

# Caserne Mellinet

JOURNAL DE PROJET | n°4 | juin 2017

## Le projet Mellinet avance

- + Retour sur les ateliers de concertation
- + Les grands chiffres du projet

# LE PROJET MELLINET AVANCÉ



Atelier projets immobiliers - 4 février 2017.

LE 19 AVRIL 2016, L'ÉQUIPE D'URBANISTES TGTFP ET ATELIER GEORGES, ACCOMPAGNÉS DES ÉLUS ET DES ÉQUIPES EN CHARGE DU PROJET, ONT PRÉSENTÉ LES GRANDES LIGNES DU PROJET MELLINET EN RÉUNION PUBLIQUE. DEPUIS CETTE RÉUNION, LE PROJET A BIEN AVANCÉ. TOUR D'HORIZON DES PRINCIPAUX SUJETS AVEC LES ACTEURS DU PROJET : ALAIN ROBERT, ADJOINT À L'URBANISME, DAVID MARTINEAU, ADJOINT DU QUARTIER, DAVID BLONDEAU ET GÉRARD BACQUÉ, RESPONSABLES D'OPÉRATIONS À NANTES MÉTROPOLÉ AMÉNAGEMENT ET LAURENT VILBERT, CHARGÉ DE MISSION AUPRÈS DE LA MISSION CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE.

## LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET :

- Proposer de nouveaux logements en centre-ville pour répondre aux attentes des différents ménages, du logement pour tous, notamment du logement social.
- Offrir des espaces dédiés à l'activité économique : ateliers d'artisans, d'artistes, bureaux.
- Sortir de l'enclave actuelle et faciliter le lien et les passages entre les quartiers environnants
- Sauvegarder une partie du patrimoine architectural nantais



### ... Le travail de co-construction avec les habitants se poursuit

« Comme annoncé lors de la réunion publique d'avril 2016, nous avons poursuivi le travail de co-construction du projet avec les habitants impliqués dans la démarche de concertation. Plusieurs ateliers de travail ont eu lieu depuis cette réunion : le premier sur la maison du projet, une demande des habitants ; le second sur les projets immobiliers à venir ; le dernier enfin sur le parc de l'infirmier où il a été question des futurs espaces publics.

Cette seconde étape du processus de construction du projet avec les habitants fait suite aux ateliers de travail mis en place à l'automne 2015. Ces ateliers avaient mobilisé 80 habitants et abouti à la présentation des premières intentions d'aménagement, il y a un an. »

**Alain Robert, adjoint à l'urbanisme**

### ... La ZAC a été créée, le projet est opérationnel



« Depuis la présentation des premières intentions, le projet est entré dans des phases de procédures administratives visant à permettre sa mise en œuvre opérationnelle. La reconversion de la caserne Mellinet a donc fait l'objet de deux consultations à destination des habitants :

- La mise à disposition du public du projet de dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), de l'étude d'impact, de l'avis de l'Autorité Environnementale, ainsi que des compléments apportés par le maître d'ouvrage, au mois d'octobre 2016.

- Le lancement d'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nantes sur le secteur de la caserne Mellinet.

Cette dernière démarche était importante, visant à mettre en adéquation le document d'urbanisme avec le projet urbain : évolution du zonage et du règlement, ajustement des espaces boisés classés, représentation des principes de voies structurantes et des cheminements, classement de bâtiments au titre du patrimoine nantais. Ces procédures ont permis, en fin d'année 2016, de créer une ZAC qui a été confiée à Nantes Métropole Aménagement. »

**Laurent Vilbert, chargé de mission auprès de la Mission centralité métropolitaine**

### ... Le chantier de démolition des bâtiments est achevé

« Le premier acte du projet de reconversion de la caserne Mellinet a été la démolition d'une partie de l'existant. Il s'agissait de libérer de l'espace pour bâtir un nouveau quartier. Le chantier de déconstruction de 29 bâtiments présents sur le site a débuté le 18 avril 2016 et est aujourd'hui terminé. Nous en avons profité pour mettre en place un chantier innovant de récupération de matériaux de construction, piloté par l'association Bellastock. »

