

Journal de projet

Mai
2022

Pirmil Les Isles

Lancement de la première
phase opérationnelle à Rezé

DOSSIER \ P. 2

Le jardin-test porte
ses fruits

CONCERTATION \ P. 10

ACTU \ P. 12

Une nouvelle concertation
autour du futur quartier

Le quartier s'ouvre sur la Loire
avec le jardin de la Cale Aubin

ma rue
mon quartier
ma ville



VERS UN NOUVEAU QUARTIER EN BORD DE LOIRE



Agnès Bourgeois,
Maire de Rezé

Le 7 septembre dernier, nous lançons la première phase opérationnelle du futur quartier Pirmil-Les Isles lors d'une réunion publique qui a mobilisé quelque 150 habitants de la Métropole. Cette première phase concerne avant tout la partie rezéenne de la ZAC, au niveau de Basse-Île. Nous avons pris le temps d'une réflexion globale sur le projet et d'un travail approfondi sur la place de la nature en ville, ainsi que sur la desserte du quartier par le tramway jusqu'à l'hôtel de Ville.

Nous portons aujourd'hui l'ambition de construire un quartier d'innovations aussi bien dans sa dimension sociale, qu'urbaine et environnementale. Quartier dynamique avec tous les équipements et services nécessaires, Pirmil-Les Isles fera la part belle à la végétation et aux modes actifs dans le cadre privilégié des bords de Loire. Ceci — et c'est notre priorité — en veillant à rester accessible à tous les ménages.



DOSSIER

Le secteur Basse-Île

LANCEMENT DE LA PREMIÈRE PHASE OPÉRATIONNELLE À REZÉ

Au nord, la Loire. Au sud, la route de Pornic. À l'est, le boulevard Schoelcher. À l'ouest, le site des anciens Abattoirs : telles sont les limites de la première phase opérationnelle du projet Pirmil-Les Isles dont le développement sera lancé en 2022.

Pascal Pras,
vice-président de Nantes Métropole chargé de l'habitat, des projets urbains et de l'urbanisme durable

“ Au cœur de la Métropole, ce sont près de 1 000 logements, des bureaux, des commerces, des équipements publics, des cheminements doux et une desserte en tramway qui seront construits à l'horizon 2030. Le défi est à la hauteur des enjeux : construire une ville qui apporte des solutions pour répondre aux questions climatiques, tout en restant accessible à tous.

LES GRANDS AXES DU PROJET PIRMIL – LES ISLES : 5 PAS DE CÔTÉ

L'ambition du projet Pirmil-Les Isles ? Répondre à l'urgence d'agir contre le réchauffement climatique en permettant de réduire considérablement nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Dans sa conception comme dans sa réalisation et dans le fonctionnement futur du quartier, il doit relever deux défis majeurs : la sobriété carbone et l'accessibilité à tous. Ces enjeux se traduisent par « 5 pas de côté » :



• **Vivre avec la Loire, ses risques et ses écosystèmes** : retrouver le rapport à la Loire avec un parc des berges qui s'étend de Pirmil à Trentemoult, inondable, et qui se prolonge dans l'épaisseur du quartier. L'architecture des bâtiments, surélevée, ainsi que l'aménagement de chemins hors d'eau, tiennent compte du risque d'inondation du secteur de Basse-Île.



• **Fabriquer des paysages en transition** : renaturer des sols malmenés par l'industrialisation à partir de l'existant, reprofiler les berges pour favoriser le développement de zones humides et des espèces ligériennes, planter plus et mieux pour mettre en place des espaces de nature résilients et contribuant au confort des habitants.



• **Réduire l'impact de la mobilité par la programmation** : favoriser les alternatives à la voiture individuelle avec l'arrivée du tramway et du busway, ainsi que le développement massif du réseau piéton et cyclable. Réduire les déplacements en rapprochant lieu de vie et de travail. Avancer sur le partage de la voiture.



• **Déclencher les filières de la transition** : recourir aux filières bois, chanvre, paille, terre et réemploi et les aider à se structurer pour répondre à la généralisation de modes constructifs contemporains.



• **Pouvoir vivre de façon durable** : offrir l'opportunité, dans le quartier, de consommer local, de saison et en vrac, de vivre sans voiture, d'agir et de s'approprier son quartier...

