

## PROJET GLOBAL NANTES NORD

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

AVRIL 2021





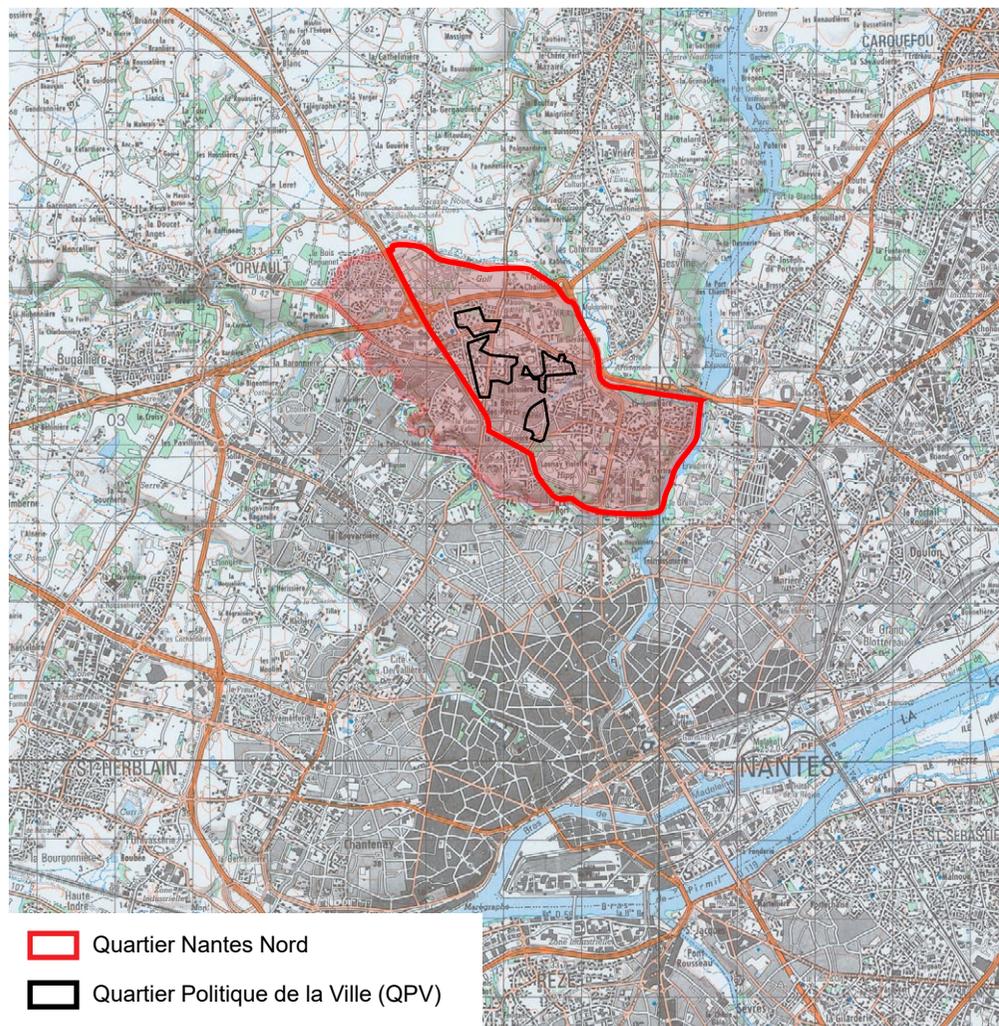
# TABLE DES MATIÈRES

<b>I -</b>	<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<b>5</b>		
I.1 -	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	7	I.4 -	LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT
	<i>I.1.1 - Un projet d'intérêt général encadré par l'ANRU</i>	7		
	<i>I.1.2 - Un projet global et co-construit</i>	8	<i>I.4.1 - Les documents d'urbanisme applicables</i>	29
	<i>I.1.3 - Une stratégie paysagère et écologique comme matrice fondamentale de l'évolution de Nantes Nord</i>	10	<i>I.4.2 - Les raisons pour lequel le projet a été retenu</i>	32
	<i>I.1.4 - Un projet de renouvellement urbain ambitieux</i>	12	<i>I.4.2.1 - Au regard des documents de planification</i>	32
	<i>I.1.4.1 - La préservation et le renforcement du réseau de parcs</i>	12	<i>I.4.2.2 - Insertion du projet sur son territoire</i>	32
	<i>I.1.4.2 - Compléter et renforcer les liaisons</i>	14	<i>I.4.2.3 - Habitat</i>	32
	<i>I.1.4.3 - Le renforcement des centralités de quartier</i>	15	<i>I.4.2.4 - Équipements, services publics et commerces</i>	33
	<i>I.1.4.4 - L'amélioration de l'attractivité/diversité résidentielle et de la qualité spatiale</i>	18	<i>I.4.2.5 - Accessibilité et mobilité</i>	33
	<i>I.1.4.5 - La gestion des eaux</i>	20	<i>I.4.2.6 - Biodiversité</i>	33
I.2 -	PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A ÉDIFIER DANS LA ZAC	21	<i>I.4.2.7 - Gestion de l'eau</i>	33
			<i>I.4.2.8 - Énergie</i>	33
I.3 -	DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	22	<b>II -</b>	<b>PLAN DE SITUATION</b>
	<i>I.3.1 - Localisation du site</i>	22		<b>34</b>
	<i>I.3.2 - Le milieu physique</i>	23	<b>III -</b>	<b>PLAN PÉRIMÉTRAL</b>
	<i>I.3.3 - Les paysages</i>	24		<b>38</b>
	<i>I.3.4 - La place du site dans le réseau d'espaces naturels</i>	26	<b>IV -</b>	<b>RÉGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT</b>
	<i>I.3.5 - Le contexte urbain</i>	27		<b>40</b>
	<i>I.3.6 - Les mobilités et déplacements</i>	28	<b>V -</b>	<b>ETUDE D'IMPACT</b>
				<b>42</b>



# **I - RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## Nantes - Carte IGN et secteur Nantes Nord



Considéré comme l'un des quartiers les plus «verts» de Nantes, Nantes Nord comporte les plus importantes zones urbaines sensibles de la Ville de Nantes où s'inscrivent 5 quartiers prioritaires de la politique de Ville (QPV) selon l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine): Bout des Landes, Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière (voir en noir sur la carte ci-contre).

Ces micro-quartiers sont des territoires vulnérables où la part de pauvreté est la plus forte et où la dynamique territoriale s'affaiblit par rapport au reste de l'agglomération nantaise. De fait, les habitants se heurtent à un environnement urbain dégradé où la place des espaces verts est peu visible du fait de la prépondérance des grands îlots urbains qui viennent enclaver le quartier.

L'ANRU et Nantes Métropole ont pour ambition de rééquilibrer la dynamique du territoire et de permettre une cohésion urbaine de l'agglomération. De ce fait, Nantes Nord fait l'objet d'un projet de territoire global se déclinant à la fois sur un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain.

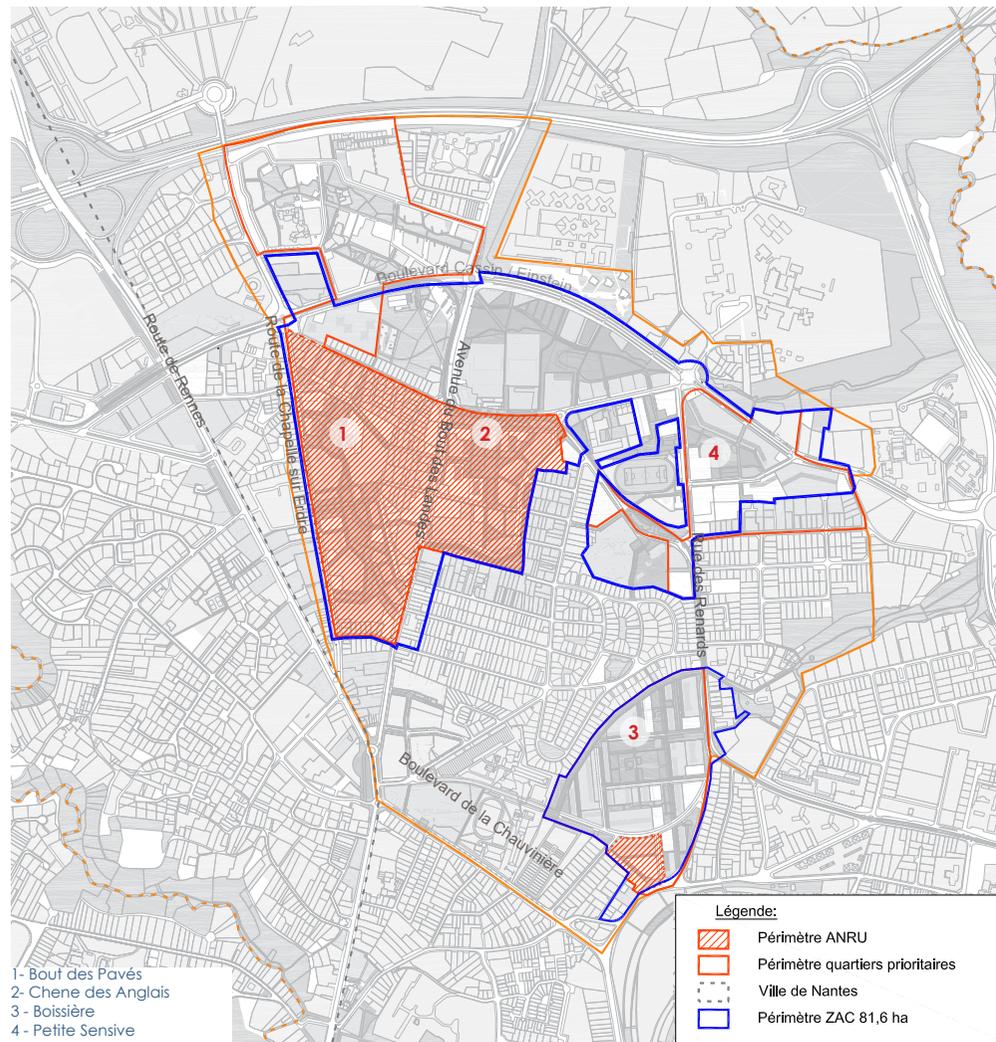
Dans le cadre du projet global Nantes Nord, les micro-quartiers ciblés sont Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Petite Sensive et Boissière qui font l'objet d'un renouvellement urbain afin d'améliorer le parc de logements, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les micro-quartiers, stimuler le développement économique et faire des espaces verts du quartier des lieux de vie et d'échange.

Nantes Métropole a mandaté la société publique locale d'aménagement, Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA) pour mener à bien le volet de renouvellement urbain du projet global.

Il s'agit aujourd'hui pour Nantes Métropole de rendre opérationnel ce projet. Pour cela, la zone d'aménagement concerté (ZAC) constitue l'outil opérationnel choisi.

## Périmètres de projet

Source: germe & Jam - 2020



## I.1 - Objet et justification de l'opération

### I.1.1 - Un projet d'intérêt général encadré par l'ANRU

La réforme de la Politique de la Ville actée par la loi du 21 février 2004 a vu l'ensemble des micro-quartiers de Nantes Nord classés en Quartiers Prioritaires. En complément de cette réforme, un nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a vu le jour. Le Conseil d'Administration de l'ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine) a sélectionné, en décembre 2014, 200 quartiers qui ont été déclarés d'intérêt national sur la base d'une évaluation de leurs dysfonctionnements : état du parc de logement, diversité de l'habitat, mixité fonctionnelle, ouverture du quartier et mobilité, état du foncier et qualité urbaine. Les quartiers prioritaires de Nantes-Nord ont été retenus dans cette liste.

Ainsi les secteurs de Bout des Pavés, de Chêne des Anglais, de la Petite Sensive et de Boissière (Cf carte ci-contre) ont été intégrés au projet global qui vise notamment au renouvellement urbain de Nantes Nord lancé par Nantes Métropole. Classés selon le critère unique de pauvreté, ces quartiers se caractérisent par de nombreux indicateurs sociaux négatifs (pauvreté, chômage, inégalités etc...) et accusent un décrochage par rapport au reste du territoire de la métropole.

Pour diminuer les inégalités de ces territoires, l'ANRU finance des projets de renouvellement urbain afin d'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers concernés. Le projet de renouvellement vise à réintégrer ces grands ensembles à la ville afin qu'ils profitent de la dynamique métropolitaine et pour assurer le rééquilibrage et la cohésion urbaine du territoire.

Le périmètre choisi pour la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), présenté ci-contre, comprend donc l'ensemble des Quartiers Politique de la ville et notamment les secteurs Bout des Pavés/ Chêne des Anglais et le centre commercial Boissière qui ont donné lieux à une contractualisation avec l'ANRU en septembre 2019.

Ce projet a été longuement concerté avec les habitants afin d'aboutir à un projet qui répond aux attentes des habitants à l'échelle locale autant que métropolitaine depuis la conception et sa localisation jusqu'à l'évaluation, en passant par la mise en oeuvre, grâce à des dispositifs participatifs soigneusement élaborés.

## Les grands moments de la concertation



**Juin 2016-janvier 2017**  
**DIAGNOSTIC/ÉTAT DES LIEUX**  
**DU QUARTIER**  
 Ateliers sur chaque secteur  
 et à l'échelle du grand quartier,  
 rencontres, temps d'information  
 lors des événements du quartier ou  
 des animations des associations.

**7 décembre 2016**  
 Atelier premières  
 orientations

### Phase 1

**13 octobre 2016**  
 Atelier de partage  
 de diagnostic

**Mai 2017**  
**PRINTEMPS DU PROJET GLOBAL**  
 Débats autour du mieux vivre  
 ensemble, temps avec les  
 entreprises, exposition du travail  
 engagé par les écoles et les  
 associations du quartier.

### Phase 2

**Février-avril 2017**  
**INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT**  
 Ateliers sur chaque secteur  
 précédés de porte-à-porte

**Fin juin 2017**  
**RÉUNION PUBLIQUE** de bilan  
 d'un an de concertation et  
 présentation de la feuille de  
 route pour les années à venir.

## I.1.2 - Un projet global et co-construit

Lancé par une réunion publique en juin 2016 par la Maire-Présidente, le Projet Global Nantes Nord vise à la transformation du territoire dans l'ensemble de ses composantes et de façon totalement co-construite avec les habitants.

Le quartier Nantes Nord fait, en effet, l'objet d'un projet de territoire intégré, se déclinant à la fois sur un volet de cohésion sociale, un volet économique et un volet urbain. Ce projet vise à permettre de définir la cohérence du développement du quartier dans l'ensemble de ses composantes.

Le renouvellement urbain doit non seulement viser une réelle amélioration du cadre de vie des habitants, avec un travail conséquent sur les espaces publics et la requalification d'un parc de logement dégradé, mais également favoriser une approche transversale des différents enjeux liés à l'emploi et au développement économique, au développement durable et à la cohésion sociale.

