







ÉDITO

BOTTIÈRE-CHÉNAIE, LA MÉTAMORPHOSE



Simon Citeau, adjoint de quartier Doulon-Bottière

En 15 ans, Bottière-Chénaie est devenu un quartier où le végétal tient une place majeure, un lieu animé par vous tous qui y vivez et y travaillez. C'est vous qui, au quotidien, faites naître de nouveaux usages et contribuez à construire son identité.

Aujourd'hui, le quartier entame la dernière phase de sa transformation avec le démarrage de plusieurs chantiers, dont un grand projet d'habitat participatif.

À l'horizon 2025, 20 ans après son lancement, Bottière-Chénaie aura achevé sa métamorphose.



BOTTIÈRE-CHÉNAIE: CE SONT EUX QUI EN PARLENT LE MIEUX

TÉMOIGNAGES



Que serait un quartier sans ses habitants? Qu'ils y vivent, qu'ils y travaillent ou qu'ils s'y impliquent, tous contribuent à faire de Bottière-Chénaie un quartier actif et vivant. Rencontres.



Un quartier bien desservi, ici la route de Sainte-Luce.

JULIETTE, HABITANTE DU PROGRAMME RUBIX

UN QUARTIER BIEN

DESSERVI

Je suis arrivée dans le quartier en 2019. J'ai fait une demande de HLM et j'ai eu la chance de me voir proposer deux logements. J'ai choisi de m'installer à Bottière-Chénaie. Le quartier présente de nombreux avantages, notamment en matière de desserte en transports en commun. Il est proche du centre-ville et dispose de tous les services. Je marche beaucoup, j'aime rencontrer des gens lors de mes balades, en particulier le mercredi après-midi, jour de marché. Je suis aussi très active en matière de bénévolat dans ce quartier où il fait bon vivre.



La crèche le Nid du Phénix accueille aujourd'hui 40 enfants.

GAËLLE GÉRARD, RESPONSABLE DE LA CRÈCHE LE NID DU PHÉNIX

CALME ET CONVIVIAL

Le Nid du Phénix fait partie d'un groupe de crèches mutualisées baptisé Main dans la main. Nous avons repris la gestion de la crèche Buld'O et avons ouvert le 3 mars 2020, juste avant le premier confinement. Ce n'était pas le moment idéal. Nous avons relancé le projet dès septembre 2020 avec une équipe au complet.

Aujourd'hui, nous accueillons 40 enfants. Une dizaine de places est réservée aux entreprises qui souhaitent proposer une solution de garde à leurs salariés. Bottière-Chénaie est un quartier calme, av

Bottière-Chénaie est un quartier calme, avec une population très variée et des logements pour tous. Le parc avec les jeux pour enfants est situé juste en face de la crèche. On y croise les familles, c'est très convivial. ÉLISE KORICHE, PRÉSIDENTE DE L'ASSOCIATION NATURALIE CHÉNAIE

RÉUNIR LES HABITANTS AUTOUR D'UNE PLACE DE VILLAGE

L'objectif de notre association est de réunir des habitants du quartier autour des thèmes de la réduction des déchets et de la protection de l'environnement. Nous menons de nombreux projets autour d'une place de village qui regroupe un composteur collectif, une boîte à dons où tout le monde peut déposer des objets ou se servir, ainsi qu'un jardin partagé. Malgré la crise sanitaire, nous avons pu mobiliser nos bénévoles sur certains temps forts, comme lors du dernier World clean-up day qui nous a permis de ramasser les déchets dans le quartier. Nous espérons pouvoir reprendre nos activités à un rythme plus soutenu et mettre en place de nouvelles actions, comme des ateliers de formation au jardinage naturel au cœur de notre jardin (Comm'un jardin) situé rue des Collines.



Toutes les informations et horaires de permanence sur : https://www.facebook.com/naturalie.chenaie/?fref=ts

Le Super U, installé au cœur du pôle commercial Cœur Chénaie.



