

# BOTTIÈRE-CHÉNAIE

NANTES – Des idées neuves pour la ville

## DOSSIER

***Rubix : des nouveaux commerces  
au cœur du quartier en 2018***

## ACTUALITÉS

***La biodiversité  
revient en ville***



© Groupe Giboire

JOURNAL DE PROJET | N°15 | SEPT. 2016

NANTES  
MÉTROPOLE  
AMÉNAGEMENT

VILLE DE  
Nantes

Nantes  
Métropole





© Groupe Giboire

## **Rubix : des nouveaux commerces au cœur du quartier en 2018**

---

Fin 2018, Bottière Chénaie va s'enrichir d'un nouveau programme mixte construit par le Groupe Giboire, comprenant logements, bureaux, commerces et stationnements. Revue de détail d'un projet ambitieux, baptisé Rubix, en bordure de la route de Sainte-Luce.

---

« La médiathèque Floresca-Guépin a ouvert en 2007, les premiers logements de la Sécherie ont été livrés en 2008, l'école Julien-Gracq a ouvert ses premières classes en 2009, et les premiers commerces de la place Cousteau et de la route de Ste-Luce ont également ouvert à cette date » rappelle Alain Robert, adjoint à l'urbanisme et au commerce. « Depuis, le

quartier a continué de se construire, s'est ouvert vers le sud, et ce sont aujourd'hui 1 725 logements qui sont habités par plus de 3 500 habitants. C'est-à-dire près des  $\frac{3}{4}$  du programme. Cette maturité permet de planifier la fin du projet, et plus particulièrement l'ouverture du supermarché et du linéaire commercial sud de la route de Sainte-Luce qui va venir compléter le pôle

commercial. Un premier chantier de deux ans va démarrer cet automne. »

### **Des façades au design élégant**

Imaginé par l'agence d'architecture néerlandaise Kaan Architecten comme un grand parallélépipède de cinq étages posé entre le tramway et la place du Commandant-Cousteau, Rubix mettra en valeur des façades d'un design élégant, très vitrées. Il dévoilera à ses futurs habitants un patio central constitué d'un jardin autour duquel s'enrouleront de larges coursives, offrant à chaque logement une double orientation nord/sud.

### **Un supermarché de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Largement ouvert sur le quartier et sur la ville, Rubix est un programme mixte

## **Le dernier grand programme immobilier du quartier**

Rubix est la première tranche d'un programme qui offrira un ensemble de 375 logements en accession libre, abordable et en locatif social, 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux, et un total de 540 places de stationnement, réparties entre le parking-silo de 380 places et 160 stationnements liés aux futurs logements de la 2<sup>e</sup> tranche.

Après la livraison de Rubix en 2018, un nouveau chantier s'engagera dans la foulée pour un immeuble de 85 logements, pour moitié en locatif social et accession abordable, construit par la Nantaise d'Habitations pour une livraison prévue en 2020. Suivront enfin deux bâtiments construits par Giboire, avec une petite tour de 9 étages à la pointe de l'ensemble, face à la place Cousteau. Les études de permis de construire sont engagées cet automne.

## **Questions à Pascal Chessé, gestionnaire du projet commercial**

**Le Groupe Chessé, situé à Nantes, est en charge de la conception, de la commercialisation et de la gestion du pôle commercial. Rencontre avec Pascal Chessé, président directeur général du groupe.**



### **► Qui est le Groupe Chessé ?**

Créé en 1991, le Groupe Chessé est un investisseur régional indépendant qui crée et gère des espaces commerciaux tels que La Colleraye à Savenay, ou Blanc Carroi à Chinon. Il est également associé à deux autres projets de l'agglomération nantaise, le pôle commercial de la Prairie au Duc, et le cœur de ville des Sorinières.

### **► Quelle est l'ambition commerciale du projet ?**

L'ambition du projet est de créer un pôle commercial de proximité qui, en premier lieu, réponde à la demande de la clientèle du quartier. L'installation d'un supermarché à taille humaine et facile d'accès répond à cette demande. L'offre commerciale a été réfléchie pour être complémentaire de celle existante et pour s'adapter à l'évolution future du quartier.

