

ZAC ECARIES POGNÈRES

Crédit  Mutuel
Aménagement Foncier



**Concertation préalable à la création
de la ZAC Ecaries-Pognères**

BILAN DE LA CONCERTATION

Janvier 2024

Table des matières

I.	Exposé des modalités et du bilan de la concertation	
	INTRODUCTION	3
	MODALITES DE CONCERTATION MISES EN OEUVRE	4
	BILAN DE LA CONCERTATION	5
II.	Restitution des avis, questions et propositions recueillies lors des différents temps de concertation	7
	REGISTRE & EXPOSITION PUBLIQUE	8
	PERMANENCE.....	13
	REUNION PUBLIQUE.....	15
	SONDAGE EN LIGNE.....	20
	ATELIERS PARTICIPATIFS	23
III.	Supports de concertation.....	25



Exposé des modalités et du bilan de la concertation

En 2018 la commune de Sainte-Pazanne a choisi d'initier la réalisation d'un nouveau quartier sur le secteur dit des Ecaries-Pognères dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Un périmètre d'études a été défini par délibération du 19 novembre 2018 et des études préalables ont fait l'objet d'une première phase de concertation dont le bilan a été tiré le 26 février 2019. Suite à cette première étape, le conseil municipal a approuvé le lancement de la consultation d'aménageurs en vue de concéder la réalisation de l'opération.

Après un an d'études préalables, un groupement formé des deux sociétés Crédit Mutuel Aménagement Foncier et Nexity Foncier Conseil a été désigné lauréat de la consultation d'aménageurs au Conseil Municipal du 17 septembre 2019.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur le secteur des Ecaries-Pognères est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 24 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU).

Parmi les missions de l'aménageur concessionnaire, l'article 3 du traité de concession prévoit la mise en œuvre d'une concertation renforcée préalable à la création de la ZAC. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la concertation menée par la Commune préalablement à l'attribution de la concession.

Ainsi, dans le cadre de cette concertation et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la commune a organisé une réunion publique ainsi qu'une exposition publique. Un article et un sondage en ligne ont été publiés sur le site internet de la Commune. Un registre (en ligne et papier) et un questionnaire ont été proposés aux habitants afin de recueillir les remarques et avis sur le projet d'aménagement. Enfin, deux ateliers participatifs ont été organisés pour approfondir les thématiques du cadre de vie et de l'environnement.

Compte-tenu des mesures sanitaires de distanciation physiques en vigueur en cette période de crise sanitaires, toutes ces manifestations ont été organisées en ligne, à l'exception de l'exposition qui s'est tenue également dans le hall de la mairie.

Le présent bilan dresse l'inventaire des questions, propositions et remarques apportées lors de cette phase de concertation. Le Conseil municipal apporte par la présente les précisions et réponses en vue d'intégrer les contributions de la concertation au projet d'aménagement de la ZAC des Ecaries-Pognères.

MODALITES DE CONCERTATION MISES EN OEUVRE

Par délibération du 19 novembre 2018, le Conseil municipal a validé la réalisation de ce nouveau quartier dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Par délibération du 28 septembre 2020, le Conseil municipal a défini les modalités de concertation préalables à la création de la ZAC :

- organiser *a minima* une réunion publique ainsi qu'une exposition publique.
- des articles pourront également être régulièrement publiés dans la presse locale, dans le bulletin municipal ou encore sur le site internet de la Commune.
- Un registre sera tenu à disposition du public durant l'exposition publique afin de permettre à la population de faire part de ses observations quant à l'avancement du projet.
- Des ateliers thématiques à destination d'habitants ou de professionnels pourront être organisés au fil des étapes d'élaboration du projet.

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est ainsi déroulée du 20 novembre 2020 au 4 décembre 2023 :

- Mise en ligne d'un article de présentation du projet et du registre en ligne sur le internet de la commune de Sainte Pazanne du 20/11/2020 au 04/12/2023
- Organisation d'une réunion publique en webinaire, compte-tenu de la situation sanitaire, le 23 novembre 2020
- Mise en ligne d'un sondage auprès des habitants pour recueillir leurs avis et suggestions pour la conception du projet du 18 décembre 2020 au 26 janvier 2021.
- Parution d'un article dans ouest France le 27 novembre 2020
- Publication d'un article sur la ZAC dans le bulletin municipal de janvier 2021
- Organisation de deux ateliers participatifs les 18 janvier et 2 février 2021
- Parution d'un article dans Ouest France le 1^{er} février 2022
- Exposition en mairie du 5 janvier 2021 au 4 décembre 2023 . Ajout d'un nouveau panneau pour présenter l'évolution du projet le 1^{er} septembre 2023.
- Parution d'un nouvel article sur le site internet de Sainte Pazanne et sur le profil Facebook de la commune début septembre 2023

BILAN DE LA CONCERTATION

Le Conseil Municipal constate l'intérêt des habitants pour le projet et les commentaires positifs recueillis via les registres et les ateliers.

Sans remettre en cause les intentions de projet présentées et qui font l'objet du dossier de création de la ZAC, les attentes ont été exprimées. Il conviendra de les satisfaire tout au long de l'élaboration du projet :

- **Un quartier facilitant les déplacements à pieds ou en vélo.** Les caractéristiques des cheminements seront définies dans le dossier de réalisation. Ils seront d'une emprise d'au minimum la largeur règlementaire applicable et de revêtement roulant et perméable.
- **Un quartier permettant de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables tant dans l'espace public que pour les espaces privés.** L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et sur l'opportunité de création ou de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid est une étude obligatoire, elle permettra d'orienter la commune sur les potentiels existants.
- **Des espaces verts propices à la vie de quartier :** jeux d'enfants, bancs, zone de rencontres, verger. L'aménagement des espaces publics du quartier sera défini dans le dossier de réalisation afin d'accueillir différentes activités utiles aux habitants.
- **Une attention particulière sur les conditions de circulations automobiles générées par l'arrivée des nouveaux habitants.**
 - Le tracé de la rue des Ecaries sera maintenu. Son emprise et son profil seront adaptés afin de réduire la vitesse de circulation. Il est envisagé à ce stade de créer une voie verte cyclable le long de la chaussée pour sécuriser les circulations piétonnes et cyclables.
 - Plus généralement, le plan des circulations esquissé à ce stade prend le parti de limiter les emprises de voiries afin de réduire mécaniquement les vitesses. L'objectif à terme est de privilégier, dans les cœurs de quartier, les voies partagées : zone 30, zone de rencontres. Et la rue des Ecaries, en tant que voie interquartier urbaine, sera dimensionnée pour autoriser la circulation des bus à vitesse modérée, inférieure à 50 km/h.
 - Aucun aménagement ne sera réalisé en dehors du périmètre opérationnel défini dans le dossier de création de la ZAC. Il n'est prévu aucun prolongement entre la ZA des Berthaudières et le lotissement de la Guyoterie.
 - Pour préciser les impacts du projet, une étude de circulation sera menée en 2024 en vue d'abonder les compléments à l'étude d'impact et de préciser les modalités de conception du plan viaire.
- **La préservation au maximum des espaces naturels existants les plus fonctionnels et leur mise en valeur.** La description des aménagements paysagers et les mesures de conservation des espaces naturels seront inscrites dans le dossier de réalisation de la ZAC. Il s'agira également d'encourager un maximum de surfaces perméables dans les espaces publics ou sur les espaces privés.
- **Concernant les zones humides présentes sur le site du projet :** la totalité des zones humides identifiées fera l'objet de mesure d'évitement pour préserver leur intégrité et leur fonctionnement. Les impacts résiduels éventuels seront compensés, conformément aux dispositions règlementaires. Les mesures compensatoires seront à définir dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau.

