



LE BOIS HARDY

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER EN MARCHANT SAMEDI 18 NOVEMBRE 2017

Sommaire du document :

- Présentation du projet
- Plan des orientations d'aménagement
- Synthèse des questions-réponses
- Carte : citations exprimées lors de la balade

Environ 80 personnes ont participé à ce temps d'échange organisé en deux parties : une présentation et des questions-réponses à la salle du DRAC, puis des échanges lors d'une balade sur site au Bois Hardy.

PROCHAINS RENDEZ-VOUS

- Atelier participatif sur les espaces communs du futur quartier
Mardi 16 janvier à 19h à la Maison des Habitants et du Citoyen
- Atelier participatif sur les formes d'habitat, la transition écologique et les activités tertiaires et économiques
Mardi 30 janvier à 19h à la Maison des Habitants et du Citoyen



LE PROJET DU BOIS HARDY

LES ACTEURS DU PROJET

Pilotage :

- Nantes Métropole et la Ville de Nantes
- Nantes Métropole Aménagement

Conception :

- Reichen & Robert et associés, architecture et urbanisme
- Phytolab, paysage

Concertation :

- Ville Ouverte, concertation

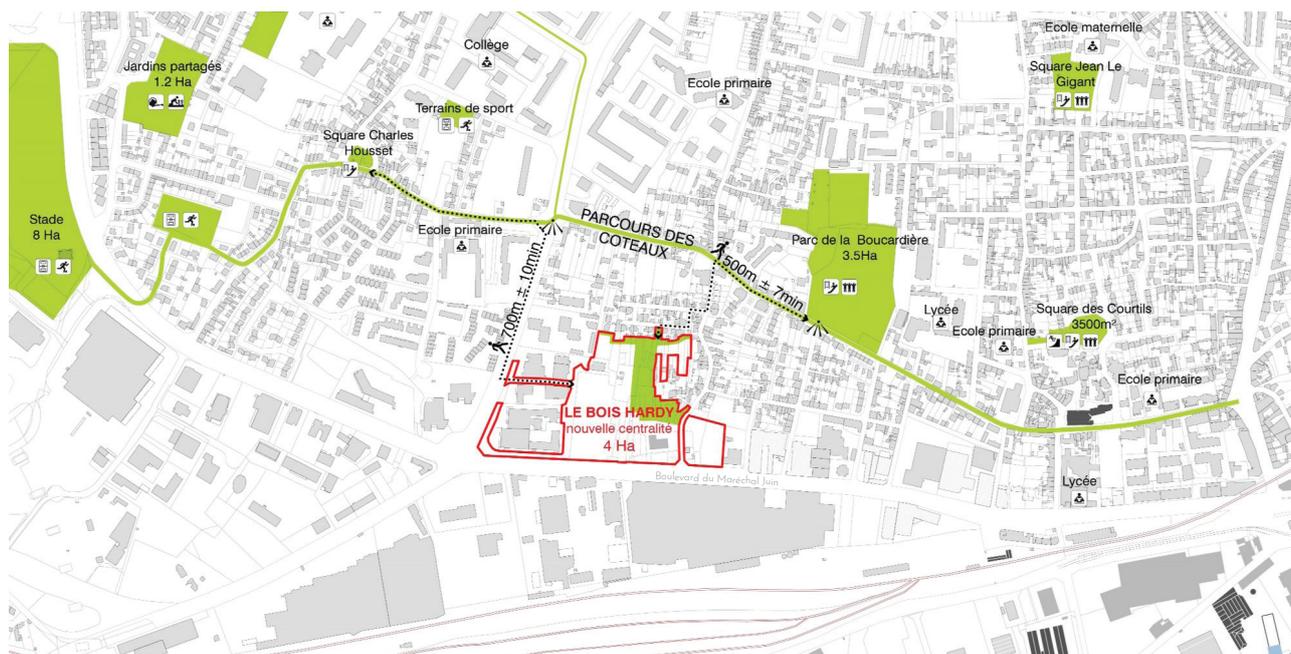
LE CONTEXTE

Le secteur du Bois Hardy fait partie du projet d'aménagement du Bas Chantenay. Ce dernier est un des grands projets urbains portés par la métropole dans l'agglomération nantaise.

