

le JOURNAL de projet



Pour vous informer tout au long du projet.

Voici le premier numéro du journal de projet Pirmil - les Isles. Il est diffusé aux habitants des communes de Rezé, Nantes et Bouguenais. Outil de liaison, le journal permet de faire le point sur les avancées du projet et de la concertation. Il vous apporte des éclairages, vous informe des prochaines étapes de la concertation. Bonne lecture !

N° 1

sommaire

P2-3

Évènement

Coup d'envoi de la concertation préalable
Les grandes lignes du projet

P4-5

Dossier

Participez à la concertation

P6-7-8

Actualités

PIRMIL - LES ISLES

Place aux premiers débats

LE 3 JUIN dernier, en mairie de Rezé, Nantes Métropole a officiellement lancé la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pirmil - les Isles. Face à l'Île de Nantes, ce site de 150 hectares pourrait accueillir 4 000 logements d'ici 25 ans, des commerces, des équipements publics et des bureaux. L'urbaniste Frédéric Bonnet est chargé de définir les grands principes d'aménagement et de renouvellement urbain de ce secteur. Il propose d'organiser ce futur quartier comme une «ville-nature».

« La ville-nature permet d'enrichir la situation existante par le projet urbain et permet de retrouver l'histoire des lieux, une constellation d'îles et de villages baignés par le fleuve. »

Frédéric Bonnet





> ILS ONT DIT <

Pascal Pras
Vice-Président de Nantes Métropole en charge de l'urbanisme - foncier - habitat

« Pirmil - les Isles est un territoire déjà dynamique, notamment du point de vue économique. Avec ce projet de renouvellement urbain, nous allons accompagner son développement et l'organiser afin de proposer une véritable qualité de vie pour tous. »

Alain Robert
Adjoint au maire de Nantes en charge de l'urbanisme et autorisation de droit des sols, commerce, grands projets urbains

« Pirmil est la plus ancienne porte d'entrée sud de Nantes, située sur la ligne de ponts historique qui forge l'identité nantaise. A l'origine, c'était un vrai quartier avec des habitations, des commerces et des activités économiques. Avec le temps, Pirmil est devenu une place essentiellement vouée à la circulation de transit automobile qui n'a pas beaucoup de qualité malgré ses abords : station de tramway, collège, commerces, marché... L'objectif est de recréer un vrai quartier à vivre avec un parc à redécouvrir en bord de Loire. »

Gérard Allard
Maire de Rezé

« Le projet devra se construire en respectant et en valorisant le passé, en faisant le lien entre les villages historiques et ce qui va s'implanter. C'est un futur quartier de ville à part entière, un quartier « ville-nature » au cœur de l'agglomération mais qui n'aura pas la même configuration urbaine que l'Île de Nantes sur la rive nord. »

Michèle Gressus
Maire de Bouguenais

« Ce projet concerne peu d'habitants de Bouguenais directement. Mais c'est un enjeu pour notre ville car les aménagements permettront de donner de la cohérence à la trame verte et bleue qui va se développer sur le secteur des Couëts. »