- **Concernant les suggestions sur la vocation de l'équipement en cœur de quartier, plusieurs pistes ont été évoquées** : maison d'assistantes maternelles ou relais d'assistantes maternelles, espace de loisirs du quartier, accueil de commerces ou services complémentaires aux activités existantes... La commune est soucieuse de l'intérêt porté par les habitants sur la destination de cet équipement.
 - o Il s'agira d'étudier plus précisément les besoins et les manques sur la commune pour réaliser un projet d'équipement de quartier qui corresponde aux attentes des pazenais. En outre, la commune souhaite continuer la démarche de concertation avec ses habitants pour avancer sur ce sujet.

Concernant les questions posées sur le calendrier du projet, celui-ci s'adapte aux évolutions du projet. A l'issue de cette phase de concertation préalable à la création de la ZAC, les étapes prochaines sont les suivantes :

- Mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale de janvier à février 2024.
- Pour une approbation par le Conseil Municipal du dossier de création de la ZAC au premier semestre 2024.
- Poursuite des études pour l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC en 2024.

II.

Restitution des avis, questions et propositions recueillies lors des différents temps de concertation

REGISTRE & EXPOSITION PUBLIQUE

Exposition publique débutée le 5 janvier 2021

Une exposition publique sur 3 panneaux a été mise à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, accessible à la page : <http://www.sainte-pazanne.fr/zac-des-ecaries-pogneres>. Cette exposition a pour but de présenter l'état d'avancement des études pour la conception du nouveau quartier. Un quatrième panneau a été ajouté en septembre 2023 pour présenter les évolutions apportées au projet.

Les panneaux d'exposition sont en annexe du présent bilan de concertation.

Les habitants pouvaient formuler leurs remarques sur le projet dans le registre papier d'observations mis à disposition à l'accueil de la mairie, aux horaires d'ouvertures, et sur le registre en ligne accessible sur le site internet de la commune.

6 personnes ont inscrit des questions et commentaires sur le registre en ligne.

Aucune observation n'est portée au registre disponible à l'accueil de la mairie.

Restitution des observations et réponses apportées

Sur la question des zones humides recensées :

<p>Q1. Pourquoi le périmètre de la ZAC, inclut des zones humides situées à proximité des résidences existantes ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Le périmètre de ZAC s'appuie sur le zonage fixé au plan local d'urbanisme, 1AU et 2AU. Des premières investigations menées dans le cadre du PLU avaient abouti à la délimitation de 2,5 ha de zones humides situées en cœur du site d'étude. Il n'était donc pas envisageable de les exclure du périmètre. De nouvelles investigations menées en 2020, à l'intérieur du périmètre d'étude, ont identifié des surfaces supérieures de zones humides.</p>
--	---

<p>Q2. Pourquoi construire des logements sociaux sur des zones humides et ne pas envisager un meilleur endroit plus approprié ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Dans le cadre des investigations environnementales, 6,6ha de zones humides ont été identifiées. Leurs fonctionnalités écologiques ont été classées de faible à moyen intérêt. Le projet d'aménagement de la ZAC repose sur la préservation de ces zones humides. Si un impact résiduel subsistait suite aux études techniques, des mesures de réduction et de compensation seront à développer, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Aucune construction ne sera réalisée sur une zone humide A ce stade la répartition de programme dans l'espace est prévisionnelle. Néanmoins, il est proposé que les programmes les plus denses, parmi lesquels se trouvent les logements sociaux soient situés au voisinage des espaces naturels préservés afin qu'ils bénéficient de vues sur un paysage naturel et de limiter les co-visibilités.</p>
<p>Q.3 Contradictions, entre des constructions d'immeubles, prévues sur des zones humides et la volonté de préserver l'environnement</p>	<p>Cf. réponse à la question 2 : il n'y aura aucune construction sur les zones humides.</p>
<p>Q.4 Quel remplacement prévu, des zones humides prises, pour le projet de la ZAC ?</p>	<p>Cf. réponse à la question 2.</p>
<p>Q.5 Quel devenir, pour la faune et la flore existantes ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Les milieux naturels qui représentent un fort intérêt écologique (diversité de la flore et présence de la petite faune : insectes, oiseaux...) sont maintenus au maximum sur le site. Les haies bocagères et les zones humides fonctionnelles sont préservées et mises en relation afin de protéger les corridors écologiques existants entre le site et les milieux ouverts au nord. L'entretien des espaces verts sera adapté au maintien de la biodiversité : zéro produit phytosanitaire, pâturage des prairies humides, fauches tardives aux abords des continuités écologiques.</p>
<p>Q.6 - Les espaces verts n'ont pas été oubliés. Peut-être une inquiétude sur les plans d'eau artificiels : Tiendront ils le niveau d'eau en été ?</p>	<p>Les bassins projetés dans le quartier sont des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Ils n'ont pas vocation à rester en eau mais serviront au tamponnement des pluies avant rejet au milieu récepteur (fossé, réseau d'eau de pluie, etc.).</p>

Sur la question du schéma d'aménagement :

<p>Q.7 Le tracé de la route actuelle, va-t-il être modifié et surtout amélioré ? Danger très important et omniprésent (manque de visibilité, vitesse excessive des usagers)</p>	<p><u>Réponse :</u> Le tracé de la rue des Ecaries sera maintenu. Son emprise et son profil seront ajustés afin de réduire la vitesse de circulation. La nature des aménagements sera définie dans le cadre des études techniques du dossier de réalisation.</p>
<p>Q.8 Faire respecter l'interdiction de circulation, aux poids lourds de plus de 10 tonnes</p>	<p>Le code de la route s'applique et s'appliquera.</p>
<p>Q.9 Densification très inquiétante du trafic routier, engendrant des nuisances sonores et du danger pour sortir de mon domicile. Conséquences à anticiper et à prévoir, par la construction de la future 2X2 voies (Nantes Pornic), pour accéder à la zone industrielle des Berthaudières, en venant de Port Béranger</p>	<p>Cf. réponse à la question 3 de la restitution de la réunion publique. Cette interrogation a été remontée au Département de Loire-Atlantique lors de la Concertation publique du 21 septembre au 4 novembre 2020 Les élus sont conscients que si l'échangeur de la route du Pellerin est condamné un risque de délestage du trafic par le pont Béranger est à craindre en direction de la zone de Berthaudières. Une étude de circulation sera menée en 2024 : les résultats seront intégrés au Dossier d'autorisation Environnementale Unique pour préciser les impacts sur ce sujet.</p>
<p>Q.10 Préservation attendue, du cadre agréable des habitations déjà existantes, sans nuisances visuelles et sonores supplémentaires (hauteur d'immeuble, densification du trafic routier).</p>	<p><u>Réponse :</u> L'intégration des nouvelles habitations au sein des quartiers existants est un enjeu important pour la commune. Le futur quartier privilégiera une offre de terrains à bâtir pour des maisons individuelles à proximité des habitations existantes et les petits collectifs sont prévus en cœur de quartier.</p>
<p>Q.11. Y a -t-il un franchissement de la voie ferrée de prévu? Si oui comment se fera- t-il, aérien ou souterrain?</p>	<p>Le projet n'intègre pas la création d'un nouveau franchissement de la voie ferrée. Il prend en compte le franchissement via le passage à niveau situé rue de Bel Air en projetant la création d'un chemin doux débouchant Allée des Quatre vents, permettant de relier rapidement à pied ou en vélo le centre-bourg.</p>
<p>Q.12. Une grande partie de la population de Sainte Pazanne travaille proche de Nantes. Quelles seront les voies mises en place pour éviter le passage dans le centre bourg comme cela est le cas pour les Malessards?</p>	<p>Le futur quartier sera développé le long de la rue des Ecaries. Le secteur nord sera accessible depuis la rue du Pont Badeau. La conception du plan des circulations s'appuie sur un objectif de répartition des flux entre les rues du Pont Badeau à l'ouest et la rue de Bel Air à l'ouest. De la rue de Bel Air, la RD758 est accessible par la Bonhommeirie au nord et par le centre-bourg au sud. Afin d'encourager le recours au train pour se rendre à Nantes, l'aménagement intègre la réalisation d'une voie douce traversant l'ensemble du quartier pour se rendre</p>