Le projet du Bas Chantenay se caractérise par trois parcours, imaginés et révélés par les urbanistes et les paysagistes : le parcours des coteaux, le parcours et la ville et le parcours de la Loire. Ces parcours mettent en relation 5 lieux importants du projet :

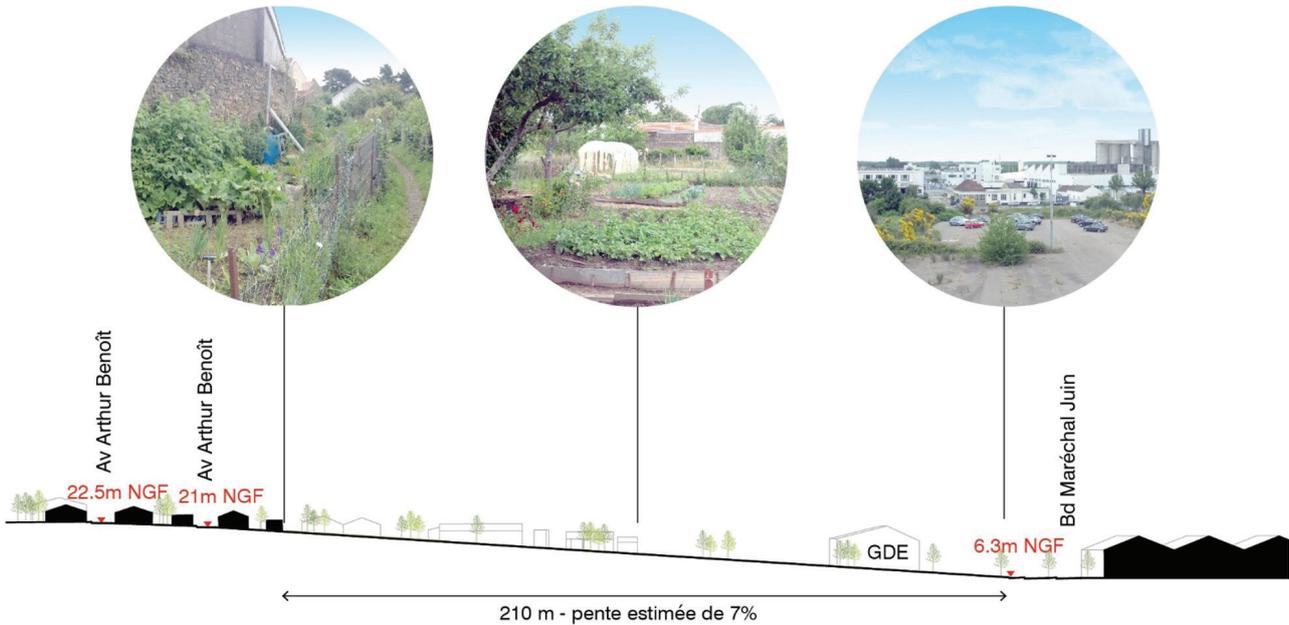
1. **Carrière Chantenay** : concevoir un projet mixte, ambitieux et attractif avec la carrière ;
2. **Dubigeon/gare** : renforcer une articulation urbaine autour de la gare ;
3. **Usine électrique** : créer un lieu exemplaire et démonstratif du savoir faire économique Nantais ;
4. **Bois Hardy** : inventer des typologies bâties qui permettent une cohabitation des activités, bureaux et logements ;
5. **Roche Maurice** : ouvrir le village sur la Loire.

Le secteur du Bois Hardy est imaginé comme une nouvelle centralité inscrite dans le parcours des coteaux.



LE SITE AUJOURD'HUI

Différentes emprises constituent le paysage du site : des parcelles d'entreprises privées, un parking, des friches à différents stades d'évolution, des jardins potagers. Il existe un dénivelé de 14m entre le point le plus haut et le point le plus bas du site, soit un écart équivalent à un immeuble de 3 étages.