### **► L'installation de nouveaux commerces a-t-elle une influence sur la vie du quartier ?**

Vous savez, les commerces, c'est là où les gens se rencontrent, parfois tous les jours. Ils sont indispensables à la vie d'un quartier, entretiennent la convivialité et sont vecteurs de lien social.

porté par les groupes Giboire et Chessé, comprenant commerces, logements et bureaux. Le permis de construire a été accordé en juin.

Côté commerces, l'enseigne Système U s'est engagée cet été à prendre à bail ce supermarché de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente qui s'installera en rez-de-chaussée du programme. Quatre cellules commerciales compléteront l'ensemble. « Cette nouvelle offre permettra de renforcer et de développer l'attractivité des commerces et du marché déjà présents sur le site » indique Alain Robert. « Une placette, ou piazza, de 1 300 m<sup>2</sup>, va être créée. Les deux espaces commerciaux seront reliés par des cheminements piétonniers confortables, favorisant la vie et l'animation du secteur. »

Le groupement d'investisseurs Chessé/Giboire restera propriétaire et gestion-

naire de toutes les surfaces commerciales.

### **172 logements et 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux**

Rubix constitue la première tranche du dernier grand programme immobilier qui achèvera le cœur du quartier (lire détail en encadré). Giboire commercialise 133 logements libres du T1 au T4. Le classement social des quartiers Bottière et Pin Sec ouvre le bénéfice d'une tva réduite à 5,5% aux acquéreurs qui habiteront eux-mêmes les logements et qui répondront aux critères requis en matière de revenus. La commercialisation est ouverte. De plus, 18 logements en accession abordable sont commercialisés par Coop Logis, et 21 logements locatifs sociaux seront gérés par la Nantaise d'Habitations.



# | DOSSIER



## Information et concertation régulières des riverains

La situation géographique du futur chantier et sa taille, avec deux grues, nécessitent une organisation rigoureuse pour ne pas perturber l'accès aux établissements riverains (Compagnons du Devoir, gymnase, carnavaliers, Labo 188, salle de prière). Nantes Métropole Aménagement associera dès octobre ces établissements aux réunions mensuelles de coordination avec les promoteurs et les entreprises pour régler toutes les questions de vie des riverains, de sécurité, de planning et d'interfaces entre les différents chantiers.

La base de chantier sera aménagée sur une partie des stationnements provisoires et la partie Est de la rue des Carnavaliers, à partir du gymnase, sera déviée. Les stationnements provisoires vont être réaménagés en supprimant les talus de remblais, pour garder une capacité similaire jusqu'à l'ouverture du parking-silo.

Contact :  
jean-marie.duluard@nantes-am.com

### 394 nouveaux stationnements

Un parking silo de 380 places sur 4 niveaux facilitera le stationnement dans le quartier. Avec 211 places disponibles, les niveaux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage seront réservés au commerce : « Un accord avec la Ville de Nantes permettra son utilisation par les usagers du gymnase. » Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> niveaux seront destinés aux habitations

et aux bureaux. « À ces places en parking couvert, nous ajouterons 14 places de stationnement en zone bleue le long de la rue des Carnavaliers qui compléteront celles déjà existantes le long de la route de Sainte-Luce » conclut Alain Robert.

Le chantier démarrera d'ici la fin 2016 pour une livraison prévue fin 2018.



Plan du site pendant les travaux - 2016>2018

## EN BREF

### ► Insertion

Le groupe Giboire s'est engagé sur un minimum de 11 390 heures d'insertion proposées aux personnes éloignées de l'emploi par les entreprises chargées des travaux de construction de Rubix.

### ► Emploi

Pour recruter ses équipes, Système U s'est engagé à travailler avec la Maison de l'Emploi.

# | ACTUALITÉS

## LOGEMENT

### Habitat participatif : une nouvelle manière d'habiter en ville



**Participer à l'élaboration de son projet d'habitat, partager les espaces et les coûts : l'habitat participatif est en plein développement sur Nantes Métropole. Deux projets sont prévus sur le quartier.**



Depuis quelques années sur la métropole nantaise, se développent des projets collectifs, comme ceux de La Boîte Noire sur Bottière Chénaie et Escapades à Erdre-Porterie, répondant à une aspiration de vivre en ville de manière différente, à la fois plus durable et plus solidaire.