A la croisée de la volonté de la Loi et des orientations de la Ville et de la Métropole, la question de la participation des habitants est centrale et constitue depuis son démarrage, la pierre angulaire de l'ensemble du projet global.

Des modes de faire novateurs ont et continuent à être mis en œuvre pour aller vers les habitants éloignés des instances de dialogue citoyen, en complément des dispositifs existants.

Cette démarche de co-construction du projet global est continue et s'appuie sur une pédagogie des politiques publiques et sur des projets structurants permettant de gérer les temporalités d'un projet à long terme. Il s'agit de construire et d'animer collectivement le projet de cohésion sociale et territoriale à l'échelle de l'agglomération nantaise, d'une part, et au sein des quartiers de renouvellement urbain, d'autre part.

## Le dialogue citoyen

Lancé en 2016, le Projet Global de Nantes-Nord a été préfiguré dans une logique intégrée conjuguant actions sur le cadre de vie, le développement économique et l'emploi et le vivre ensemble, comprenant tous les champs de la cohésion sociale. A cette exigence globale s'est ajoutée une ambition de dialogue à tous les niveaux.

Le dialogue citoyen du projet global repose sur 3 principes : coconstruire, informer et animer sous différentes formes et à différentes échelles. La diversité des publics a toujours été recherchée : entreprises, agents de terrains, habitants, associations, jeunes, adolescents, enfants, ont été et sont toujours associés à la construction du projet global. C'est ainsi que près de 4 000 personnes ont participé à un évènement du projet global sur les 3 premières années : balades, expositions, porte-à-porte, ateliers, réunions publiques, plantations, animations sur l'espace public, petits-déjeuners d'information, etc. Une habitude de dialogue s'est installée et les phases à venir vont devoir renforcer cette proximité pour accompagner habitants, commerces et associations dans le quotidien des travaux.



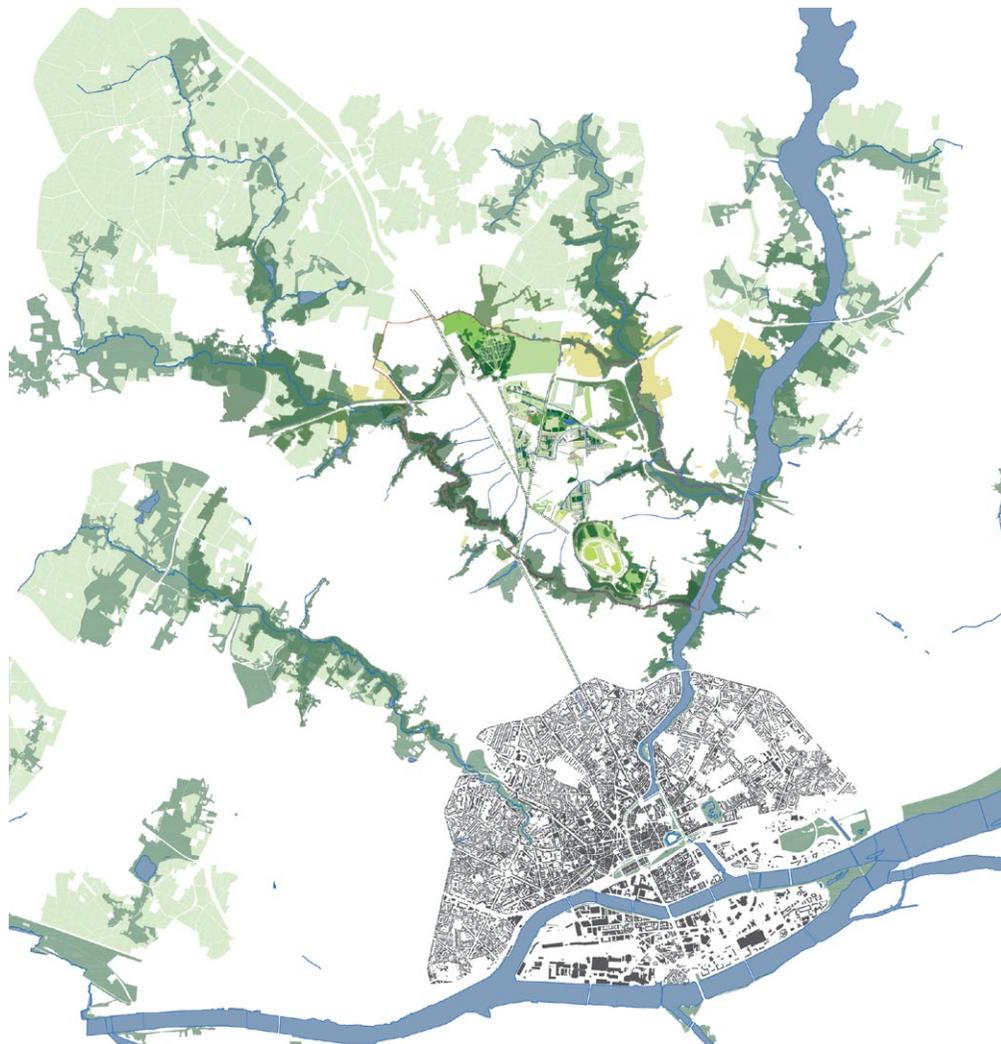
Le lancement de la phase opérationnelle actuelle est accompagné d'une nouvelle AMO concertation « RADAR/ la 3ème Main » qui permettra de poursuivre l'ambition en terme de concertation du projet.

Une première agence a accompagné le lancement du projet et l'élaboration du Plan-Guide Cadre de vie. Les deux années suivantes ont été « gérées » en interne par l'équipe projet. Depuis quelques mois, pour accompagner cette nouvelle phase du projet, c'est une AMO agile, à la fois stratégique et créative, qui vient renforcer l'équipe projet. Elle devra notamment réaliser un Plan Guide du dialogue citoyen pour les 3 années à venir.



### Compléter l'étoile verte - Raccrocher les quartiers nord au territoire métropolitain

Source: Etudes pré-opérationnelles Projet Global Nantes Nord – 2020 - Equipe germe&JAM



### I.1.3 - Une stratégie paysagère et écologique comme matrice fondamentale de l'évolution de Nantes Nord

- **Un environnement paysager exceptionnel, support du projet global**

« Nantes Nord est le quartier le plus vert de Nantes », ce constat, lancé par les services dès le début du projet a été le point de départ d'une analyse précise du végétal sur le quartier et a abouti à la mise en place d'une stratégie paysagère globale et volontaire à l'échelle du quartier géographique : entre le Cens, le Gesvres et l'Erdre.

Cette analyse a débuté par la caractérisation du végétal dans Nantes Nord, allant des délaissés urbains en friche aux grands parcs paysagers des grands ensembles, en passant par les espaces cultivés ; elle s'est, dans un second temps, intéressée à préciser la qualité de ces espaces et des essences qui les composent.

Cet état des lieux paysager a permis de définir les grands principes et les sites du projet urbain : consolider et protéger l'armature paysagère, notamment en cherchant au maximum à préserver les arbres lors de la définition des zones d'implantation des nouvelles constructions.

- **Corridors écologiques : Compléter l'étoile verte- Raccrocher les quartiers nord au territoire métropolitain**

« À l'inverse des grandes issues routières, qui donnent presque toujours naissance à des pédoncles urbains enfoncés loin au travers des campagnes, la Chézine, qui coule du nord-ouest vers le cœur de Nantes, y fait pénétrer avec elle le long de son lit une traînée verte et humide qui disjoint la mosaïque des pâtés de maisons et se prolonge, à peine morcelée, jusqu'à la rue de Gigant, où son cours, à moins d'un kilomètre de la Loire, devient souterrain »

La forme d'une ville - Julien Gracq – éd. José Corti 1990

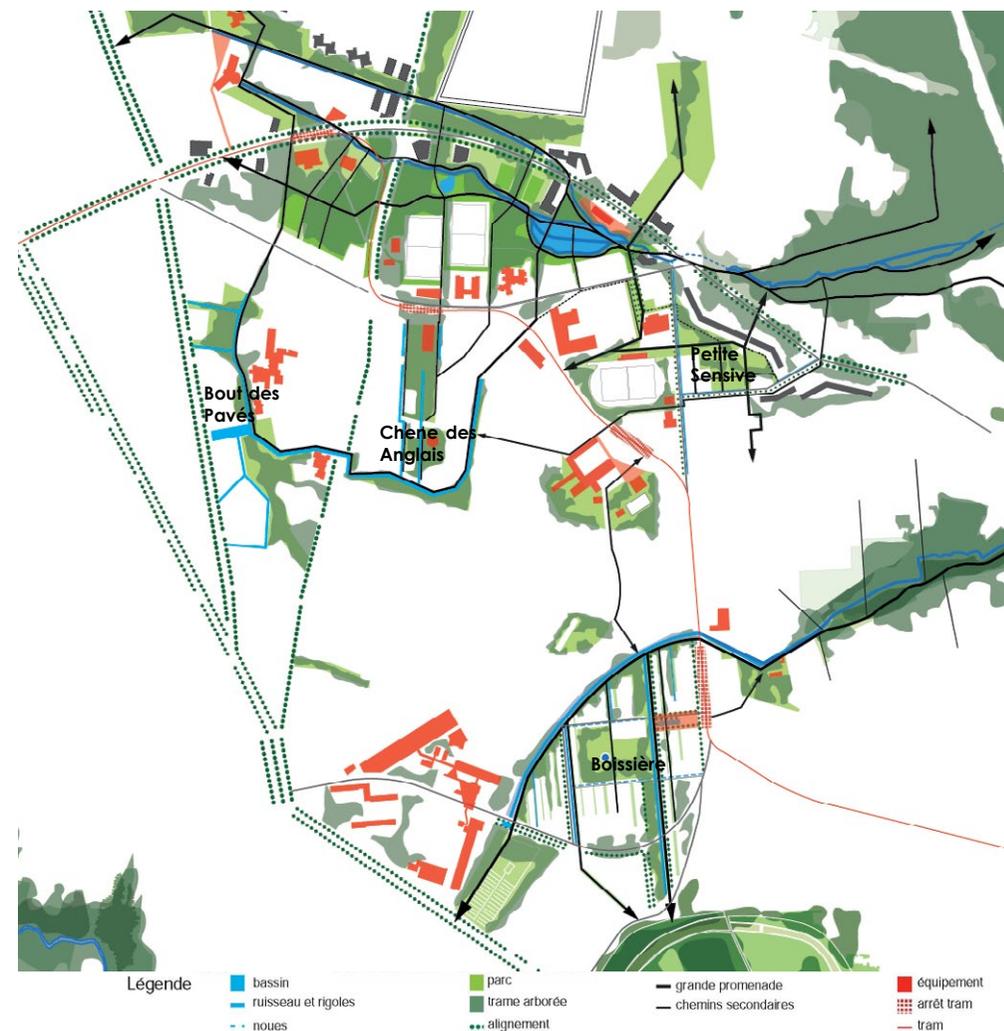
L'identité de la ville de Nantes, sa forme, sa spécificité sont directement issues comme nous le rappelle Julien Gracq de ce double dispositif à la fois géographique, pourrait-on dire géomorphologique, des vallées et de leur contrepoint infrastructurel sur les crêtes. Les quartiers nord de Nantes n'échappent pas à la règle. Il nous semble ici qu'il est encore possible de les rattacher à ce grand dispositif qui fait l'identité de la ville. Le projet urbain et par voie de conséquence celui des espaces publics, propose d'amplifier l'étoile verte et de raccrocher ainsi les quartiers nord au territoire métropolitain. Pour cela un certain nombre de dispositifs architecturaux et paysagers sont proposés puis déclinés par type avec la mise en place d'un vocabulaire situé pour chacun des quartiers, pour les espaces publics, pour l'architecture et les logements.

- **Un système hydraulique amplifié - comme armature des quartiers**

Le territoire des quartiers nord est situé entre le Cens et le Gesvres, installés sur les talwegs des ruisseaux de la Botardière et des Renards. Le projet ne propose pas de retrouver ces vallons tels qu'il étaient avant la construction des quartiers nord, ce qui serait évidemment illusoire. Mais plutôt de les rendre plus visibles, et d'entériner leur rôle d'élément structurant de l'espace urbanisé, en prolongeant à ciel ouvert ces deux ruisseaux jusqu'au cœur des quartiers nord. Cette action ambitieuse fait converger la géographie héritée et le futur métropolitain ; elle constitue une manière de penser la ville de demain autrement, en retrouvant les lieux dans leur géographie originelle, et en leur donnant de nouvelles utilités: L'eau dans la ville permet de limiter les effets d'îlot de chaleur; L'eau retrouvée jusqu'au cœur des quartiers jusqu'au pied des bâtiments fédère un nouveau rapport aux lieux.

### Projet à terme : un système hydraulique amplifié, armature des quartiers

Source: Etudes pré-opérationnelles Projet Global Nantes Nord – 2020 - Equipe germe&JAM



## I.1.4 - Un projet de renouvellement urbain ambitieux

Appuyé par la concertation avec les acteurs locaux, le projet global Nantes Nord a identifié les 5 grands objectifs suivants :

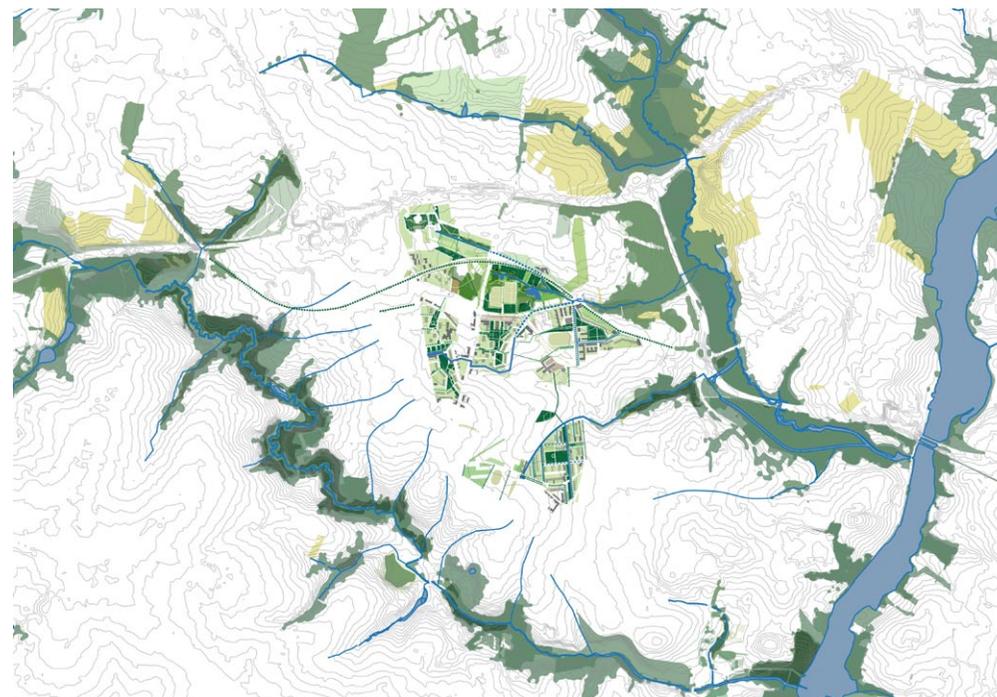
- **Rendre lisible et clarifier le réseau des parcs** par la préservation et le renforcement des espaces plantés existants mais aussi par la volonté de relier les différents espaces pour permettre la création d'un réseau de parcs (espaces publics).
- **Compléter et renforcer les liaisons** par l'amélioration de l'armature est-ouest, la requalification des grands tracés urbains mais aussi par le développement des continuités piétonnes et cyclables.
- **Compléter l'armature des centralités par:**
  - **La restructuration de certains équipements et la consolidation/ la centralisation de l'offre de services publics au cœur du quartier** (Pôle des Services publics - Centralité Champlain, réhabilitation/restructuration des équipements scolaires, etc.);
  - **Une offre commerciale complétée et renouvelée** en accord avec les besoins du territoire et les dynamiques locales (offre de restauration, valorisation des circuits-courts, etc.) et implantée en pied d'immeubles des logements existants et projetés.
- **Améliorer l'attractivité / la diversité résidentielle et la qualité spatiale** avec la démolition de 348 logements sociaux (principalement les T3/T4 et grands logements ) afin de désenclaver le quartier et permettre son ouverture; la construction de 1 130 logements en diversifiant les typologies d'habitats; la réhabilitation de certains ensembles de logements; la densification maîtrisée aux abords des grands tracés.
- **Restructurer et améliorer la stratégie des eaux pluviales** par le remplacement des réseaux vieillissants, la remise à ciel ouvert des cours d'eau qui étaient canalisés, la recherche d'une alternative à la gestion « tout tuyau ».

