

Pirmil-Les Isles : l'inondation, levier du projet urbain

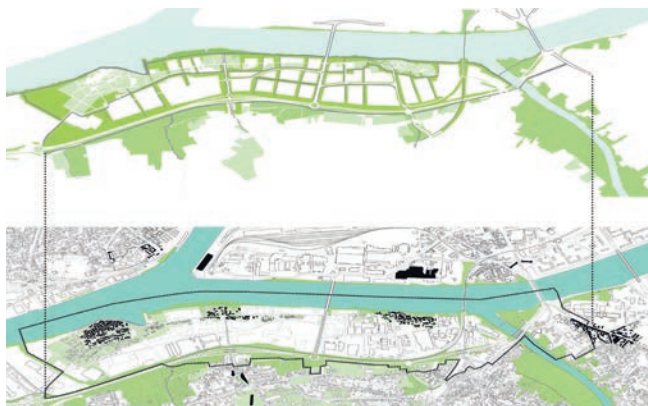
Entre les quartiers plus minéraux du centre-ville et la « ville à la campagne », Pirmil – Les Isles tire parti de sa position dans la métropole élargie, et du paysage de la Loire et de la Sèvre nantaise. La proposition : habiter au cœur d'une grande région urbaine, à proximité immédiate des services et des emplois, tout en profitant d'un milieu naturel et d'un paysage exceptionnel, de la possibilité de promenades au-delà du parc

de quartier et au cœur de la géographie ligérienne. Pirmil-Les Isles est le premier projet de renouvellement urbain intercommunal porté par Nantes Métropole. Il forme, avec l'Île de Nantes et le Bas-Chantenay, le triangle de la nouvelle centralité métropolitaine élargie. Au total, à partir de 2019, et jusqu'en 2030-2040, le nouveau quartier accueillera 7 000 à 8 000 habitants et 2 000 à 4 000 emplois supplémentaires.

Vue aérienne de l'existant © Valéry Joncheray



Pirmil-Les Isles profite de la dynamique métropolitaine nantaise et de l'attrait du paysage naturel ligérien.



La trame verte à l'échelle du grand périmètre © Obras

ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

La collectivité va intervenir dans un territoire malmené : l'industrialisation puis le retrait d'une partie de l'activité ont laissé de nombreux espaces bitumés en friche. La zone commerciale Atout Sud, bien que dynamique sur le plan commercial, offre un environnement peu qualitatif et souffre de dysfonctionnements. Sur les Isles, les espaces d'habitat existants jouxtent sans transition les espaces industriels et commerciaux. Le risque inondation et le plan d'exposition au bruit de l'aéroport sont des contraintes dont il faut tenir compte. Sur Pirmil, secteur fractionné par les grandes infrastructures, la collectivité doit revoir sa politique de stationnement et rénover son pôle d'échange.

A contrario, ce territoire affiche un patrimoine remarquable, témoignage des modes de vie en bord de Loire. Le village de pêcheurs de Trentemoult et le village de la Haute Île constituent aujourd'hui des lieux identifiés et fréquentés, mémoire de l'habitat ouvrier en bord de Loire. De l'autre côté de la route de Pornic, la chapelle Saint-Lupien et l'ancien port gallo-romain de Ratiatum rappellent l'occupation ancienne du site et, patrimoine plus récent mais constitutif de l'identité des lieux, la Maison Radieuse de Le Corbusier surplombe au loin cette ancienne plaine de Loire. Enfin le site a un potentiel naturel et paysager certain : chaînon manquant de la trame verte en rive sud de la Loire, des plaines de Sèvre aux coteaux de l'Estuaire plus à l'ouest, le projet urbain devra révéler ces qualités, aujourd'hui niées par l'urbanisation récente.

SITUATION

Face à l'Île de Nantes et au Bas-Chantenay, à cheval sur les communes de Rezé, Nantes et Bouguenais, le périmètre d'études s'étend sur 200 hectares et trois kilomètres de front de Loire. Ce territoire, la plus ancienne porte d'entrée sud de Nantes, sur les anciennes îles de Rezé, mêle habitat, commerce et industrie ; il accueille près de 3 000 habitants et autant de salariés et constitue aujourd'hui un axe majeur en matière de circulation et de transports, le long de la route de Pornic.