3 JUIN 2015

Coup d'envoi de la concertation préalable

À CHEVAL SUR REZÉ, NANTES ET BOUGUENAI, LA ZAC PIRMIL - LES ISLES EST LE PREMIER PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTERCOMMUNAL PORTÉ PAR NANTES MÉTROPOLÉ. Le 3 juin dernier en mairie de Rezé, les élus des trois communes, l'urbaniste Frédéric Bonnet et Pascal Pras de Nantes Métropole sont venus présenter les grandes lignes de ce projet aux habitants. « En 2011, j'ai été missionné pour étudier la faisabilité d'une opération urbaine sur ce secteur. On sait désormais qu'il est économiquement possible de proposer quelque chose sur ce territoire soumis à des contraintes d'inondations » a précisé l'urbaniste Frédéric Bonnet. 4 000 nouveaux logements, 2 000 emplois supplémentaires, des services et équipements publics, une valorisation environnementale du site... la ZAC Pirmil - les Isles apportera sa pierre à l'accueil des nouveaux habitants attendus sur la métropole nantaise d'ici 2030. Avant de créer officiellement la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et de lancer les aménagements opérationnels, place donc à la concertation préalable. D'ici mars prochain, habitants et entreprises pourront apporter leur contribution et moduler les propositions de l'urbaniste. A travers leurs questions, les habitants présents à la réunion publique ont déjà fait part de plusieurs pistes de réflexion : « *Attention à concevoir des aménagements comme des lieux de vie et pas seulement des lieux beaux ! Ne peut-on pas réutiliser le réseau ferroviaire aujourd'hui obsolète pour mieux desservir ce nouveau quartier ? Le futur franchissement de Loire sera-t-il sur la ZAC ?* ». Des questions qui trouveront leurs réponses au fil des années à venir et de l'aménagement opérationnel du site. 63 habitants se sont d'ores et déjà inscrits aux ateliers de concertation. C'est encore possible de le faire (voir page 4).



- 1 Trentemoult
- 2 Atout-Sud
- 3 Basse-île
- 4 Abattoirs
- 5 Haute-île
- 6 Île Macé
- 7 Pont-Rousseau
- 8 Saint-Jacques
- 9 Hôpital Saint-Jacques
- 10 Nouvelles Clinique Nantaises
- 11 Les Couëts
- 12 Rezé bourg
- 13 Pirmil

Les grandes lignes du projet

AUJOURD'HUI

Actuellement, 1 945 habitants résident sur les villages de Trentemoult, Norkiouse, Basse-Île et Haute-Île et 1 000 sur le secteur de Pirmil. 2 700 emplois se répartissent entre les secteurs Ordroneau (dont la zone commerciale Atout-Sud), l'île Macé et l'espace des Nouvelles Cliniques Nantaises à la confluence Sèvre-Loire.

DEMAIN

D'ici 2040, l'opération de renouvellement urbain proposera 4 000 nouveaux logements et renforcera la dynamique économique existante avec 2 000 emplois supplémentaires. Le quartier hébergera également de nouveaux équipements et services publics. Future porte d'entrée sud de l'Île de Nantes et du nouveau CHU, il devrait bénéficier d'une meilleure desserte en transports en commun. Une nouvelle trame verte accentuera les possibilités de traversée du quartier. Enfin, une promenade continue d'est en ouest sera créée sur la Loire avec des points d'accès ponctuels aux rives. Deux secteurs opérationnels d'aménagement seront privilégiés dans un premier temps : Pirmil et Basse-Île.

> CHIFFRES CLÉS <

- 150 hectares (périmètre d'étude)
- 2 kilomètres de front de Loire
- 4 000 nouveaux logements
- 2 000 nouveaux emplois



Frédéric Bonnet, architecte-urbaniste fondateur de l'agence OBRAS, mène l'étude de la ZAC Pirmil - les Isles.

3 questions à Frédéric Bonnet

QUEL EST VOTRE RESENTI SUR CE TERRITOIRE ?

C'est un territoire tout en contraste avec des lieux merveilleux où le paysage a beaucoup de force et d'autres très dégradés : on passe du blanc au noir sans arrêt et sans transition. Le projet va permettre de donner de la qualité à l'ensemble. Le secteur a aussi un atout immense à mes yeux : c'est un des rares endroits dans la partie centrale de l'agglomération où l'on peut avoir un contact aussi fort avec la Loire. Je veux renforcer ce lien.

SELON QUELS PRINCIPES CE TERRITOIRE POURRAIT-IL ÊTRE AMÉNAGÉ ?

Une partie du secteur est en zone inondable : ce risque d'inondation est l'occasion de créer un paysage urbain singulier basé sur une trame de passerelles piétonnes hors d'eau et qui permettront de circuler même en cas de crue. Le principe de « ville-nature » que je propose fait aussi la part belle aux continuités vertes, fait entrer la Loire en profondeur par des noues plantées et met en valeur les îles historiques. Face au front bâti de l'Île de Nantes construit sur quais, Pirmil - les Isles privilégiera un aménagement plus naturel, directement en contact avec le fleuve.