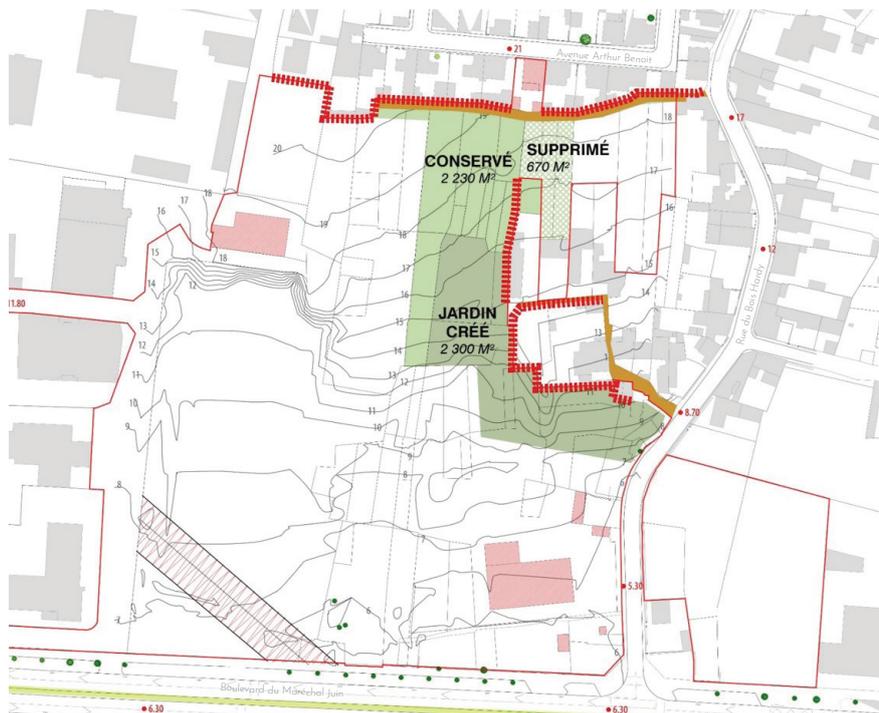


LES SOCLES DU PROJET : LES JARDINS ET LES MURS

Le projet est basé sur des objectifs incontournables («invariants»). Concernant le paysage :

- prolonger le système de jardins familiaux existant aujourd'hui, créer une nouvelle centralité liée aux activités potagères ;
- fabriquer un réseau hiérarchisé de venelles ;
- s'appuyer sur la qualité des murs existants, les longer, s'en éloigner.

La surface de jardins existants est de 2 900 m², celle du projet est de 4 530 m².



LES SOCLES DU PROJET : LES SENTIERS ET LES RUELLES

Pour constituer la trame du quartier, la Ville et l'équipe ont identifié des principes adaptés au caractère et à la topographie du site :

- prolonger les sentiers existants qui permettent de mettre en valeur les murets qui les longent ;
- construire des voies carrossables orientées Est-Ouest ;
- aménager des sentiers piétons dans le sens de la pente.

LES SOCLES DU PROJET : LES ESPACES COLLECTIFS

Dans le cadre du projet, la création d'un lieu partagé est posé comme un élément de programmation fortement souhaitable («invariant»). Sa programmation, en lien avec la proximité des jardins, sera à définir dans le cadre de la démarche de concertation. Ce lieu est imaginé en cœur de quartier, accessible à plusieurs de ses niveaux et articulant le lien entre le «haut» et le «bas».



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



- LEGENDE**
- DESSERTE**
- Espace public
 - Voies existantes
 - Voies existantes privées
 - Axes majeurs
 - Axes secondaires (tracé de principe)
 - Jardins potagers existants
 - Jardins potagers créés
 - Axe paysager existant
 - Axe paysager majeur
 - Axe paysager secondaire
 - Jardins privés
- DEVELOPPEMENT URBAIN**
- Murs existants
 - Le quartier haut
 - Habiter la pente
 - Le quartier bas
 - La cité active
 - Lieu collectif
 - Les émergences
 - Adresse sur le boulevard
 - Ligne HT
 - Périmètre d'étude



QUESTIONS-RÉPONSES SUR LE PROJET

Les questions et les réponses formulées pendant la séance en salle et le temps d'échange sont synthétisées thématiquement dans cette partie. Une vue aérienne du quartier avec le tracé de la balade effectuée reprend ensuite des remarques ou interrogations formulées localement.

