

Le projet se prépare avec la participation active des habitants



Découvrez le projet
RÉUNION PUBLIQUE
19 avril - 18h30



Les démolitions
démarrent en avril



LE PROJET

TRACER LES GRANDES LIGNES DU PROJET

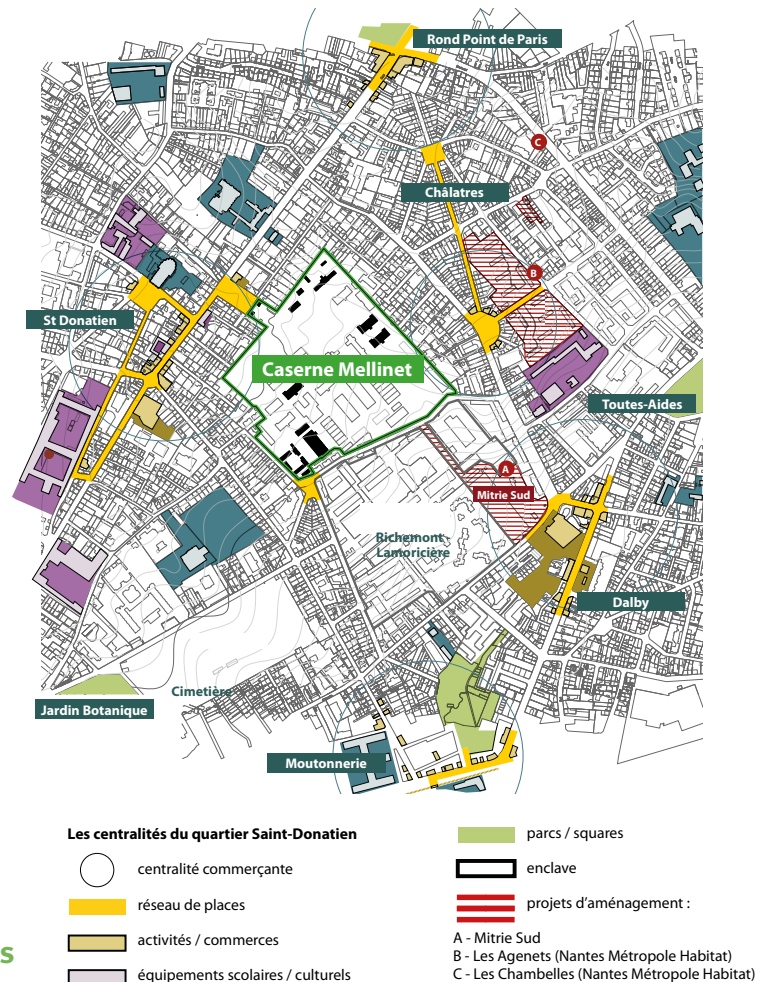
TOUT PROCHE DU CENTRE-VILLE DE NANTES, LE SITE DE L'ANCIENNE CASERNE MELLINET VA LAISSER PLACE À UN NOUVEAU QUARTIER VIVANT ET ACCUEILLANT QUI RECEVRA À TERME 1 700 LOGEMENTS, DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

La reconversion de cet ancien site militaire donne l'occasion de créer un nouveau quartier d'habitation pour répondre à une forte demande. Ce quartier proposera 35 % de logements sociaux, 35 % de logements en accession sociale et abordable et 30 % de logements libres. Une vingtaine de bâtiments de la caserne actuelle seront conservés.

Entouré d'une ceinture verte, le projet fera la part belle à la nature et s'appuiera sur les atouts paysagers et patrimoniaux du site. Idéalement situé, il sera relié aux quartiers voisins par des cheminements doux et le renforcement des transports publics.

✦ Un projet majeur pour l'agglomération

Pour Pascal Pras, vice-président de la communauté urbaine en charge de l'urbanisme et de l'habitat, « la restructuration du site Mellinet est un projet majeur où nous pourrions répondre aux besoins des familles, au desserrement des ménages et aux besoins des jeunes, prendre en compte le vieillissement de la population et permettre à tous de rester en contact avec sa famille ou ses proches. » Alain Robert, adjoint au maire de Nantes chargé de l'urbanisme ajoute : « Au-delà du besoin de logements, il y a de la place sur ce site pour des activités artisanales et économiques, pour l'installation de



nouveaux équipements en réseau avec le reste du quartier qui viendront conforter l'offre de services de proximité : peut-être une crèche, une école, des ateliers d'artisans ou d'artistes. »