A QUOI VA SERVIR LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS ?

Pour l'instant, j'ai une intuition sur la manière dont peut fonctionner la « ville-nature ». Pour la décliner, j'ai besoin du retour des usagers. Il va aussi falloir mettre toutes les contradictions sur la table pour les résoudre. J'en vois une par exemple : chacun aspire à avoir de la nature en ville mais on veut aussi pouvoir se déplacer à sec dans un espace propre. Quel type d'aménagement rustique faut-il proposer pour satisfaire ces deux envies paradoxales ?



LA CONCERTATION

7 mois d'échanges avec les habitants

LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS VOLONTAIRES DÉBUTERA EN SEPTEMBRE 2015.

L'agence Trait Clair et sa directrice associée Céline Steiger sont chargées de recueillir les points de vue et d'animer les échanges entre participants et avec l'urbaniste Frédéric Bonnet. « *C'est une concertation où l'on s'engage dans la durée* » précise Céline Steiger, « *nous allons travailler avec une même équipe durant les 7 mois pour intégrer l'expérience d'usage quotidienne des habitants et des associations.* » Objectif ? Rédiger une charte d'aménagement citoyenne qui sera annexée au projet de création de ZAC.

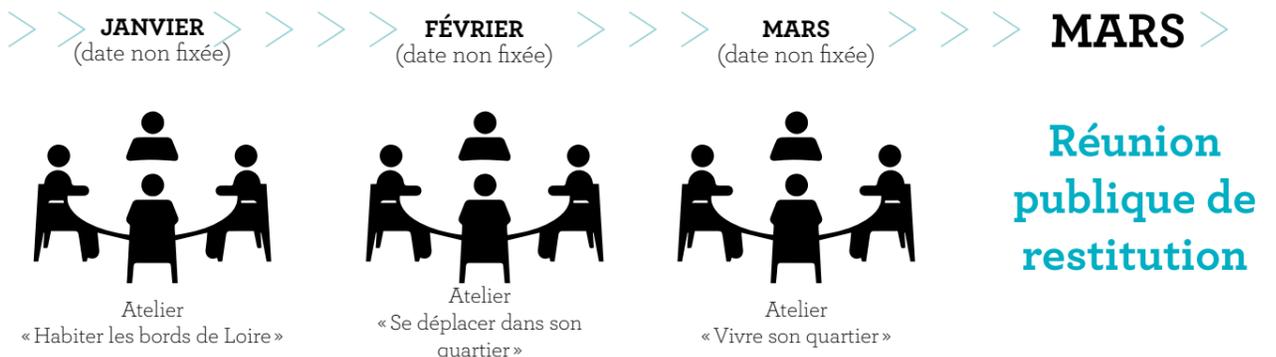
7 RENCONTRES ET 2 TEMPS DE CONCERTATION. De septembre à novembre 2015, le diagnostic sera travaillé sous forme de balades urbaines sur site. Une première marche permettra à Frédéric Bonnet d'exposer son analyse et ses propositions. Les usagers mettront en avant les atouts et dysfonctionnements du quartier lors d'une seconde marche où le groupe se partagera entre deux sites : Rezé-les Isles et Pirmil/Saint-Jacques. Enfin une promenade à vélo posera la question du rapport au fleuve et des usages de la Loire. Un atelier synthétisera par écrit les enjeux identifiés à la suite de ces diagnostics sur site. De janvier à mars 2016, place aux ateliers de préconisations : un sur les formes urbaines, un sur les déplacements et un sur la vie de quartier. Ils permettront de poser les bases du projet du point de vue des habitants. « *Maintenant que l'on sait que ce projet est possible, mon travail est d'écouter les différents usagers du site, de mettre sur la table toutes les contradictions et les paradoxes pour construire un point de vue partagé du devenir du territoire* » précise Frédéric Bonnet. La réunion publique de restitution du travail effectué aura lieu en mars 2016.