LES CHIFFRES CLÉS

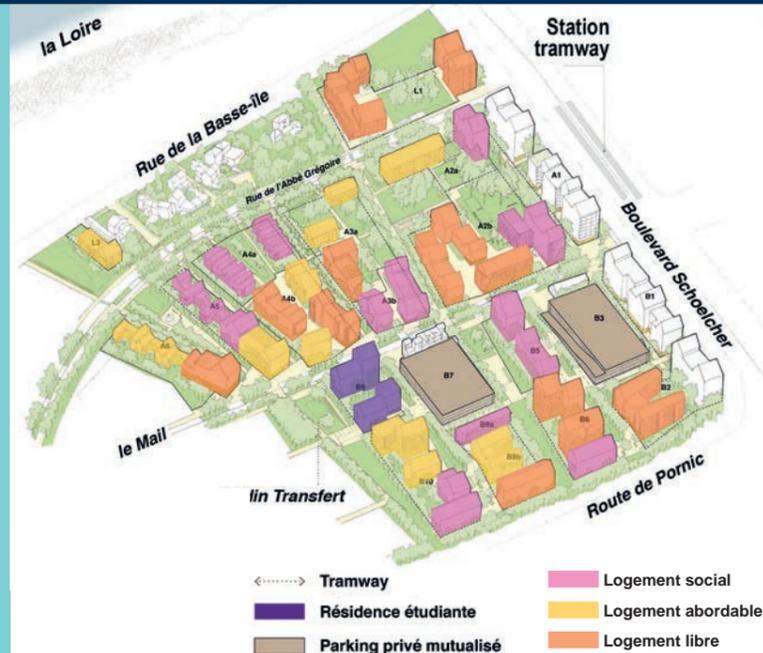
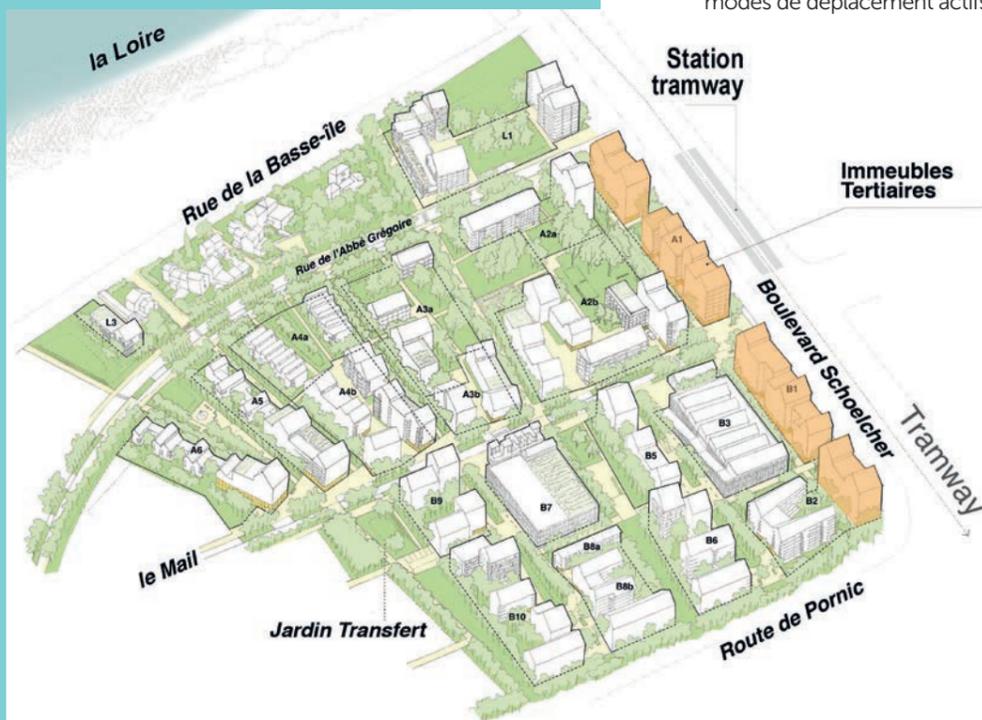
| | | | |
|--|---|--|--|
| ZAC multisite : | 3 km EN FRONT DE LOIRE | 2 NOUVELLES LIGNES DE TRAMWAY ET | PRÈS DE 100 000 M² DE BUREAUX, ACTIVITÉS, COMMERCES, ÉQUIPEMENTS (CRÛCHE, GROUPE SCOLAIRE...) |
| | 3 300 NOUVEAUX LOGEMENTS | 1 LIGNE DE BUSWAY | ENVIRON 50 000 ARBRES PLANTÉS SUR LES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC |
| | DONT | 1 RÉSEAU DE VOIES PIÉTONNES ET CYCLABLES | |
| | 17 ha SUR LE SECTEUR PIRMIL - SAINT-JACQUES | 30% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable | 1 NOUVEAU PÔLE DE CORRESPONDANCES BUS À REZÉ |
| 41 ha SUR LE SECTEUR BASSE-ÎLE | 1 PARC MÉTROPOLITAIN EN BORD DE LOIRE | | |



BASSE-ÎLE : DANS LE CONCRET DE LA PREMIÈRE PHASE

À quoi ressembleront demain les bords de Loire sur la rive sud du fleuve ? Quelle sera la place des arbres et de la végétation ? De quelle hauteur seront les bâtiments ? Ces questions ont été abordées en réunion publique en septembre dernier.