✦ Etat des lieux après inventaire

L'atelier d'urbanisme Grether a conduit en 2013 les études préalables : état des lieux et orientations générales ; inventaire des bâtiments militaires à conserver. En 2015, une nouvelle équipe chargée de la mise en forme du projet (voir encadré) a pris le relais. Nantes Métropole Aménagement intervient ici pour organiser la conception du futur quartier par les urbanistes et les autres bureaux d'études, mais aussi pour les fouilles archéologiques et les ateliers citoyens. Pour David Martineau, adjoint de quartier Saint-Donatien Malakoff, « la conviction des élus de la Ville de Nantes et de Nantes Métropole, c'est qu'un projet de cette importance n'a de chance de réussir que si les habitants du grand quartier le co-construisent avec les équipes d'urbanistes. Ce travail avec les habitants a pris la forme d'ateliers. Les échanges ont été de grande qualité » (voir pages suivantes).



Combien coûte une caserne ?

→ Alain Robert, adjoint au maire de Nantes, suit ce projet depuis l'annonce du retrait des militaires en 2009. Il a participé aux négociations avec l'État qui ont abouti fin 2014. À l'arrivée, une décote de 14 millions d'euros pour un prix d'achat de l'ensemble du périmètre de l'ancienne caserne à 6,3 millions d'euros. Alain Robert explique : « *l'État a été sensible à notre intention de proposer dans ce quartier une majorité de logements avec des prix inférieurs de 20 % à ceux du marché, à notre engagement à construire 35 % de logements locatifs sociaux et à livrer 80 logements avant 2019.* »

Une équipe solide pour concevoir le nouveau quartier

→ L'ensemble des études permettant d'urbaniser le site ont été confiées à la société publique locale Nantes Métropole Aménagement qui a elle-même recruté, après consultation, un groupement d'urbanistes chargé de dessiner le futur quartier. L'équipe en charge du projet, TGTFP, regroupe une quinzaine d'architectes disposant de références reconnues dans la transformation d'anciennes friches militaires en écoquartier (St Cyr L'École) ou en technopole (Bourges). Elle est associée à l'Ateliergeorges, lauréat du palmarès des jeunes urbanistes en 2014, spécialiste du paysage et chargé de la concertation. La conception du projet s'élabore par étapes, de manière à ce que le résultat final puisse être partagé à la fois par les élus et les habitants.



Stéphane Pourrier, architecte-urbaniste TGTFP et Mathieu Delorme, pilote de la concertation pour l'ateliergeorges

MITRIE-SUD, LA MÉTAMORPHOSE D'UNE AUTRE CASERNE

La reconversion d'une autre caserne est en cours de réflexion dans le cadre d'une opération privée menée par le promoteur Lamotte/Atréalis.

Situé à l'angle de la rue d'Allonville et de celle des Chalâtres, le site concerné a pour vocation de répondre à la demande de logements avec une priorité donnée aux familles avec enfants.

Hervé Maura, directeur de l'agence Lamotte de Nantes, travaille avec deux architectes de renom pour donner forme au projet, les cabinets Enet Dolowy et Reichen : « *Nos deux équipes sont de haut niveau et connaissent bien le terrain. Il est trop tôt pour donner les chiffres exacts du nombre de logements qui seront créés, environ 380. Bien sûr, nous suivons les recommandations de Nantes Métropole sur les objectifs de mixité sociale en créant 25 % de logement social et 10 % d'abordable.* » Nantes Métropole est associée à ce projet. Le promoteur devra aussi prévoir un parc paysager accessible à tous : « *Nous partageons l'idée des liaisons douces qui nous mettront en relation avec le site de l'ancienne caserne tout proche.* » Pour Alain Robert, adjoint à l'urbanisme, il est nécessaire que les deux projets soient pensés ensemble, même si leurs temps de réalisation ne sont pas les mêmes : « *Ce qui est recherché est la complémentarité avec le pôle majeur de Mellinet destiné à recevoir les équipements et services de proximité.* »

La démolition de l'ancienne caserne pourrait débuter début 2017 pour une livraison des premiers logements en 2019.

LA CONCERTATION

UN PROJET RÉFLÉCHI ET DISCUTÉ AVEC LES HABITANTS

DÉMARRÉS EN 2011, LES PREMIERS ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS ONT EU LIEU DANS LE CADRE DES COMITÉS DE QUARTIER. ILS ONT CONDUIT LES CONCEPTEURS À PROPOSER UNE CEINTURE VERTE À CE PROJET QUI PERMETTRA D'ASSURER LA TRANSITION AVEC L'ENVIRONNEMENT PAVILLONNAIRE QUI JOUXTE LA CASERNE.