	rapidement dans le centre-bourg et à la gare à pied ou à vélo.
--	--

Sur la question du programme des constructions :

Q.13. Bonjour, les terrains à bâtir en accession classique seront en vente à partir de quelle date, et seront positionnés sur quel secteur ? Seront-ils libre de constructeur ? Merci	<u>Réponse :</u> Sous réserve de l'obtention des autorisations de l'Etat (loi sur l'eau) et de l'acquisition du foncier, le calendrier envisage l'arrivée des premières constructions en 2025. Le programme de logements de la ZAC prévoit 50% des logements sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs. Ils seront répartis dans chacune des tranches du futur quartier.
Q.14. A partir de quand seront disponibles les terrains à la vente ?	Le calendrier prévisionnel envisage une commercialisation des terrains à bâtir sur la première tranche à partir de 2022.
Q.15. Le programme de 400 habitations sur 10 ans, paraît très ambitieux. Pouvons-nous connaître la hauteur maximale des immeubles. Pouvons-nous connaître l'aménagement du tracé routier et les moyens mis en œuvre, pour minimiser la densité, le danger ainsi que la vitesse du trafic routier ?	La hauteur des futurs immeubles sera compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'objectif est d'intégrer les logements dans un environnement arboré pour que le paysage du quartier soit marqué par la végétation. Le tracé routier figure dans le schéma d'aménagement présenté dans l'exposition en mairie et sur le site internet. Les profils de voiries et l'absence de connexions interquartier en dehors de la rue des Ecaries limiteront le trafic à l'intérieur des îlots. Concernant le tracé routier, veuillez-vous référer à la réponse apportée à la question 3 de la restitution de la réunion publique.
Q.16. Quel est le calendrier prévisionnel du projet, sur les 10 prochaines années.	Le phasage prévisionnel n'est pas encore défini à ce stade.. Le rythme de construction prévisionnel est de 40 logements en moyenne par an.
Q.17. Pouvons-nous être informés régulièrement, sur l'évolution du projet, en tant que riverains proches et connaître les échanges (questions/réponses), lors de la présentation du 23 novembre 2020.	Oui, la commune informera régulièrement la population dans le cadre sur l'avancée du projet d'aménagement du nouveau quartier. En outre, l'information au public est une démarche obligatoire que doit mener la collectivité dans le cadre de la procédure de ZAC. Les réponses aux questions posées lors de la réunion publique et via le registre en ligne sont recensées dans le présent bilan de la concertation.
Q.18. Le développement des logements se fera-t-il dans un premier, temps proche du centre bourg pour s'étendre ensuite vers la périphérie de la ZAC?	L'objectif au stade du dossier de création est de privilégier cet ordre de réalisation, tel qu'indiqué au PLU.
Q.19. Surtout ne pas prendre l'exemple des banlieues et la	Si cette remarque réfère aux types de logements à réaliser dans l'opération, il est rappelé que l'objectif est de

<p>création de ghettos dans les années après guerre</p>	<p>proposer diverses formes : de l'appartement à la maison, dans le respect des objectifs de densité fixés. De plus, l'opération étant réalisée en différentes phases, il s'agira de proposer différentes formes de logements dans chaque phase.</p>
---	--

Autre avis sur le projet :

<p>Avec une population d'environ 1000 personnes supplémentaires sur la commune, qu'en sera-t-il du dimensionnement des structures actuelles (station d'épuration, commerces (pharmacie, super U), écoles, gendarmerie), déjà saturées, sans parler de l'insécurité et des cambriolages croissants ?</p>	<p>La commune doit continuer à produire de nouveaux logements pour faire face au vieillissement de la population, au desserrement des ménages et au renouvellement des jeunes familles.</p> <p>Cette production de logements est maîtrisée et respecte les objectifs démographiques inscrits au PLU. Le rythme de production de 40 logements par année sur la ZAC respecte ces objectifs. Il est estimé qu'à terme, ce nouveau quartier apportera environ 880 habitants supplémentaires, soit environ 90 nouveaux habitants par an en moyenne. Cette arrivée progressive permettra ainsi de maintenir les effectifs scolaires et le fonctionnement des équipements sportifs et culturels.</p> <p>Les études techniques ont permis de confirmer que la station d'épuration est en capacité d'accueillir les nouveaux logements de la ZAC.</p>
---	--

Compte-rendu des échanges tenus sur le stand installé sur le marché de sainte Pazanne le 15 septembre 2023

Une dizaine de personnes s'est présentée au stand tenu sur le marché. Les questions ont porté sur les thèmes suivants :

- **L'impact du quartier sur la circulation du bourg : crainte d'une augmentation des difficultés de traversée de la voie ferrée.**

Une étude trafic sera menée début 2024 pour être versée aux compléments à l'étude d'impact et préciser les impacts du projet.

- **Les hauteurs autorisées pour les constructions, notamment des immeubles.**

Le PLU autorise à ce stade R+2. Une évolution des règles du PLU sera peut être sollicitée pour autoriser un ou deux étages de plus de façon à intégrer au maximum le stationnement dans les bâtiments. Cette disposition permettrait de maintenir une part des terrains en espaces perméables et plantés et de compenser la réduction des espaces cessibles.

- **Plusieurs riverains se posent la question des aménagements et des programmes qui vont les juxter.**

Chaque personne concernée a pu identifier le parti d'aménagement au regard de son emplacement.

- **Que l'aménageur soit le crédit mutuel rend-il obligatoire de passer par cette banque pour construire ?**

Non, Crédit Mutuel Aménagement Foncier est une filiale titrée pour l'aménagement. Les constructions seront assurées par différents constructeurs : particuliers ou promoteurs, libres de choisir leurs organismes de financement.

