



L'EMBELLIE SORT DE TERRE

Le nouvel habitat de Saint-Joseph répond à des idées simples. Les logements seront construits dans une architecture diversifiée, avec un coût modéré, adaptés à toutes les situations, qu'il s'agisse de familles, de jeunes ménages, de personnes âgées ou de personnes à mobilité réduite. L'objectif est aussi de produire une offre mixant locatif et accession à la propriété, avec 25% de logement social dans tous les programmes immobiliers. Exemple concret avec le programme de l'Embellie en cours de construction.

À l'angle de la rue du Bêle et de l'allée de l'Embellie, l'opération «L'Embellie» couvre une superficie de près de un hectare. Réalisé par la Société Nationale Immobilière (SNI) et l'agence Barré-Lambot architecte, le projet prévoit la création de 68 logements locatifs répartis sur deux îlots. La livraison est prévue pour le printemps 2010.

Le chantier a démarré durant l'été 2008. La phase de gros-œuvre (maçonnerie) est terminée pour les logements individuels de l'îlot 1 et bien avancée pour les intermédiaires et individuels de l'îlot 2. Le sous-sol des immeubles collectifs est aujourd'hui en place. Les travaux de charpente ont déjà commencé, avant de laisser place aux travaux de second-œuvre (cloisons, électricité, etc.).

Le premier îlot comprend 16 logements locatifs libres, organisés sur un rez-de-chaussée et un étage. La majorité des maisons est desservie par un patio à ciel ouvert et toutes possèdent un jardin orienté au sud-ouest. Une cour commune en cœur d'îlot permet de positionner les stationnements en accès direct sur le jardin.

Sur le second îlot, 52 logements sont prévus, répartis en maisons individuelles, logements intermédiaires et petits immeubles collectifs avec un rez-de-chaussée et un ou deux étages. Un sous-sol abrite l'ensemble des stationnements, hormis ceux des maisons.

Les logements bénéficient d'un prolongement sur l'extérieur (balcons, terrasses, jardins) et un sentier en cœur d'îlot complète le réseau de cheminement doux existant à Saint-Joseph. Un square, orienté plein sud, sera installé près de la rue Corabœuf.

Le respect des normes environnementales

L'aménagement du site s'appuie sur une démarche environnementale. Le projet a été certifié Habitat et Environnement par l'organisme Cerqual, notamment dans le choix des matériaux de construction et dans le respect des économies d'énergie. Le site sera desservi par une nouvelle voie plantée, avec stationnement latéral et noue paysagée pour le recueil des eaux pluviales (cour urbaine).

En chiffres :

2 îlots, 3 formes d'habitat différentes et 3 niveaux de prix de location afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.

- 26 maisons
- 4 immeubles collectifs
- 3 intermédiaires
- 16 libres
- 21 logements sociaux gérés par la SAMO (PLUS)
- 31 logements pour revenus intermédiaires (PLS)

68 logements au total

Actualités

Découverte d'un site gallo-romain



Les fouilles démarreront au 4^e trimestre 2009.

C'est la nouveauté et l'information principale de ces derniers mois : un site gallo-romain a été découvert sur la ZAC Erdre-Porterie, sur le secteur du Bourg Ouest, entre l'église de Saint-Joseph de Porterie, la rivière et le château du Bois-Hue.

Le site gallo-romain a été découvert sur le secteur le plus avancé de la zone d'aménagement, c'est-à-dire le Bourg Ouest. Cette découverte entraîne 18 mois de retard dans le démarrage des constructions neuves. Un diagnostic archéologique a été effectué fin 2008. En début d'année, la commission interrégionale de la recherche archéologique a validé la réalisation des fouilles supplémentaires. Nantes Métropole Aménagement s'est donc trouvée dans l'obligation d'engager une consultation pour désigner un opérateur. Les fouilles démarreront au 4^e trimestre 2009. Le projet Atréalis n'étant pas concerné par ces fouilles, les travaux pourraient commencer d'ici fin 2009 si la pré-commercialisation l'autorise. Au final, la construction des

programmes de Nantes Habitat (BO3), de Bouygues, d'Atréalis et d'ADI, totalisant plus de 300 logements, pourra s'engager fin 2010. Les opérations Lamotte, Logi Ouest, Aiguillon, Nantes Habitat (BO9A), Bâti-Nantes et CISON pourront commencer en 2011.