### I.1.4.1 - La préservation et le renforcement du réseau de parcs

Le plan guide vise à faire des espaces plantés la « charpente » urbaine de Nantes Nord. Il s'agit non seulement de préserver le plus possible les espaces plantés existants mais de les relier et d'en préciser la consistance à la fois urbaine et naturelle, d'équipement et de production, d'écosystème et de biodiversité. Il s'agit de rendre visible la grande armature ancienne et structurante (grands tracés, systèmes des parcs...) et de retrouver la géographie marquée notamment par le système hydraulique et topographique que la ville contemporaine a brouillé et parfois effacé. L'eau est ainsi au cœur du projet d'aménagement. Les études menées dans le cadre des études de secteurs ont montré l'intérêt de restaurer les ruisseaux qui deviennent la matrice du projet paysager et urbain.

#### Préservation et renforcement du réseau de parc

Source: Etudes pré-opérationnelles Projet Global Nantes Nord – 2020 - Equipe germe&JAM



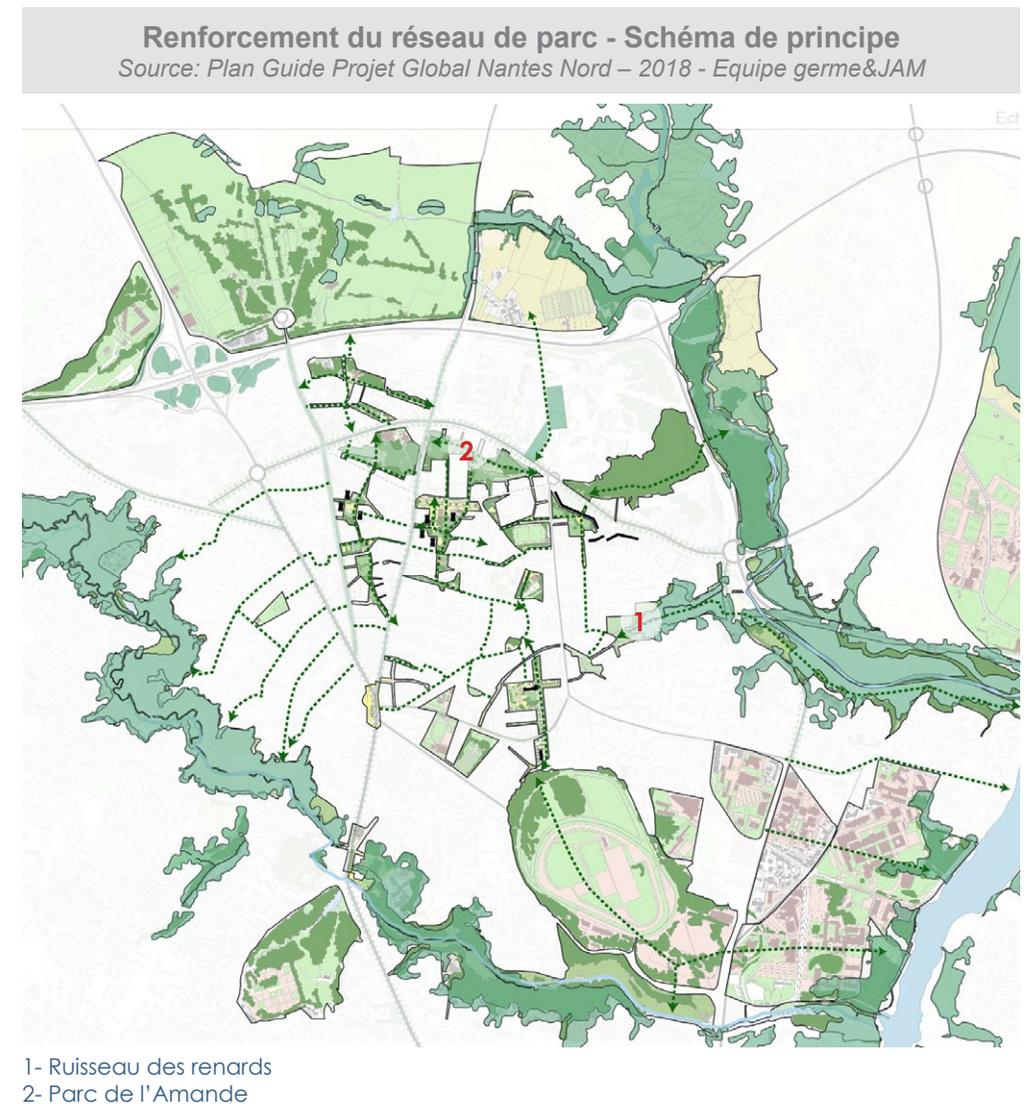
Cet objectif de sédimer la géographie ancienne avec le futur de Nantes Nord conduit à forger l'identité de Nantes Nord. Supports de biodiversité et d'usages multiples, les « archipels » de densité deviennent les vecteurs d'une armature paysagère exceptionnelle qui décloisonne les « quartiers ». Cette ambition implique de partager et de coordonner, avec le Service Espaces Verts et Environnement de Nantes Métropole, la stratégie et les actions d'un « plan vert » pour équilibrer la densification métropolitaine à l'oeuvre.

Les nombreux jardins/parcs intérieurs et/ou invisibles de Nantes Nord sont connectés grâce à la restructuration des espaces publics et des liaisons douces. Certains jardins intérieurs sont restructurés et hiérarchisés afin de rendre lisible le grand système d'espace public, support du réseau de parc de Nantes Nord. Le projet renforce également la valeur publique de ces espaces plantés, support de nombreuses activités, en consolidant les espaces de vie (aires de jeux, terrains de sport) ou encore en y associant une dimension « productive » par la création d'espaces potagers ou jardins partagés.

L'essentiel de l'armature boisée du quartier est conservée et sera complétée par de nouvelles plantations. L'aménagement de l'espace public avec la clarification des grands jardins, la création ou la requalification de voiries pourront nécessiter ponctuellement abattage d'arbre qui seront qualifiés et replantés systématiquement dans le cadre du projet.

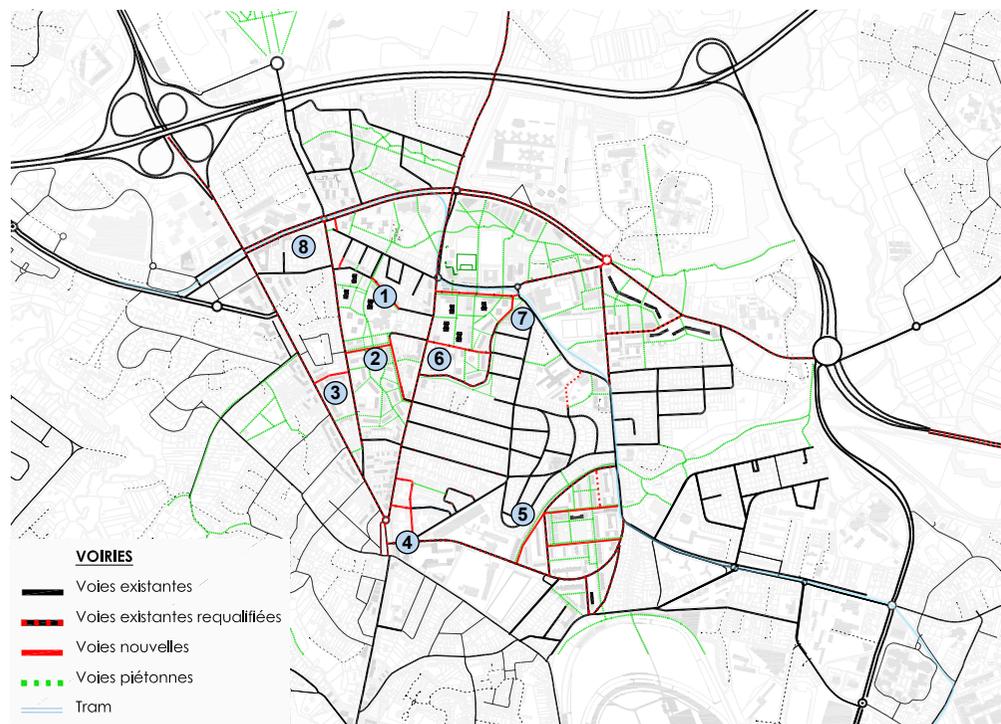
La mise en oeuvre de ces principes dans le projet urbain prendra forme, notamment, au travers de la réouverture du ruisseau des Renards sur la majeure partie de son tracé. Situé au nord du quartier Boissière, la réouverture du ruisseau constitue un projet emblématique de la relation que peut avoir le territoire urbanisé avec son contexte géographique et « naturel ». C'est aussi un projet important sur le plan environnemental (biodiversité, gestion naturelle des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur urbain, ...).

Par ailleurs, le projet rendra visible le parc de l'Amande, grand poumon « vert » du quartier en le rendant accessible et compréhensible. Pour ce faire, le projet consiste à redonner au parc sa grande dimension paysagère en créant de nombreuses ouvertures sur le territoire urbanisé via des liaisons douces continues. Cette réouverture permet de relier le parc au réseau de squares et jardins situés en coeur d'îlots des deux grands ensembles (Bout des Pavés et Chêne des Anglais).



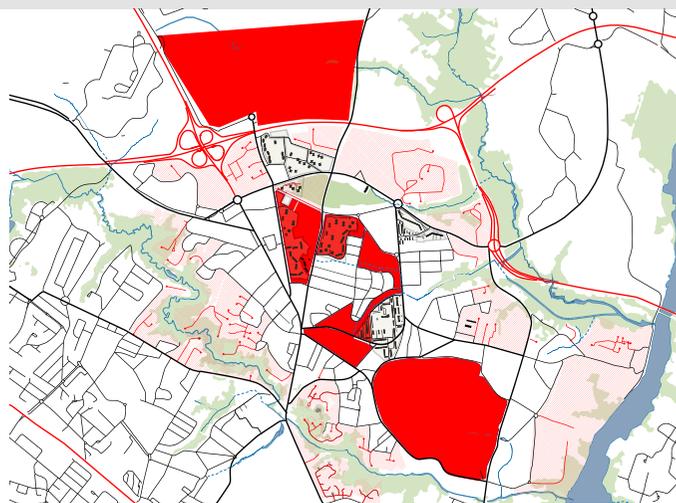
### Renforcement du réseau viaire

Source: CDVIA - Novembre 2019



### Les grandes enclaves

Source: Plan de référence - germe et Jam - Septembre 2019



### I.1.4.2 - Compléter et renforcer les liaisons

Le projet a pour objectif de renforcer la trame viaire existante et de restructurer les espaces en cœur de quartiers afin d'inclure les grands ensembles dans le maillage mais aussi d'offrir une meilleure lisibilité du territoire.

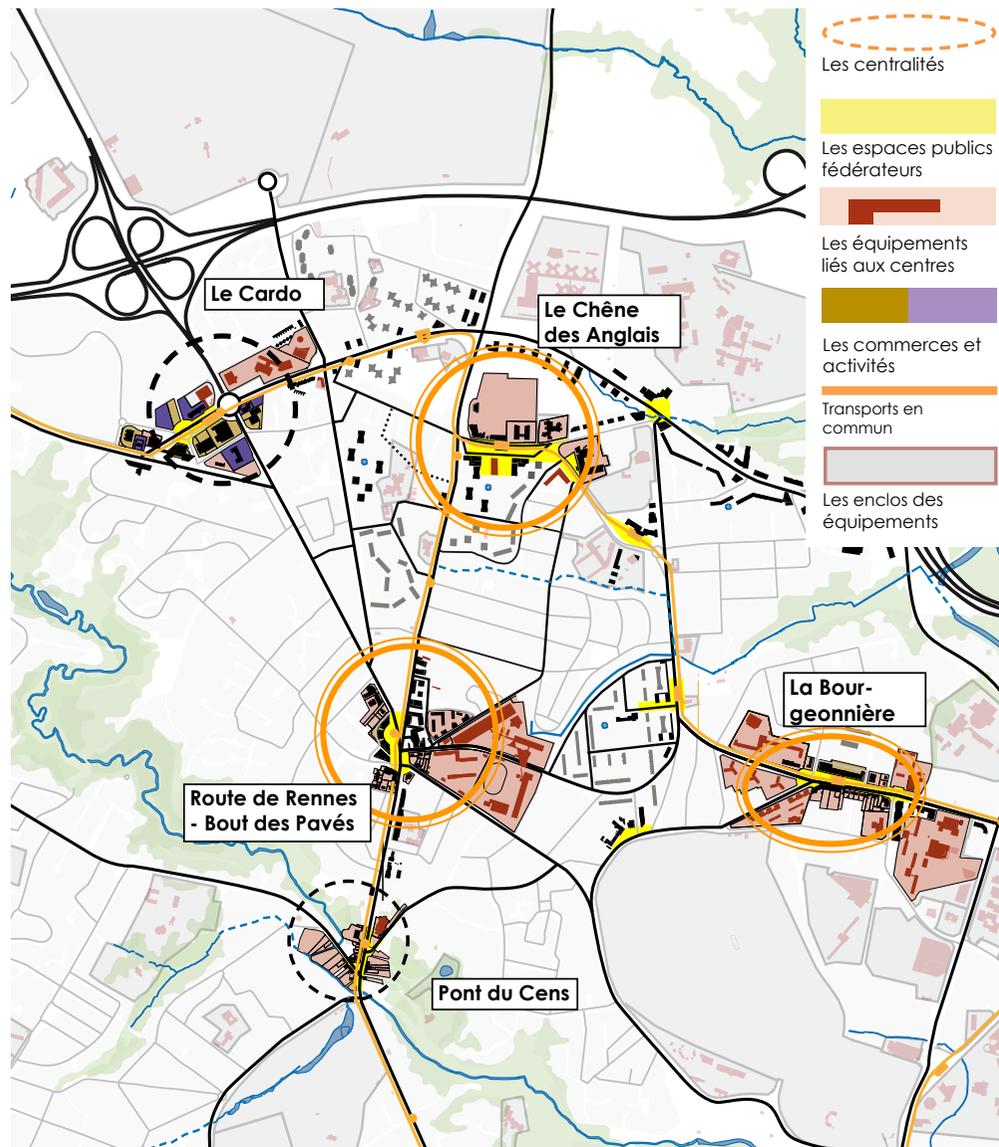
Pour répondre à ces enjeux, le projet permettra de:

- Désenclaver les quartiers en renforçant le maillage des voiries notamment l'armature est-ouest;
- Lutter contre l'autosolisme en renforçant les mobilités douces et en s'appuyant sur la bonne desserte en transports en communs existante;
- Développer les continuités piétonnes et cyclables depuis et vers les stations de bus et de Tramway;
- Adapter la nécessité de limiter la place de la voiture dans l'espace public avec les réalités du quartier.