CONCERTATION

- Dans cette concertation, quelles sont les marges, que reste-t-il à discuter ?
- Je suis d'accord que vous veniez vers nous avec du grain à moudre, mais admettez que nous ayons envie de repartir d'une page blanche, de vous faire des propositions.
- Vous nous piègez avec vos « invariants », avec votre vision du projet, votre volonté d'urbaniser ! Je comprends l'intérêt urbain, la pression qui s'exerce sur le site, mais vous devez prendre en compte la valeur écologique du lieu, c'est la responsabilité de la Ville d'entendre cet enjeu.
- Est-ce qu'un vote sera organisé à la fin du processus de concertation ?
- Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est « Nantes&co » et qui le gère ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Le projet se caractérise par des « invariants », qui sont les objectifs primordiaux de la Ville. Dans le projet global du Bas-Chantenay, environ 1000 logements seront construits, afin d'être cohérent avec l'objectif de recoudre ce territoire avec le reste de la ville. Cette couture urbaine se traduit notamment par une meilleure desserte en transports en commun, qui nécessite une masse critique, c'est à dire un certain nombre d'habitants justifiant de développer le réseau. Sur le secteur du Bois-Hardy, l'objectif de construction d'environ 400 logements est acté, mais la manière de les construire reste ouverte. L'équipe projet fait la proposition d'intégrer le bâti au contexte, en créant de l'habitat individuel au nord du site, à l'articulation avec les maisons de l'avenue Arthur Benoit, de l'habitat collectif dans la pente et en partie basse, et des activités tertiaires ou artisanales conçues comme un « écran innovant » entre le quartier et la zone industrielle.

Un autre objectif est celui de la mise en valeur des murs, qui restera à imaginer lors de la concertation.

Equipe projet du Bas Chantenay. La mise en place d'une démarche de concertation nous confronte à la question de venir vers les habitants à partir d'une page blanche, ou avec déjà de 1^{ers} éléments à débattre. Dans ce projet, la collectivité souhaite construire des logements, en prenant en considération un certain nombre de paramètres (économiques, écologiques, financiers, citoyens), et en veillant à articuler ses objectifs à la valeur du site. Dans ce cadre, l'équipe de conception se tiendra à disposition des habitants et usagers pour échanger et enrichir le projet lors des ateliers.

L'objectif de notre métier est de faire la ville pour les citoyens.

Les pistes qui sont proposées ici se basent sur l'idée de garder l'accessibilité et les sentiers piétons existants le long des murs, et de les valoriser, mais aussi de s'appuyer sur la thématique des jardins. Deux sujets importants sont portés à la concertation : les espaces verts et jardinés, et le lieu partagé à mi-coteau. Le projet se propose de ne pas créer beaucoup de voies automobiles, mais de relier le nord au sud et l'ouest à l'est par différents axes, notamment des dessertes piétonnes. Le parti pris de l'équipe est de valoriser les vues et de tirer profit de la pente.

Equipe projet du Bas Chantenay. Le projet n'est pas « figé », la démarche de concertation proposée vise à l'enrichir. Les habitants ou les usagers intéressés peuvent formuler leurs attentes pour le projet, afin de travailler collectivement. Si cela est conduit dans une posture de préconisations et d'échange, la Ville et l'équipe projet se tiendront disponible pour étudier ces propositions.

Le projet comporte néanmoins des invariants, car la Ville de Nantes accueille de nouveaux habitants, elle est attractive, et l'équipe muni-

principale se doit de réfléchir à la manière d'offrir des conditions d'accueil favorables. Sur ce site, le contexte est contraint et il reste des questions à approfondir concernant l'accessibilité, le stationnement, l'offre de service, les formes urbaines, etc, que la démarche et les étapes à venir aideront à stabiliser.

Aujourd'hui, aucun promoteur immobilier n'a été retenu pour ce projet, nous sommes dans une phase de travail collectif.

Différents sujets seront abordés en atelier, où la parole sera libre. Il y aura un temps de débat, puis des décisions, mais il n'est pas prévu d'organiser un vote citoyen sur ce projet. Si nous constatons que des sujets ou principes heurtent les habitants et usagers, nous essaierons d'y travailler et d'échanger ensemble. Dans ce projet, nous souhaitons parvenir à un équilibre, une mixité sociale et d'activités. Nous devons aussi inscrire nos réflexions dans le contexte du Bois Hardy comme « micro-quartier », dans une ville, et réfléchir à la manière dont on construit la ville à plus grande échelle.