1^{er} diagnostic : une occupation romaine

Les résultats du premier diagnostic laissent penser à une occupation gallo-romaine, et plus précisément à une villa agricole. On évoque aussi une forge, les équipes d'archéologie imaginant également un atelier de métallurgie. Les prochaines fouilles en diront davantage, mais il est fort probable que des vestiges de l'époque médiévale soient découverts. Le chantier durera plus de six mois et se déroulera en plusieurs phases : décapage du terrain, collecte des objets les plus intéressants, élaboration de cartes. Le service du patrimoine et de l'archéologie de la Ville de Nantes suivra ce chantier en lien avec l'opérateur désigné et travaillera en coordination avec les archéologues. Une information spécifique sur ces fouilles sera communiquée aux habitants.

Construire un écoquartier



À Saint-Joseph de Porterie, il règne un « esprit village ». Bordé par l'Erdre, le quartier bénéficie d'un cadre de vie agréable et largement plébiscité. Sur la ZAC Erdre-Porterie, la Ville s'engage à développer un nouveau quartier dans le respect des principes de développement durable, de mixité sociale, de gestion écologique et durable de l'énergie, de l'eau, de la nature, du patrimoine. Ces objectifs figurent dans des engagements qui sont partagés par et avec l'ensemble des acteurs du projet, architectes, promoteurs, bailleurs.

ENGAGEMENTS ÉCOQUARTIER

- Des programmes immobiliers et des équipements publics pour tous
- Des constructions dites de Haute Qualité Environnementale
- La nature au cœur du projet
- Des déplacements doux favorisés et facilités
- Une gestion naturelle des eaux pluviales
- Des espaces publics attractifs, conviviaux et agréables à vivre

Infos pratiques

Nantes Métropole Aménagement

David Blondeau
2, avenue Carnot
B.P. 50906 44009 Nantes cedex 1
Tél. : 02 40 41 01 42

Equipe de quartier Nantes Erdre

Patricia Talbot
249, route de Saint-Joseph-de-Porterie
44300 Nantes
Tél. : 02 51 89 79 00

Retrouvez l'actualité des projets programmés sur www.nantes.fr et www.nantes-amenagement.fr

Journal de projet - Erdre Porterie

N° 3 - Avril 2009

Directeur de la publication : Jean-Marc Ayrault

Réalisation : Urbana / Direction de la communication

Ville de Nantes / Nantes Métropole Aménagement

Conception : Double Mixte

Crédits photos : Nantes Métropole Aménagement / R. Routier & S. Ménaert / Ville de Nantes



Journal de projet

Erdre - Porterie Avril 2009 n°3



Point d'étape sur le projet d'aménagement Erdre-Porterie



Avec une crèche ouverte depuis plus d'un an et 68 logements en cours de construction, le projet Erdre-Porterie est lancé. Cependant, certains programmes immobiliers et aménagements d'espaces publics affichent du retard. Le point sur l'ensemble du dossier avec David Blondeau, chargé d'opération à Nantes Métropole Aménagement, en charge de la ZAC Erdre-Porterie.

Quelles sont les dernières informations sur le projet ?

Sur les terrains maîtrisés par la Ville, deux opérations sont en cours de construction : au total, soixante-huit logements seront livrés en mai 2010 à l'Embellie. Depuis janvier 2008, à l'entrée de Saint-Joseph, la crèche Hansel et Gretel est en service avec une offre de trente places. Ces derniers temps, quelques imprévus nous ont fait prendre du retard sur



La crèche Hansel et Gretel

des opérations de construction de logements, notamment sur le Bourg Ouest, avec la découverte d'un site archéologique (voir p.6).

Pouvez-vous en dire plus ?

La ZAC Erdre-Porterie est un dossier important, sa force est de combiner différents usages. On ne construit pas simplement du logement, mais aussi des équipements publics, des bureaux, des commerces. Il faut que les intérêts, parfois divergents, des différents acteurs (collectivités, promoteurs et propriétaires par exemple) convergent vers un projet commun. Cette longue phase est en cours d'achèvement.

Quel est le rythme de construction sur la ZAC Erdre-Porterie ?