La programmation tertiaire



La programmation habitat

DES LOGEMENTS POUR TOUS

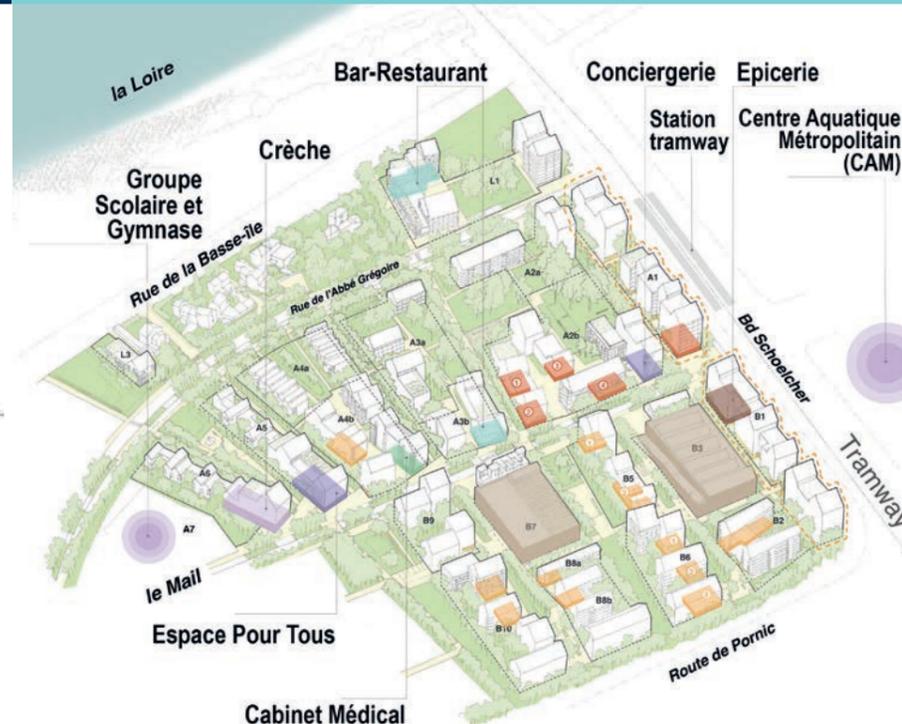
Près de 1 000 logements seront construits dans cette première phase, en locatif social, en accession abordable et en accession libre. Cette répartition répond à la volonté de la Métropole et de la commune d'accueillir tous les ménages sur son territoire, quels que soient leur budget, leur âge ou leur situation sociale.

Une résidence étudiante complètera l'ensemble. Le stationnement est prévu à l'écart des immeubles, au sein de parkings en silos privés et mutualisés. Un parti-pris qui laisse plus de place à la plantation d'arbres de pleine terre, aux espaces de verdure et aux modes de déplacement actifs.



UN QUARTIER ACTIF

Le long du boulevard Schoelcher, l'implantation de bureaux va diversifier l'offre d'emplois dans un quartier déjà bien pourvu, avec 3 000 emplois dans le commerce, l'artisanat, la logistique et l'industrie, entre Atout Sud et la zone d'activités de l'Île Macé. Les nouveaux immeubles tertiaires bénéficieront de la proximité de la future station de tramway et de busway, reliant ce quartier au reste de la Métropole.



- | | | |
|-----------------|------------------|----------------------------------|
| Services | Bar - Restaurant | Stationnement en Silo démontable |
| Equipements | Epicerie | Locaux d'activités à RDC |
| Cabinet Médical | | |

La programmation des rez-de-chaussée

DES LIAISONS DOUCES QUI IRRIGENT LE QUARTIER

Dans un quartier qui prend en compte les enjeux de transition écologique, la question des mobilités douces et bas carbone est prioritaire. Les voitures, aujourd'hui omniprésentes, occuperont leur juste place avec des voies à vitesse limitée et des stationnements mutualisés.

Pour concrétiser l'idée de la « ville du quart d'heure » déjà évoquée, un maillage dense de liaisons douces piétons et vélos permettra à la fois d'irriguer le quartier et de l'ouvrir sur l'extérieur, que ce soit pour rejoindre l'Hôtel de Ville de Rezé, les différentes zones d'emploi et le futur CHU ou, plus loin, le centre de Nantes. Côté transports collectifs, l'arrivée du tramway et du busway reliant le quartier au reste du réseau constituera un atout majeur. Cette offre multiple répond à un objectif central : offrir aux habitants des alternatives crédibles aux déplacements en voiture au cœur de la Métropole.