Ce travail de concertation se poursuit aujourd'hui sous l'impulsion de la présidente de Nantes Métropole, Johanna Rolland, qui a souhaité que le projet soit dessiné avec les habitants : « *Nous devons penser la ville avec au premier plan la qualité, l'attention au détail, l'inscription des projets dans leur environnement urbain et, bien sûr, une manière concertée d'agir.* »

On ne repart pas de zéro. Les orientations du cabinet Grether, présentées en réunion publique en 2013 sont validées. On construira 1 700 logements en veillant à leur mixité sociale et en organisant la transition avec l'environnement pavillonnaire existant à l'aide d'un chaquet d'espaces verts et d'équipements publics et privés. Les bâtiments militaires seront pour certains conservés. C'est ce qu'on appelle les invariants. Autour

de cette base, il faut construire le meilleur projet.

Le 2 juillet 2015, le processus de concertation a été relancé lors d'une réunion publique tenue à la Manufacture des Tabacs. Plus de 100 personnes se sont inscrites pour participer au diagnostic partagé et aux ateliers de co-production animés par le cabinet ateliergeorges.

En complément, une trentaine d'entretiens individuels ont été menés avec des commerçants, associations, entreprises, porteurs de projet et institutions du quartier pour recenser les besoins spécifiques, recueillir des points de vue.

Le bilan de la concertation et la présentation du projet auront lieu lors d'une réunion publique ouverte à tous le 19 avril au Pôle associatif de la Manufacture.



La réunion publique du 2 juillet a rassemblé plus de 250 personnes à la Manufacture des Tabacs.



Tout le monde a ensuite rejoint le site de la caserne pour une première visite du lieu.



5 juillet 2015. La tenue d'un point d'information place du Commerce a permis d'inscrire des habitants du grand quartier Saint-Donatien Malakoff et d'autres Nantais aux ateliers.

MELLINET SUSCITE LA CURIOSITÉ

... La balade Ardepa

Le 10 octobre 2015, l'Ardepa (Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture) a proposé à ses membres, amateurs éclairés curieux de la transformation de la ville, étudiants et professionnels, une balade pour découvrir le site et mesurer les enjeux de sa transformation.

... Les journées du patrimoine

Le 20 septembre 2015, 800 personnes étaient présentes la seule après-midi du dimanche. Cinq animateurs du patrimoine et cinq techniciens de Nantes Métropole ont accompagné des groupes d'habitants pour une visite du site dans une ambiance musicale.



La balade Ardepa

UN CHANTIER PARTICIPATIF

..... Trois jours de chantier pour le réemploi des matériaux

Au printemps, un chantier collectif, aujourd'hui en discussion, sera proposé aux habitants du quartier. Le jardin des matières sera installé à l'entrée du site. Il stockera tous les matériaux issus de la démolition qui peuvent être réutilisés.

« Avec ces matériaux, nous pourrons tracer un chemin, préfigurer le contour des futurs espaces plantés ou construire du mobilier urbain » explique Mathieu Delorme, paysagiste et animateur de la concertation.

Pour participer, c'est simple : il suffira de s'inscrire auprès de l'équipe de quartier, 02 40 41 61 10.

LES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

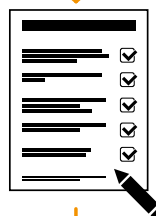
2013 : CONCERTATION PRÉALABLE



Un atelier « Caserne Mellinet » a été ouvert aux conseillers de quartier et aux habitants.



Réunion publique le 1^{er} juillet

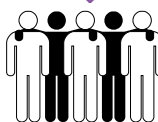


Exposition sur les orientations du projet en juin

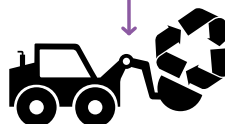


2015/2016 : RELANCE DE LA CONCERTATION

Réunion publique et visite du site le 2 juillet 2015



Co-construction du projet avec un groupe d'habitants volontaires de septembre à novembre 2015



Accompagnement de la phase démolition et réemploi des matériaux, printemps 2016



Réunion publique le 19 avril pour faire le bilan des ateliers et présenter le projet



LA CONCERTATION

QUATRE RENCONTRES POUR ENRICHIR LE PROJET

APRÈS LE SUCCÈS DE LA VISITE DU 2 JUILLET, C'ÉTAIT DEVENU UNE ÉVIDENCE D'ORGANISER CES RENCONTRES SUR LE SITE, DANS UN BÂTIMENT DE L'ANCIENNE CASERNE. CELA A CRÉÉ DE BONNES CONDITIONS D'ÉCHANGES POUR LES PARTICIPANTS QUI SE SONT MONTRÉS ASSIDUS.