- **Quelles seront les formes de logements ?**

L'objectif de la municipalité est de proposer une diversité de logements : terrains à bâtir, maison de ville et appartements.

- **Y aura-t-il des logements sociaux ?**

Oui, conformément aux directives du SCoT et du PLU, le projet devra développer 30% de logements sociaux et 20% de logements abordables.

- **Crainte du manque de services face à l'augmentation de la population. Il existe déjà une pénurie de médecins et de professionnels de santé.**

Plusieurs commerces et services se sont installés récemment ou sont en cours d'installation : un kinésithérapeute, une nouvelle pharmacie, l'arrivée de la gendarmerie... De nouveaux emplacements sont également disponibles pour les commerces. Et l'année 2024 verra la livraison de l'extension de l'école de musique et de la bibliothèque

Il est à rappeler également que le projet doit contribuer à maintenir les classes des écoles ouvertes. Malgré les dernières évolutions de la population, plusieurs classes ont du fermer ces dernières années.

Enfin, il sera possible d'intégrer quelques locaux d'activités dans la ZAC : en pied d'immeuble ou selon l'affectation retenue pour la réserve pour équipement.

- **Il est mentionné une erreur dans les noms des rues : la rue Pognère suit la rue des Ecaries, et la rue de Pont Badeau peut également s'appeler rue du Pellerin.**

Les erreurs seront corrigées sur les plans

- **Crainces sur l'utilisation des plateaux ralentisseurs qui génèrent beaucoup de bruit.**

La question des nuisances est, effectivement, à intégrer dans la conception technique des voiries.

- **Une personne propriétaire d'une parcelle occupée par un jardin potager demande s'il sera possible de conserver environ 200 m² pour continuer à jardiner.**

➤ Ce point sera étudié par l'aménageur au regard du phasage.

- **Une question sur le choix du site au nord de la ville alors que tous les équipements, scolaires, sportifs, sont au sud.**

➤ Une décision entérinée par le PLU approuvé en 2020 pour proposer des logements à proximité du centre-bourg et de la gare, dans un site enserré entre deux zones urbanisées.

REUNION PUBLIQUE

Séance du 23 novembre 2020

Intervenants

Bernard MORILLEAU – Maire de Sainte-Pazanne

Stéphane LAMBERT – Adjoint à l'aménagement urbain et agricole

Laurent BARREAU – co-Aménageur, Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Guillaume MAGNABAL – co-Aménageur, Nexity Foncier Conseil

Marie CHAMPION et François LANNOU – Agence MILLE, architectes

Guillaume Guillard – OAK Paysage, paysagistes concepteurs

Etienne GASNIER – ERC Environnement, bureau d'études environnemental

Justine LELEU – SIAM Conseils, assistant à maîtrise d'ouvrage

Nombre de participants

La séance s'est tenue sous la forme d'un webinaire, les participants se sont inscrits préalablement auprès de la commune pour pouvoir avoir accès au lien de la séance en ligne.

- **70 personnes se sont inscrites pour participer à la réunion publique en webinaire.**
- **Lors de la séance, il y a eu 80 connexions au webinaire.**

Déroulé de la réunion

Pour s'adapter aux mesures sanitaires en vigueur lors de cette période, la commune a mis en place un format de réunion en « ligne » :

- Les personnes souhaitant participer à la réunion publique en webinaire se sont inscrites sur le site internet de la commune et les participants ont pu poser leurs questions via l'outil « Chat ».
- La vidéo de la réunion publique a été mise en ligne sur le site internet de la commune, un lien accessible sous le film vers le registre en ligne permettant de recueillir les commentaires et les questions.

Monsieur le Maire a introduit la réunion en rappelant les enjeux ce projet pour la commune : proposer une offre en logements diversifiée et accessibles aux familles et aux personnes âgées et maintenir les effectifs scolaires et l'utilisation des équipements publics.

M. Barreau a présenté la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier et M. Magnabal a présenté la société Nexity Foncier Conseil et leurs rôles en tant que co-aménageurs de la ZAC. Ils ont indiqué l'ambition partagée de réaliser un quartier agréable à vivre, bien intégré dans son environnement agricole et habité.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a ensuite présenté le projet : le support de la projection est annexé au bilan.

Les participants ont ensuite été invités à inscrire leurs remarques et leurs interrogations sur l'onglet « chat » dédié.

Questions posées et réponses apportées lors de la réunion publique

- **Compte tenu de l'évolution du projet, les précisions précédées de l'expression « ajout pour le bilan », si nécessaire, actualise la réponse qui avait été apportée lors de la réunion publique.**

Questions sur le thème des « circulations » :

<p>Q1. Allez-vous enfin aménager des trottoirs sur la rue de l'ilette...sans s'arrêter au panneau de Ste Pazanne SVP, ainsi que des pistes cyclables sécurisées ? Va-t-il falloir attendre les travaux de ce quartier ?</p> <p>Q2. Bonsoir, y a t-il un projet dans cette continuité, pour prolonger les voies douces sur la rue de l'ilette ? et pour limiter la vitesse de circulation ?</p>	<p><u>Réponse :</u> La mairie engage en cette année 2020 une étude pour le déploiement d'un réseau de pistes cyclables afin de relier les différents quartiers de la commune. Les premières conclusions pourront être livrées en 2021. Les aménagements sur les rues citées seront décidés dans le cadre de cette étude. <i>Ajout pour le bilan : des aménagements de sécurisation des piétons ont été réalisés depuis et le développement d'un chaussidou est en cours rue de Belaître.</i></p>
<p>Q3. Bonsoir, une étude a t-elle été effectuée sur le flux de circulation estimée sur la rue des Pognères. La vitesse sera t'elle limitée et la circulation sécurisée ? Et par quel aménagement ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Les études sont en cours actuellement pour proposer des aménagements sur la rue des Ecaries et des Pognères visant à créer les conditions d'une circulation apaisée : permettre la fluidité du trafic à vitesse réduite, puisque le secteur est intégré dans la zone urbaine à vitesse limitée. Il est proposé à ce stade de conserver une chaussée permettant la circulation en double sens à 30 km. Des bordures et une emprise ajustée limiteront la prise de vitesse. La voie sera longée d'une voie verte cyclable, mise à distance de la chaussée par un accotement planté. Plus généralement, le plan des circulations esquissé à ce stade prend le parti de limiter les emprises de voiries afin de réduire mécaniquement les vitesses. L'objectif à terme est de privilégier, dans les cœurs de quartier, les voies partagées : zone 30, zone de rencontres. Et la rue des Ecaries, en tant que voie interquartier urbaine, sera dimensionnée pour autoriser la circulation des bus à vitesse modérée, inférieure à 50 km/h. <i>Ajout pour le bilan : suite à la décision de préserver les zones humides, les aménagements de la rue des Ecaries seront retravaillés pour éviter les impacts sur les accotements.</i></p>
<p>Q4. Concernant les accès routiers avez-vous pensé à de nouveaux aménagements ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Le périmètre de la ZAC intègre les débouchés des voies de l'opération sur les rues environnantes : les intersections seront sécurisées.</p>