ENJEUX

Sur toute la durée des opérations, le projet répondra aux enjeux suivants :

- la mise en valeur des qualités paysagères des lieux via le renforcement de la trame paysagère d'ensemble et le développement de formes urbaines adaptées au contexte des bords de Loire, en particulier en zone inondable ;
- la réalisation de nouveaux quartiers mixtes caractérisés par la qualité des espaces publics, services et équipements ;
- la desserte des nouveaux quartiers en reliant le territoire aux polarités existantes et aux réseaux structurants de déplacements via une offre renforcée en transports en commun (nouvelle ligne de tramway, bus), et la création ou le renouveau des pôles d'échanges ;
- une démarche complète et durable de mobilisation du public (riverains, entreprises, partenaires immobiliers, futurs usagers...) autour du projet.



Axonométrie du projet sur le secteur basse île © Obras

Des méthodes spécifiques seront à mettre en œuvre, notamment dans les domaines suivants :

- le site accueille une partie importante des emplois de la partie centrale de la métropole, avec des fonciers économiques aux valeurs élevées nécessitant le développement de méthodes partenariales de renouvellement ;
- une grande partie du périmètre est inondable. Le projet devra donc être élaboré en fonction de ces aléas, via une ingénierie spécifique et en partenariat avec l'Etat ;
- le développement important d'espaces naturels entraînera la construction de méthodes de conception et de gestion nouvelles, en partenariat avec les habitants et les entreprises.

PROGRAMME

Espaces et équipements publics : le projet préservera et mettra en valeur le caractère naturel du site via une action forte de renaturation. Un réseau de voies piétonnes et cyclables, autour de coulées vertes et de jardins partagés, optimisera le contact de Rezé et de Bouguenais avec la Loire. Il est envisagé de libérer les bords du fleuve afin de créer un parc métropolitain à Rezé, en vis-à-vis du parc proposé sur le quai sud de l'île de Nantes. A Pirmil, le jardin de la Confluence et les rives de Sèvre seront rendus plus accessibles depuis le quartier. Un apaisement de la route de Pornic est envisagé, ainsi que la restructuration du pôle d'échange existant de Pirmil et la création d'un pôle d'échange autour de la nouvelle ligne de tramway à Rezé. De nouveaux équipements publics sont envisagés. Leur programmation sera arrêtée fin 2018.

Pôle commerces-loisirs : à Rezé, le redéveloppement d'Atout Sud envisage la création de 10 000 m² de commerces, éventuellement mixés avec d'autres fonctions, autour d'un nouveau pôle d'échange multimodal accueillant l'arrivée de la ligne de tramway. A Nantes, le pôle de commerces de proximité de Pirmil et de Saint-Jacques doit être réorganisé au plus près de la rue Saint-Jacques (environ 2000 m²).

Pôle habitat : 3 300 logements, libres, abordables et sociaux.

Pôle activités-bureaux : l'activité économique existante compatible avec la vie résidentielle sera conservée et confortée. L'implantation de 50 000 m² SP tertiaire nouveaux est prévue.

Nouvelle ligne de transport en commun : un tronçon de tramway est prévu, mettant en relation le centre nantais, l'île de Nantes et Pirmil-Les Isles via le pont des Trois-Continents.



Croquis d'ambiance sur le secteur Basse Île © Obras

SDP FUTURE ET VENTILATION

Une première Zac multi-sites, sur les secteurs Pirmil Saint-Jacques à Nantes, et Basse Île à Rezé, prévoit 230 000 m² SP de logements, 50 000 m² SP tertiaire, 12 000 m² SP de commerces, et des équipements en cours de programmation.

ETAT D'AVANCEMENT

Après les phases d'études préalables et de concertation, la création d'une première Zac sur deux secteurs d'intervention (Pirmil Saint-Jacques et Basse Île) est envisagée en 2018. Le projet urbain se développera sur 15 à 20 ans.

CALENDRIER

Procédures opérationnelles : création de Zac et concession d'aménagement en 2018.

Portage du foncier : premières acquisitions réalisées par la Métropole à l'amiable ou par exercice du droit de préemption, avec portage intermédiaire dans certains cas par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

Conception : les études préalables et pré-opérationnelles sont assurées par l'agence Obras et le bureau d'études Artelia.

Commercialisation : à partir de 2019.