CHRISTELLE ET ROBIN CONAN, GÉRANTS DU SUPER U

TRÈS
IMPLIQUÉS
DANS LA
VIE LOCALE

L'installation de notre supermarché correspond à un besoin en matière de commerce de proximité. Nous sommes présents depuis l'ouverture du magasin en 2019.

Le Super U a montré qu'il était une bonne alternative aux très grandes surfaces situées aux alentours et une locomotive pour renforcer le dynamisme commercial de Bottière-Chénaie. Notre clientèle est très variée et représentative de la population du quartier. Nous sommes aussi très impliqués dans la vie locale, notamment par le soutien aux clubs sportifs ainsi qu'à différentes associations.

P. 2 | Journal de projet n°16 - Bottière-Chénaie | P. 3

L'écoquartier Bottière-Chénaie a été conçu au début des années 2000 sur 35 hectares de friches maraîchères pour répondre à la demande de logements avec une offre d'accession abordable (600 logements) et de location sociale (900 logements) à Nantes. Habitat, commerces, équipements, espaces de nature... Le quartier s'est construit au fil du temps, et les derniers grands programmes immobiliers vont débuter dans les mois qui viennent. Au total, 2 400 logements, avec une grande variété de typologies, disposant tous d'espaces extérieurs, diversifiés du point de vue social et générationnel, auront été construits autour d'un nouveau cœur urbain et en contact étroit avec la nature.



DOSSIER

LE PROGRAMME EN CHIFFRES



LE

PROGRAMME

IMMOBILIER

CALYPSO:

COMME UN

NAVIRE

BOTTIÈRE-CHÉNAIE ACHÈVE SA TRANSFORMATION

Fin 2022 débuteront les travaux du programme Calypso, situé au bord de la voie ferrée. Deux immeubles de 5 étages seront construits le long de la route de Sainte-Luce, en prolongement du programme Rubix. Un immeuble de 9 étages s'élèvera en proue sur la pointe, face à la place du commandant Cousteau. « C'est une hauteur similaire à celle des tours de la place du Vieux-Doulon », souligne Jean-Marie Duluard, responsable d'opérations à Nantes Métropole Aménagement.

Ce nouvel îlot abritera des logements en locatif social (groupement La Nantaise d'Habitations / CoopLogis) et des logements en accession abordable et en cession libre (groupe Giboire), ainsi que 157 places de stationnements en sous-sol et des locaux vélos en rez-de-chaussée. Il devrait être livré fin 2024. Six nouveaux emplacements commerciaux, gérés par le groupe Chessé, viendront compléter l'offre existante du quartier pour répondre aux usages et besoins des habitants.



Charles-Henri Tachon, architecte des logements sociaux et abordables



UNE ARCHITECTURE SIMPLE ET LÉGÈRE

Nous avons travaillé sur une partie du programme Calypso. Les 64 logements sont répartis sur deux bâtiments de 5 étages, disposés en L, entourant un jardin sur dalle. Un sous-sol commun à l'ensemble du programme permettra le stationnement. L'écriture architecturale globale est volontairement simple et légère, avec de larges balcons-terrasses filants orientés au sud. Des commerces en rez-de-chaussée s'inscrivent dans le rythme commercial de la route de Sainte-Luce. La plupart des logements sont traversants, offrant des vues sur le jardin et sur la route de Sainte-Luce ; ceux situés en angle bénéficient d'une double orientation et de balcons associés. Nous avons travaillé en cohérence avec la qualité du site : au sud, la présence d'un bois se prolonge avec un jardin en pleine terre. Dotés de grands salons et terrasses, la plupart des logements s'ouvrent sur ce paysage végétal.



Thomas Quéro, adjoint à la maire de Nantes en charge de l'urbanisme durable et des projets urbains

L'ambition du projet Bottière-Chénaie est de créer un nouveau pôle commercial de proximité. Avec le programme Calypso, ce sont 25 commerces et services, complétés par un marché hebdomadaire, qui impulseront une véritable dynamique dans le quartier, pour ses habitants, et pour la clientèle de passage. Outre la zone bleue, le parking de 204 places, déjà construit dans l'îlot Rubix, est gratuit pendant 1h30, à destination des clients de l'ensemble des commerces.