Dans le but de clarifier et de hiérarchiser le maillage, ainsi que d'y intégrer le quartier, de nouvelles liaisons est-ouest seront créées, généralement dans le prolongement de voiries déjà existantes (cf. carte ci-contre): Avenue de la Grive / Rue de Québec (1); Rue d'Ottawa / rue de Vancouver / rue de la Coulée (2); Route de Rennes / Avenue du Bout des Landes (3); Rue Joseph Marie Jacquard / route de la Chapelle sur Erdre (4); ; Rue Blaise Pascal / rue des Renards (5); Route de la Chapelle sur Erdre / rue Jacques Cartier (6); Rue Jacques Cartier / rue des Renards (7); Rue des Roches / Boulevard René Cassin (8).

### Organiser le quartier autour de centralités

Source: Plan Guide Projet Global Nantes Nord – 2018 - Equipe germe&JAM



#### I.1.4.3 - Le renforcement des centralités de quartier

L'un des grands principes du Plan Guide de Nantes Nord est de compléter le réseau des centralités, aujourd'hui situées en périphérie du quartier. Si des micros-centres de quartiers se sont développés autour de commerces de proximité, notamment à Santos Dumont, sur le boulevard Cassin ou à Boissière, ils ne pondèrent pas suffisamment les centralités périphériques.

La présence de nombreux équipements importants sur la rive Nord de la rue Eugène Thomas, en fait déjà un centre préétabli mais déséquilibré qui peut être consolidé par l'émergence d'une structure spatiale, un « centre », un espace public, compréhensible, visible, attractif et praticable par tous les habitants des quartiers qui gravitent autour de la station de tramway «Chêne des Anglais».

##### Le renforcement de l'offre de services publics au Chêne des Anglais

La centralité du Chêne des Anglais se caractérise par une concentration d'équipements et de services aux habitants dans un périmètre relativement restreint (enseignement, médiathèque, maison de quartier, etc.)

Pour permettre de conforter ce rôle, les espaces publics autour de la station de tramway sont aménagés et valorisés dans le cadre du projet urbain.

La démolition de la tour Champlain 8 donne une nouvelle adresse et les extensions à rez-de-chaussée sur la rue Eugène Thomas viennent conforter l'attractivité des lieux, par la reconquête des sols et le renouvellement des usages aujourd'hui dédiés majoritairement au stationnement.

La restructuration du front bâti sur la rue Eugène Thomas et l'adressage sur la station de tramway permettent de réaffecter des nouveaux usages à la façade sud.

Les équipements actuels seront complétés pour renforcer l'attractivité et l'intensité de ce secteur; dans le cadre de la convention ANRU, plusieurs services publics et programmes ont été fléchés pour être regroupés dans cette nouvelle entité bâtie :

- Mairie annexe Nantes Nord
- CCAS
- Équipe de quartier
- Pôle Erdre & Cens
- Agence de Nantes Métropole Habitat (en RDC du n°10 Champlain)
- Un pôle tertiaire (au n°6 Champlain)
- Un rez-de-chaussée commercial

Il est envisageable que d'autres services tels que le Relais Accueil Parent-Enfant et LAEP puissent s'ajouter à cette programmation.

#### La restructuration et le renforcement des équipements publics existants

La gestion des espaces publics et du stationnement est une condition du projet; la démolition d'une tour crée une perspective qui permet à la fois de dé-densifier, de diversifier et d'ouvrir le site des équipements et de la station de tramway sur le jardin public actuellement « résidentialisé » au Chêne des Anglais.

Les nouvelles opérations de logements livrées sur Nantes Nord (projet global Nantes Nord et Route de Rennes) vont avoir un fort impact sur les capacités des équipements scolaires. Elles engendreront l'arrivée de nouveaux ménages (et donc de nouveaux enfants) qui de surcroît généreront des besoins supplémentaires au niveau du quartier. C'est pourquoi, le projet accompagnera la restructuration de certains groupes scolaires du secteur.

Le projet a pour objectif aussi de renforcer les équipements sportifs et aires de jeux du quartier, parfois vétustes et vieillissants. Il vise également à rendre plus visibles ces équipements, aujourd'hui enclavés.

Les aires de jeux des micro-quartiers sont rénovées et consolidées par la mise en place, en coeur d'îlots, d'une programmation complémentaire permettant de répondre aux besoins de chaque tranche d'âge d'enfants (terrain de sport, balançoire, pump track, etc.). Ces aires récréatives seront couplées avec l'implantation de jardins familiaux en coeur d'îlots qui donne un usage et permettent d'habiter l'espace public. Enfin, le parc de l'Amande constitue un élément structurant du quartier de Nantes Nord, aussi son intégration est -elle un enjeu fort du projet. Les aménagements qui y sont prévus ont vocation à mieux le connecter au quartier et à y intégrer des équipements pour la pratique sportive libre (jeux pour enfants, aire de pratique sportive en libre accès) et la promenade.

#### Une offre commerciale complétée et renouvelée

Le projet vise à enrichir l'offre commerciale et/ou relocaliser certains espaces commerciaux en accord avec les besoins du territoire et les dynamiques locales (offre de restauration, valorisation des circuits-courts, etc.). Ces polarités commerciales de proximité seront correctement dimensionnées et implantées avec les futures opérations immobilières (construction ou réhabilitation).

Au niveau des quartiers Boissière et Petite Sensive, le projet permet la démolition du centre commercial et repositionnement d'un micro-centre au sud du quartier Boissière.

Au niveau des quartiers Bout des Pavés et Chêne des Anglais, le projet prévoit le renforcement de l'offre commerciale au niveau de la rive sud de la rue Eugène Thomas en pied d'immeubles. Celle-ci est dimensionnée pour répondre aux besoins des habitants et actifs du secteurs (restauration, pharmacie, supérette, etc).

La restructuration/consolidation de la centralité Bout des Pavés, située en dehors du périmètre opérationnel, à l'intersection de la Route de Rennes et la Route de la Chapelle-sur-Erdre, est également projetée et viendra compléter le réseau de centralités renforcées dans le cadre du projet.

## Renforcement et restructuration de l'offre de services et équipements publics au sein du micro-centre de quartier du Chêne des Anglais

Source: Plan Guide actualisé Projet Global Nantes Nord – 2020 - Equipe germe&JAM



#### **I.1.4.4 - L'amélioration de l'attractivité/diversité résidentielle et de la qualité spatiale**

##### Le renouvellement du bâti

Le projet proposera une diversification de typologies de logements et de ménages habitants (accession sociale, logement libre). L'attractivité résidentielle se fera aussi par la restructuration du quartier dans un objectif de redynamisation et de diversification sociale. Pour ce faire, 348 démolitions de logements sociaux seront effectuées (principalement les T3/T4 et grands logements) et environ 1 130 constructions de logements seront réalisées (cf. plan à la page suivante).

Ainsi, tout l'enjeu du projet urbain sera de produire une offre adaptée, localisée, ajustée et répondant aux ménages endogènes et exogènes au territoire de Nantes Nord.

Enfin, certains ensembles de logements seront réhabilités avec, comme objectif, une amélioration de la qualité du bâti et une meilleure insertion dans le tissu urbain et dans les espaces publics avoisinants. La réhabilitation de ces logements pourra permettre ponctuellement, et notamment autour des nouvelles centralités, l'apport de nouveaux services en rez-de-chaussée.

##### Les opérations de densification

Le projet prévoit également une densification des constructions le long des grands tracés urbains, sans impact sur le tissu pavillonnaire des cœurs de quartiers qui sera préservé. Cette densification deviendra l'armature ou la « vitrine » du projet d'ensemble de Nantes Nord. Elle permettra la programmation d'une offre de logements diversifiée. La densification est ainsi ciblée sur les grandes voies suivantes: le boulevard Einstein/Cassin; la route de la chapelle sur Erdre; l'avenue du Bout des Landes; l'axe Renards/Santos Dumont; la rue de la Fantaisie; la rue Eugène Thomas.

##### La clarification du foncier

La recomposition urbaine s'appuie sur un découpage parcellaire et une domanialité clarifiés qui permet d'intégrer les parcelles résidentielles au domaine privé et de renforcer la qualité de l'espace public alors clairement défini.

Cette clarification du statut des sols sera basé sur un projet paysager ambitieux de délimitation des espaces privés et des espaces publics. Les délimitations seront ciblées principalement dans des formes paysagères afin de consolider la valeur paysagère du site.

### Programme de démolition

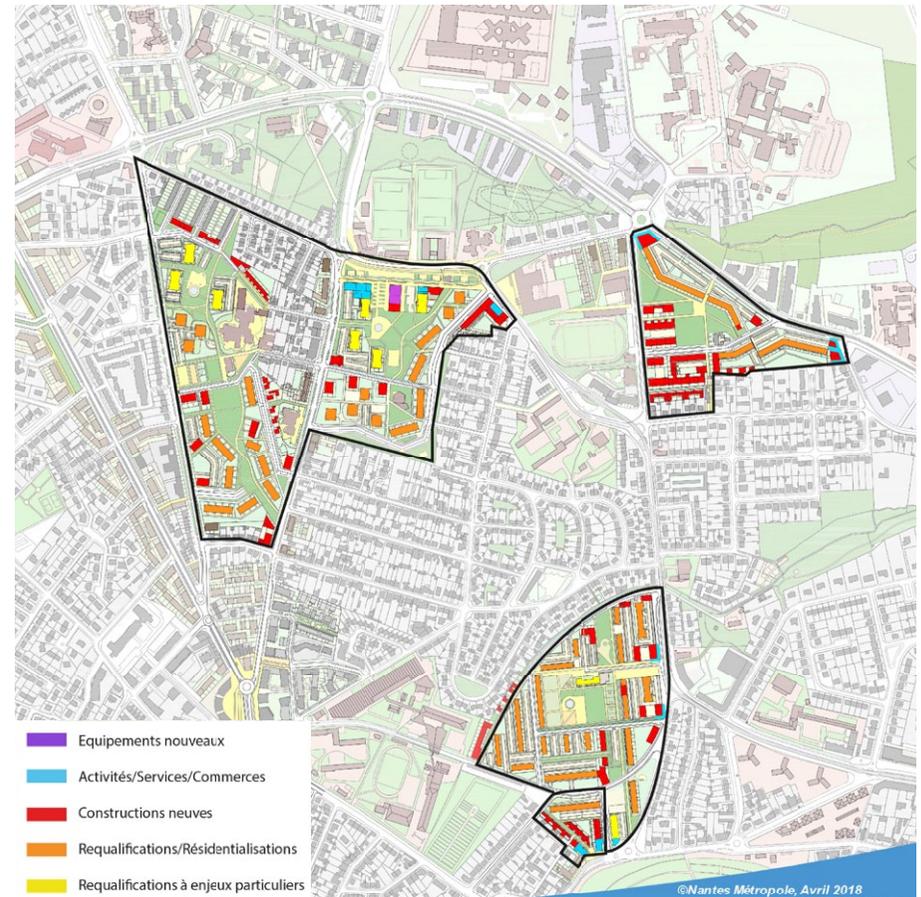
Source: Carnet de plans généraux Projet Global Nantes Nord – 2019 - Equipe germe&JAM



- Démolitions ciblées dans les 4 secteurs
- Logements sociaux existants
- Site d'étude

### Synthèse de la programmation à terme

Source: Dossier NPNRU - Nantes Métropole - Juillet 2018

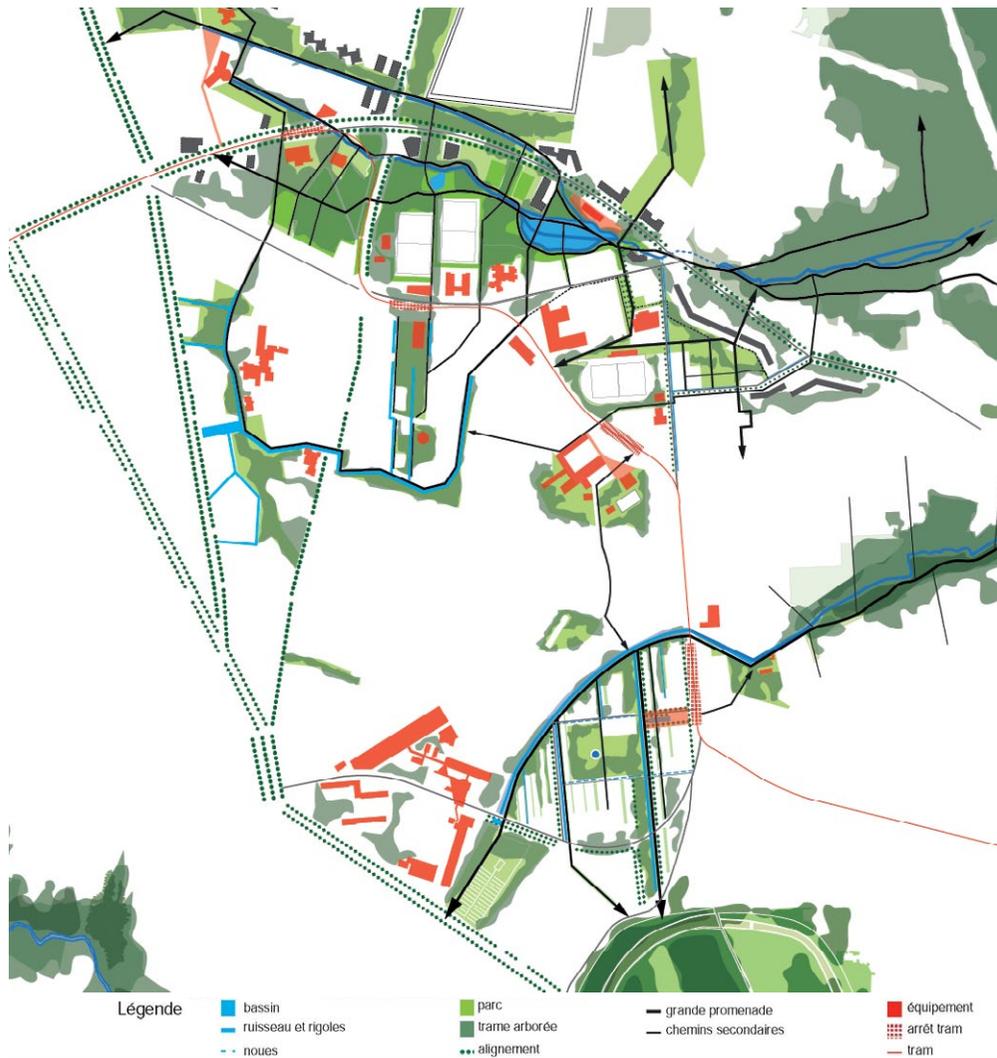


- Equipements nouveaux
- Activités/Services/Commerces
- Constructions neuves
- Requalifications/Résidentialisations
- Requalifications à enjeux particuliers

©Nantes Métropole, Avril 2018

### Un système hydraulique amplifié comme armature de quartier

Source: Etudes pré-opérationnelles Projet Global Nantes Nord – 2020 - Equipe germe&JAM



#### I.1.4.5 - La gestion des eaux

Actuellement, la gestion des eaux pluviales dominante sur le secteur de Nantes Nord est une gestion «tout tuyau», caractérisée par la collecte des eaux de ruissellement par de grilles ou avaloirs, puis leur évacuation vers des canalisations enterrées qui se rejettent directement dans les cours d'eau canalisés.