...✦ L'arpentage du 5 septembre 2015

Une déambulation sur le site a permis aux volontaires de s'imprégner du lieu et de se faire une première idée de sa possible transformation. Sur les 96 personnes inscrites, 62 étaient présentes. L'itinéraire comptait six étapes. À chaque étape, l'équipe chargée du projet a formulé une ou deux questions ouvertes à destination des habitants qui ont livré librement leur lecture du site. Cette promenade a permis de constituer un socle commun de connaissances pour chacun des participants en vue des ateliers de concertation.

...✦ Les trois ateliers de concertation ont été menés le samedi matin de septembre à novembre

Animés par l'ateliergeorges, ces ateliers ont permis d'approfondir un thème ou de travailler sur un secteur de projet. Le premier s'est attaché à la programmation des équipements et services pour rendre le quartier actif et vivant. Le second s'est concentré sur les déplacements et stationnements, les manières d'ouvrir le quartier vers les quartiers voisins. Le dernier a permis de réfléchir aux qualités de chaque forme d'habitat (maison individuelle et collectif).

La méthode était chaque fois la même. Les personnes étaient réunies en tables de 10 autour de grands fonds de plan. À chaque table, un rapporteur habitant et un animateur. Les participants étaient amenés à proposer des scénarios d'aménagement en balayant l'ensemble des sujets mis en débat. Pas d'enregistrement, une simple prise de notes, ce qui a permis de libérer la parole et a généré un foisonnement d'idées.

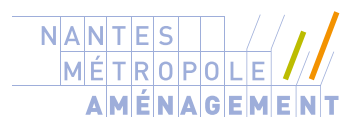
De nombreuses suggestions ont été formulées à

chaque table, toujours simples et claires. Chacun était invité à affiner sa proposition : Habitat familial, ça veut dire quoi ? Et au-delà ? Mais encore ?

Tous les participants, même les plus réticents au départ, sont entrés dans le jeu et ont accepté d'imaginer un autre avenir à ce lieu.



Un compte-rendu des ateliers, adressé aux participants, est accessible en ligne.



www.nantesco.fr et sur www.nantes-amenagement.fr



COMMENT ET EN QUOI CES ATELIERS ONT-ILS INFLUENCÉ LE PROJET ?

Paysagiste de métier et animateur des trois ateliers de concertation, Mathieu Delorme a aussi réalisé une trentaine d'entretiens avec les commerçants, les responsables associatifs, les directeurs et directrices d'école. Pour lui, il est essentiel de s'appuyer sur l'expérience d'usage des habitants pour concevoir un projet adapté au lieu et aux besoins réels.

Qu'avez-vous appris concrètement ?

→ Après des commerçants, on a appris beaucoup de choses sur les événements et animations commerciales du quartier. À quoi ils ressemblent. On les a invités à imaginer que ces événements pourraient avoir lieu dans la caserne. Ça nous permet de dessiner des espaces publics pertinents pour pouvoir accueillir, héberger au besoin ces événements.

Comment est née cette idée de composer le projet autour de hameaux ?

→ Notre première intuition, ce n'était pas de rajouter un quartier, mais d'étendre l'espace de chaque identité urbaine présente autour de la caserne. Le nord et le sud sont très différents. Châtres et Coulmiers présentent chacun des ambiances distinctes. Cette vision a été confirmée par les habitants qui ont validé le principe. Nous ne sommes pas les seuls à le dire, et donc ça confirme l'intuition.

Comment se sont passés les échanges avec les habitants ?

→ Les participants ont été assidus. C'est devenu de plus en plus sympathique au fil des ateliers. L'ambiance s'est réchauffée en cours de route pour créer une vraie communauté de projet. Les participants se sont confrontés à la complexité des choses. Ils sont tous montés en compétence sur la manière de voir l'aménagement urbain.

Qu'est-ce que la concertation apporte au projet ?

→ Comment les gens se rendent-ils à l'arrêt de bus ? Quel chemin empruntent-ils ? Quelle est leur pratique de stationnement ? Parfois on se rend compte qu'un éclairage public insuffisant fait changer d'itinéraire en fonction du moment du jour ou de la nuit. Les pratiques peuvent changer en fonction des saisons. La qualité d'un cheminement, c'est d'être confortable en toutes saisons, à quelque moment du jour ou de la nuit. Cet échange avec les habitants nous permet d'identifier des points de faiblesse qui nous auraient échappé.