Début 2016, Nantes Métropole a initié une démarche en faveur de l'habitat participatif qui s'adresse à tous. Pourquoi ce soutien ? « *Le logement constitue véritablement un projet sur lequel nous pouvons collaborer et co-construire la ville avec les habitants*, explique Pascale Chiron, vice-présidente de Nantes Métropole, déléguée à l'habitat social. *Notre politique en matière de logement abordable nous permet de booster ce genre d'initiatives en levant la première difficulté rencontrée : l'accès au foncier. Les bailleurs sociaux jouent un rôle moteur sur ce sujet de l'habitat participatif. C'est une nouvelle façon de fabriquer la ville qui ne doit pas être réservée à quelques uns, mais au contraire être démocratisée. Ces projets répondent à une demande de mieux vivre ensemble. Ils renforcent les liens*

*sociaux et créent de la convivialité dans leur quartier. »*

#### Le futur éco-hameau de la Basse Chénaie

Tout près du mail Haroun-Tazieff, un terrain d'un demi-hectare séparé en deux lots accueillera demain le futur éco-hameau de la Basse Chénaie. Deux programmes d'habitat participatif y seront construits.

Au sud-est du terrain, le lot Halquinière comprendra une vingtaine de logements intermédiaires en accession abordable. Le projet est porté par Harmonie Habitat.

Au nord-ouest, le lot Écobut sera réservé à l'autopromotion avec la construction d'une vingtaine de maisons individuelles mitoyennes. Comme dans un hameau, elles seront organisées en petits groupes autour d'un terrain commun.

#### Renseignements :

jean-marie.duluard@nantes-am.com  
www.nantesmetropole.fr, rubrique Habitat  
www.harmoniehabitat.org



#### Un terrain géré en écopâturage

Depuis mai, 3 moutons et 2 chèvres broutent le terrain pour contenir son enrichissement. Un berger de la société Écomouton passe régulièrement pour veiller à leur bonne santé.



### Le quartier s'ouvre au sud

**Après la livraison de six programmes au sud du quartier, l'aménagement se poursuit.**

Nantes Métropole Habitat avait livré le Parc de la Canopia dès 2013, mais ce sont 6 nouveaux programmes qui sont désormais habités autour de la rue Anita-Conti, avec les résidences Odyssee 19, 20.100, Les Allées de la Colinière 1 & 2, Arbora et la Chénaie.

#### Visite avec...

Il y a six mois, Romain Arnaud, 35 ans, a emménagé dans un T1 bis du programme 20.100 (35 logements en accession abordable construits par GHT, architecte Sandra Planchez). « *Je commençais à me dire que j'allais être obligé de partir de Nantes pour devenir propriétaire... Ce programme m'a séduit, d'abord sur le plan financier –prix du logement, exonération d'impôts fonciers, TVA et frais de notaires réduits...–, puis sur le mode d'acquisition –la location-accession–, et enfin par sa situation dans un quartier très vert, avec des arbres, des jardins partagés, le ruisseau et le tram tout près. Mon logement est orienté plein sud, avec un balcon, et l'hiver dernier, je n'ai pas eu besoin de trop chauffer : le bâtiment est BBC... Je m'y sens bien et j'ai décidé d'acheter. »*

#### Livraisons en 2019

Pour terminer ce secteur, deux ensembles à hauteurs différenciées de 4,





# | ACTUALITÉS

## LOGEMENT

►► 6 et 8 étages, sont en chantier (Parc de la Colinière) ou en préparation (L'Archipel) pour des livraisons qui s'étaleront jusqu'en 2019.

La partie sud de la rue Anita-Conti sera aménagée cet automne, mais le tronçon nord, utilisé en accès de chantier, ne sera achevé qu'à leur terme, en 2020.



Le programme 20.100

## ÉQUIPEMENT

### Une nouvelle crèche

La crèche des Petits Loups se déplace sur le sud du quartier. Elle proposera 40 places sur le site de la ferme rénovée de la Basse Chénaie, mail Haroun-Tazieff. Ouverture prévue en 2017/2018, sans interruption avec la fermeture de l'équipement de la rue du Croissant.



## ESPACES VERTS ET PUBLICS

### La biodiversité revient en ville

**Le 28 mai dernier, Nantes Métropole Aménagement, la Ville de Nantes et un groupe d'habitants organisaient un temps fort sur la nature et la biodiversité dans le quartier. Un événement qui témoigne de l'installation rapide d'un patrimoine naturel depuis 2011, date de la réouverture du ruisseau des Gohards et de l'aménagement du parc Bottière Chénaie.**



Ce samedi 28 mai, environ 70 personnes, habitants, associations, répondent à l'invitation.