Des idées pour le stationnement

La concertation avec les habitants, usagers et commerçants sur le stationnement a permis de dégager plusieurs pistes d'action :

- L'AUGMENTATION PROGRESSIVE DE LA ZONE BLEUE ;
- LA CRÉATION DE PLACES DE LIVRAISON (boulangerie, tabac-presse...);
- L'AMÉLIORATION DE LA SIGNALÉTIQUE et du jalonnement du parking commercial Cœur Chênaie (gratuit 1h30) pour renforcer son utilisation:
- LA RENCONTRE AVEC LES BAILLEURS ET LES HABITANTS LOCATAIRES sur l'utilisation des parkings souterrains, avec des loyers plus abordables et des lieux à sécuriser.



Journal de projet n°16 - Bottière-Chénaie | P. 5



LES DERNIERS PROGRAMMES

Les îlots 4 et 17B accueilleront les derniers programmes restant à construire dans le quartier. Une consultation et un appel à projet sont en cours pour définir précisément les programmes de ces deux derniers îlots.



L'ÎLOT 4

Situé au pied de l'arrêt de tram Souillarderie, le programme hébergera des activités en rez-de-chaussée et dans les premiers niveaux.

Il accueillera des logement dans les derniers étages qui émergeront au-dessus du talus ferroviaire. La définition des activités reste ouverte à propositions.



L'ÎLOT 17B

Dernier programme du projet Bottière-Chénaie, l'îlot 17b sera construit à l'emplacement de la base de chantier de la ZAC.

Il comprendra une quarantaine de logements.

Les promoteurs pour ces deux îlots seront désignés en 2022, pour un démarrage des travaux en 2024.



Rubix accueille un nouveau commerce

Une des dernières cellules du programme Rubix a été commercialisée par le groupe Chessé. Un pressing s'installera bientôt sur la place, entre le salon de coiffure et la laverie. L'ouverture est prévue cet été. Une cellule de 53m² reste encore à commercialiser.

Cette nouvelle unité renforce encore l'offre commerciale de proximité sur le quartier.

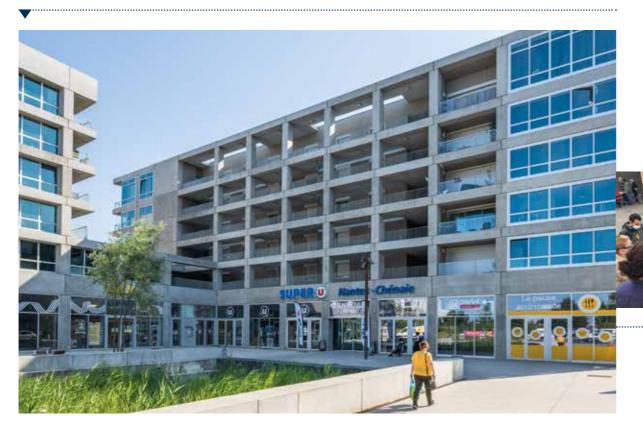
Romain Chassin, responsable commercialisation, Groupe Chessé

Le pôle commercial Cœur Chénaie accueille de nombreux commerces.



Pour en savoir plus sur la commercialisation, contactez le groupe Chessé:

contact@ groupechesse.fr



le groupe de futurs

UN GRAND PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

Le Hameau des Noues et la Maison multiple participent à l'ambition métropolitaine en faveur de l'habitat participatif. Ces deux groupes d'habitants aux différents profils partagent un objectif commun : construire un programme solidaire et innovant sur un terrain proposé par Nantes Métropole Aménagement. Ce projet d'habitat participatif intergénérationnel au cœur de Bottière-Chénaie sera l'un des plus importants de France.