Ça s'arrête là ?

→ Non, il y aura au printemps un chantier participatif, aujourd'hui en discussion, pour imaginer une nouvelle vie aux matériaux issus de la démolition (voir page 5). Priorité aux participants. Mais, on invitera aussi les écoles et l'IUT voisin.

L'ACTUALITÉ

21 BÂTIMENTS CONSERVÉS

CET ENSEMBLE ARCHITECTURAL CORRESPOND DANS SON ÉTAT ACTUEL À UNE CONSTRUCTION MILITAIRE DU DÉBUT DU XX^e SIÈCLE, QUI A SUCCÉDÉ À UN ÉTABLISSEMENT DE CONGRÉGATION RELIGIEUSE ÉDIFIÉ EN 1839. ANTÉRIEUREMENT À CES OCCUPATIONS CONTEMPORAINES, LES ARCHIVES MENTIONNENT LA PRÉSENCE D'UN MANOIR, DIT DE L'ÉPERONNIÈRE, IMPLANTÉ SUR LE SITE DÈS LE XV^e SIÈCLE.

Les sondages pratiqués sur les élévations des murs des bâtiments militaires, ainsi que des deux chapelles, ont confirmé leur datation récente, soit XIX^e ou XX^e siècles. Ils ne présentent pas d'intérêt scientifique et ne justifient donc pas une conservation.

En revanche, sur le secteur du bâtiment de commandement, les recherches menées dans le sous-sol ont confirmé la présence de vestiges architecturaux antérieurs aux occupations militaire et religieuse et pouvant correspondre au manoir de l'Éperonnière.

... Des fouilles archéologiques en 2017

Il s'agit principalement de fondations de murs associées à un sol pavé ainsi qu'un aménagement hydraulique, de type chenal ou bief. Elles représentent un intérêt scientifique majeur. Le diagnostic de fouilles sera poursuivi en réalisant des sondages sous le bâtiment une fois ce dernier démolé. Compte tenu de l'intérêt scientifique et patrimonial du site, il est probable qu'une opération de fouilles sera requise.

... Patrimoine construit : qu'est-ce qui sera conservé ?

Un inventaire des bâtiments, une analyse patrimoniale et technique de l'ensemble bâti et paysagé ont été réalisés dès 2013 par l'agence Forma 6. Vingt-et-un d'entre eux seront obligatoirement conservés. Cinq critères ont prévalu au choix : la valeur patrimoniale et la qualité architecturale ; l'implantation sur le site, la participation aux ordonnancements ; la capacité d'évolution et d'adaptabilité de ces bâtiments à de nouveaux usages ; leur mise en sécurité et leur possible conformité aux personnes à mobilité réduite et aux nouvelles normes ; le coût de leur restructuration. La Drac et l'Architecte des Bâtiments de France se sont appuyés sur cette analyse pour arrêter la liste des bâtiments à conserver.



..... RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 19 avril à 18h30, se tiendra une réunion publique de présentation du projet.

Au programme de la soirée :

- Bilan de la concertation
- Présentation du projet urbain
- Point sur les démolitions
- Présentation du chantier participatif.

Rendez-vous au hall de la Manufacture (pôle associatif).

Renseignements :

Équipe de quartier 02 40 41 61 10
cecile.foucher@mairie-nantes.fr

C'EST BIENTÔT PARTI POUR LA DÉMOLITION !

La préparation du chantier vient de débuter. Les travaux de démolition commenceront en avril pour se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2016.

Le chantier commencera par les opérations de curage et de désamiantage des bâtiments. Le concassage des bétons se fera sur place, pouvant entraîner quelques nuisances. Ces opérations de concassage ont pour objectif de réutiliser sur site le béton des bâtiments démolis et, ainsi, de limiter le trafic de camions. De même, la récupération et le stockage sur site d'autres matériaux issus de la démolition, telles que pierres de taille de granit, en vue de leur réemploi limitera le trafic de camions dans le quartier. La conduite de ce chantier sera assurée par la Société Publique Locale Nantes Métropole Aménagement.

Équipe de quartier Malakoff / Saint-Donatien :
02 40 41 61 10

Caserne Mellinet
Nantes Métropole Aménagement

Le journal de projet de la Caserne Mellinet est édité par Nantes Métropole avec la collaboration de Nantes Métropole Aménagement.

Directeur de la publication : Mathieu Baradeau

Création et réalisation : Double Mixte

Crédits photos : Ateliergeorges, R. Giangrande, Ardepa