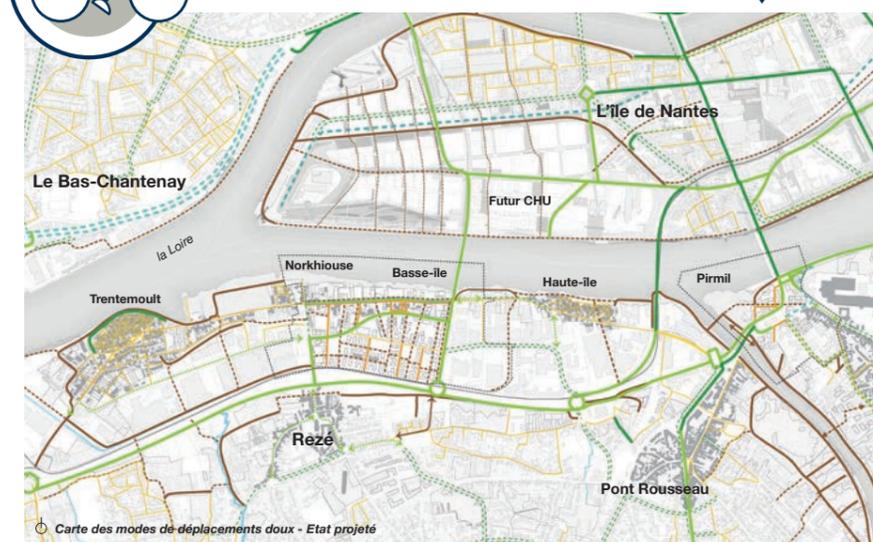
DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES POUR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Ils seront positionnés au cœur du quartier, tout près des logements. Proches et accessibles, équipements publics, services et commerces de proximité permettront à ceux qui vivent et travaillent à Pirmil-Les Isles de faire leurs courses, d'emmener les enfants à l'école ou à la crèche, d'aller chez le médecin... sans prendre leur voiture. C'est l'idée de la « ville du quart d'heure » défendue par la Métropole.

En termes d'équipements, sont ainsi prévus une crèche, un gymnase et un groupe scolaire, ainsi qu'une grande piscine à rayonnement métropolitain. Côté commerces et services, le quartier accueillera notamment une épicerie, une conciergerie, un cabinet médical, un bar-restaurant, un espace pour tous...



Carte des modes de déplacements actifs



- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| Périmètres ZAC | Aire piétonne |
| Modes Doux | Voie Bus + Cycles |
| Gare / Correspondance | Continuité cyclable à développer |
| Zone de rencontre | Bande cyclable ou Chaucidou |
| Zone 30 | Piste cyclable existante |
| Voie verte | Piste Cyclable créée |

DES ESPACES PUBLICS AUX MULTIPLES USAGES

Ici une aire de jeux, là une terrasse partagée, là une prairie ou un sous-bois, là encore une placette accueillant des commerces et services itinérants : les espaces publics en pied d'immeubles, encore à imaginer, permettront des usages très diversifiés suivant que l'on ait envie de se retrouver, de se balader, de faire du sport ou de profiter d'un espace au calme.

À vélo ou à pied, ces espaces publics seront facilement accessibles via des cheminements adaptés. Sur 4 hectares en bord de Loire, le parc fluvial des Isles sera réalisé dans un second temps. Il permettra de retrouver le contact avec le fleuve. Le paysage sera alors marqué par l'ouverture sur la Loire, des prairies accessibles et des berges en pente douce permettant l'installation spontanée des milieux et les mouvements de Loire. Le parc fluvial sera directement accessible depuis le cœur du quartier via 3 allées nord-sud destinées aux piétons et aux cyclistes. D'est en ouest, « le chemin du Seil » serpentera entre les différents bâtiments, mémoire du bras de Loire qui marquait historiquement la géographie du site. Le mail, structurant en termes de commerces et de déplacements, sera rythmé par des espaces publics ouverts.