L'histoire débute avec un groupe d'habitants qui souhaitent construire leurs futurs logements sur une parcelle réservée à un projet participatif par Nantes Métropole Aménagement. Après quelques années de réflexion, ses membres décident de se faire accompagner par ICEO, un promoteur spécialisé dans l'économie sociale et solidaire et la co-construction. Rapidement, le budget s'avère trop élevé pour le groupe seul. Nantes Métropole propose alors ce terrain à la Maison multiple, en augmentant ainsi la proportion de logements sociaux et abordables.



Les profils des deux groupes, soit 33 foyers, sont assez distincts. Le premier, plutôt familial avec de jeunes enfants, va s'installer dans le futur Hameau des Noues, organisé entre maisons et logements intermédiaires. Le second est constitué d'un groupe de femmes réunies autour d'un objectif commun : bien vieillir de manière autonome et solidaire. Il habitera la Maison multiple réalisée en habitat collectif. « Au départ, les deux groupes ne se connaissaient pas, raconte Éric Gérard, directeur général d'ICEO, mais des connexions fortes se sont créées au fil du temps, ce qui a permis de créer des passerelles entre les deux projets, avec par exemple la réalisation d'espaces communicants pour favoriser les liens intergénérationnels.»

Trois dispositifs d'accession et aussi du locatif social

Le chantier doit démarrer en septembre 2022 pour une livraison au 2^{ème} semestre 2024.

Les futurs bâtiments feront la part belle au bois, ainsi qu'à l'écoconstruction avec l'utilisation d'isolant biosourcé ou le réemploi de parquet.

- Les 33 logements, tous attribués, seront financés selon plusieurs formules :
- 9 logements seront loués à leurs habitants grâce à la participation au projet de Nantes Métropole Habitat. 5 seront proposés en location HLM classique, et 4 suivant un système hybride et innovant : la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Une formule qui permet de devenir propriétaire, mais après une location de longue durée.
- Le Prêt social location accession permettra de devenir propriétaire avec une TVA réduite, une exonération de taxe foncière pendant 15 ans et une garantie de rachat et de relogement en cas d'incapacité à régler les mensualités. Avec ce dispositif, les 13 logements seront proposés à 2 730 €/m² (espaces communs compris).
- 11 logements auront un coût de 3 250 €/m² (espaces communs compris), sans plafond de ressource, ce qui demeure, pour de la construction neuve, inférieur au marché de l'ancien.

Journal de projet n°16 - Bottière-Chénaie | P. 7



UN QUARTIER ANCRÉ DANS SON ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT

Les paysages, la gestion de l'eau et les déplacements : trois éléments majeurs qui contribuent à faire de Bottière-Chénaie un quartier vivant et durable, dans sa conception comme dans ses usages quotidiens.



Les Allées du parc, cité-jardin dans l'enclos maraîcher.



C'est la géographie de l'ancien territoire maraîcher, son paysage et les traces de son histoire qui sont à l'origine de la structure du quartier. La prise en compte des anciens chemins, jardins, murs et arbres a contribué à dessiner l'espace public, de même que la réouverture du ruisseau des Gohards, ce fil de fraîcheur et d'agrément bordé d'un parc, qui permet aussi l'écoulement des eaux à ciel ouvert. Ce parti-pris fort d'intégration du « déjà là » est à l'origine du rapport étroit entre la nature et l'urbain dans le quartier Bottière-Chénaie.

QUAND LA VIE S'INSTALLE

« La réalisation du proiet Bottière-Chénaie depuis plus de 15 ans s'inscrit dans le temps long de la ville » indique Jean-Pierre Pranlas-Descours, architecte urbaniste.

« Ce lieu est devenu progressivement un territoire pour vivre comme nous l'avions imaginé grâce à sa grande richesse de types de logements pour tous, mais également pour s'épanouir grâce à de nombreux lieux spécifiques : école, médiathèque, commerces, parc, etc.