C'est parti pour deux heures de découverte. « *L'objectif de ce temps fort était à la fois de faire découvrir aux habitants le côté nature et la biodiversité de leur quartier et d'expliquer notre démarche d'entretien de ce patrimoine naturel* » indique Simon Prévost, responsable du secteur Est au Service des Espaces Verts et de l'Environnement.

#### Trois ateliers pour découvrir le quartier

Trois ateliers ont rythmé la matinée : la visite commentée du ruisseau des Gohards autour de la faune, de la flore,

et de l'histoire du quartier ; la sensibilisation au tri des déchets et à leur impact sur l'environnement ; une initiation au croquis nature avec l'illustrateur Denis Clavreul. La matinée s'est achevée par un pot convivial dans le parc. « *Cet événement en fait, avait commencé la veille à l'école Julien-Gracq avec une visite du ruisseau à destination des enfants de cours élémentaire.* »



## Un quartier qui protège son environnement naturel

**Menée par le SEVE, la gestion des espaces naturels de Bottière Chénaie fait l'objet d'une attention soutenue pour assurer un entretien respectueux de la biodiversité. Explication.**

C'est le Service des Espaces Verts et de l'Environnement (SEVE) qui est chargé de l'entretien et de la gestion des 4 hectares d'espaces naturels de Bottière Chénaie. « Dans l'entretien et la gestion des espaces naturels, le SEVE prend en compte, au plus près, la nature et la biodiversité de chaque site » explique Simon Prévost, responsable du secteur Est. « C'est ce que l'on appelle la gestion optimisée qui, selon les ambiances, détermine les périodes et fréquences d'intervention, l'utilisation de certains matériels, etc. »

Bottière Chénaie fait partie de l'ambiance « Nature aménagée ». L'idée ? Laisser toute sa place à la nature tout en tenant compte des usages : tonte chaque mois des cheminements piétons, aires de jeux, environnement des

tables de pique-nique... ; fauchage de la prairie une fois par an en juillet ; entretien des noues et des bords de ruisseau une fois par an en septembre...

« Toutes ces interventions sont calées sur le rythme de la vie sauvage. » Une manière de travailler qui certes, laisse quelques herbes autour des arbres, mais qui protège l'environnement naturel du quartier.

Quant aux enclos de biodiversité, clôturés par des ganivelles, ils sont laissés à leur développement spontané depuis le chantier, de manière à évoluer progressivement en bosquets. D'ailleurs les chênes se développent et commencent à bien émerger au-dessus des fourrés.

*\* Service des espaces verts et de l'environnement de la Ville de Nantes*



Sensibiliser les enfants à leur environnement via l'école est un axe important engagé depuis la création de l'établissement. Le SEVE s'inscrit dans cette démarche et projette de nouvelles actions : « D'ici l'été 2017, nous allons installer des panneaux pédagogiques dans le parc pour raconter le ruisseau, la faune, la flore. Ils seront conçus avec l'école et les habitants » conclut Simon Prévost.

## Une étude en cours sur les abeilles sauvages

Menée par ONIRIS Nantes\*, une étude est en cours sur l'impact de l'entretien des espaces naturels sur les abeilles sauvages. Dans le parc, quatre carrés de flore sauvage ont été délimités. Ils font l'objet d'un fauchage à quatre moments différents de l'année : tonte régulière, printemps, été, automne. Objectif : suivre les abeilles sauvages qui y résident et définir le bon moment pour faucher. Cette initiative permet à la fois de mieux protéger la biodiversité et d'affiner les pratiques de travail des équipes du SEVE. Les résultats sont attendus en fin d'année.

*\* ONIRIS Nantes : École nationale vétérinaire, agroalimentaire et de l'alimentation de Nantes-Atlantique.*

## ZOOM

### De nouveaux jardins dans le quartier

**Envie de vous détendre ou de cultiver votre jardin ?**

Avec ses deux grandes tables de pique-nique installées sous la treille, un tableau d'ardoise permettant la libre expression, le réservoir restauré sur lequel ont été posés quelques nichoirs à hirondelles et des petits fruitiers accessibles à tous, le square du Réservoir est aujourd'hui ouvert. Un espace public de convivialité idéal pour se retrouver.