**David Martineau, adjoint du quartier**

### ... Les premiers opérateurs sont désignés

« Aujourd'hui, trois lots ont été attribués sur le Hameau Chapus. Pour rappel, les promoteurs ou bailleurs sociaux sont désignés par Nantes Métropole Aménagement et Nantes Métropole. Les opérateurs (promoteurs ou bailleurs sociaux) choisissent les architectes, mais à partir d'un cahier des charges établi par l'urbaniste et qui découle directement du projet urbain et des premières recommandations des habitants. Ce cahier des charges leur est imposé.

## LES CONSTRUCTIONS PRÉVUES SUR LE HAMEAU CHAPUS

... 158 logements collectifs et 26 maisons individuelles vont partir à la construction en 2018.

- Groupe CIF - Architecte Thibaud Babled  
Construction de 53 logements collectifs et 12 maisons individuelles
- Groupe GHT - TACT architectes  
Construction de 46 logements collectifs et 14 maisons individuelles
- Nantes Métropole Habitat  
Construction de 59 logements collectifs.

Un atelier sur les premiers programmes immobiliers a eu lieu en février en présence des opérateurs immobiliers (CIF, GHT et NMH) et de deux architectes (Thibault Babled et Tact), ainsi que de l'urbaniste et du paysagiste. Au total, 1 700 logements dont 35% de logements sociaux, 35% de logements en accession abordable et 30% de logements libres vont sortir de terre. Pour rappel, c'est un projet qui va se dérouler sur 10 ans. Il a pour vocation première d'offrir du logement pour répondre aux attentes des différents ménages : du logement pour tous, notamment du logement social. »

**David Blondeau**

### ... Un plan de gestion des sols pollués est mis en place



« Nous avons mené des investigations pour connaître l'état des sols et prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation du projet. C'est une procédure classique. Il est important de rappeler que nous sommes sur un ancien site militaire dont l'activité a évolué au fil du temps et qui disposait, entre autres, d'ateliers d'entretien des véhicules militaires. Nous nous attendions donc à trouver de la pollution, notamment des hydrocarbures qui doivent être traités.

Un plan de gestion a été élaboré. Ce document a pour objectifs de vérifier la compatibilité sanitaire entre l'état des sols et les usages futurs et de décrire le principe des mesures de gestion à prévoir. Ce plan de gestion a été validé par l'Agence Régionale de Santé. Les travaux de dépollution seront réalisés par Nantes Métropole Aménagement d'ici la fin de l'année 2017 et avant les premiers chantiers de constructions prévus en 2018. D'ici là, afin de protéger les nappes du ruissellement des eaux de pluies, les secteurs pollués ont été bâchés après démolition des bâtiments concernés. Pour les jardins familiaux, des mesures spécifiques seront établies, une fois le programme complètement stabilisé. »

**Gérard Bacqué**

### ... Examen des recours en cours

« Un collectif de riverains a déposé deux recours contre le projet, et plus particulièrement contre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Ces deux recours seront examinés par le tribunal administratif. Le juge tranchera sur leur bien-fondé. Cette procédure n'arrête pas le projet qui prévoit la construction de 1 700 logements. Le projet s'articule autour de six hameaux de R+2 à R+6, et seules trois émergences s'élèvent à 9 étages. Les premières livraisons doivent, selon l'accord avec l'État, se faire en 2019. »

**Laurent Vilbert**

## LES DIAGNOSTICS RÉALISÉS SUR L'ÉTAT DES SOLS

- 2009 : diagnostic et campagne de dépollution réalisés pour le compte du Ministère de la Défense dans le quart sud-est de la caserne.
- 2015 : diagnostic de pollution engagé sur l'ensemble du site.
- 2016 : investigations complémentaires visant à cerner de manière plus fine la localisation des secteurs pollués.