Equipe projet du Bas Chantenay. Nantes&co est le site internet du dialogue citoyen de la Ville de Nantes. C'est une plateforme numérique permettant de donner de l'information et de recueillir la parole du plus grand nombre. Des pages sont créées, par thème, par quartier ou par projet, sur lesquelles des documents sont mis à disposition du public et des espaces de contributions sont ouverts. Ce site est géré et modéré par la mission dialogue territorial de la Ville de Nantes, en lien avec les services concernés. Il existe une page pour le projet du Bas-Chantenay : <https://www.nantesco.fr/baschantenay>.

PROJET

- Quel est le calendrier du projet ?
- Combien de nouveaux habitants sont attendus ?
- Est-ce que le nombre de 400 logements est un minimum ? Est-ce qu'il y en aura plus ?
- Quelle sera la densité du projet par rap-

port à la densité actuelle ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Nantes Métropole Aménagement réalise actuellement des études en vue de créer en 2019 une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), l'outil opérationnel pour réaliser le projet. Les premières constructions sont attendues après 2021.

Equipe projet du Bas Chantenay. Le projet prévoit la création de 400 logements, soit de l'ordre de 800 habitants. Il n'est pas possible aujourd'hui d'annoncer un nombre très précis d'habitants, puisque celui-ci sera lié à la typologie des logements : petits, moyens ou grands logements. La programmation des logements sera mixte : logements sociaux, intermédiaires et privés. La Ville et l'équipe projet s'autorisent différentes formes urbaines, qui seront notamment à discuter lors du second atelier de concertation.

La répartition des 400 logements proposée est liée à la topographie du site. Le choix se porte sur l'aménagement d'un grand jardin au centre, la construction d'habitat individuel et de petit collectif en partie haute, et la construction d'immeuble de plus grande hauteur en contrebas, avec quelques émergences. Un des objectifs, en lien avec les qualités du paysage environnant, est de préserver et de favoriser de belles vues paysagères.

Equipe projet du Bas Chantenay. L'équipe projet a cherché à porter un équilibre, en tirant profit du dénivelé du site, qui est de 14m. Les immeubles de logements seront d'environ 3 à 4 étages, avec quelques émergences plus hautes.

L'équipe projet va continuer à travailler pour dessiner plus précisément ces variations de hauteur.

A titre de comparaison, un centre-ville dense compte environ 250 logements/ha, un lotissement de maisons individuelles 10 logements/ha et le projet du Bois Hardy comptera environ 100 logements/ha.

L'agence Pytholab a travaillé sur un quartier assez similaire à Angers; la caserne Desjardins. (400 logements sur 4ha), qui peut être un exemple pour appréhender la constructibilité future.

- Que va devenir le bâtiment abandonné le long de l'avenue des Alouettes au-dessus du parking ? Et qu'allez-vous construire sur le parking ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Ce bâtiment a vocation à être démoli, afin de construire des logements. En raison de la déclivité du site, les bâtiments qui seront construits à la place du parking seront du même niveau que les maisons du haut du quartier : les nouveaux immeubles construits en bas seront à hauteur des maisons individuelles.

JARDINS ET VIE ACTUELLE DU SITE

- Pourquoi souhaitez-vous réaménager les jardins ? Le haut du Bois Hardy est constitué de jardins et d'un chemin qui met en valeur le mur. Pourquoi ne pas laisser cette friche telle qu'elle est, avec son caractère sauvage ?
- Comment comptez-vous valoriser la valeur écologique de cette friche sauvage ?
- Qui détermine le type de jardin qui va être créé ?
- Comment seront répartis les jardins entre les habitants actuels et futurs ? Combien de m² par habitant est-ce qu'il y aura ?
- Le collectif des Coteaux du Bois Hardy : nous nous réunissons, nous faisons vivre ce site aujourd'hui et nous réfléchissons aux sujets de l'autonomie alimentaire, de la transition écologique. Nous mettons en culture une parcelle et nous nous rencontrons. Toutes ces personnes qui se réunissent, sont créatrices de lien social, et ces expérimentations sont riches. Comment pouvons-nous préserver cette richesse ? En tant qu'aménageur, vous devez construire du logement, et la partie centrale consacrée aux jardins vous paraît grande, mais pour nous c'est très peu. La surface de jardins et d'espaces publics du projet nous semble insuffisante par rapport au nombre de personnes !