LES ESPACES PAYSAGERS

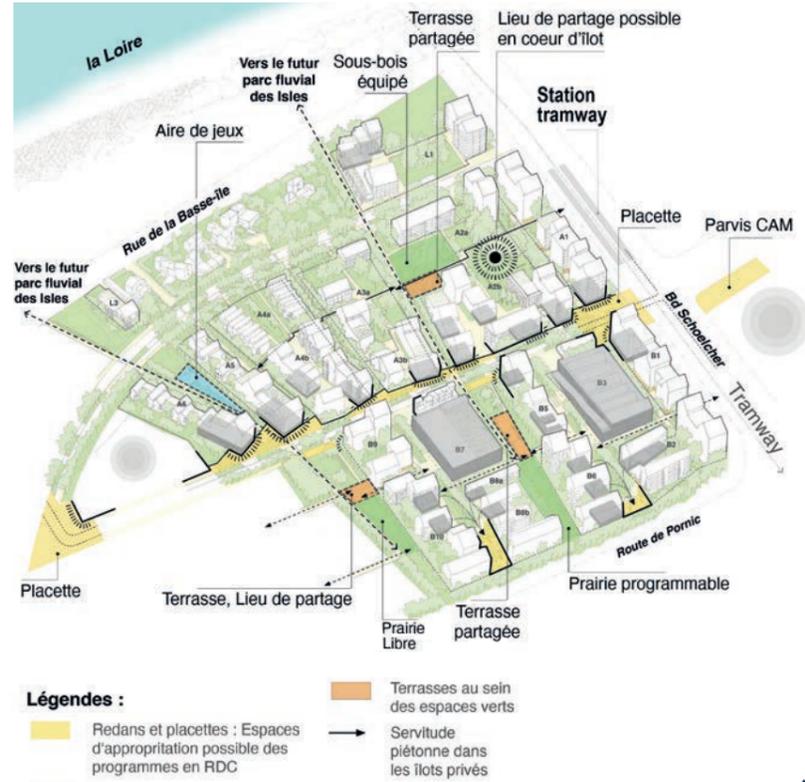
10 000

ARBRES SONT PRÉVUS POUR LA 1^{ÈRE} PHASE

SOIT

5

ARBRES PAR HABITANT



Légendes :

- Redans et placettes : Espaces d'appropriation possible des programmes en RDC
- Terrasses au sein des espaces verts
- Servitude piétonne dans les îlots privés

Les espaces publics à rez-de-chaussée

PARTOUT, DES ARBRES, PARFOIS, DE L'EAU

S'adapter au réchauffement climatique et, par conséquent, lutter contre les îlots de chaleur, passe par l'aménagement d'une canopée protectrice et par des sols capables de retenir et de rendre l'eau. En complément du maintien de l'essentiel des arbres existants, des milliers de sujets seront plantés. Ils permettront une traversée ombragée de l'ensemble du quartier et s'inséreront jusqu'en cœur d'îlot, dans les jardins privés. Ils constitueront un réel équipement de quartier, contribuant au rafraîchissement et au développement de la biodiversité. Ils s'accompagneront de noues* et de mares pour réguler les eaux pluviales, contribuant ainsi au confort climatique du quartier.

* Fossés végétalisés peu profonds permettant de recueillir les eaux de ruissellement



Carte de trame verte et bleue - Projet

Les entités du paysage

Les formes urbaines



LES FORMES URBAINES DESSINENT UN NOUVEAU PAYSAGE

Dans le projet Pirmil-Les Isles, espaces publics, arbres, végétation et programmes bâtis se conçoivent dans un même mouvement. Ils dessinent un nouveau paysage en s'appuyant sur la proximité retrouvée avec la Loire grâce à la création du parc fluvial des Isles. La silhouette du quartier sera rythmée par l'alliance de la végétation et du bâti. Un bâti qui s'adaptera à l'existant et au voisinage, avec des moyennes de hauteur assez faibles sur l'ensemble du quartier.

Pour s'accorder à la hauteur des maisons situées entre la rue de Basse-Île et la rue de l'Abbé Grégoire, les bâtiments seront bas, de 1 à 2 étages maximum. Protégés par la canopée, ils s'élèveront progressivement, de R+3 à R+8, en allant vers le sud, avec quelques émergences de R+9 à R+11, offrant une vue panoramique au-dessus des arbres. La grande diversité de hauteurs et de formes permettra ainsi différentes manières d'habiter.

VERS DES BÂTIMENTS DURABLES



La construction actuelle continue à recourir largement au béton, un matériau plastique et durable mais nécessitant beaucoup d'énergie. Mobilisées dans le cadre d'une concertation professionnelle organisée par Nantes Métropole Aménagement et ses partenaires, les filières régionales bois, terre, chanvre, paille et réemploi contribueront à développer et généraliser de nouveaux modes constructifs : aller vers le tout bois (structure et façades) avec isolant biosourcé, expérimenter le béton de chanvre, etc. Le minimum fixé concerne une ossature des bâtiments (poteaux et dalles) en béton et des enveloppes et cloisons en bois, en chanvre...

Exemple de matériaux



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2022

- Lancement des consultations

2024

- Obtention des premiers permis de construire et démarrage des travaux d'espaces publics

2025

- Début des travaux de construction

2026 - 2027

- Arrivée des premiers habitants



Eau, sols, arbres : trois postulats pour un quartier nature

Dans un contexte d'évolution climatique majeure, comment concevoir un quartier nature à partir d'un site malmené ? Rencontre avec Sylvanie Grée, de l'agence d'ici là paysages et territoires.

SYLVANIE GRÉE, QUELS ONT ÉTÉ VOS POSTULATS DE DÉPART POUR CONCEVOIR UN QUARTIER NATURE À PIRMIL - LES ISLES ?

Il y a un enjeu climatique majeur à prendre en compte, d'où trois postulats de départ avec, en premier lieu, le manque d'eau : à chaque fois qu'il pleut, cette eau doit être utile. Il y a ensuite la question du sol et celle de la canopée. Un espace public qui n'aurait pas assez d'ombre peut vite devenir hostile... Ces trois points conditionnent notre manière de faire le projet.

LA QUESTION DE L'ARBRE ET DE LA VÉGÉTATION EST DONC AU CŒUR DU PROJET...