Nous sommes sur un calendrier de construction volontariste mais réaliste, de 150 à 200 logements par an. La répartition initiale (25% logements libres, 50% logements abordables, 25% logements sociaux) demeure inchangée. Logiquement, les opérations immobilières du Bourg Ouest et du Bêle-Champ de Tir seront terminées en 2014. Les sites des Vergers du Launay, Bourg Nord et de la Conardière seront urbanisés entre 2015 et 2019.

On parle de crise immobilière.

Ces projets sont-ils concernés ?

La crise immobilière est là, on ne peut pas la nier. La situation actuelle engendre une prudence des acquéreurs potentiels, ce qui pousse les promoteurs à ralentir la mise au point de leurs opérations. Certains programmes seront confrontés à des difficultés, voire à des retards ou des modifications. Nous sommes aujourd'hui dans un dialogue permanent et nécessaire avec les promoteurs, à l'écoute de leurs demandes de modifications. Une des forces du projet tient en sa répartition sur plus de 45 hectares, permettant de jouer sur les périodes de démarrage ou la modification de certains programmes. Mais ce qu'il faut retenir, c'est surtout la variété de

Point d'étape sur le projet d'aménagement Erdre-Porterie



►►► ces îlots. On y trouvera du logement libre, abordable, social, grand, petit, pour les familles, les personnes âgées, les jeunes, du commerce, des bureaux, des équipements. C'est une demande forte de la Ville de Nantes que nous nous efforçons d'appliquer.

Comment l'aménagement des nouveaux espaces publics est-il conçu ?

Il est important de rappeler que l'aménagement des espaces publics accompagnera le développement des sites. L'ensemble des nouveaux aménagements sera réalisé en tenant compte des qualités de paysage de Saint-Joseph, principalement liées aux rives de l'Erdre, dans le respect de la préservation de la richesse écologique et paysagère de ses rives.



Qu'en est-il des travaux d'aménagement prévus dans le bourg de Saint-Joseph ?

La requalification des espaces publics du bourg de Saint-Joseph de Porterie (place des Tonneliers, rue du Bêle section Embellie-Saint-Jo, finitions route de Saint-Jo) se fera à l'achèvement du secteur du Bourg Ouest en 2015 et 2016. De même, l'aménagement de la rue de la Grange au Loup sera concomitant au développement du secteur des Vergers du Launay.

Quels sont les transports en commun prévus sur le quartier ?

Dans l'attente de la programmation de la ligne de TCSP*, il est prévu de transformer la ligne 22 en ligne structurante et de la prolonger jusqu'à Boisbonne. Nantes Métropole définit une stratégie d'organisation des déplacements sur le quartier Nord-Est, comprenant maillages doux et transports en commun. Cette stratégie sera présentée en juin 2009.

Nouveau gymnase, nouvelle école, nouveau collège : la liste des nouveaux équipements est importante. Quel est le calendrier de construction ?

Les équipements doivent répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants. Le programme de construction reste inchangé, seul le calendrier est modifié (voir encadré).

Pouvez-vous nous donner des informations sur les commerces ?

Au total, ce sont 3 500 nouveaux habitants qui vont arriver au fil des constructions. Pour répondre à leurs besoins quotidiens, des commerces de proximité vont être implantés sur le quartier. Il s'agit avant tout de commerces de proximité en rez-de-chaussée des futurs immeubles, des équipements et locaux professionnels et une moyenne surface alimentaire. Nous veillons à ne pas déséquilibrer l'offre existante mais proposons un développement progressif. Ce plan de développement a été travaillé en collaboration avec les commerçants et les professions libérales. Les premières cellules commerciales seront livrées à partir de 2013 ; le supermarché de proximité sera implanté à l'achèvement du secteur Bourg Ouest, soit en 2014-2015.

* TCSP : Transport en commun en site propre

••• Petite enfance

Une réflexion est en cours pour l'implantation d'un multi-accueil supplémentaire au sein du Bourg Nord.

••• Education

Deux nouveaux groupes scolaires seront construits. En avril 2010, l'école du Linot sera étendue (2 + 3 classes). Les études concernant l'école du Bourg Nord seront engagées en 2014 pour une livraison en 2017.

••• Sports

Les études du gymnase des Vergers du Launay commenceront en 2010 pour une livraison en 2014. Son implantation reste à définir.