- A la lecture du plan, nous comprenons que sur la parcelle qui est actuellement cultivée et utilisée comme « fabrique sociale » par le collectif des coteaux du Bois Hardy, le projet prévoit 6 à 8 maisons individuelles. Est-il encore possible de ne pas les faire et de garder cet espace ?
- Quelle sera la largeur des espaces verts ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Vos avis et vos attentes sur le maintien de cet espace peuvent faire partie de « contre-propositions » formulées dans le cadre de la démarche de concertation. La Ville apportera ensuite une réponse sur les éléments qui auront été débattus.

Equipe projet du Bas Chantenay. D'un point de vue botanique, nous reconnaissons la valeur des friches. Aujourd'hui, de nouvelles personnes veulent habiter à Nantes, elles favorisent son dynamisme. Pour répondre à cette demande nous cherchons à créer des logements au cœur de la ville plutôt que de générer de l'étalement dans les zones naturelles ou agricoles.

Les usages et ambiances, le contenu des jardins, sont des sujets que nous vous proposons de travailler en atelier.

En plus des espaces de jardins, le quartier sera doté de venelles jardinées, de rez-de-chaussée végétalisés. L'ambiance qui est recherchée dans ce projet, notamment avec l'habitat collinaire, vise à être très végétal, aéré.

CIRCULATION, TRANSPORTS EN COMMUN, STATIONNEMENT

- Pourquoi voulez-vous faire venir de nouveaux habitants dans un secteur où la déserte est déjà compliquée, la rue du Bois Hardy est dangereuse et certains espaces embouteillés (avenue Arthur Benoit) ? Nous avons des voitures familiales et il n'est pas possible de rentrer, tourner dans les petites rues. Le soir, le quartier est vraiment saturé, il faut le prendre en compte !

- Qu'est-ce qui est prévu au niveau du stationnement, pour les nouveaux habitants ou pour leurs invités ? Il peut y avoir 2 à 3 voitures par logement.
- Le quartier manque de transports en commun, sera-t-il mieux desservi ?
- Est-ce qu'un aménagement du boulevard du maréchal Juin est prévu, notamment pour fluidifier et sécuriser la circulation au rond-point avec le boulevard Jean Moulin ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Concernant le stationnement, les règles du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) s'appliquent. Une des possibilités offertes par le projet est celle de dissimuler les parkings dans la pente. Concernant la saturation actuelle, l'équipe ne connaît pas le fonctionnement du quartier, notamment en soirée, donc elle sera à l'écoute de vos retours d'expérience et de vos remarques. La construction de logements et l'implantation de nouvelles activités sur le site du Bois Hardy est un des atouts pour tendre vers une amélioration de la desserte en transports en commun, en particulier pour dialoguer et négocier avec la TAN (régie des transports nantaise). La ligne chronobus C20 va être mise en service en 2018 pour desservir l'ouest de la ville. A terme, son tracé pourrait aller jusqu'à la gare maritime et favoriser l'intermodalité en permettant aux usagers d'emprunter la ligne 1.

Equipe projet du Bas Chantenay. Le projet est conçu de telle sorte à ce que les voitures accèdent peu au cœur de quartier. Elles arriveront plutôt par le boulevard du Maréchal Juin et entreront potentiellement dans des parkings souterrains. Le projet n'est pas encore dans un niveau de détail assez précis pour évoquer finement la question du stationnement. L'ambition est de favoriser la desserte en transports en commun et les modes doux dans le quartier.

- Que va devenir la maison située 27 avenue Arthur Benoit, celle qui a été achetée par la Ville ? En tant que copropriétaires de l'avenue, nous sommes curieux et inquiets du devenir de cette maison.

Equipe projet du Bas Chantenay. Au nord du site, le projet propose la création d'environ 6 à 8 maisons individuelles, pour s'intégrer avec cohérence au cadre bâti environnant. Deux options sont envisageables pour la desserte de ces maisons : une connexion à l'avenue Arthur Benoit, via une percée du mur au niveau de la maison acquise par la ville, ou une liaison vers l'avenue des Alouettes à l'ouest. Ces deux options nécessitent des échanges avec les copropriétaires de ces avenues privées.

- L'avenue Arthur Benoit est étroite, comment gérer le surplus de circulation ?

Equipe projet du Bas Chantenay. Le nombre de maisons sera de 6 à 8, un nombre réduit qui influencera peu la circulation sur l'avenue Arthur Benoit.