## LA CONCERTATION

# RETOUR SUR QUATRE ATELIERS DE CONCERTATION

QUATRE ATELIERS DE CONCERTATION SE SONT DÉROULÉS CES DERNIERS MOIS SUR DES THÉMATIQUES DIFFÉRENTES : LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX DÉMOLIS, LA FUTURE MAISON DU PROJET, LES PROGRAMMES IMMOBILIERS ET LE FUTUR PARC DE L'INFIRMERIE. RETOUR SUR CES SÉANCES DE TRAVAIL AVEC L'ATELIER GEORGES, EN CHARGE DE LA CONCERTATION.

### ATELIER CONCEPTION ET CHANTIER COLLECTIF - OCTOBRE 2016

La déconstruction prévue de 29 bâtiments sur le site s'est accompagnée de la récupération de certains matériaux en vue de leur réemploi sur les espaces publics de la future ZAC. Un atelier participatif et des séances de travail ont permis de préparer les chantiers collectifs. Les séances ont été animées par Bellastock, agence spécialiste du réemploi. Au cours de la première séance, les participants ont choisi leurs sites d'intervention parmi plusieurs lieux sélectionnés en fonction du plan guide. Deux « lieux » ont été travaillés : La terrasse de Buat, à l'entrée du site, et le jardin de la Commanderie. Les habitants ont réfléchi et conçu des aménagements simples à réaliser à partir du réemploi des matériaux de démolition. Au final, trois journées de travail ont été nécessaires. »

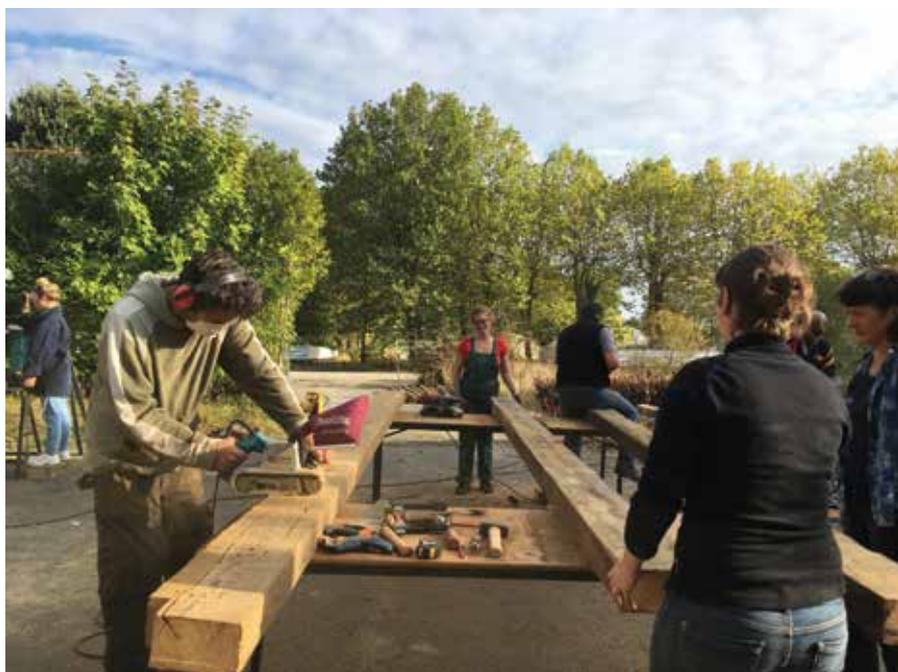
*Pour en savoir + : lire le compte-rendu de l'atelier sur Nantes&co*



#### Matériaux en chiffres

→ Ont été récupérés et stockés temporairement sur site avant de retrouver une nouvelle vie :

- 120 m<sup>3</sup> de pavés
- 120 m<sup>3</sup> de pierres de taille
- 100 m<sup>3</sup> de moellons
- 1 100 mètres de bordures de granit
- 40 m<sup>3</sup> d'ardoise concassée
- 800 mètres de poutres bois



## ATELIER MAISON DU PROJET – DÉCEMBRE 2016

L'atelier s'est déroulé un samedi matin autour d'une idée : réfléchir à la création d'une maison du projet, discuter des lieux envisagés et proposer une esquisse de programmation.