Il est toujours fascinant et parfois mystérieux pour un architecte et urbaniste, de voir comment, à partir d'idées, de concepts, de tracés et de nouveaux paysages projetés, la vie s'installe, les relations humaines se développent. Parfois cela correspond à ce que nous avions imaginé, parfois nous observons de nouvelles pratiques qui fortifient l'espace public et l'enrichissent. Aujourd'hui l'appropriation du parc par les habitants, comme un grand jardin partagé, constitue sans doute l'identité même du quartier Bottière-Chénaie. »

Le ruisseau des Gohards, ré-ouvert en 2011.



Paysages: « Retrouver les grandes continuités paysagères »

Entretien avec Christophe Delmar, paysagiste du projet

QUELLES SONT LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE?

Le territoire de Bottière-Chénaie a été façonné au cours des siècles grâce aux relations entretenues entre un territoire agricole et les bourgs environnants. Malheureusement, les grandes continuités paysagères ont disparu à cause de l'urbanisation de l'après-guerre, puis celle des années 1970 avec les grandes opérations de lotissement. L'un des objectifs du projet a été de restaurer les relations (économiques, sociales, des loisirs...) entre ces territoires et la Loire, mais aussi avec les quartiers environnants. La redécouverte du ruisseau des Gohards a contribué à la restauration de ces grandes continuités.

DANS VOTRE APPROCHE, QUELLE PLACE A OCCUPÉ LE RUISSEAU DES GOHARDS?

Après avoir été busé dans les années 50, le ruisseau a été remis à l'air libre sur 500 m en 2011. Les plus anciens habitants du quartier ont évoqué les souvenirs qu'ils avaient de ce cours d'eau. Cette opération a réactivé la mémoire collective. La question de la continuité paysagère et de la morphologie urbaine est très liée à l'eau et s'est construite autour d'elle. Le ruisseau et ses alentours créent un effet de nature important. Il a fallu prévoir des franchissements. Autour. nous avons laissé libres des espaces de prairies, voire de friches. Le sol n'a pas été touché, c'est toujours celui qui servait aux maraîchers. Ces espaces naturels et évolutifs pourront être boisés ou laissés en friche.





La présence

donne son

au quartier, notamment

à la remise

du ruisseau

des Gohards.

de l'eau

identité

grâce

au jour

HISTOIRES D'EAU

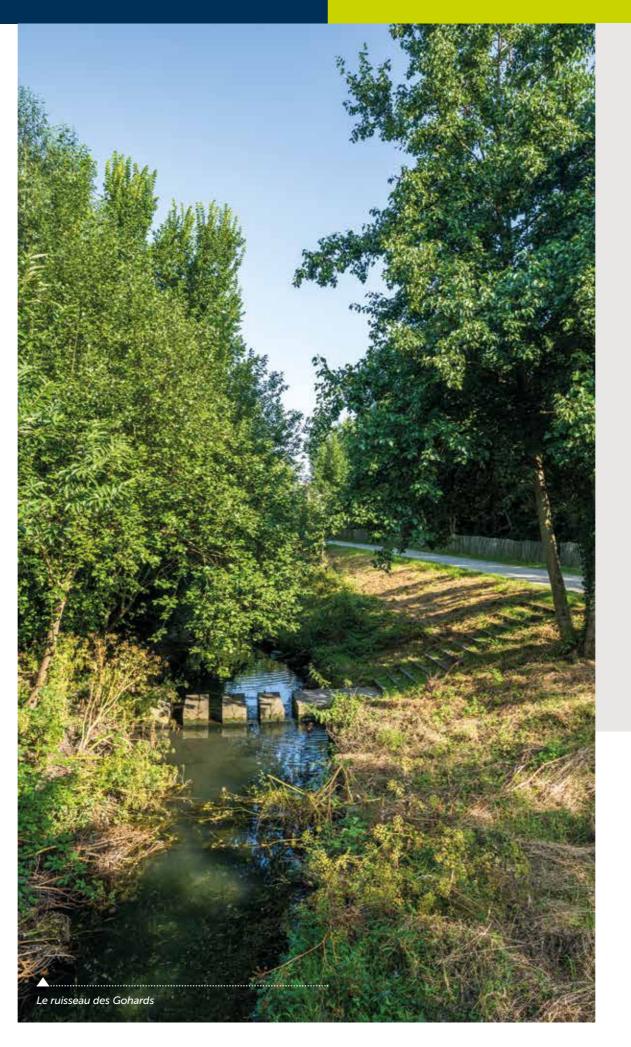
En tant qu'écoquartier, Bottière-Chénaie montre l'exemple sur la gestion des eaux pluviales. Contrairement à un réseau d'assainissement classique et souterrain, les ouvrages mis en place en surface visent à limiter le ruissellement.