Les étapes de la concertation citoyenne

SEPTEMBRE À DÉCEMBRE 2015 PHASE DIAGNOSTIC



JANVIER À MARS 2016 PHASE PRÉCONISATIONS



LES ENTREPRISES SERONT AUSSI SOLLICITÉES

Une concertation spécifique sera proposée aux acteurs économiques du territoire sous forme de petits-déjeuners. Un premier petit-déjeuner économique aura lieu en novembre, en phase diagnostic, pour identifier les enjeux économiques du projet. Un second sera proposé en phase préconisations, afin de cibler les attentes des acteurs concernés. Les entreprises seront nommément invitées par Nantes Métropole à cette concertation. L'agence Trait Clair sera chargée de ce dialogue, au même titre que de la concertation citoyenne.



PRATIQUE

Comment participer à la concertation citoyenne ?

Que vous soyez habitant, usager du site ou association, vous pouvez participer à la concertation. Il suffit pour cela d'envoyer un mail à l'adresse mail suivante : **concertation.pirmil.isles@traitclair.fr**

Vous pouvez aussi vous inscrire auprès des services « démocratie locale » des mairies de :

Nantes, Claire Péré au 02 40 41 61 52

Rezé, Véronique Signor au 02 40 84 42 66

Bouguenais, Emilie Bodereau au 02 40 32 51 32

Les participants à la concertation s'engagent à être présents tout au long de la démarche pour les sept rencontres programmées. De leur côté, les porteurs de projet s'engagent à diffuser les informations, à susciter, respecter et prendre en compte la diversité des paroles et points de vue, à prendre connaissance et à diffuser le travail des participants.





Les anciens abattoirs de Nantes sur le site de Pont Rousseau (Archives municipales de Rezé)



Espace Confluent, place des Martyrs, Rezé

LA LONGUE HISTOIRE DES ABATTOIRS NANTAIS

Les premiers abattoirs s'installent à Talensac en 1829. Mais l'urbanisation du quartier et les nuisances générées posent rapidement la question de leur transfert en dehors de la ville. En 1919, Rezé et Nantes créent un syndicat intercommunal pour construire un outil commun sur Pont-Rousseau. Mais des divergences opposent les deux villes et finalement, le territoire prévu pour accueillir l'abattoir est annexé à Nantes qui gèrera seule le nouvel abattoir. Le 16 octobre 1933, l'abattoir de Talensac est transféré sur le site actuel des Nouvelles Cliniques Nantaises. Durant 40 ans, il va faire vivre le quartier de Pont-Rousseau : présence de nombreux bouchers, d'entreprises travaillant les abats, les peaux et les cuirs, de savonneries qui récupèrent les graisses. En 1975, l'abattoir de Pont-Rousseau n'est plus aux normes et est transféré sur le nouveau site le long de la route de Pornic. Les déficits restent chroniques et la Ville de Nantes le cède en 1989 à la société Voillet, abatteur de porcs à Saint-Philbert-de-Grandlieu. En 1990, Voillet s'associe avec Bancheureau, société d'abattage du Maine-et-Loire spécialisée dans les bovins. L'activité reste cependant lourdement déficitaire. Voillet est placée en redressement judiciaire fin 1993 et les abattoirs disparaissent en 1995. Les bouchers du Sud-Loire se fournissent désormais auprès des abattoirs de Cholet, La-Roche-sur-Yon ou Challans. (Source : Ville de Rezé)

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les abattoirs sont en cours de démolition