Se faisant le porte-parole du groupe, l'Atelier Georges, en charge de la concertation, commente : « C'est une maison déjà située dans la caserne, un lieu qui doit offrir de multiples usages. On pourrait y trouver, par exemple, une salle pour des activités extrascolaires, une salle de réunion pour le chantier, un lieu d'information et d'exposition. On pourrait aussi avoir la possibilité de la louer pour un usage privé, voire d'y installer des bureaux pour des associations. Les promoteurs pourraient y avoir la possibilité d'y montrer leur programme. On pourrait y mener les ateliers de concertation et plein d'autres activités. Pour garantir son succès, l'implication forte des riverains dans son fonctionnement est nécessaire. »

À ce stade, plusieurs hypothèses ont été discutées, mais rien n'a encore été formalisé. L'idée est d'avancer sur le projet pour une ouverture en 2018-2019 avec un lieu ouvert sur le quartier.

*Pour en savoir + : lire le compte-rendu de l'atelier sur Nantes&co*



## ATELIER PROJET IMMOBILIER – FÉVRIER 2017

L'Atelier Georges fait le compte-rendu de l'atelier : « Nous avons travaillé sur le hameau Chapus, le premier à partir à la construction. Au départ, toute l'équipe projet, dont Stéphane Pourrier, urbaniste, et Thibault Barbier, paysagiste, est revenue sur les fondements du projet urbain en précisant le cahier des charges remis aux promoteurs/architectes. C'était un préambule indispensable. Dans un second temps, les architectes, Thibault Babled et TACT, accompagnés chacun de leur promoteur, ont présenté leur lecture du site et leurs premières intentions sur le Hameau Chapus. La parole a ensuite été donnée aux participants, regroupés par table de travail de six à sept personnes. Ils ont échangé avec les architectes sur leur présentation du projet, ont souligné les points positifs et remis leurs recommandations afin de compléter les propositions. »

### ..... CE QUI S'EST DIT ?

→ Table 1 : l'équilibre entre les différents îlots

Tous les îlots doivent être traités avec la même qualité. Les futures modalités de stationnement doivent anticiper les comportements des habitants.

→ Table 2 : le rapport entre habitat individuel et collectif

Les habitants ont salué l'intention des architectes de faire de grands logements avec de grandes ouvertures.

→ Table 3 : le réemploi, la qualité et la couleur des matériaux, les usages et les espaces

Les habitants souhaitent que les façades fassent l'objet de la même attention que les toitures. Pour garantir la prise en compte du végétal dans les projets, il serait bon que la coordination soit assurée par l'urbaniste et le paysagiste actuels.

→ Table 4 : un projet respectueux de son environnement

Les participants ont précisé qu'ils seraient attentifs au traitement des cœurs d'îlots : pas trop minéralisés !

→ Table 5 : la prise en compte de l'existant, la question de l'entrée dans le logement

Les participants souhaitent que le projet rappelle l'histoire du quartier et que l'on sente l'identité nantaise.

*Pour en savoir + : lire le compte-rendu de l'atelier sur Nantes&co*



## ATELIER JARDIN DE L'INFIRMERIE - AVRIL 2017

Thibault Barbier a présenté le Jardin de l'Infirmierie et ses différents secteurs : « le bois de Mellinet », « la clairière du Capitaine », « le parvis des Officiers », « la terrasse du Général », « la clairière naturelle ». La parole est ensuite donnée aux participants, regroupés par table de travail. L'idée ? Échanger sur l'aménagement du jardin et la programmation, choisir des références qui traduisent différentes ambiances. En fin de séance, les participants ont été invités à présenter une synthèse de l'aménagement global du jardin avec un détail par secteur.