Travaux : engagement à partir de 2019.

QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole ; Alain Robert, adjoint à l'urbanisme de la ville de Nantes ; Pascal Pras, vice-président à l'urbanisme de Nantes Métropole ; Gérard Allard, maire de Rezé ; Michèle Gressus, maire de Bouguenais

Les responsables techniques : Nantes Métropole – Direction du développement urbain : Stéphanie Strasser, Olivier Corbineau

Les concepteurs : Obras (Frédéric Bonnet, Alexandre Dubure), Artelia

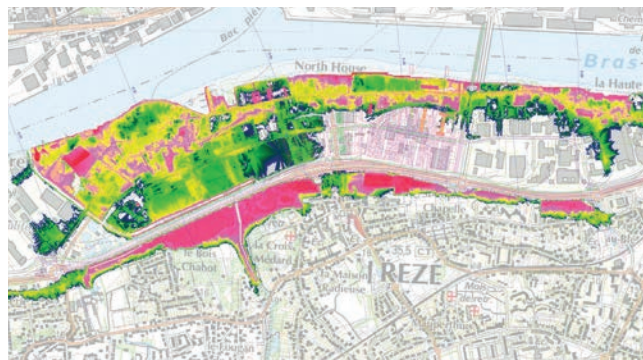
L'aménageur : Nantes Métropole Aménagement : Matthias Trouillaud, responsable d'opérations

ZOOM SUR...

LE TRAITEMENT DU RISQUE INONDATION

Le site est concerné par le risque d'inondation pour la crue centennale et millénale, intégré dans le PPRI Loire Aval et dans le périmètre du Territoire à Risque Important d'inondation de Nantes. Ce contexte a nécessité l'invention d'une nouvelle approche pour renouveler un territoire largement inondable.

L'équipe menée par Frédéric Bonnet (Obras) avec l'appui d'Artelia, bureau d'études, a proposé d'intégrer le principe de précaution dès la conception du projet, permettant au territoire de vivre avec le risque plutôt que de lutter contre celui-ci. Un travail collaboratif a été initié avec l'Etat, aboutissant en mars 2014 à l'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) intégrant des capacités significatives de développement dans la zone inondable des Isles. Cette démarche de co-construction du projet avec la contrainte s'est poursuivie de 2015 à 2017, avec des compléments d'étude poussés, dont une modélisation hydraulique de l'ensemble de la zone, simulant l'inondation et aboutissant à un ajustement dynamique du projet urbain. Ce projet, dessinant un paysage singulier dans l'offre du cœur métropolitain, est soutenu par le fonds Ville de Demain du programme d'investissements d'avenir et est lauréat 2016 du Grand Prix d'Aménagement « Comment mieux bâtir en terrains inondables constructibles ».



Modélisation des hauteurs en cas de crue centennale © Obras, Artelia

MONTAGE DE L'OPÉRATION

Le pilotage est assuré par Nantes Métropole en partenariat avec les communes de Nantes, Rezé et Bouguenais. Un mandat d'études a été confié à la SPL Nantes Métropole Aménagement.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

Le Plan de Prévention des risques d'inondation a nécessité l'élaboration avec l'Etat d'une méthode privilégiant une logique d'adaptation plus que d'interdiction. Permettre le projet sous condition de sécurité des biens et des personnes est le levier de la renaturation du territoire. Par sa proximité avec l'aéroport de Nantes Atlantique, une partie du périmètre d'études est aussi classée en zone C du plan d'exposition au bruit. Au vu des incertitudes sur le projet de transfert, le projet urbain en tient compte via son phasage et la concentration des premiers développements sur deux périmètres en Zac, dont celui des anciens Abattoirs, récemment démolis et dépollués. Enfin, les sites économiques, très onéreux, en particulier sur le secteur Atout Sud, imposent d'imaginer le renouvellement de certains secteurs sans maîtrise foncière directe de la collectivité. Sont ainsi envisagés, aux côtés de l'outil Zac, des montages opérationnels partenariaux, privilégiant l'action des propriétaires et des exploitants eux-mêmes.

NANTES MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT

2-4, avenue Carnot

44009 Nantes

www.nantes-amenagement.fr

Matthias Trouillaud, responsable d'opérations

Tél : 02 40 41 01 30 - Email : matthias.trouillaud@nantes-am.com