Côté jardins collectifs, le jardin des Collines va voir se créer cinq nouvelles parcelles en lieu et place du jardin de M. Arenas. À l'emplacement de sa maison, un local collectif comprenant une salle de réunion, une cuisine, des sanitaires et un rangement à outils, sera construit. Une terrasse avec pergola pourra abriter des moments conviviaux.

La Villa Déchets a été déconstruite en juin. L'usage du terrain reste à définir, en concertation avec les habitants de Bottière-Chénaie et Bottière Pin-Sec.





# | PORTRAIT

## **Madeleine Roussel : une visite pour faire connaître Bottière Chénaie**

**Le 1<sup>er</sup> octobre, à l'invitation de Madeleine Roussel, le groupe de concertation Doulon Gohards est venu visiter Bottière Chénaie. Objectif : faire découvrir les qualités du quartier.**



Après Paris et Savenay, Madeleine Roussel a choisi de poser son sac à Bottière Chénaie : « *Je suis arrivée ici à Noël 2010. Il n'y avait guère encore que la médiathèque et l'école, le quartier était en pleine construction. Au fil des ans, je l'ai vu grandir, j'ai vu pousser les immeubles et la nature.* » Femme de conviction et militante associative de longue date, Madeleine Roussel s'engage dans différentes associations, « *à la fois pour rencontrer des gens et pour me tenir au courant des projets sur le quartier* » raconte-t-elle. Membre active du conseil syndical de son immeuble, de l'Amicale Laïque de Doulon, du Conseil de quartier de Bottière Chénaie, mais aussi du comité de rédaction de ZEST, le journal de quartier, elle s'intéresse à tout ce qui fait la vie du grand quartier, en particulier à l'urbanisme et l'environnement. C'est cet intérêt qui la pousse à s'investir dans le groupe de concertation sur le projet Doulon Gohards. « *C'est pas-*

*sionnant ce projet. C'est à la fois quelque chose qui se crée et qui tient compte de l'existant. C'est dans ce cadre que j'ai entendu beaucoup d'idées fausses sur Bottière Chénaie. On lui reproche sa densité, la mixité aussi. Mais les gens ne connaissent pas. Alors, j'ai proposé au groupe de concertation une visite du quartier et de plusieurs résidences au travers de rencontres avec les habitants. Parce qu'on vit très bien ici, il y a plein d'endroits pour se rencontrer et s'entraider. On n'est pas isolé.* »

Il suffit juste, parfois, de pousser quelques portes.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

## **L'écoquartier Bottière Chénaie distingué**

Le 20 juin dernier, l'écoquartier Bottière-Chénaie a été distingué par les Défis Urbains dans la catégorie « Ville durable ». À l'initiative du groupe Innovapresse, éditeur du magazine Traits urbains et organisateur du Forum annuel des projets urbains, ce concours récompense les réalisations, publiques ou privées, en faveur d'une ville « durable, inclusive, accessible, partagée, innovante, connectée, équilibrée, confortable et économe ».

### VOTRE AVIS ?

## **Un diagnostic en marchant**

**Jeudi 13 octobre à 18h**, l'équipe de quartier Doulon-Bottière propose aux habitants un parcours dans Bottière-Chénaie, une rencontre autour du cadre de vie et de l'usage des espaces publics du quartier. L'occasion d'échanger sur la manière dont vous voyez et vivez votre quartier et de réfléchir à des améliorations possibles  
Rendez-vous au gymnase.

## **Sécherie : réguler le stationnement**

La rue de la Sécherie fonctionne de manière très désordonnée, le trottoir n'est pas respecté par des voitures s'encastrant en travers du cheminement piéton, tandis que les parkings sous immeuble restent en grande partie vides. Des mobiliers complémentaires vont être ajoutés, et la création d'un sens unique est étudiée. Votre avis ?

### **Pour réagir :**

- Nantes Métropole Aménagement : [jean-marie.duluard@nantes-am.com](mailto:jean-marie.duluard@nantes-am.com)
- Équipe de quartier : [gwenn.yvin@mairie-nantes.fr](mailto:gwenn.yvin@mairie-nantes.fr)
- Nantes&co : <https://www.nantesco.fr/home/quartiers/doulon-bottiere.html>