Sur ce site inoccupé depuis 1995, Nantes Métropole et la société Bancheureau ont lancé en mai dernier les opérations de démolition et de dépollution. La déconstruction des frigos est conduite par Nantes Métropole. La démolition des abattoirs relève de la responsabilité du Groupe Bancheureau, ancien propriétaire des abattoirs. Les deux chantiers s'achèveront fin 2015 avec la mise en place de portails pour sécuriser le site à terme. La société Occamat est chargée par Nantes Métropole de la déconstruction des frigos. La démolition du bâti est déjà réalisée tandis que les opérations de désamiantage et de dépollution commenceront au cours de l'été. Dalles et sols seront déconstruits à l'automne et le chantier s'achèvera en décembre. L'entreprise Séjourné opère pour le compte du groupe Bancheureau sur les abattoirs proprement dits. Seront démolis dans l'ordre le bâtiment de découpe - expédition, le bâtiment administratif et le restaurant, le bâtiment énergie et triperie et enfin les logements. Le chantier doit durer 6 mois et demi et s'achever en décembre. A l'issue du chantier, l'ensemble du terrain sera labouré et mis en sécurité. Futur secteur opérationnel majeur du futur projet Pirmil - les Isles, le site de 13 hectares pourrait accueillir 2 000 à 3 000 logements à l'horizon 2030.



Démolition des abattoirs - Chantier de démolition, tri et valorisation des matériaux sur site.

CONSTRUCTION

A deux pas de la ZAC, l'espace Confluent prend forme

Depuis un an déjà, les grues opèrent à l'entrée de Rezé sur l'Espace Confluent. Au pied du tramway et de la gare de Pont-Rousseau, 500 logements et des commerces de proximité sont en cours de construction par le groupe Eiffage Immobilier sur un terrain d'1,5 hectare en friche depuis plus de 15 ans. Ce programme constituera la nouvelle porte d'entrée de la ville de Rezé et a été conçu par l'agence d'architecture nantaise In Situ. Les premiers habitants devraient emménager en 2016.

UN PROJET MIXTE. Les premiers logements livrés seront les 119 logements sociaux de la Nantaise d'Habitation. L'opérateur social gèrera également une résidence étudiante de 100 studios située face aux Nouvelles Cliniques Nantaises ; elle accueillera les futurs étudiants de l'IRT Jules Verne. Face à la gare de Pont-Rousseau, la résidence services seniors Belles Rives proposera également 79 logements pour des seniors autonomes. L'ensemble sera complété de deux immeubles de logements privés, soit 191 logements, commercialisés par Eiffage Immobilier. Au rez-de-chaussée de ces immeubles, 995 m² d'espaces commerciaux accueilleront des commerces de proximité. Sur les deux premiers niveaux des immeubles, 302 places de parking couvert seront réalisées avec des toitures végétalisées et plantées. 72 places de stationnement en surface compléteront l'ensemble. L'ensemble du projet s'articulera autour d'un jardin public de 2800 m² situé en cœur d'îlot.

UNE DEUXIÈME PHASE POUR FINALISER L'ENTRÉE DE VILLE. Dans une deuxième phase, l'opération pourrait accueillir un immeuble de 10 étages au pied de la place Sarraill, marquant l'entrée de Rezé. Eiffage projette d'y réaliser 8 000 m² dont la programmation reste à préciser. Au final, ce projet urbain va permettre de relier Les Nouvelles Cliniques Nantaises au quartier historique de Pont-Rousseau tout en facilitant l'accès aux bords de Sèvre.

CHAUFFAGE URBAIN

La future ZAC sera alimentée par le réseau de chaleur

Le réseau de chaleur est un chauffage urbain à tarif compétitif qui véhicule de l'eau chaude à partir de chaufferies collectives. Aujourd'hui, sur la métropole nantaise, près de 16 000 logements et de nombreux équipements collectifs sont raccordés à un réseau de chaleur. La ZAC Pirmil - les Isles bénéficiera elle aussi de ce service. La construction de la chaufferie sud qui l'alimentera doit débuter début 2016. Elle se situera à côté de la station d'épuration de la Petite Californie. Outre la ZAC des Isles, la chaufferie desservira aussi l'Île de Nantes et certains quartiers du Sud-Loire. Cette chaufferie bois, doublée d'une chaufferie gaz, sera portée par le délégataire Erena du groupe Cofely (Engie). Elle sera livrée par tranches pour tenir compte de l'avancement des développements urbains programmés.