<p>Q5. Bonsoir, la voie principale qui va desservir la ZAC Ecaries Pognères sera-t-elle prolongée à travers la Zone d'activités pour finir à la Guyoterie ? Et si oui, de quelle importance sera cette voie ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Non, la rue des Ecaries Pognères débouchera sur la rue du Pont Badeau uniquement. Les aménagements nouveaux seront limités aux surfaces intégrées à l'intérieur du périmètre de la ZAC. De façon plus générale, il n'est pas prévu de prolonger la voie interne de la zone d'activités dans le lotissement de la Guyoterie.</p>
---	---

Questions sur le thème des « aménagements » :

<p>Q6. On voit sur une des premières diapositives un trait rouge dans le prolongement de la rue des Berthaudières en bas à droite en dehors de la zone de projet de ZAC. Pouvez-vous expliquer à quoi cela correspond ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Si le plan mentionné est celui représentant le règlement graphique du PLU, l'aplat rouge représenté dans le prolongement de la rue des Berthaudières figure un emplacement réservé. Celui-ci ne concerne pas le projet de ZAC des Ecaries Pognères dont les accroches se limitent aux accès depuis la rue du Pont Badeau à l'est.</p>
---	---

Question sur les modalités de « réalisation du quartier » :

<p>Q7. Quel est le calendrier approximatif ? Allez-vous commencer par rue des Ecaries ou le paradis plus au nord ?</p>	<p><u>Réponse :</u> A ce stade des études, il est prévu de commencer par les secteurs classés en zone 1AU, situés au sud de la rue des Ecaries. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite la validation du Conseil Municipal : elle est prévue à plus long terme, une fois les premières tranches de la ZAC réalisées au sud. Cette organisation est prévisionnelle à ce jour et dépendra également de considérations techniques (raccordement aux réseaux) et foncières. Le calendrier prévoit actuellement la possibilité de démarrer une première tranche de travaux en 2022, sous réserve de l'obtention des autorisations de l'Etat (loi sur l'eau) et de l'acquisition du foncier. <i>Ajout pour le bilan : ce calendrier est revu au regard des évolutions apportés au projet</i></p>
--	---

Question sur le volet « commercialisation » :

<p>Q8. Bonjour, si on souhaite acheter une parcelle pour construire une maison ou bien un appartement dans les petits immeubles, à qui doit-on s'adresser ?</p>	<p><u>Réponse :</u> La commercialisation sera lancée par les aménageurs Crédit Mutuel Aménagement Foncier et Nexity Foncier Conseil après réception des autorisations de travaux.</p>
---	---

Questions sur le volet « foncier » :

<p>Q9. Concernant les terrains, tout le foncier sera-t-il acheté en même temps ou là aussi par tranche?</p>	<p><u>Réponse :</u> L'objectif sera de respecter le phasage d'urbanisation qui est inscrit au PLU à savoir les terrains classés en 1AU au PLU au sud de la rue des Ecaries dans un premier temps, et les terrains classés en 2AU au nord de la rue des écaries dans un second temps. En règle générale, dans ce type de projet, le foncier est acquis tranche par tranche.</p>
<p>Q10. Quand est-ce que viendront les propositions chiffrées pour l'achat de nos terrains ? Un petit mot pour les propriétaires ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Les négociations foncières débuteront courant 2021, une fois l'ensemble des études techniques réalisées et la ZAC créée par délibération du Conseil Municipal. Les aménageurs désignés ont commencé à prendre contact avec les propriétaires pour se présenter en 2020. Les modalités d'acquisition des terrains dans le temps ne sont pas encore définies à ce stade.</p>

Questions sur le volet « environnement » :

<p>Q11. Qu'en est-il des exploitations agricoles au nord de la zone ? Ces zones resteront proches des habitations futures...avez-vous étudié et sensibilisé l'exploitant agricole actuel à l'usage des pesticides ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Une étude de compensation agricole est en cours pour établir les exploitations impactées par le projet. Dans ce cadre, les exploitants actuels sont contactés. Concernant les mesures de protection des habitations vis-à-vis des traitements utilisés par les exploitants, il s'agit de rappeler que les exploitants respectent les obligations légales en matière de dosage, saisonnalité et distance d'application. D'autre part, le projet intègre la préservation et le confortement des haies existantes : il s'agira de créer une zone de transition entre les quartiers habités et les espaces cultivés.</p>
<p>Q12. Vous avez parlé de faire une déviation une ligne HT. Ce n'est pas une mince affaire. Comment et où passera la modification de la nouvelle ligne ? Merci</p>	<p><u>Réponse :</u> La déviation envisagée concerne le déplacement d'un pylône afin de faire passer la ligne au-dessus des zones humides et des espaces publics de gestion des eaux pluviales. La mise en œuvre du déplacement du pylône sera étudiée dans le cadre d'études techniques et en collaboration avec l'opérateur ENEDIS.</p>
<p>Q13. Je vois une déviation imaginée d'une ligne HT pour un lotissement mais il n'en est pas question pour 4 autres sous la cour de l'école Notre Dame de Lourdes ? Pouvez-vous expliquer ?</p>	<p><u>Réponse :</u> Le dévoiement de la ligne envisagée ici procède à la fois d'une recherche d'optimisation de l'occupation du sol, du maintien d'un accès facilité pour l'entretien de la ligne et d'une recherche d'intégration paysagère : le dévoiement permet d'aménager des terrains sans servitudes d'accès. Le dévoiement fera partie des coûts intégrés aux travaux d'aménagement. Ajout pour le bilan: la ligne ne sera finalement pas dévoyée compte-tenu du maintien des zones humides. En milieu urbain constitué, les déplacements de ces ouvrages sont plus complexes et plus coûteux.</p>
<p>Q14. Bonsoir, l'étude d'impact est-elle disponible ? Est-il possible de connaître les espèces présentes dans l'état initial</p>	<p><u>Réponse :</u> L'étude d'impact sera mise à disposition du public en 2021, notamment dans le cadre de l'enquête publique qui sera organisée pour l'autorisation environnementale unique. Elle dresse,</p>

<p>qui a permis de dresser la carte des enjeux présentés?</p> <p>Quelles seront les mesures liées à la compensation des zones humides?</p> <p>Enfin, quel est le rétro planning de l'Autorité Environnementale et du projet ? Merci</p>	<p>conformément aux dispositions réglementaires, la liste des espèces inventoriées lors des inventaires faune flore réalisés aux quatre saisons.</p> <p>Les zones humides sur site sont préservées dans leur intégrité pour 78 % des surfaces identifiées. Les 22% de surfaces en zones humides détruites seront compensées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La renaturation de zones humides dégradées afin de reconquérir les fonctionnalités hydrauliques et écologiques d'une part - La création de zones humides d'autre part. <p>Le descriptif détaillé des mesures de réduction et de compensation sera rédigé dans le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.</p> <p>Ajout pour le bilan : ce calendrier est revu au regard des évolutions apportés au projet</p>
---	--

Mise à disposition du sondage en ligne à partir de décembre 2020

Le sondage en ligne a permis à la population de s'exprimer sur la conception du futur quartier. Celui-ci a permis de recueillir les idées et les propositions sur l'organisation du quartier, l'aménagement des espaces publics, les performances des constructions, le cadre de vie et les actions en faveur de l'écologie.