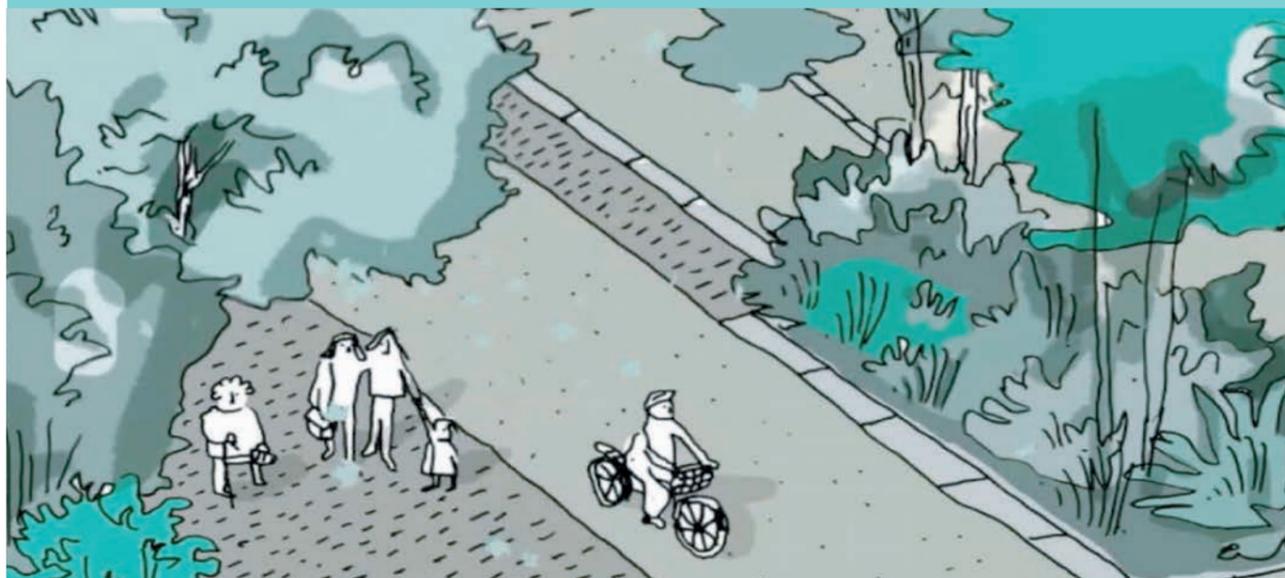
Oui, elle est structurelle, dimensionnante. Nous avons décidé de commencer par là en même temps que l'implantation des bâtiments. Il y a d'une part la renaturation des berges gagnées sur la Loire. Dans la région du Grand Ouest, comme partout dans le monde, on a perdu énormément de zones humides. C'est un problème pour des questions de biodiversité, de fraîcheur et de puits de carbone. Le projet permet de remettre en place 1 ha de zones humides en cœur de métropole à partir des végétaux qui vivent là. Pour constituer une canopée d'autre part, un processus est en cours pour aller récolter des graines



issues du patrimoine génétique local de la région et produire des arbres. Ces arbres auront une résistance au changement climatique plus importante.

PARLEZ-NOUS DE LA QUESTION DU SOL...

Dans les projets urbains, l'habitude est d'aller chercher de la terre végétale à l'extérieur. Or la question de l'agriculture à l'échelle métropolitaine est centrale. Il faut conserver les terres végétales là où elles sont. Nous avons donc décidé de partir du sol existant, très sableux, remblayé, et de reconstituer un sol fertile. Cette manière de faire est aujourd'hui testée à Transfert. Un deuxième jardin-test, celui de la Cale Aubin, sera ouvert au public à l'été 2022. Une préfiguration du parc fluvial des Isles destiné à retrouver le profil naturel des berges de Loire.



© Agence A+ Samuel Delmas - Altarea Cogedim

QU'EN EST-IL DU SECTEUR PIRMIL - SAINT-JACQUES ?

L'aménagement du secteur Pirmil - Saint-Jacques est prévu à plus long terme, en partie à cause de la configuration complexe du secteur. La présence du tramway, de nombreuses lignes de transport, d'un parking-relais, de plusieurs ponts et d'une 2x2 voies fréquentée font de Pirmil un carrefour de circulation intense pour tous les modes de déplacements.

L'ambition sociale et environnementale est identique à celle développée sur le secteur Basse-Île, avec la renaturation des berges, la construction de nouveaux logements et le développement d'une mobilité plus durable au profit des vélos et des piétons. Des études sont actuellement en cours, notamment sur la suppression des P+R, l'adaptation du pôle de correspondance ou l'aménagement de la rue Dos d'Âne à 2 voies.