« Le dispositif choisi diffère des systèmes traditionnels, souligne Fabrice Rodriguez, chercheur à l'Université Gustave-Eiffel de Nantes. Il s'appuie sur un réseau de noues et de bassins de rétention. Les noues sont des fossés enherbés qui collectent l'eau de pluie. Au lieu de ruisseler dans des tuyaux et de concentrer les écoulements en direction des rivières, emportant avec elle les polluants accumulés sur les sols imperméabilisés (routes, dalles de béton...), l'eau s'infiltre dans le sol pour alimenter les nappes souterraines. »

Le système est renforcé par trois bassins de rétention qui, eux aussi, ont pour but de limiter le ruissellement. Outre leur utilité dans la gestion de l'eau, les noues jouent un rôle important en cas de forte pluie en limitant les débordements ainsi que l'érosion. L'évaporation et la transpiration générées par ces zones vertes et ces petites surfaces d'eau réparties sur l'ensemble du quartier permettent également de contribuer au rafraîchissement de l'air ambiant. Elles sont entretenues par un ou plusieurs fauchages annuels.

ÉVALUER L'INTÉRÊT DU SYSTÈME HYDRAULIQUE

Pour les chercheurs, le quartier est particulièrement intéressant. C'est un terrain idéal pour faire des mesures environnementales (pluie, débit et qualité du ruisseau, état hydrique du sol), qui permettent de prouver l'intérêt de ce type d'innovation en comparaison d'aménagements plus traditionnels. La présence de l'eau donne son identité au quartier, notamment grâce à la remise au jour du ruisseau des Gohards. « L'opération a demandé certains aménagements, rappelle Fabrice Rodriguez. Il a fallu mettre en place un bassin qui collecte les déchets qui arrivent de l'amont. Des seuils ont été installés tout au long de son parcours pour oxygéner l'eau. Peu à peu, les abords du cours d'eau se sont recouverts de végétaux spécifiques à ce type d'environnement. Et même les canards sont revenus!»





DES DÉPLACEMENTS PACIFIÉS

Bottière-Chénaie favorise les déplacements actifs, permettant une alternative à la voiture individuelle. La circulation du quartier est limitée à 30 km/h, voire à 20 km/h pour certaines petites voies partagées. Certaines rues du quartier (René Dumont, Diane Fossey...) sont volontairement étroites. Le stationnement est reporté sur des petits parkings végétalisés avec des poiriers palissés.

Bien desservi par les transports en commun (tram, chronobus...), Bottière-Chénaie s'ouvre également au vélo. Une longue voie verte partagée avec les piétons longe le parc et relie la Haluchère et Pin-Sec au Vieux-Doulon.

Dans un souci de proposer des solutions alternatives de déplacement, le quartier accueille une nouvelle station d'autopartage Marguerite. Celle-ci est située près de l'arrêt de tram Souillarderie, juste en face du Super U. Cette station est la toute première équipée d'une voiture automatique hybride qui permet de rouler en électrique 80 % du temps en ville.

Le Mail Haroun Tazieff, doublé d'une voie verte.





BIENTÔT UNE BORNE PÉDAGOGIQUE

Fabrice Rodriguez et ses collègues de l'Université travaillent actuellement à la création d'une borne pédagogique à proximité de la médiathèque. Celle-ci fournira des informations en temps réel, mais aussi des données passées, sur le cycle des eaux pluviales et sur les températures de l'air du quartier. La borne devrait être installée à l'été



DES RUES VÉGÉTALISÉES

Les rues de Bottière-Chénaie laissent une large part à la

végétation. Ce choix présente de nombreux avantages. Les espaces végétaux sont sources de fraîcheur dans les rues en limitant les îlots de chaleur. Ils créent une barrière naturelle entre la rue et les logements, notamment ceux situés en rez-de-chaussée. Côté entretien, ils nécessitent une fauche périodique au printemps et en été.