16 personnes ont répondu au sondage en ligne.

Restitution des réponses au sondage :

La première partie du sondage portait sur les critères souhaités pour les personnes en recherche d'un nouveau logement.

Q1. Quel type de logement recherchez-vous (8 réponses) :

Propositions	Nombre de réponses
Une maison de ville	2
Un appartement	0
Un terrain à bâtir	8
Pour un achat	4
Pour une location	1

Q2. Avez-vous un projet /des attentes en particulier ? (7 réponses)

Propositions	Nombre de réponses
Pouvoir construire plusieurs logements sur un terrain (une maison et un studio, deux maisons...)	2
Une maison où vous pouvez aussi travailler (assistante maternelle, télétravail, activité de service...)	3
Une maison avec des matériaux écologiques (bois, ouate de cellulose, chanvre, ...)	3
Un logement adapté pour les personnes à mobilités réduites :	1
Un terrain permettant de réaliser plusieurs logements avec de la famille, des amis	1
Un logement adapté au vieillissement : plein pied, petit jardin, voisinage solidaire	1

Q3. Quel serait votre logement idéal ? (10 réponses)

Propositions	Nombre de réponses
D'architecture traditionnelle	4
Contemporaine	7
Écologique (en bois, avec des matériaux écologiques)	4
De plain-pied	4
A étage	2

La seconde partie du sondage concernait les priorités souhaitées pour créer un quartier agréable à vivre.

Q4. Quelles qualités identifiez-vous dans ce futur quartier ? (7 réponses)

« Proche de bourg de Sainte-Pazanne »

« Il y a des espaces verts »

« Aux portes du bourg et une vue dégagée sur la campagne contiguë »

« Proche du centre et des écoles »

« Être proche du centre-ville sans en subir les contraintes »

« Être à proximité de la gare »

Q5. Quelles contraintes identifiez-vous dans ce futur quartier ? (5 réponses)

« Bruyant »

« Desserte routière avec la zone des Berthaudières à côté »

« La circulation n'est pas assez régulée »

« La route est actuellement dangereuse »

« Le pylône électrique »

Q6. Parmi les propositions suivantes, quelle est LA qualité la plus importante selon vous pour ce futur quartier ? (13 réponses)

Propositions	Nombre de réponses
Réaliser des pistes cyclables et des chemins piétons vers le centre-ville	4
Proposer des espaces conçus pour permettre aux enfants de jouer et de se déplacer en sécurité	4
Créer un paysage arboré et fleuri	2
Soigner l'architecture des logements	2

Proposer des espaces à disposition des habitants du quartier : jardin, espace barbecue, espace de pratique...

1

Q7. Ce futur quartier doit-il être "écologique"? (13 réponses)

Propositions	Nombre de réponses
Oui	11
Non	2

Q8. Un quartier écologique repose sur un ensemble de mesures à développer. Parmi les choix suivants, quelles sont les mesures qui vous paraissent essentielles à intégrer au futur quartier ? (13 réponses)

Propositions	C'est indispensable	Il faut l'encourager	Ce n'est pas pertinent ici
ENERGIE : utiliser en majorité les énergies renouvelables	3	9	0
DECHETS : développer des zones de compostage...	7	5	0
MATERIAUX : utiliser des matériaux dit "biosourcés" dans les constructions	2	7	2
EAU de PLUIE : conserver un maximum de surface perméable	10	3	0
BIODIVERSITE : conserver la végétation existante	7	5	0
DEPLACEMENTS : aménager des voies piétonnes et cyclables dédiées	9	4	0
BIODIVERSITE : adopter un entretien écologique des espaces verts (moins de tonte, plus de vivaces...)	4	8	0
DEPLACEMENTS : développer des services dans le quartier pour réduire les besoins de déplacement	4	5	1

Q9. Avez-vous d'autres idées pour un futur quartier écologique ? (4 réponses)

« Un espace de vie participatif, responsabilisant pour un bon vivre ensemble dans la diversité de chacun »

« Non, c'est déjà un projet très ambitieux si la qualité de vie des résidents de ce quartier est conservée voire même améliorée. »

« Limitation de la circulation à 30km/h avec dos d'âne et chicane sur l'axe médian de la chaussée (pas comme sur la D303), déplacement de la ZAC sur la D751, amélioration des évacuations des eaux de pluie».

« L'autosuffisance énergétique »

ATELIERS PARTICIPATIFS

Organisation de 2 ateliers participatifs le 20 janvier 2021 et le 02 février 2021

Deux ateliers participatifs ont été organisés afin d'échanger sur les usages des habitants de la commune, les besoins ressentis selon les différentes générations et les actions et aménagements qui pourraient être mis en place pour améliorer le cadre de vie.

Au regard des dispositions sanitaires en vigueur, les ateliers ont été organisés en visio-conférence. La commune a mis en ligne sur son site internet un lien pour permettre aux habitants de s'inscrire aux ateliers.

Le premier atelier a eu lieu le 20 janvier 2021 à 19h. La séance a duré 1h30. 14 personnes se sont inscrites et 8 personnes ont participé à la séance. L'objet de cette séance était d'échanger sur les pratiques et usages des habitants de la commune, et définir quels espaces aménager pour un quartier convivial et animé et comment.

Le second atelier a eu lieu le 02 février 2021 à 18h30. La séance a duré 1h. 8 personnes se sont inscrites et 6 personnes ont participé à la séance. L'objet de cette rencontre était d'échanger sur les actions à mettre en place pour réaliser un quartier plus « écologique ».

Sujet de l'atelier n°1 :

« Quels espaces aménager pour un quartier convivial et animé ? »

Un premier temps d'échanges a permis de **recueillir les pratiques, les habitudes ainsi que les sentiments de « manque » d'offres sur la commune.**

- Les principaux espaces appréciés (coulée verte, jardins BioRetz, etc...) sont situés au sud de la commune. Les participants relèvent un manque d'offres d'espaces de jeux pour les enfants les ados sur la commune en général.

Un second temps d'échanges a permis aux participants **de proposer différentes activités à intégrer dans le quartier.**

- Il apparaît indispensable aux participants de pouvoir bénéficier d'espaces de convivialité pour se réunir, jouer et se balader dans le quartier.
- L'idée de créer un bâtiment accueillant des services utiles aux habitants est également un aménagement qui leur paraît pertinent.

Un troisième temps d'échanges a permis aux participants de **réagir aux premières propositions imaginées par l'équipe de l'aménageur** notamment sur la pertinence de l'usage proposé et de la localisation dans le quartier.

- La localisation et les propositions d'aménagement des espaces conviviaux dans la future ZAC semblent satisfaire les participants.
- Globalement, ils n'ont pas relevé de manque particulier.

Sujet de l'atelier n°2 :

« Comment réaliser un quartier plus "écologique" ? »

6 mesures ont été proposées comme sujets de l'atelier :

- Développer des zones de compostage,
- Conserver un maximum de surfaces perméables,
- Utiliser en majorité les énergies renouvelables,
- Utiliser des matériaux dits "biosourcés" dans les constructions,
- Partager des objets entre voisins (broyeur à végétaux, lessive grosse capacité...),
- Covoiturer.

