'enquête,



Françoise BELIN
Présidente



Christian KESSLER



Gérard LAFAGE

le 30 avril 2024

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Ville de NANTES

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

PC 02
114 rue du Perray - Nantes

***CONCLUSIONS ET AVIS DE LA
COMMISSION D'ENQUÊTE***

PC 02
114 rue du Perray - Nantes

Le PC02 est établi sur une assiette foncière très différente de celle du PC01, l'urbanisation utilisant majoritairement des surfaces aujourd'hui vierges, désaffectées ou en passe de l'être.

Le projet consiste à construire un volume bâti particulièrement imposant le long du périphérique, rassemblant au sein d'un socle de 160 m sur 44 m, deux enseignes déjà présentes sur le site et ainsi redimensionnées (Boulangier et Décathlon) ainsi qu'un parking silo sur trois niveaux.

Ce socle est surmonté partiellement de deux niveaux affectés à des bureaux. Une évolution du projet pourrait consister à plus ou moins long terme à affecter une partie des aires de stationnement en espaces de bureaux ou équipements.

Sur la partie située en avant de cette construction, sont projetés deux ensembles bâtis, de part et d'autre d'un espace public paysager, formant parvis.

Les rez-de-chaussée sont destinés à recevoir des moyennes surfaces commerciales et les étages des logements, dont une résidence sénior, disposant d'aires de stationnement réservées.

Ce projet PC02 a suscité peu d'observations spécifiques de la part du public lors de l'enquête à l'exception de celles, d'un ordre général, portant sur le gigantisme commercial du projet et le nombre trop limité de logements.

Pour rappel, deux études prospectives, l'une menée par Nantes Métropole sur les entrées de ville et l'autre par des investisseurs soucieux de moderniser leur appareil commercial ont abouti à un projet commun sur le site de Paridis. Un Projet Urbain Partenarial (PUP) Nantes Métropole/Paridis 21 a permis de définir et de financer les équipements publics structurants à mettre en œuvre. Les deux parties ont, ainsi, porté un projet commun.

Avantages et inconvénients du projet

Avantages	Inconvénients ou points de vigilance
Données réglementaires	
<ul style="list-style-type: none"> - compatibilité avec le SCoT Nantes – Saint-Nazaire - compatibilité avec le PLUm de Nantes Métropole : - compatibilité avec les OAP : sectorielle « Paridis » et thématiques « Trame verte et bleue et paysage », « Climat, air, énergie », « commerce » - compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) 	

Le renouvellement urbain	
<ul style="list-style-type: none"> - programmation urbaine facilitée par un nombre limité de déconstructions - programmation tiroir : construction partielle du bâtiment principal pour le déplacement de Décathlon avant démolition du bâtiment existant - positionnement et orientation du bâtiment principal assurant une protection acoustique de l'ensemble du projet - déplacement de la population Roms vers un site de stabilisation (étude en cours) 	<ul style="list-style-type: none"> - nuisances de chantier sur un temps relativement court
Le développement commercial	
<ul style="list-style-type: none"> - accords sur le projet de développement commercial de la CDAC et de la CNAC - espace commercial en lien direct avec la polarité créée autour de l'hypermarché Paridis - construction d'un ensemble commercial le long du périphérique, rassemblant deux grandes enseignes déjà présentes sur le site - création de nouvelles moyennes surfaces commerciales, élargissant l'offre sur le secteur - mise en place d'un comité d'enseignes (priorisation pour les enseignes existantes) 	<ul style="list-style-type: none"> - extension de la zone de chalandise liée à la création de nouvelles enseignes : trafic automobile accru - concurrence pour le tissu commercial local et les commerces du centre-ville
La répartition entre surfaces de bureaux et logements	
<ul style="list-style-type: none"> - développement d'une nouvelle offre tertiaire sur le secteur Nord-Est de l'agglomération sous-équipé sur ce plan - positionnement judicieux des logements, à proximité d'espaces public animés et végétalisés - mixité d'usages en matière d'habitat : création d'une résidence sénior 	
La circulation routière et le stationnement	
<ul style="list-style-type: none"> - espaces dévolus au stationnement pouvant être utilisés à d'autres usages à moyen terme 	

*
* *

Conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que la composition du projet du PC02 présenté par les porteurs de projet correspond à une utilisation ingénieuse du foncier :

- positionnement d'un ensemble bâti le long du périphérique, formant ainsi écran acoustique
- création de deux ensembles de logements, dont une résidence sénior, en lien avec des espaces verts
- aménagement d'un espace public ouvert sur les commerces (parvis végétalisé).

Les observations liées au trop grand nombre de places de stationnement ne concernent pas directement le PC02, ce d'autant que l'espace consacré au parking silo a pour vocation, à terme, d'être transformé pour tout ou partie en bureaux et équipements.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête considère, donc, que :

- toutes les procédures en vigueur ont été respectées,
- toutes les mesures nécessaires ont été prises pour l'information du public,
- toutes les pièces du dossier comportaient des informations et des plans permettant au public d'avoir une bonne connaissance du projet mis à l'enquête publique,
- l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
- toutes les personnes qui l'ont souhaité ont été reçues au cours des permanences tenues soit à la mairie de quartier Nantes-Bottière, soit à la Mairie Centrale de Nantes, soit au Pôle métropolitain Erdre et Loire,
- les grands principes des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-66 du Code de l'environnement, sont également bien respectés,
- le bilan des avantages et inconvénients du projet est positif.

En conséquence, la commission d'enquête donne

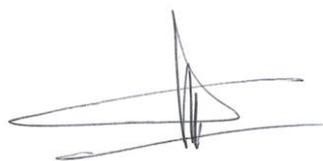
UN AVIS FAVORABLE

à l'instruction du permis de construire PC02 du projet Paridis 21.

La commission d'enquête,



Françoise BELIN
Présidente



Christian KESSLER



Gérard LAFAGE

le 30 avril 2024