••• Personnes âgées

Une offre de domicile service est prévue dans le cadre de l'aménagement du Bourg Ouest. Par ailleurs, un EPHAD (maison de retraite) est programmée sur le secteur Bêle Champ-de-Tir

••• Futur collège

Une emprise de 3 hectares est réservée pour un collège sur le secteur du Champ de Manœuvre.

Le secteur du Bourg Ouest

Découvrez îlot par îlot les aménagements programmés

Prêts à partir à la construction, les programmes immobiliers du Bourg Ouest risquent de connaître le retard lié à la découverte d'un site gallo-romain (voir page 6). Au contact du centre-bourg existant, le secteur du Bourg Ouest s'étend sur plus de 9 hectares et constitue la première extension du bourg. Il est composé de 9 îlots. Revue de détails.

► Ilot B2a

Un programme de 56 logements intermédiaires à proximité des équipements scolaires. Des services de proximité en rez-de-chaussée des nouvelles constructions sur la route de St-Joseph.

Promoteur : Atréalis
Architecte : Acropa
Livraison : 2012

► Ilot B2b

Un programme de 104 logements privilégiant l'implantation de petits immeubles collectifs le long de la voie du Tour de Ville, en alternance avec des types intermédiaires. Quelques maisons individuelles en cœur d'îlot et des services de proximité le long de l'allée de l'Erdre.

Promoteur : Bouygues Immobilier
Architecte : In Situ Architecte et Environnement
Livraison : 2013

► Ilot B03 : les Terrasses du halage

45 logements sociaux répartis dans deux petits collectifs. En rez-de-chaussée, face au mail, installation de services de proximité.

Bailleur : Nantes Habitat
Architecte : Debard
Livraison : 2012



Ilot B03

► Ilot B04a

6300 m² alloués à un programme de logements associant maisons de ville et villas urbaines.

► Ilot B04b

Construction d'un petit immeuble résidentiel de 36 logements.

Promoteur : Aiguillon Construction
Architecte : Samuel Eva
Livraison : 2013

► Ilot B05

Construction d'un programme de 110 logements en accession libre et abordable.

Promoteur : Adi
Architecte : David Cras
Livraison : 2014



Ilot B06

► Ilot B06

Implantation d'un programme de 25 logements sociaux. En rez-de-chaussée, en limite du mail central, installation de l'antenne locale du bailleur Logi Ouest.

Bailleur : Logi Ouest
Architecte : DLW
Livraison : 2013

► Ilot B07

Programme de deux collectifs : logements intermédiaires et maisons individuelles vers la Vallée de l'Erdre. Services en rez-de-chaussée.

Promoteur : Lamotte
Architecte : Quadra et Nicolas Michelin
Livraison : 2014

► Ilot B08

Immeuble collectif avec commerces et services en rez-de-chaussée.



Secteur Bêle Champ-de-Tir

► Ilot B09 a : les Régates

45 logements sociaux.

Bailleur : Nantes Habitat
Architecte : Bouillaud-Donadieu
Livraison : 2013

► Ilots B09 b et c

Programme mixte avec une surface alimentaire et des logements à développer quand les 2/3 des logements seront livrés sur le Bourg Ouest.

► Ilot CBH1

Promoteur : Bati Nantes
Architecte : Baggio et Pierchaud

► Ilot CBH2

Promoteur : CISN
Architecte : Rocheteau-Saillard

Les programmes prévus au sud de Bêle Champ-de-Tir devaient démarrer dans un deuxième temps. Les terrains ne recèlent pas de vestiges archéologiques. Dès lors, les travaux sur ce site se dérouleront selon des échéances similaires.

► Ilot BCT1

56 logements abordables.

Promoteur : CIF coopérative et CIF Promotion
Architecte : LE ME ROU
Démarriage des travaux en 2010 pour une livraison en 2012.

► Ilot BCT3

90 logements.

Promoteur : Ataraxia
Architecte : Xavier Leibar
Démarriage des travaux prévus en 2010. La livraison se fera en plusieurs tranches à partir de 2012.

► Ilot BCT11

50 logements sociaux et un Foyer Etape de 19 logements.

Bailleur : Nantes Habitat
Livraison : 2012