Parmi ces 6 mesures, les participants ont choisi d'échanger sur les deux sujets suivants :

Utiliser en majorité les énergies renouvelables	Utiliser des matériaux dits "biosourcés" dans les constructions
<p><u>Comment se concrétise-t-il dans le quartier selon vous ? Par quelles actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un réseau de chaleur - Des ombrières photovoltaïques au-dessus du stationnement des voitures. - L'utilisation d'énergies renouvelable dans les constructions. <p><u>Qui porte les actions ? Qui gère dans le temps (animation, entretien) ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un groupe d'autoconsommation collective peut investir dans l'installation de panneaux photovoltaïques et co-produire l'électricité qu'ils consomment instantanément ou le revendent à ENEDIS. <p><u>Quel moyen vous semble le plus efficace pour mettre en place ces actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitants qui souhaitent utiliser un poêle à granulés, pouvoir bénéficier d'un point de distribution de granulés dans le quartier. <p><u>Où mettre en place ces actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'espace public pour alimenter l'éclairage public par exemple - Dans les espaces privés <p><u>Quels peuvent être les obstacles ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la rentabilité liée à l'investissement dans l'installation de panneaux photovoltaïques - le coût du raccordement au réseau de chaleur 	<p><u>Comment se concrétise-t-il dans le quartier selon vous ? Par quelles actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir une maison modèle de la construction écologique dans le quartier pour inciter les personnes à utiliser des matériaux biosourcés. <p><u>Qui porte les actions ? Qui gère dans le temps (animation, entretien) ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer une association du lotissement. - Mobiliser les associations d'artisans, d'architectes et d'entrepreneurs. - Mobiliser la commune comme relai entre les acquéreurs et les professionnels <p><u>Quel moyen vous semble le plus efficace pour mettre en place ces actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Donner accès à l'information/ forte communication - Pouvoir être accompagné dans la démarche d'éco-construction - Avoir une réglementation sur les constructions <p><u>Où mettre en place ces actions ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur toutes les constructions possibles (les maisons, les collectifs, les équipements publics) <p><u>Quels peuvent être les obstacles ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - capacités financières à investir dans les matériaux biosourcés, - le manque d'informations, - un mode constructif qui n'est pas encore dans la culture française, - l'assurance d'avoir les bons professionnels/ artisans.




Supports de concertation

1. Panneaux d'exposition
2. Entrées brutes dans le registre en ligne

Panneaux d'exposition

LE FUTUR QUARTIER ECARIES-POGNÈRES

Connaître l'environnement du projet



Très faible
Les zones d'espaces habités.

Faible
Les parcelles, les prairies non humides et les jardins potagers et ornementaux qui sont susceptibles de présenter des espèces de faune et de faune d'intérêt.

Moyen
Les zones humides pédonculaires présentent une fonctionnalité élevée et une forte diversité de la flore et de la faune.

Significatif
Les zones les plus humides et la végétation connectées au réseau hydrographique et aux bâtiments. Les zones humides prairiales et celles abritant des individus d'intérêt spécial appartiennent au site à préserver.

La trame bocagère

Un maillage de haies bocagères sur talus support d'un réseau hydrologique : l'expression d'un savoir-faire paysan centenaire

Des champs bocagères avec des haies arborescentes denses

Des prairies utilisées en pâtures

Les enjeux pour le projet d'aménagement :

- Un réseau de zones humides et de haies bocagères qui constitue la trame verte à préserver.
- Des prairies à faibles intérêts écologiques qui permettent l'urbanisation du quartier.
- Des chemins agricoles qui serviront de support à la trame piétonne et cycle du quartier.

Les zones humides

8,8 hectares (9) de zones humides ont été recensés, 4,5ha sont maintenues et 4,3ha sont urbanisées. **Celles-ci seront compensées à 100% sur le site par l'amélioration des fonctions écologiques de 1,4ha de zones humides existantes et la création de 5 000m² de zone humides.**

Un réseau hydrographique

Les accès existants

Le site des Ecaries traverse le site d'est en ouest

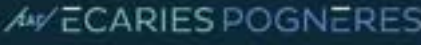



Le chemin rural du hameau de la Bazouillère permet d'accéder au site

Haute tension

Il est proposé le dévirement de cette ligne au dessus des zones humides et des bassins de régulation des eaux pluviales afin :

- d'éloigner au maximum la ligne des habitations,
- de faciliter l'intégration paysagère
- de maintenir l'accès pour l'exploitation

Cette ligne électrique haute tension traversera le site du nord au sud.

LE FUTUR QUARTIER ECARIES-POGNÈRES

La démarche de projet

Carte d'urbanisme de la commune de Saint-Pierre-le-Vieux



Une procédure : la zone d'aménagement concerté

La procédure de ZAC est d'initiative communale. Toutes les décisions sont encadrées par des délibérations au Conseil Municipal.

Le site dit des Ecaries-Pognères est identifié depuis une dizaine d'années sur la commune comme un potentiel d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine. Au PLU, le site présente 2 séquences pour une urbanisation progressive : un secteur UAU pouvant être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble et un secteur ZACa, fermé à l'urbanisation, qui deviendra aménageable à moyen/long terme.

La ZAC définit un périmètre opérationnel qui encadre l'aménagement des espaces publics, les droits à construire et les procédures concertées : Autorisation environnementale unique, étude de compensation agricole, étude des potentiels en énergies renouvelables.



Un projet en partenariat

Pour réaliser le nouveau quartier des Ecaries-Pognères, la commune a recruté un groupement d'aménageurs : **Crédit Mutuel Aménagement Foncier et Nativty Foncier Conseil**. Le partenariat est formalisé par la signature du **Traité de concession**.

Il s'est articulé :

- de mener à bien les études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC
- d'acquiescer le foncier, de réaliser les travaux de publication de vendre les terrains habitables

Une Programmation

- Une mixité des formes urbaines et des typologies
- 30% de logements locatifs sociaux et 20% de terrains abordables.
- Un rythme moyen de 40 nouveaux logements/ an pendant 10 ans.



Un label : Habitat et Qualité de Vie

→ Pour réaliser un quartier convivial, intégré et écologique

PAYSAGES ET ARCHITECTURE 14,00 %
Créer un quartier aux ambiances saines. Développer les « îlots végétalisés » et les « îlots « végétalisés ». Encourager le recours aux matériaux bio-sourcés. Harmonie du site, des implantations des constructions.

ÉCOLOGIE 24 %
Concilier la protection de l'environnement et les modes de vie des futurs habitants du quartier. Favoriser l'intégration des éco-citoyens, améliorer l'efficacité des aménagements, encourager les énergies renouvelables, faciliter les déplacements à pied et à vélo.



COUVERNANCE 23 %
Un projet conçu dans un partenariat concerté Commune - aménageur. Une démarche de concertation participative pour associer les citoyens à la conception du projet et à la formation du quartier.

MIXITÉ 18,00 %
Une offre de logements pouvant intégrer des programmes adaptés à des besoins spécifiques et ouvert aux projets innovants : habitats participatifs, logements avec espaces communs...