Le secteur Saint-Jacques

PAROLE À



Thomas Quéro, adjoint à la maire de Nantes, délégué à la forme de la ville, urbanisme durable, projets urbains, travaux et Conseiller Métropolitain

Il s'agit de reconstruire une vie de quartier autour du tramway et de redonner une façade vivante sur la Loire : ce sont les ambitions du nouveau quartier à Pirmil, un quartier plus mixte et plus animé, avec des espaces publics confortables, largement plantés, et moins circulés. Avec la ZAC Pirmil-Les Isles, les orientations environnementales et urbaines sont posées : nous allons les approfondir et les détailler avec les acteurs du quartier.

UNE NOUVELLE CONCERTATION AUTOUR DU FUTUR QUARTIER

CONCERTATION



Une nouvelle concertation s'est engagée en même temps que le lancement de la phase opérationnelle. Il s'agit d'anticiper les futurs usages et modes de vie du quartier. Ce travail vient nourrir le projet global. Conduite par l'agence de design d'intérêt général Vraiment Vraiment, la première phase s'est déroulée de septembre 2021 à février 2022.

« Anticiper des usages qui vont profondément évoluer dans les années à venir, dans un quartier qui n'existe pas encore, est une chose complexe » explique Grégoire Alix-Tabeling, de l'agence Vraiment Vraiment chargée de conduire la nouvelle phase de concertation sur Pirmil-Les Isles. Cette phase de dialogue s'inscrit dans la droite ligne des grandes orientations du projet. L'idée : inventer ensemble ce qui, demain, rendra la vie quotidienne agréable, voire désirable, dans un contexte de transition écologique. « Plutôt que de travailler sur un plan large, nous avons choisi de travailler sur des petits éléments du quartier : demain, à quoi ressembleront l'entrée, la porte du parking, les espaces communs, le toit ? Comment seront-ils aménagés pour accueillir les nouveaux modes de vie ? Comment vit-on avec moins de voiture ? ... Nous avons ainsi relevé une quinzaine de questions du quotidien dont, à terme, nous pourrions tirer des enseignements plus larges sur les modes de vie de demain » reprend Grégoire Alix-Tabeling. Les contributions citoyennes viennent ainsi nourrir le projet de propositions très concrètes.



S'ORGANISER POUR TRAITER EFFICACEMENT LES QUESTIONS SOULEVÉES

Parmi les quinze sujets sélectionnés par l'agence Vraiment Vraiment, cinq ont été traités dans cette première phase, « les plus urgents au regard de l'agenda du projet urbain. » Chaque sujet a fait l'objet de trois ateliers réunissant une douzaine de participants choisis sur la base de leur profil ou de leur expertise en lien avec les sujets traités.

À l'été 2022, une exposition rendra compte du travail réalisé. Une manière d'aider les riverains, habitants et usagers à se projeter dans la vie quotidienne du futur quartier. Dans le même temps, un avis citoyen sera remis aux élus, consignnant les réflexions et préconisations des participants aux ateliers. Les élus reviendront vers les citoyens quatre à six mois plus tard : ils rendront compte, de façon argumentée, de la prise en compte ou non des préconisations citoyennes. Le travail se poursuivra ensuite avec une nouvelle série de questions.

5 QUESTIONS AU PROGRAMME

La première série d'ateliers a permis d'imaginer les usages quotidiens du futur quartier, en termes de mobilité, de stationnements, d'appropriation des espaces publics, de vie locale, d'alimentation, d'habitat ou de pratiques écologiques.

Deux questions sur les manières de réduire l'impact des mobilités sur les émissions de gaz à effet de serre dans le quartier, mais aussi sur le bien-vivre au cœur des espaces partagés.

1. **Que se passe-t-il entre ma portière / mon guidon et ma porte, qui me facilite la vie ?**
2. **Je travaille / j'étudie en dehors de Pirmil-Les Isles. Quels projets collectifs permettent de créer du lien avec mes voisins ?**

Deux questions sur l'existence et la construction de réseaux humains dans un quartier nouveau.

3. **Je suis un dirigeant d'une petite structure : qu'est-ce que je gagne à m'installer à Pirmil-Les Isles ?**
4. **Qu'y a-t-il dehors qui me donne envie de ne pas me garer ?**

Une réflexion sur « pouvoir vivre de façon durable ».

5. **Comment manger local, de saison et de qualité devient aussi facile pour toutes et tous ?**