P. 10 | Journal de projet n°16 - Bottière-Chénaie | P. 11









VOLCAN D'ÉVEIL PREND SOIN DE SON QUARTIER

L'association des parents d'élèves de l'école Julien Gracq, Volcan d'éveil, a organisé une grande opération de ramassage des déchets fin avril. Une initiative qui en appelle d'autres pour sensibiliser petits et grands à la qualité de vie dans le quartier.

Les parents d'élèves avaient battu le rappel pendant plusieurs semaines avant l'événement. Mobilisation des autres parents à la sortie des cours, information chez les commerçants ou encore auprès des maisons de quartier... Le jour J, plus d'une cinquantaine de volontaires avaient répondu présents pour cette grande action de nettoyage. « Plutôt que de faire la morale, nous pensons qu'il vaut mieux montrer l'exemple, explique Marie Benceny, trésorière adjointe de l'association. Le succès était au rendez-vous, grâce, entre autres, à l'implication



de Delphine Blot qui a porté le projet. Audelà du ramassage en lui-même, l'opération a permis de créer une dynamique au cœur du quartier ». Les projets ne manquent pas pour poursuivre cette dynamique, auprès des enfants comme des adultes. Avant la fin de l'année scolaire, l'association Macapi spécialisée dans la création artistique autour du recyclage, devrait organiser des animations ludiques auprès des élèves de l'école. « Pour les adultes, nous réfléchissons à la mise en place d'ateliers sur la qualité de l'air ou de visites à la découverte du patrimoine du quartier », poursuit Marie Benceny. L'association Volcan d'éveil, qui dispose d'un jardin partagé en face de l'école envisage aussi, à terme, d'y créer un potager et de renouveler et pérenniser l'opération de ramassage des déchets.

CONCERTATION



INFORMATION ET CONCERTATION SUR

LES NOUVEAUX PROGRAMMES DU QUARTIER

Les aménagements urbains liés aux derniers programmes immobiliers ont fait l'objet de temps d'échange avec les habitants, les usagers et les commerçants du quartier.

- AU PRINTEMPS 2021, la Ville de Nantes et Nantes Métropole Aménagement ont recueilli les avis des habitants à propos du futur îlot 23 le long de la route de Sainte-Luce, dans la continuité du bâtiment du Super U.
- **UNE RENCONTRE** avec les commerçants du quartier a également permis d'échanger sur les besoins en termes de nouveaux commerces et de stationnement avec les commerçants du quartier. Six nouvelles cellules commerciales sont programmées sur les prochaines opérations.
- POUR VÉGÉTALISER ET EMBELLIR LA PLACE DU COMMANDANT COUSTEAU, deux fosses d'arbres ont été élargies par les agents de la Métropole. Une fois les pavés retirés et les espaces élargis, ils ont pu ramener la terre végétale qui a permis ensuite aux agents de la Direction Nature et Jardin de procéder à la plantation de 2 nouveaux sujets sur chaque fosse. Il s'agit de tilleul à petites fleurs, cerisier des oiseaux, érables champêtre et frêne à fleurs.



Nantes Métropole Aménagement

2-4 av. Carnot - BP 50 906 44009 Nantes cedex 1 Tél.: 02 40 41 01 30 nantes-amenagement.fr

Direction de la publication : Hassen Bouflim

Édité par Nantes Métropole Aménagement, la Ville de Nantes et Nantes Métropole

Création et réalisation : sennse • 872

© Photos: Julien Gazeau, Nautilus, Valéry Joncheray, Barré Lambot architectes & B2A architectes associés, Charles-Henri Tachon Architecte, Icéo-Claas Architectes