Cette gestion «artificielle» n'est plus préconisée aujourd'hui, compte tenu de ses incidences potentielles: risque accru de débordement des cours d'eau en aval, réduction de l'alimentation des nappes souterraines, détérioration de la qualité du milieu récepteur,...

**Aussi, comme le préconise le PLUm, le projet intègre la gestion des eaux de pluie par des techniques alternatives.** Les objectifs premiers sont, d'une part, l'épuration des eaux au fil de l'eau et la régulation des débits dans les réseaux ou ouvrages (par rétention) et d'autre part, la réduction des volumes s'écoulant vers l'aval (par infiltration et évapotranspiration).

La redéfinition des espaces publics offre ainsi l'opportunité de réduire la collecte en tuyaux pour favoriser une gestion en surface, qui permettra de ralentir les écoulements et d'améliorer la qualité des eaux rejetées au milieu naturel.

L'ambition du projet est double :

- Faire migrer la structure locale de gestion de l'eau vers un système à ciel ouvert, sans pour autant durcir les règles au niveau des bâtiments existants conservés (privilégier l'investissement dans la qualité de l'habitat et dans des espaces extérieurs au profit des habitants)
- Envisager la réouverture de l'armature principale d'écoulement qui traverse le site, ou a minima mettre en place une ossature principale d'écoulement et de rétention qui suit le talweg traversant le site (et qui préserverait la capacité, à plus long terme, de mettre à ciel ouvert le tuyau de transit existant).

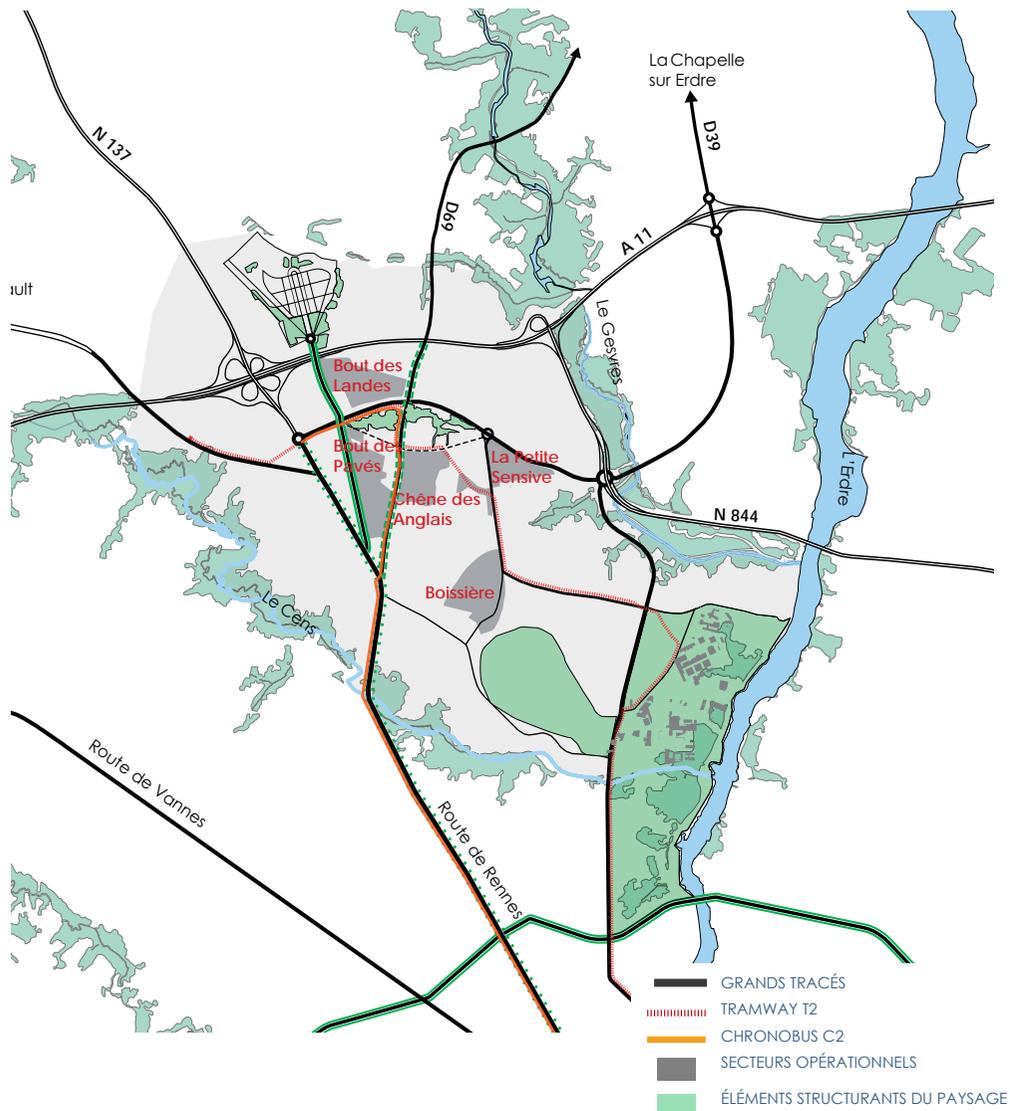
## **I.2 - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A ÉDIFIER DANS LA ZAC**

En termes de construction, le plan guide mis à jour en juillet 2020 énonce sur le projet global le programme prévisionnel suivant :

- 70 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher construit en densification soit environ 1130 logements.
- 8 094 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour accueillir des activités, des commerces ou des services.

### Éléments structurants du territoire

Source: Plan guide Projet Global Nantes Nord - 2018 - Equipe germe&Jam



## I.3 - Description de l'état initial du site et de son environnement

### I.3.1 - Localisation du site

Le site d'étude prend place sur la commune de Nantes située en région des Pays de la Loire. Elle fait partie de la métropole nantaise qui regroupe aujourd'hui 24 communes, et forme un bassin de vie autour de sa ville centre, qui est aussi la Préfecture du département de Loire-Atlantique (44).

Le site d'étude est localisé plus précisément au niveau du quartier Nantes Nord, soit à environ 4.5 kilomètres à vol d'oiseau par rapport au centre-ville. Il s'implante sur un territoire de vallées et s'inscrit dans un environnement urbain où se mêlent logements (majoritairement sociaux) et petits commerces.

Situé entre les vallées du Gesvres et du Cens, le site d'étude d'une superficie de 80 ha environ prend place sur un terrain à dominante urbaine et s'inscrit dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)<sup>1</sup> suivants:

- Bout des Pavés
- Chêne des Anglais
- Petite Sensive
- Boissière

Ces quartiers listés ci-dessus constituent le plus grand quartier d'habitat social nantais (avec 68% de logements locatifs sociaux).

Le projet est délimité par:

- A l'ouest, la vallée du Cens et la route de Rennes;
- A l'est, la vallée du Gesvres;
- Au sud, l'hippodrome et la vallée de l'Erdre;
- Au nord, l'autoroute A11, limite de l'aire urbanisée.

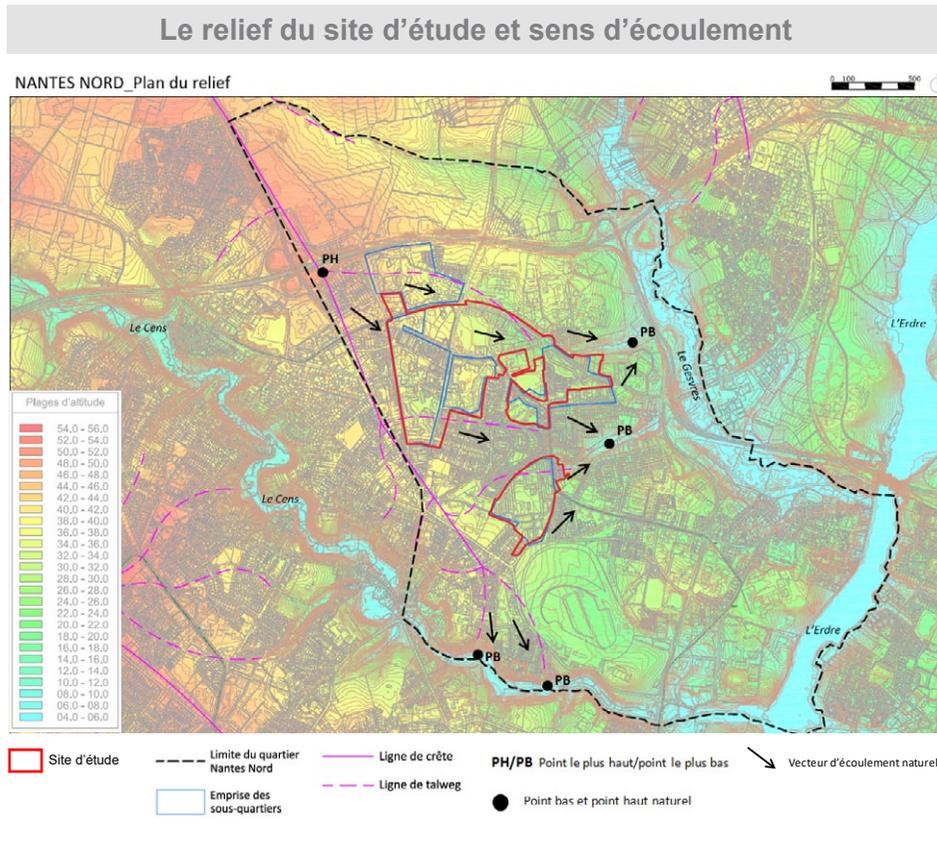
### I.3.2 - Le milieu physique

#### Le relief

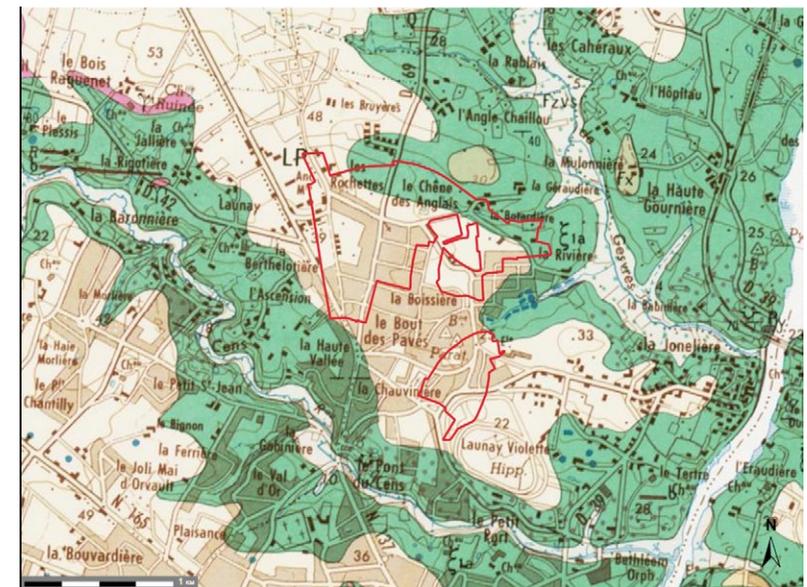
Nantes se caractérise par la présence d'espaces vallonnés et de bocage façonnés par un réseau hydrographique dense et hiérarchisé, convergent vers la Loire. Au niveau de la zone d'étude, la topographie est peu prononcée (entre 2% et 3%). Le site pente globalement du nord-ouest au sud, sud-est. Il comprend une ligne de crête principale à partir de laquelle démarrent plusieurs talwegs qui suivent la pente globale du site.

#### La géologie

Le sous-sol de Nantes est composé de roches le plus souvent siliceuses, métamorphisées et fracturées. L'eau souterraine est présente dans les fissures profondes et dans les zones altérées de surface. A l'échelle du projet, d'après la carte géologique de Nantes, le site repose sur des formations d'altération de surface, terre végétale, limons de recouvrement, remblais et sur un substratum de micaschiste (roche formée d'argile).