PAROLE À

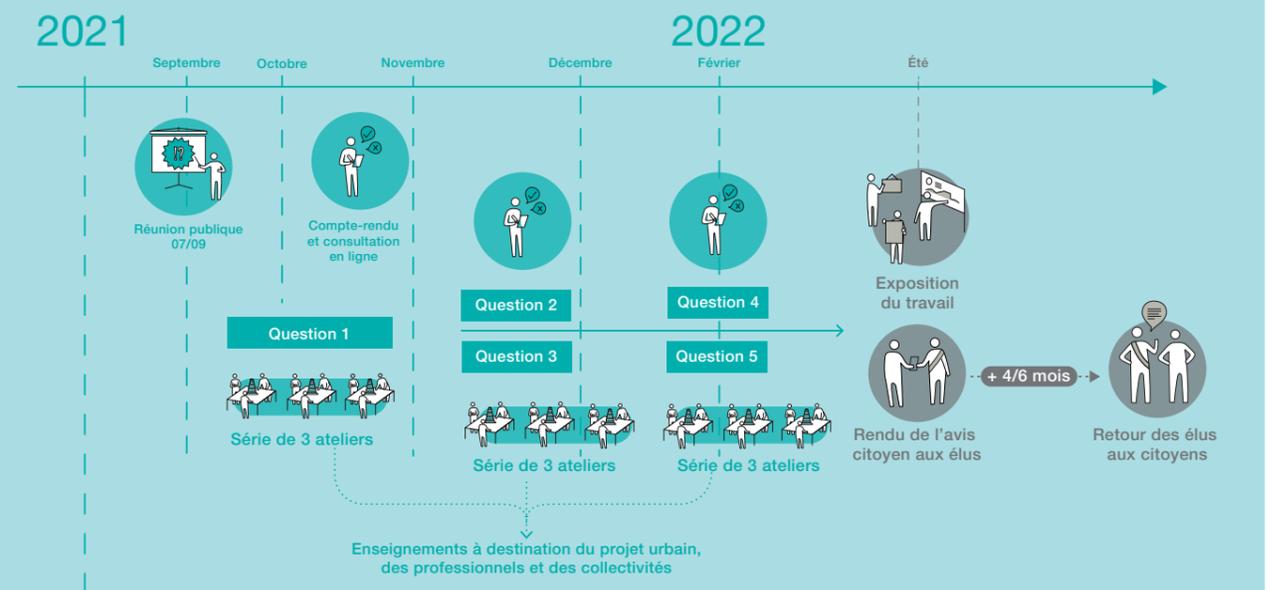
Christelle Scuotto, vice-présidente chargée du Dialogue citoyen et citoyenneté métropolitaine

« Nous portons pour ce nouveau quartier l'ambition de franchir des étapes dans l'adaptation au changement climatique : les réflexions menées ici avec les acteurs de l'aménagement et de la construction et les citoyens ont vocation à diffuser sur d'autres territoires.

ORGANISATION ET CALENDRIER

S'informer, s'inscrire, participer

Vous souhaitez en savoir davantage sur les questions soumises à la concertation et/ou participer à une série d'ateliers ? Rendez-vous sur la page du projet sur le site du dialogue citoyen de Nantes Métropole : <https://dialoguecitoyen.metropole.nantes.fr/pirmil-les-isles>



ACTU



LE JARDIN-TEST PORTE SES FRUITS

Comment concilier nouveau quartier à haute ambition environnementale et implantation sur un site marqué par son long passé industriel ? Autour de la friche culturelle Transfert, dans le secteur Basse-Île, un jardin-test est mis en place pour relever le défi.



Zone d'essais du jardin-test



Zone prototype du jardin-test

Micro-forêt urbaine étendue sur 300 m², zone d'essais, espace prototype... Depuis 2020, une partie du site des anciens abattoirs de Rezé se mue en zone d'expérimentation pour tester les meilleurs choix de végétalisation pour le futur quartier.

Le jardin-test a pour but de donner à voir les futurs espaces publics, de créer des espaces de dialogue avec les citoyens et les futurs gestionnaires pour les améliorer, mais aussi de mener des expérimentations sur les compositions des sols et les espèces végétales à privilégier.

Il s'agit de répondre à une problématique majeure : comment redonner de la fertilité à des sols souvent appauvris, dans une logique d'économie circulaire, en réutilisant un maximum des sables du site (le terrain ayant été très largement remblayé avec des sables de Loire) et en limitant le plus possible la consommation de terres arables ?

Le jardin-test Transfert a remporté le prix 2021 « Recherche en paysage par le Projet » du Palmarès du Paysage.

Désormais ouvert au public pour des visites et librement accessible sur les horaires d'ouverture pour la saison 5 de Transfert qui débutera le 9 juillet prochain.

LE PARC FLUVIAL DES ISLES SE DESSEINE AVEC L'OUVERTURE DU JARDIN DE LA CALE AUBIN

Sur l'ancien dépôt Conforama, situé 110 rue de la Basse-Île, un nouveau jardin-test est en cours de chantier depuis l'été 2021. Prévus pour une ouverture au public à l'été 2022, la Cale Aubin offre un magnifique panorama sur la Loire, dont il épouse le profil naturel jusqu'à être inondable une partie de l'année... Un avant-goût du futur parc des Isles, qui s'étendra sur 600 m jusqu'au pont des Trois-Continents.

Le jardin sera inauguré le 2 juillet prochain.
Venez nombreux !



Journal de projet

Pirmil Les Isles

Mai
2022

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 Rezé et Nantes Métropole

Création et réalisation : **sennse** • 908 Crédits : Vraiment Vraiment, Obras, D'Ici-là, Artelia, Biotech, Zefco, PYB, Valéry Joncheray.