Equipe projet du Bas Chantenay. La problématique d'accès aux voies privées ou de report de trafic est identifiée par Nantes Métropole Aménagement qui travaille sur ce sujet.

HABITAT

- Est-ce qu'il est possible dans le projet de réserver une parcelle pour de l'habitat léger, mobile ? Dans ce contexte habité, où le chantier pourrait être très contraignant pour les riverains, minimiser les travaux serait bénéfique.
- Est-ce que la Ville a l'intention de faire un projet vertueux ? Intégrer de la construction bois, utiliser des matériaux bio-sourcés, etc.

Equipe projet du Bas Chantenay. L'atelier de concertation n°2 (30/01/18), dédié aux formes urbaines et à l'habitat sera l'occasion d'échanger collectivement et de formuler des préconisations sur ces sujets.

L'habitat « léger » pourra par exemple être discuté. Nantes Métropole Aménagement travaille effectivement sur les modes d'habiter et sur la construction durable.

MAITRISE FONCIÈRE

- Vous nous dites que rien n'est fait, mais les habitants du quartier et les propriétaires de jardins ont des sollicitations de rachat, les promoteurs et agents viennent vers nous et les prix augmentent. Que doit-on comprendre ?
- Je suis propriétaire d'un jardin que mon grand-père m'a légué, on me propose 84 000€ pour 700m². Aujourd'hui, nous sommes harcelés de demandes, c'est inconfortable !
- Si la maison acquise par la Ville 27 avenue Arthur Benoit ne sert pas au projet, pour créer une liaison vers de nouvelles maisons individuelles, que va-t-elle devenir ? L'ASA Arthur Benoit, qui recherche un lieu pour se réunir a sollicité la Ville pour une demande d'utilisation de cette maison, sans réponse.

Equipe projet du Bas Chantenay. La Ville de Nantes et l'aménageur interviennent pour éviter la spéculation foncière et créer un projet cohérent, avec un schéma d'aménagement global et des équipements. Pour toute question ou doute sur le foncier, votre interlocutrice est Caroline Priou, de Nantes Métropole Aménagement.

Equipe projet du Bas Chantenay. Les propositions financières, émanant de promoteurs qui sont intéressés par le site, ne viennent pas de la Ville. La spéculation foncière est indépendante au projet, la Ville souhaite par exemple garder les jardins et acquiert ou a acquis des parcelles en ce sens. Dans le cadre du projet et grâce au droit de préemption, si une vente est en cours, la Ville peut intervenir et acheter le bien, pour éviter un développement non maîtrisé ou l'urbanisation des jardins par exemple.

Equipe projet du Bas Chantenay. La Ville a acheté cette maison, dans le but d'utiliser le jardin et l'accès au mur. Elle est gardée en réserve et ne peut pas être louée car elle n'est pas habitable en l'état.

ÉQUIPEMENTS

- Quels sont les équipements publics, sociaux, qui accompagneront le projet ?
- En dehors de lieu à caractère social, quels sont les services publics, que la Ville doit porter, qui sont programmés ?

Equipe projet du Bas Chantenay. La Ville a pris en compte et anticipé le sujet des équipements publics, dont le dimensionnement pourra répondre aux besoins du futur quartier. La capacité d'accueil de l'école Alain Fournier, par exemple, pourra être augmentée pour assurer la scolarisation de nouveaux enfants. Nantes Métropole Aménagement a prévu un lieu de vie partagé. La vocation de ce lieu sera à imaginer et débattre dans le cadre de la démarche de concertation. L'équipe souhaite entendre les attentes des habitants sur la programmation de ce lieu à vocation sociale, qui sera discuté lors de l'atelier 1.

CONTRAINTES OLFACTIVES

- Les industries situées dans le Bas-Chantenay génèrent des nuisances olfactives qui sont aujourd'hui supportées par les habitants actuels, et le seront demain par les futurs habitants. Est-ce que vous l'avez pris en compte ?

Equipe projet du Bas Chantenay. La Cellule Opérationnelle de Prévention des Risques (COPR) de la Ville travaille sur ces sujets et intervient directement auprès des entreprises pour limiter les nuisances. Les habitants sont invités à faire remonter les jours et heures de nuisances à la Ville.

CITATIONS EXPRIMÉES LORS DE LA BALADE