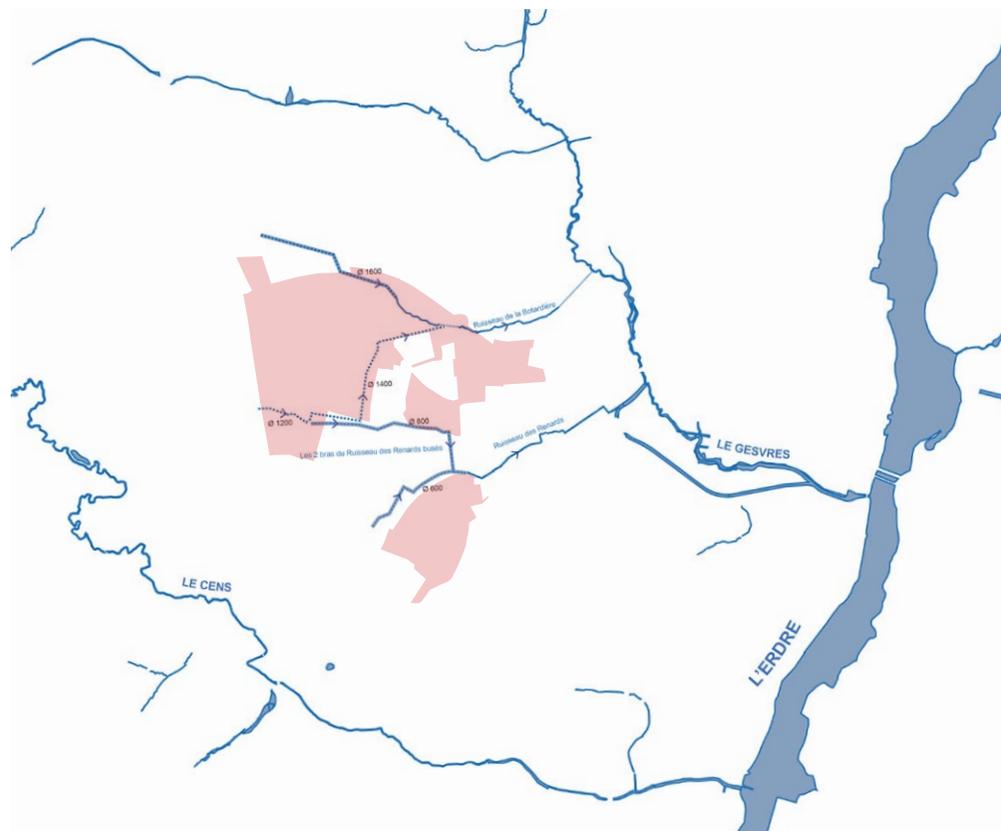
**La géologie du site d'étude**  
 Source : carte géologique au 1/50 000 du BRGM - Site: [infoterre.brgm.fr](http://infoterre.brgm.fr)



- TR Terrains rapportés
- LP Recouvrement des plateaux
- E Dépôts de pentes
- Fz Alluvions fluviales modernes
- Fzvs Vase et sable
- Fy Alluvions fluviales anciennes de basse terrasse
- Fx Alluvions fluviales anciennes de moyenne terrasse
- p2M Pliocène marin, sables rouges et graviers
- ξ2a Micaschistes albitiques à muscovite et chlorite
- ξ1a Micaschistes albitiques à deux micas (biotite partiellement chloritisée)
- ξ1a-1 Micaschistes albitiques à deux micas avec intercalations de gneiss oligoclasiqes

### Réseaux des bassins versants naturels

Source: Plan guide Projet Global Nantes Nord - 2018 - Equipe germe&Jam



Site d'étude

### L'eau

3 cours d'eau ceignent le quartier respectivement à l'est, à l'ouest et au nord-est. S'y ajoutent les trois ruisseaux affluents du Gesvres :

Le ruisseau de la Ménéardais, d'environ 2.8 km, est entièrement calibré en fossé ;

Le ruisseau des Renards, d'environ 1.8 km, situé au nord-est du quartier la Boissière. Une partie du ruisseau est canalisée en souterrain dans sa moitié amont (de la rue Alfred de Vigny, avenue du ruisseau, arrière nord de la rue de Gesvres, jusqu'à la route de la Chapelle), l'autre partie est calibrée en fossé dans sa moitié aval ;

Le ruisseau de la Botardière, d'environ 1.1 km, est en partie canalisé au niveau du franchissement du rond-point de la Géraudière, l'autre est calibrée dans la partie amont au niveau du Parc de l'Amande.

Enfin, on retrouve un affluent du Cens: le ruisseau de la Censive, d'environ 0.8 km, situé au sud-est du quartier et à proximité de l'hippodrome est entièrement calibré en fossé.

### I.3.3 - Les paysages

#### Le paysage nantais

Le paysage nantais est composée d'un relief peu accentué, mais vallonné, façonné par un réseau hydrographique dense et hiérarchisé convergent vers la Loire. Il est représenté par une mosaïque de paysages: des paysages urbains formant de grands quartiers et découpés par cinq vallées majeures apportant un caractère fluvial à l'agglomération nantaise, des paysages ruraux, etc.

#### Le paysage du territoire Nantes Nord

Le site d'étude se situe au niveau de l'unité paysagère de la «Mosaïque urbaine de quartier d'habitat» dénommé aussi «quartier Nantes Nord».

Le quartier Nantes Nord est défini comme le plus «vert» de Nantes et présente une géographie marquée par les vallées puisqu'il s'implante entre la vallée du Cens à l'ouest et les vallées du Gesvres et de l'Erdre à l'est. Ces sillons boisés parcourent discrètement la ville et se ramifient en petits cours d'eau (Erdre, Cens, Gesvres). Ce sont aussi les «valleuses» de la Bottardière, du ruisseau des Renards et de son affluent irriguant le Bout des Pavés qui structurent en son coeur le territoire de Nantes Nord (cf. carte p.38 - L'hydrographie du quartier Nantes Nord). Notons également l'hippodrome et le golf de Nantes, espaces verts structurant du quartier Nantes Nord.

## Caractère végétal du secteur Nantes Nord

Source: *Projet Global Nantes Nord - 2019- Equipe germe&Jam*



### PAYSAGE \_ Caractères du végétal

#### 1-Parcs, Jardins et Equipements

- Parcs
- La ville-parc des grands Ensembles
- Equipements
- Stades et pelouses

#### 2 -Espaces Naturels

- Vallées et ripisylves associées
- Boisements
- Landes et prairies

#### 3-Espaces culturels

- Parcelles cultivées
- Jardins partagés
- Anciennes parcelles enfrichées, ou en jachère

#### 4 -Espaces banalisés et résiduels

- Délaisés de voie, et espaces résiduels
- Friches
- Boisements de talus de voie

#### 5 - Structure ornementale

- Plantations et boisements ornementaux
- Plantations d'agrément
- Arbres d'alignement
- Structure bocagère

#### 6 - Jardins privés

- Jardins privés

Cette unité paysagère se caractérise également par un tissu urbain continu ceinturant le nord de l'agglomération nantaise, mêlant habitats (logements variés allant des simples maisons de villes mitoyennes à des grands bâtiments de logements sociaux) et commerces (présence de petites centralités) de proximité. Ces habitations à forte dominances sociales forment des micro-quartiers (Bout des Pavés, Chêne des Anglais, Bout des Landes, Petite Sensive, Boissière) définis comme «quartiers prioritaires» sur l'agglomération. Ces micro-quartiers renferment des îlots jardinés verts amenant un contraste avec les grands boulevards urbains situés en façade.

Quartier rural, jusqu'à la fin des années 50, Nantes-nord a su conserver de vastes espaces verts malgré la pression de l'urbanisation, dévoreuse de terres. Néanmoins, l'urbanisation soudaine et peu maîtrisée du territoire a rendu les espaces naturels (notamment le parc de l'amande) invisibles et peu accessibles. De plus, le quartier abrite de nombreux jardins familiaux localisés au niveau du parc de l'Amande et au nord du quartier. Des parcelles maraîchères sont aussi présentes et occupées par des professionnels. Enfin, la strate arborée du quartier Nantes Nord est composée d'essences locales, reliquats d'anciennes haies bocagères et ornementales qui viennent structurer le paysage. Cependant certains quartiers comptent de nombreux arbres vieillissant et pouvant présenter des risques.

Au sein des quartiers, la structure viaire est souvent en impasse ou à sens-unique ce qui engendre des difficultés à se repérer géographiquement et à comprendre l'agencement du quartier. En termes topographique, le territoire de Nantes Nord est constitué de nombreux points hauts et points bas, apportant des points de vue sur le quartier.

### Le paysage de la Boissière

Le quartier Boissière offre un environnement assez ouvert où se mêlent végétal et grands ensembles qui viennent obstruer par intermittence le champs de vision. Des éléments paysagers majeurs structurent ce quartier avec la proximité directe de l'hippodrome au sud ou encore la promenade des Renards prenant place le long du ruisseau des Renards au nord.

### Le paysage du Bout des Pavés et du Chêne des Anglais

Dans les quartiers Bout des Pavés et du Chêne des Anglais, on perçoit deux ambiances distinctes: le quartier pavillonnaire et les logements collectifs sociaux accompagnés de leurs espaces vert. L'élément paysager majeur est le parc de l'Amande.

### Le paysage de la Petite Sensive

Au niveau du quartier de la Petite Sensive, le parc de logements privés est prédominant avec la formation de petits impasses où se regroupent des maisons pavillonnaires individuelles. En arrière plan, on aperçoit de grandes barres d'immeubles qui surplombent le paysage et marquent l'horizon du quartier. Ces grandes barres dessinent un quartier aéré et marqué par une strate arborée.

## **1.3.4 - La place du site dans le réseau d'espaces naturels**

Le projet de renouvellement urbain dans les quartiers nord de Nantes n'est pas concerné par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés par la Trame Verte et bleue, et la zone d'étude n'est pas en contact direct avec ces derniers: Elle est située au sein de la tâche urbaine, qui constitue une zone de fragmentation connue.

Néanmoins, des réservoirs de biodiversité se situent de part et d'autre du site d'étude. Les corridors les plus proches sont situés à l'est avec les vallées du Gesvres et de l'Erdre et à l'ouest avec la vallée du Cens (Trame Verte).

Au sein de l'aire d'étude, se trouvent des secteurs naturels de loisirs et de nature en ville, des Espaces Paysager à Protéger (EPP) ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC), notamment avec le parc de l'Amande et l'hippodrome. Les alignements d'arbres, les haies, les parcs, les jardins ainsi que les boisements urbains (flots boisés) peuvent aussi être composés d'une biodiversité riche.



*Prairies mésophiles non communautaire*



*Friche*

*Chênaie en contexte urbain*



*Pelouse anthropogène*

*Parc*



*Pelouse anthropogène*

*Fourré humide*

## L'environnement urbain du territoire Nantes Nord

Source: Diagnostic Projet Global Nantes Nord - 2017 - Equipe germe&Jam



- FAUBOURG ET TISSU DE RUE
- LOUCHEURS ET CITÉS JARDIN
- NOUVEAUX VILLAGES ET LOTISSEMENTS EN RAQUETTE
- «GRANDS ENSEMBLES»
- ÉQUIPEMENTS

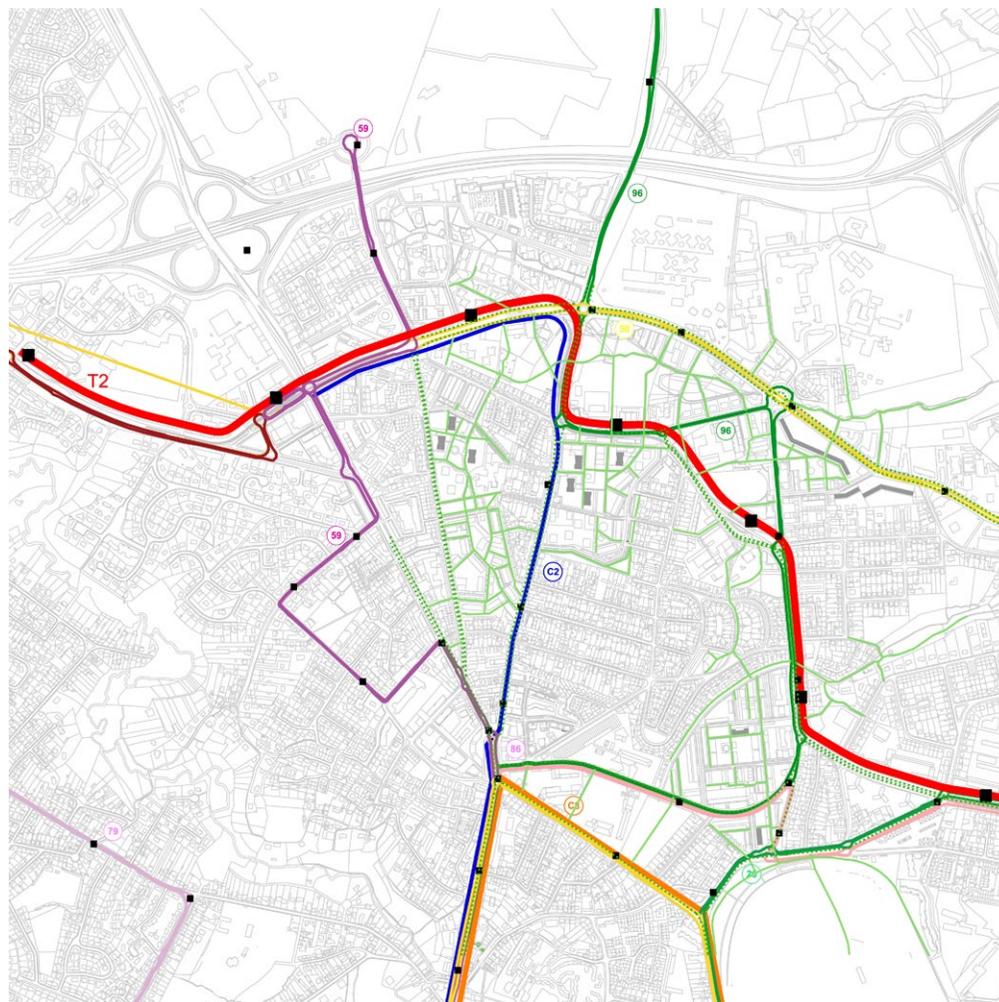
### I.3.5 - Le contexte urbain

Le quartier Nantes Nord se caractérise par l'hétérogénéité morphologique de son territoire où la végétation est présente sur plusieurs formes (jardins, zones boisées, parcs, alignements) et qui caractérise le quartier comme le plus «vert» de Nantes. Le quartier Nantes Nord tire son identité des éléments suivants:

- Faubourgs et rues, correspondant au tissu ancien qui a formé la ville. Ce tissu ancien est localisé le long des grands axes, notamment le long du Boulevard Robert Schuman et la Route de Rennes;
- Lotissements Loi Loucheur et cités jardins, correspondent à des maisons financés par l'Etat pour favoriser l'habitation populaire. Ces maisons ont été construites pour la plupart après la guerre et assez rapidement pour remplacer des habitations insalubres. On les retrouve au nord du Bout-des-Pavés ainsi qu'au niveau de la Petite Sensive et de la Géraudière.
- Nouvelles constructions et lotissements en cul de sac avec des boucles et des raquettes de retournement.
- Grands ensembles d'habitats social de dimension modérée, construits pour la plupart aux alentours des années 1960, englobés et plus ou moins bien intégrés dans le tissu pavillonnaire existant. Les quartiers d'habitats social sont généralement peu maillés et forment de grands îlots peu traversés qui fragmentent le territoire.
- Grands domaines monofonctionnels et équipements avec notamment le centre de détention de Nantes, le site technopolitain de la Géraudière, le cimetière américain, l'hippodrome, le golf Bluegreen Nantes-Erdre, etc.