### ..... CE QUI S'EST DIT ?

→ Table 1 –

Mettre en lien les espaces du jardin et les bâtiments

Le jardin conserve différentes ambiances et des «micro-lieux» permettent de proposer des usages multiples. L'ouverture et la fermeture du lieu dépendent des zones et des usages du jardin. Les séparations entre les différents espaces peuvent être réalisées à partir du stock de matériaux..

→ Table 2 –

Le respect de l'existant  
Au sein du jardin, la préservation des espaces naturels permet d'imaginer un prolongement extérieur à la Maison du Projet et une zone de jardins partagés. Le groupe souhaite que le jardin devienne un parcours de santé qui puisse s'étendre dans tout le quartier.

→ Table 3 –

Un jardin durable  
Le groupe envisage l'aménagement du jardin par une transformation minimum de l'existant dans un souci d'économie

et de durabilité. Au programme : visible dès l'entrée, un jardin dédié à la culture de plantes médicinales et, à la place du bâtiment, un jardin bucolique.

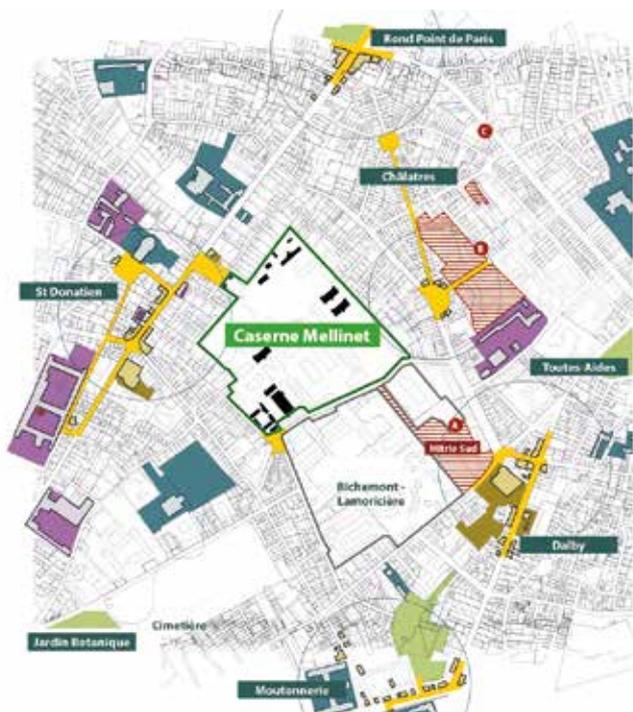
→ Table 4 –

Un jardin différent  
Les habitants mettent en avant la nécessité de dépolluer le site et de maintenir les espèces et les végétaux existants. Ils imaginent le Jardin de l'Infirmierie comme un espace de déambulation foisonnant avec de grandes pelouses accessibles.



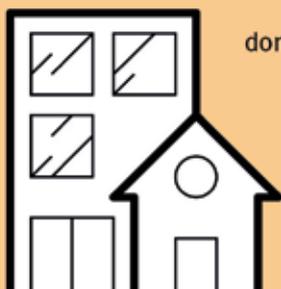
ZOOM

# LE PROJET EN CHIFFRES



Caserne Mellinet : un nouveau quartier de centre-ville

**1700** logements



dont **35%** logement social,  
**35%** logements en  
accession abordable,  
**30%** logement libre

Environ

**20 000** m<sup>2</sup>

d'activités  
économiques  
et d'équipements  
(bureaux, ateliers  
d'artistes,  
cour artisanale)



**13,5** hectares



**20** bâtiments existants  
conservés



**1** réserve foncière  
pour **1** groupe  
scolaire



**1** crèche



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

Caserne  
**Mellinet**

NANTES  
MÉTROPOLÉ  
AMÉNAGEMENT

Nantes

Nantes  
Métropole

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

Directeur de la publication : Franck Savage – Création et réalisation :  
doublemixte – Crédits photos : Ville Ouverte - Roberto Giangrande