Expédition urbaine



Elèves du collège Petite-Lande (@KtiaFP)

DÉCOUVERTE

Une expédition urbaine sur la future ZAC Pirmil - les Isles

Le 12 septembre, l'Association Régionale pour la Diffusion Et la Promotion de l'Architecture (ARDEPA) propose une expédition urbaine sur ce territoire en mutation. C'est une promenade à pied en présence de Frédéric Bonnet et de l'opérateur Nantes Métropole Aménagement. La balade aura lieu de 9h30 à 12h30. C'est gratuit mais il faut s'inscrire auprès de l'ARDEPA au 02 40 59 04 59 ou par mail à lardepa@gmail.com

TOUT SAVOIR

Frédéric Bonnet auditionné lors du débat Loire



A l'occasion du grand débat « Nantes, la Loire et nous », Frédéric Bonnet a été auditionné par la commission du débat le 12 mars 2015. Il a expliqué son concept de « ville-nature » et répondu aux questions de la commission. Retrouvez l'intégralité de ses propos sur www.nantesla Loire et nous.fr/ dans la rubrique « Vos contributions/Auditions publiques ».

SCOLAIRE

Les collégiens de Petite-Lande imaginent la ZAC de demain

Cette année, 3 classes de 3^e du collège Petite-Lande ont participé à un projet interdisciplinaire mêlant histoire-géographie, français et technologie, coordonné par Michel Freard, enseignant de technologie. Leurs travaux pratiques ont porté sur la ZAC Pirmil - les Isles et plus spécifiquement sur la parcelle des anciens abattoirs. « Ils se sont d'abord penchés sur les formes de l'urbanisation d'après-guerre à Rezé en visitant la Maison Radieuse de Le Corbusier, Claire-Cité, le quartier auto-construit par les Castors et les grands ensembles du quartier du Château. Ils ont aussi observé l'étalement urbain pavillonnaire et travaillé sur la ville utopique en français » explique l'enseignant. Puis, place aux travaux pratiques avec la parcelle des anciens abattoirs comme terrain de réflexion.

UN QUARTIER POUR FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE. Le service urbanisme de la Ville de Rezé et l'architecte libéral Romain Rousseau leur ont présenté les enjeux du logement sur Rezé et les principes de construction des nouveaux éco-quartiers : plus denses, moins consommateurs de foncier, mixtes et faisant la part belle aux initiatives des habitants. A partir de là, par petits groupes, les élèves ont conçu leur quartier idéal. Le projet lauréat a ensuite été réalisé sous forme de maquette et présenté mi-juin à Gérard Allard, maire de Rezé. Les immeubles en R+4 y disposent de coursives pour favoriser le vivre ensemble, les appartements sont traversants et bénéficient d'un ensoleillement maximum, des surfaces de pleine terre permettent de faire du jardinage en commun... « C'était une première : un projet local et concret qui a vraiment mobilisé et intéressé les élèves ». L'an prochain, le projet va s'enrichir des sciences et vie de la terre, des sciences physiques et de l'anglais. « Nous serons aussi accompagnés par 7 étudiants de l'école d'architecture de Nantes ».

Journal de projet ZAC Pirmil - les Isles - Juillet 2015 - Directeur de la publication : Mathieu Baradeau - Réalisation : Nantes Métropole - Rédaction : Claire Lelong - Conception : Vu par... - Crédits photos : Nantes Métropole, Ville de Rezé : Thierry Mezerette et archives municipales.

CONTACTS

Equipe de quartier Nantes Sud
2 ter route de Clisson
44200 Nantes
02 40 41 61 50

Mairie de Rezé
Place J.B. Daviais
44400 Rezé
02 40 84 43 84

Nantes Métropole Aménagement
2-4 avenue Carnot - BP 50906
44009 Nantes cedex 1
02 40 41 01 30



Nantes Métropole
2 cours du Champ de Mars
44923 Nantes Cedex 9
Tél. 02 40 99 48 48
Fax 02 40 99 52 99

www.nantesmetropole.fr