### Réseaux de transport et modes doux du secteur Nantes Nord

Source: Equipe germe&JAM



- TRAM
- CHRONOBUS
- BUS
- BUS
- ARRÊTS
- ⋯ LIAISONS PIÉTONNES ET CYCLABLES

### I.3.6 - Les mobilités et déplacements

Le réseau viarie du quartier Nantes Nord est marqué par un développement d'axes nord-sud reliant le périphérique nord au centre-ville et un développement d'axes est-ouest reliant les différents pôles de quartier. Aujourd'hui, le maillage routier est fragmenté et incomplet sur le territoire Nord de par les trois constats suivants: les vallées du Cens et du Gesvres forment une véritable barrière entre l'est et l'ouest et induisent l'enclavement du quartier ainsi que des problèmes de congestion aux points de franchissements, les grands îlots d'habitat (Bout des Pavés, Chêne des Anglais) engendrent un manque de liaisons est-ouest rendant la traversée du quartier Nantes Nord compliquée et peu lisible, une prédominance des voies en impasse dans les quartiers Nord qui pénalise le fonctionnement et la continuité urbaine.

La ville de Nantes poursuit son effort dans le développement des continuités cyclables et piétonnes avec la création d'axes est-ouest et nord-sud. Néanmoins, le quartier Nantes Nord comprend un réseau très discontinu de liaisons douces qui nuit à son irrigation. De plus, les espaces paysagers structurants de type vallées, parcs, jardins, cours d'eau souvent peu-visibles ou encore intraversables rendent le territoire difficilement praticable et peu lisible pour les piétons.

Nantes Nord est parfaitement desservi en transports en commun par le tramway, le chronobus ou encore le bus. La fréquence est élevée en période de pointe avec un passage toutes les 5 minutes environ dans les deux sens et une amplitude horaires importante allant de 4h30 à 0h00. Enfin, chaque habitant du périmètre d'étude se trouve à moins de 500 mètres d'un transport en commun.

## I.4 - Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme et de son insertion dans l'environnement

### I.4.1 - Les documents d'urbanisme applicables

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale

La Ville de Nantes rentre dans le périmètre du SCoT Nantes Saint-Nazaire qui a été approuvé le 19 décembre 2016 et mis en application le 21 février 2017.

Le SCoT affirme les engagements pour le développement du territoire à l'horizon 2030 afin de garantir son positionnement juste dans un contexte de métropolisation, de compétition entre territoires et de changements sociaux nombreux.

Ces engagements sont portés par les ambitions suivantes:

- La solidarité et de la cohésion et de la mixité sociale
- L'emploi et de l'attractivité
- Un territoire durable
- La préservation d'une forme urbaine originale
- Une métropole mobile

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'organise en 6 grands axes transversaux :

- La prise en compte de toutes les échelles du Grand-Ouest au quartier, en lien avec l'ensemble des collectivités et acteurs socio-économiques concernés;
- La responsabilité démographique, économique et environnementale; les solidarités territoriales, sociales et générationnelles;
- L'optimisation et la préservation durable, de toutes les ressources, environnementales, mais aussi économiques, humaines, en équipements et services;
- La proximité, et l'adaptation aux spécificités des contextes et identités locales;
- La conjugaison des différents projets territoriaux et thématiques; l'articulation et la contribution des compétences et des projets locaux dans un cadre collectif;
- Le développement d'outils d'observation et d'évaluation; le partage des expériences et des initiatives; le soutien à la mise en oeuvre partenariale des actions.

Ci-dessous sont repris les principales orientations et objectifs pour le territoire Nantes-Saint-Nazaire en lien avec le projet global Nantes Nord:

#### ■ Habitat

- Construction de logements: Assurer une production suffisante et bien répartie sur le territoire;
- Parc existant: Assurer la qualité des logements dans le temps;
- Besoins en logements: Répondre à tous les habitants:

#### ■ Économie

L'objectif est de créer de l'emploi partout en misant sur les complémentarités entre territoires et en priorisant les centralités. En termes agricole, l'objectif est de maintenir les grands équilibres du territoire et assurer la pérennité des espaces agricoles.

#### ■ Environnement

L'objectif est de prendre part à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'économie des ressources naturelles en renforçant les performances énergétiques dans les extensions de l'urbanisation ; en développant les réseaux de chaleur et en valorisant mieux les énergies de récupération; en protégeant les continuités écologiques réservoirs de biodiversité (préservation des trames vertes et bleues, préservation des zones humides), en assurant le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et en recherchant la restauration des milieux.

#### ■ Risques

L'objectif est de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques liés à l'eau dans un souci d'adaptation au changement climatique; Améliorer la gestion du ruissellement pluvial; maîtriser l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques et souterraines (identifier et conserver les zones calmes en milieu urbain, encourager les mobilités douces...)

#### ■ Mobilité

Les objectifs sont d'intensifier les centralités pour renforcer la proximité; développer dans toutes les centralités la mobilité du 10 min à pied et 5 min à vélo; développer les aménagements à destination des modes actifs; favoriser un espace public partagé et apaisé et inciter aux changements de comportements en faveur des modes actifs...

#### Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2018-2027 perspectives 2030 a été approuvé par le Conseil métropolitain, le 7 décembre 2018.

4 grandes affirmations sont portées par le PDU :

- Faciliter les usages pluriels à toutes les échelles du territoire, en élargissant le panel des services de déplacements et en facilitant le passage d'un service à un autre;
- Maintenir la performance des services de déplacement, particulièrement pour les transports collectifs;
- Favoriser une mobilité de proximité douce et apaisée et développer des continuités cyclables structurantes;

- Impulser de nouveaux usages des véhicules, plus partagés.

Nous reprenons ci-dessous les actions susceptibles de concerner le projet: Incitation forte à la pratique des modes actifs par l'aménagement des espaces public et sa qualité pour réduire les émissions de particules fines.

- Intégrer les objectifs d'une mobilité durable dans tout projet urbain;
- Généraliser la ville apaisée au service d'un cadre de vie de qualité;
- Favoriser les modes actifs pour les déplacements de proximité;
- Favoriser l'usage des modes actifs pour relier les territoires.

Maintien des corridors écologiques existants et des coupures d'urbanisation.

- Se doter d'outils pour garantir les conditions d'une mobilité durable dans le développement du territoire;
- Généraliser la ville apaisée au service d'un cadre de vie de qualité.

### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

L'ambition est d'offrir à chacune et chacun, des possibilités de se loger facilement, en répondant aux besoins des habitants (type d'habitat, forme urbaine, localisation) ainsi qu'aux besoins liés à la croissance démographique (solde naturel et solde migratoire). Pour répondre aux attentes des ménages, une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives sur l'offre de logements neufs a été réalisée pour faire en sorte que l'ensemble de la production de logements partage les mêmes référentiels de qualité. Les préconisations sont les suivantes:

- Réorienter la production vers des plus grands typologies et des petites typologies;
- Renforcer les objectifs de praticité et de confort du logement (espace de rangement et de stockage, optimisation de l'organisation des logements, fonctionnalités des balcons, intimité des espaces, etc.);
- Promouvoir l'accessibilité universelle (l'accès en ville pour toutes et tous);
- Assurer la bonne application de la Réglementation Thermique en vigueur et anticiper vers les nouvelles normes à venir.

### **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)**

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été approuvé par le Conseil métropolitain en date du 5 avril 2019. Ce document d'urbanisme intercommunal rassemble les 24 communes de la métropole nantaise dont la Ville de Nantes. Il a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie futur des habitants de la métropole à l'horizon 2030.

Le PLU métropolitain entend relever trois grands défis:

- Développer une métropole du bien-vivre ensemble et de la solidarité (en termes de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et de services du quotidien, tout en préservant la nature en ville);
- Faire de la métropole un territoire de référence pour la transition écologique et énergétique (en termes d'aménagement durable);
- Agir pour une métropole innovante, créative, attractive et rayonnante.

Les orientations stratégiques reprises au PADD du PLUm sont développées sous 4 grandes thématiques: l'environnement, le développement économique, l'habitat et la mobilité.

Le renouvellement urbain vise une réelle amélioration du cadre de vie des habitants avec un travail conséquent sur les espaces publics et la requalification d'un parc de logement dégradé, mais vise également à favoriser une approche transversale des différents enjeux dont le premier pilier est l'emploi mais aussi le développement durable et à la cohésion sociale.

Les différents quartiers d'étude se situent dans les zones UM et NI:

- La Boissière en zone UMb;
- La Petite Sensive en zone UMb et UMc;
- Le Chêne des Anglais en zone UMb;
- Le Bout des Pavés en zone UMb, UMc et UMA;

La zone UM ou «zone urbaine» a pour objectif de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Elle comprend les secteurs de développement UMA, UMb et UMc:

Le secteur UMA correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité;

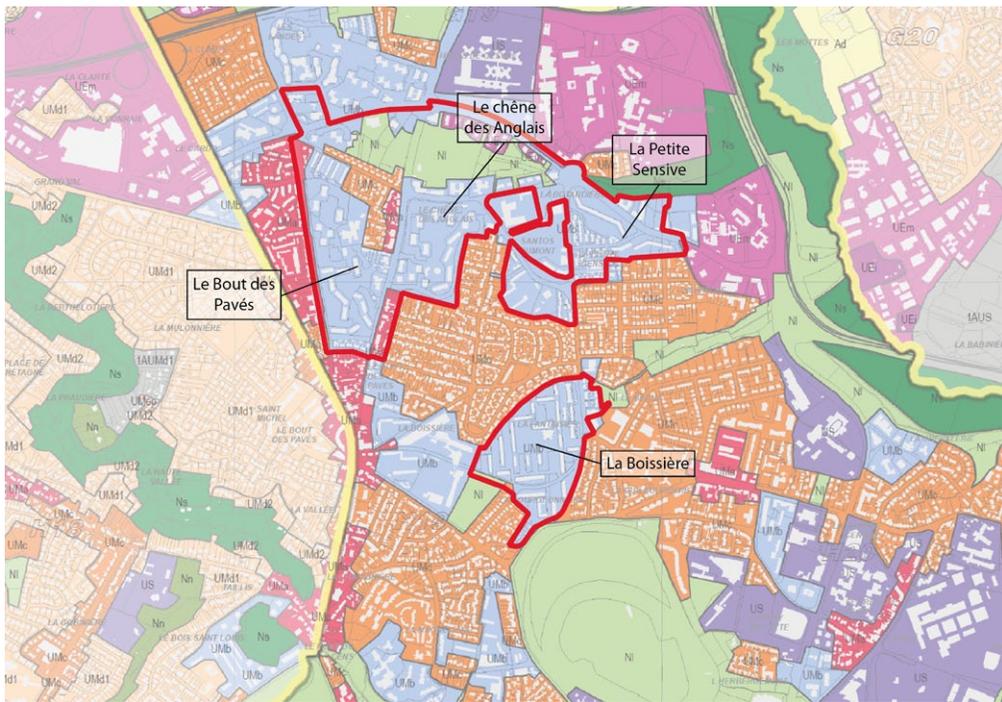
Le secteur UMb correspond aux quartiers de grands ensembles ou de projets urbains à la morphologie spécifique;

Le secteur UMc correspond à des secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes situés autour des centralités actuelle ou le long des corridors de mobilité.

La zone NI ou «zone naturelle» (Parc de l'Amande) correspond aux espaces naturels à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère).

**Légende zonage du PLUm**  
 Source: PLUm Nantes Métropole 2019

**Le zonage du PLUm**  
 Source: PLUm Nantes Métropole



 Site d'étude       Limite communale

- Les zones urbaines**
-  U : Zone urbaine couverte par une OAP de secteur d'aménagement
  -  UMa : Secteur de développement des centralités actuelles ou en devenir
  -  UMb : Quartier de grands ensembles ou de projet urbain
  -  UMc : Secteur de développement aux abords des centralités ou des axes de mobilité
  -  UMd : Quartier pavillonnaire
  -  UMe : Hameaux et villages
  -  UEI : Secteur d'activités économiques industrielles, logistiques et de commerce de gros
  -  UEm : Secteur d'activités économiques mixtes
  -  US : Secteur de grands équipements d'intérêt collectif ou de services publics
- Les zones d'urbanisation future**
-  1AU : Zone ouverte à l'urbanisation avec un projet d'ensemble
  -  2AU : Zone d'urbanisation future
- Les zones agricoles et naturelles**
-  Ad : Secteur agricole durable
  -  Ao : Secteur agricole ordinaire
  -  Ap : Secteur agricole à forte valeur paysagère
  -  Adl : Secteur de la zone agricole de taille et de constructibilité limitée
  -  Nn : Secteur naturel de qualité
  -  Nf : Secteur de forêt urbaine ou de boisement important
  -  Ns : Secteur naturel remarquable
  -  Ne : Secteur naturel des cours d'eau navigables
  -  Ni : Secteur naturel de loisirs et de nature en ville
  -  Ncl : Secteur de la zone naturelle de taille et de constructibilité limitée
- Site patrimonial remarquable**
-  Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

## I.4.2 - Les raisons pour lequel le projet a été retenu

### I.4.2.1 - Au regard des documents de planification

Le projet est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale de Nantes Saint-Nazaire et ses documents (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Document d'Orientation et d'Objectifs) puisqu'il répond aux grandes ambitions et orientations fixées en favorisant la mixité sociale par la construction de nouveaux logements répondant aux besoins des habitants et assurant une mixité sociale, en créant de nouveaux emplois attractifs, en faisant du quartier Nantes Nord un support de biodiversité (préservation des corridors écologique, restauration des milieux), en renforçant les performances énergétiques (bâtiments respectant la réglementation thermique en vigueur, raccordement au réseau de chaleur), en préservant une cohérence urbaine ou encore en développant la mobilité douce sur le secteur par l'aménagement de pistes cyclables et voies piétonnes.

Le projet est également conforme au Programme Local de l'Habitat (PLH) puisque les logements créés permettront de proposer une diversification de typologies et d'engendrer une diversification sociale. Le projet permettra donc de répondre aux enjeux métropolitains portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) soit: garantir 50% de propriétaires-occupants dans les nouvelles opérations pour limiter la construction de «logements-investisseurs» souvent orientée sur des petites typologies (T1-T2) - 50% de la production du PGNN est concernée par le dispositif « Organisme de Foncier Solidaire » de la métropole qui vise à garantir une part d'accession sociale sécurisée aux ménages répondant aux critères sociaux du dispositifs; et ajuster la répartition typologique des nouvelles opérations aux contextes démographiques des quartiers du PGNN.

Enfin, le projet est conforme au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) puisqu'il respecte les principales orientations définies. En effet, le projet prend en compte la dimension environnementale (transition écologique et énergétique) dans le développement urbain en préservant et valorisant les entités paysagères; en prenant en compte les risques affectant le quartier, ici le risque inondation par ruissellement; en réhabilitant et en construisant des bâtiments énergétiquement responsables; ou encore en raccordant le quartier Nantes Nord au réseau de chaleur.

De plus, le projet permettra le renforcement économique de proximité en recréant et en confortant les micro-centralités ou en soutenant une agriculture durable de proximité par le développement des filières locales d'approvisionnement et des circuits courts. Il assurera également l'amélioration de la qualité de vie des habitants en poursuivant notamment le renforcement du niveau d'équipements publics et services du quartier.

Le projet est également conforme avec les quatre zonages du site, soit la zone NI (dite naturelle) au niveau du parc de l'Amande qui a pour vocation de servir d'équipements de loisirs de plein air et d'espace de nature en ville, les zones UMA, UMb et UMc qui ont pour objectif de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, équipements et services), la mixité sociale et la qualité des paysages urbains.