ÉCONOMIE LOCALE ET SERVICES 21 %

Développer des espaces proches à la vie de quartier et réflexifs à l'accueil de services et l'activité pour demain (retirovot, accueil enfants, activités entre voisins...)

2018

Les étapes du projet

Étude de faisabilité
1^{re} séquence de concertation
→ Réunions propriétaires
→ Réunion publique et exposition

2019

Lancement de la consultation
Désignation de l'aménageur
Signature du traité de concession

2020

Recrutement de l'équipe de conception
Premières études environnementales et techniques
Début des travaux de construction

UN PROJET CONCERTÉ

Des idées, envie de vous impliquer ?

Participez aux ateliers du 18 janvier et du 2 février 2020 et répondez au sondage disponible sur le site internet de la commune. **Pour s'inscrire et suivre l'actualité du projet, rendez-vous sur le site :**

www.sainte-pazanne.fr

ANF ECARIES POGNÈRES



LE FUTUR QUARTIER ECARIES-POGNÈRES

Les principes d'aménagement

Hydraulique Des zones humides conservées comme vaste espace de respiration à l'échelle du quartier



Paysage Un quartier qui s'inscrit au cœur des chambres bocagères



Liaisons douces et espaces publics

Un réseau piéton/cycle séparé des circulations voitures pour encourager les modes actifs



— Lignes douces principales
 - - - Cheminements secondaires
 ● Espaces publics et collectifs

Ligne HT
 Dévolement de la ligne au dessus d'un espace inconstructible



Voirie et desserte
 Des dimensionnements ajustés aux usages et limiter la vitesse

— Voie primaire structurante (Axe des Eclaires)
 - - - Voie secondaires
 - - - Voie en zone village (avec espaces des Pognères)
 - - - Parcelles de desserte



— Ligne HT existante
 - - - Ligne HT à dévoter
 - - - Recour d'implantation des constructions des constructions (PDR)

LE FUTUR QUARTIER ECARIES-POGNERES

Les évolutions apportées au projet

Dans le cadre des échanges avec les services de la préfecture suite à la transmission du projet, des évolutions sont apportées à la conception du futur quartier pour développer les mesures de préservation des milieux naturels, support de biodiversité et intégrer les évolutions réglementaires récentes liées à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

La principale évolution porte sur la préservation en l'état des zones humides du site.



Milieux naturels

Préservation des 5 ha de zones humides identifiées, qui constitueront des espaces de respiration au sein du quartier.

Des principes d'aménagement maintenus

- Un réseau de haies et de bocages préservés.
- Des lots habités insérés dans les champs bocagères.
- Des descentes vives par des voies partagées en impasse pour limiter le trafic en coeur de quartier.
- Un maillage de chemins piétons / cycles interconnectant les lots.
- Un sentier structurant entre le centre-ville, la gare et le secteur de la Bazonniers offrant un itinéraire sécurisé, direct et paysager aux modes doux.
- Des espaces publics conviviaux à développer dans le quartier pour accueillir les activités des habitants.
- Un programme de 400 logements aux formes variées afin de répondre aux besoins des différents ménages : appartements et maisons dont 30% de location sociale, 20% d'accèsion abordable et 50% en accession classique.



Entrées brutes dans le registre en ligne

Horodatageur	Avez-vous des observations ou des questions sur le périmètre opérationnel proposé?	Avez-vous des observations ou des questions sur le schéma d'aménagement présenté?	Avez-vous des observations ou des questions sur le programme prévisionnel des constructions ?	Autres observations, questions, avis sur le projet ?	Signature
05/01/2021 18:33:03			Bonjour, les terrains à bâtir en accession classique seront en vente à partir de quelle date, et seront positionnés sur quel secteur ? Seront-ils libre de constructeur ? Merci		chedeville
20/01/2021 22:11:02			A partir de quand seront disponibles les terrains à la vente ?		ALEXIANE BABONNEAU
01/02/2021 17:03:26	1) Pourquoi le périmètre de la Zac, inclus des zones humides situées à proximité des résidences existantes ? 2) Pourquoi construire des logements sociaux sur des zones humides et ne pas envisager un meilleur endroit plus approprié ?	Déplacement: 1) Le tracé de la route actuelle, va t-il être modifié et surtout amélioré ? 2) Danger très important et omniprésent (manque de visibilité, vitesse excessive des usagers) 3) Faire respecter l'interdiction de circulation, aux poids lourds de plus de 10 tonnes 4) Densification très inquiétante du trafic routier, engendrant des nuisances sonores et du danger pour sortir de mon domicile. 5) Conséquences à anticiper et à prévoir, par la construction de la future 2X2 voies (Nantes Pomic), pour accéder à la zone industrielle des Berthaudières, en venant de Port Béranger	1) Programme de 400 habitations sur 10 ans, paraît très ambitieux. 2) Connaître la hauteur maximale des immeubles. 3) Connaître l'aménagement du tracé routier et les moyens mis en œuvre, pour minimiser la densité, le danger ainsi que la vitesse du trafic routier. 4) Connaître le calendrier prévisionnel du projet, sur les 10 prochaines années. 5) Être informés régulièrement, sur l'évolution du projet, en tant que riverains proches. 6) Connaître les échanges (questions/réponses), lors de la présentation du 23 novembre 2020.	Avec une population d'environ 1000 personnes supplémentaires sur la commune, qu'en sera-t-il du dimensionnement des structures actuelles (station d'épuration, commerces (pharmacie, super U), écoles, gendarmerie), déjà saturées, sans parler de l'insécurité et des cambriolages croissants.	Lantelme christophe 4 rue des Pognières 44680 St Pazanne
01/02/2021 17:03:26		Préserver: 1) Contradictions, entre des constructions d'immeubles, prévues sur des zones humides et la volonté de préserver l'environnement. 2) Préservation attendue, du cadre agréable des habitations déjà existantes, sans nuisances visuelles et sonores supplémentaires (hauteur d'immeuble, densification du trafic routier). 3) Quel remplacement prévu, des zones humides prises, pour le projet de la ZAC. 4) Quel devenir, pour la faune et la flore existantes ?			Lantelme christophe 4 rue des Pognières 44680 St Pazanne
19/05/2021 18:59:27		Bonjour le périmètre de la futur ZAC a connu des épisodes d'inondation récurrents (maisons particulières existantes inondées) au niveau du fossé rejoignant la route du Pellerin au niveau du Pont badeau Qu'est-ce qui est prévu afin de prévenir ce risque d'inondation de la zone et de celle du Pont badeau ? (Bassin de rétention , redimensionnement des visages des fossés existants)			Brun
19/04/2023 14:07:35	non	Y a -t-il un franchissement de la voie ferrée de prévu? Si oui comment se fera-t-il, aérien ou souterrain?	Le développement des logements se fera-t-il dans un premier, temps proche du centre bourg pour s'étendre ensuite vers la périphérie de la ZAC?	Une grande partie de la population de Sainte Pazanne travaille proche de Nantes quels seront les voies misent en place pour éviter le passage dans le centre bourg comme cela est le cas pour les Malessards?	Vincent CHAUVET