En ce qui concerne les autres réglementations du PLU, le projet a été établi dans le respect des servitudes et obligations diverses en vigueur sur le site et aux abords immédiats.

Il est également conforme au Plan de Déplacement Urbain (PDU) puisqu'il maintient la performance des services de déplacements des transports collectifs et développe les modes doux. Le projet s'adaptera et anticipera les infrastructures et les équipements nécessaires à la ville de demain en recalibrant les voies actuelles et en anticipant les infrastructures nécessaires à l'évolution urbaine ou encore en rééquilibrant le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements (développement des déplacements doux piétons et vélos avec notamment la mise en place de la diagonale piétonne). En effet, le projet permettra d'augmenter significativement la part des modes alternatifs à la voiture en aménagements des voies douces pour les cyclistes et piétons.

### I.4.2.2 - Insertion du projet sur son territoire

Le projet global Nantes Nord a été retenu car il oeuvre en faveur d'un quartier prioritaire de la politique de la Ville désigné par l'ANRU. Le projet de renouvellement urbain dont bénéficie le quartier Nantes Nord transforme les conditions de vie des habitants et assure le rééquilibrage et la cohésion urbaine du territoire. Ce renouvellement urbain se décline à la fois sur un volet de cohésion sociale, un volet économique, un volet urbain et un volet environnemental.

Le projet global Nantes Nord a fait l'objet de concertation avec les habitants et acteurs du quartier pendant deux ans, permettant de recueillir leurs attentes et leurs besoins. La participation des citoyens a permis la co-construction du projet aboutissant à un schéma directeur en 2018.

### I.4.2.3 - Habitat

Le projet global Nantes Nord promeut le vivre ensemble en améliorant les qualités résidentielles de l'habitat social. L'offre résidentielle, aujourd'hui majoritairement constituée de logements sociaux, est complétée par l'apport de nouvelles typologies qui permettent la diversification de l'offre en jouant sur les prix de sortie pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

L'attractivité résidentielle passe aussi par la restructuration du quartier dans un objectif de redynamisation et de diversification sociale.

#### **I.4.2.4 - Équipements, services publics et commerces**

Le projet vise à renforcer les centralités des micro-quartiers pour en faire de véritable cœur urbain où seront regroupés équipements publics, services et commerces. Pour ce faire, il consolidera l'offre de service (maison de santé, maison du citoyen, etc.) et l'offre commerciale (valorisation des circuits courts) en mettant à disposition des locaux qui seront implantées avec les futures opérations immobilières, soit en rez-de-chaussée. Il répondra également à la demande actuelle mais aussi future en mutualisant (Maison de Santé) ou en redimensionnant certains services (extension des écoles primaires Camille Claudel/Georges Sand, la Chauvinière).

Les équipements publics notamment sportifs et aire de jeux vétustes ou vieillissants seront réhabilités. L'offre des équipements sera aussi diversifiée notamment pour les pratiques sportives (création d'un terrain synthétique qui permettra la multiplicité d'activités sportives, pump track, etc.). Les aires de jeux des micro-quartiers seront rénovées et consolidées pour répondre aux besoins de chaque tranche d'âge.

#### **I.4.2.5 - Accessibilité et mobilité**

Le projet permet le désenclavement du quartier et améliore les connexions avec les territoires limitrophes et les micro-quartiers en renforçant notamment le maillage des voiries. Il lutte également contre l'autosolisme en développant les mobilités douces (développement des continuités piétonnes et cyclables du quartier, zone de rencontre) et en s'appuyant sur la bonne desserte des transports en communs du quartier, complétée par un réseau d'espaces publics de bonne qualité. Ces aménagements doux permettront de rendre visibles et accessibles les espaces verts qui aujourd'hui sont peu exploités.

#### **I.4.2.6 - Biodiversité**

Le projet global Nantes Nord vise à faire des espaces plantés l'atout principal du quartier. Pour ce faire, il préservera et renforcera les espaces plantés existants mais aussi créera de nouvelles liaisons afin de relier les différents espaces plantés pour permettre la création d'un réseau de parc.

Le projet vise à planter plusieurs strates végétales afin d'améliorer la tenue et la pérennité de l'arbre en ville: la strate herbacée, la strate arbustive (arbustes ou buissons) et enfin, la strate arborée. Ces différentes strates permettent également d'accueillir ou sustenter la faune présente sur le site.

Quelques arbres seront abattus selon l'état phytosanitaire et/ou pour permettre

la réalisation de certains aménagements (création et requalification des voies notamment). Néanmoins, l'essentiel de l'armature boisée, grande qualité du quartier est conservée et sera complétée par de nouvelles plantations.

#### **I.4.2.7 - Gestion de l'eau**

Le projet met la place de l'eau au cœur du paysage en révélant la géographie originelle du quartier et permettra ainsi une véritable lecture du site, de sa trame verte et bleue et de son organisation par sa dimension hydraulique.

Le projet s'inscrit dans la philosophie du PLUm à travers une recherche alternative à la gestion «tout tuyau» et fait de l'eau, une des matrices structurantes du projet d'aménagement des espaces extérieurs. Pour ce faire, il privilégie une gestion des eaux pluviales de surface, pour d'une part ralentir les écoulements vers le milieu naturel et d'autre part pour améliorer la qualité des eaux rejetés par le biais d'ouvrages aériens de tamponnement et/ou de transit (noues, bassins, rigoles) qui viennent éliminer les polluants des eaux.

#### **I.4.2.8 - Énergie**

Le projet bénéficie du développement du réseau de chaleur Nord-Chézine, passant par le quartier Nantes Nord et alimenté en majorité par le centre de traitement de Couëron. Le déploiement de ce réseau permet de modifier le mode d'alimentation des chaufferies actuelles de Nantes Nord qui en grande partie sont du gaz. Cette mutation énergétique permet, entre autre, une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du quartier.

L'objectif du projet est d'accompagner les projets de constructions neuves ou de réhabilitation pour « obtenir des logements « confortables, abordables et durables » avec une démarche « low-tech », performante environnementalement avec un triple aspect social (logements plus confortables et sains), environnemental (maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, préservation des ressources) et économique (charges des ménages). L'approche bioclimatique sera fondamentale pour réduire les besoins énergétiques des bâtiments de façon passive, en particulier pour les nouvelles constructions. Cela signifie également de maîtriser l'impact des constructions dans le bilan carbone des opérations en s'appropriant des évolutions de la réglementation engagées par le référentiel E+C- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) en préparation de la future RE 2020 qui imposera également une réflexion sur l'impact du cycle de vie des bâtiments dans la réduction des émissions carbone.

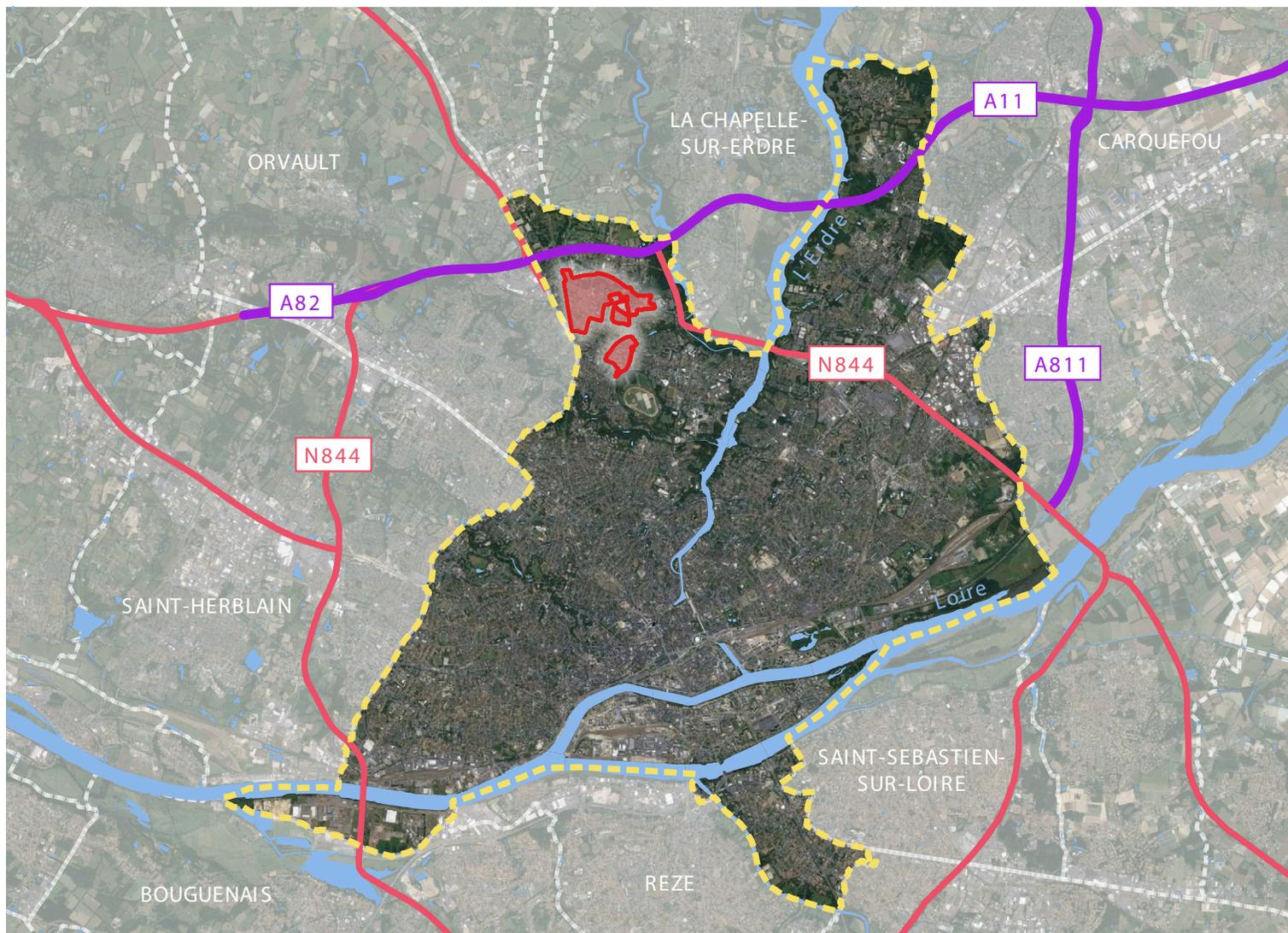
## **II - PLAN DE SITUATION**

### Localisation à l'échelle métropolitaine



● Site d'étude

### Localisation à l'échelle communale



-  Site d'étude
-  Nantes



Localisation à l'échelle du projet



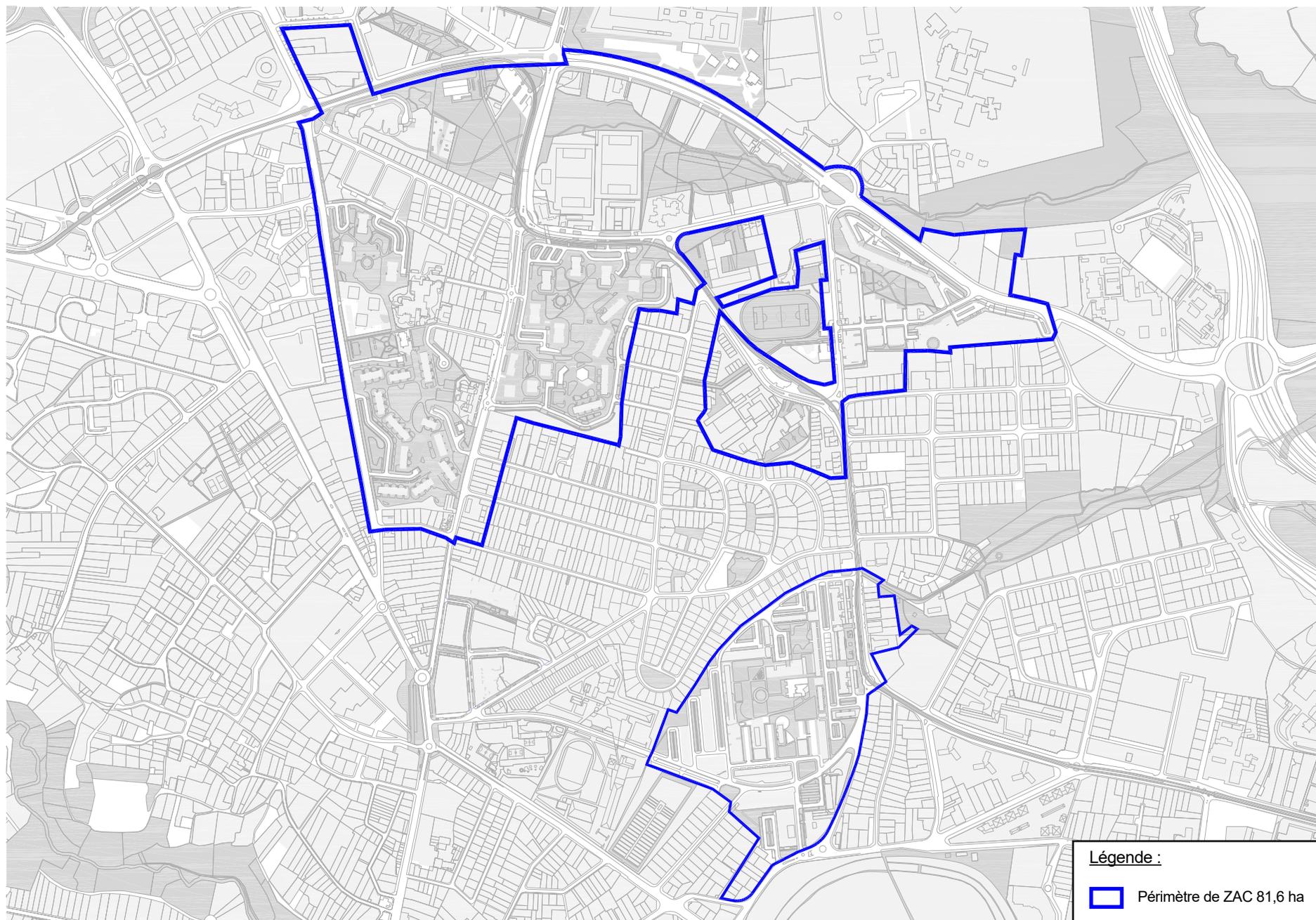
- |   |  |
|---|--|
|  Site d'étude          |  Parc de l'Amande         |
|  Voies structurantes   |  Hippodrome du petit port |
|  Corridors écologiques |  |



0 250 500 m



## **III - PLAN PÉRIMÉTRAL**



**Légende :**

 Périètre de ZAC 81,6 ha

## **IV - RÉGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

Les constructions à réaliser bénéficieront de l'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement, conformément aux dispositions de l'article L.331-7 du Code de l'Urbanisme.

## **V - ETUDE D'IMPACT**