



BAS CHANTENAY

DOSSIER DE RÉALISATION modificatif n°2

ZAC DE BAS CHANTENAY

Avril 2024



Sommaire

> PARTIE I – LES EXPOSÉS DU PROJET	3
> PARTIE II - LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	3
> PARTIE III – LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT	4
> PARTIE IV– LE PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	5

> PARTIE I – LES EXPOSES DU PROJET

1. Exposés du projet :

L'Opération d'Aménagement du Bas Chantenay est née de la volonté d'engager la mutation du quartier tout en y confortant les activités industrielles.

Elle a vocation à répondre aux enjeux suivants :

- Développer l'activité économique existante en maintenant le nombre d'emplois sur le site et en cherchant à rendre compatibles ville et industrie ;
- Réaliser environ 90 000 m² de surface de plancher de commerces / activités / tertiaire / équipements ;
- Contribuer à renouveler l'accès de la ville à son fleuve ; berges, quais, espaces portuaires, cales ;
- Participer au développement de l'habitat dans le cœur de la métropole en créant 1 000 logements environ ;
- Mettre en valeur le patrimoine notamment industriel ;
- Contribuer à la connexion du quartier au cœur de la métropole ;
- Participer à l'attractivité de la métropole en développant l'offre de loisirs et culturelle, notamment en bord et sur le fleuve ;
- Développer la biodiversité et intégrer le quartier dans les continuités vertes.

Le Projet urbain se développe autour du concept « des liens et des lieux » qui fait émerger 5 cales conçues autour de lieux emblématiques : Bois Hardy, la Carrière, Dubigeon, l'Usine électrique et, Roche Maurice reliés entre eux par 3 parcours coordonnés : le Parcours des coteaux, une promenade en belvédère, connectant un ensemble de parcs urbains ; le Parcours de la Ville, un outil de structuration des points d'intensité et de densité qui formeront les articulations majeures de la plaine côtière ; le Parcours de la Loire : conditionné par les usages des berges.

Ces grands principes du projet ainsi que les exposés du projet restent inchangés.

La présente modification n°2 du dossier de réalisation concerne l'intégration dans le dossier de réalisation et dans le Programme des Equipements publics des équipements Via Ferrata , bassin naturel baignable et ses locaux techniques.

2. Étude d'impact :

La Zac du Bas Chantenay a fait l'objet d'une évaluation environnementale et obtenu, en date du 13 décembre 2019, un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement pour le dossier conjoint « autorisation Loi sur l'eau » et « dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées »

Cette autorisation initiale porte sur l'ensemble du projet d'aménagement du Bas Chantenay prévoyant le développement des cinq cales Bois Hardy, Carrière, Dubigeon, Usine électrique, Roche Maurice et des deux parcours de la plaine et des coteaux dans le cadre de la réalisation de l'opération d'Aménagement du bas Chantenay.

Dans le cadre du dossier de Déclaration d'utilité Publique ayant fait l'objet d'une enquête publique du 19 juin au 18 juillet 2023 et arrêté le 31 octobre 2023, l'étude d'impact a été actualisée « **Actualisation N°1 de l'étude d'impact** » pour tenir compte des évolutions de projets sur les deux secteurs opérationnels de Bois Hardy et de Carrière ainsi que de l'intégration de demandes formulées dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2019

Depuis, des études urbaines et techniques ont permis de développer un projet d'extension du jardin comprenant une Via Ferrata et un bassin naturel baignable ainsi que ses locaux techniques, qui ont fait l'objet d'une actualisation n°2 de l'étude d'impact dans le cadre du permis d'aménager de la phase 3 du jardin sur laquelle s'appuie la présente modification du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC.

> PARTIE II – LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Bas Chantenay comporte une programmation mixte de logements, activité et bureaux. Le programme des constructions prévoit environ 176 000m² de surfaces de plancher répartis comme suit :

- Pour le logement, environ 82 000m² de SDP soit environ 1000 logements, dont 33% en logements locatifs sociaux, 22% en logements abordables ou en accession et 45% privés libres selon les termes du PLH en vigueur au jour de l'approbation du Dossier de réalisation.
- Pour l'activité, le bureau et le commerce, environ 84 000m² de surfaces de plancher
- Environ 15 000m² de surfaces de plancher pour un parc de stationnement de secteur de 500 places sur le secteur DUBIGEON,
- Environ 6500m² de surface de plancher pour un équipement public culturel dit la Cité des Imaginaires (CAP 44) dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44 .

> PARTIE III – LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement sont actualisées comme suit :

BILAN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

OBJET En milliers d'euros HT	Réalisé fin 2024	2023	2024	2025/2034	TOTAL BILAN
TOTAL MAITRISE FONCIERE	10 499	-12	385	33 069	43 941
TOTAL ETUDES	2 952	292	205	768	4 217
TOTAL TRAVAUX ET REV ALEAS	11 075	3 429	4 723	24 303	43 530
TOTAL HONORAIRES SUR TRAVAUX	2 369	411	610	2 924	6 314
TOTAL FRAIS FINANCIERS	846	338	202	2 070	3 456
TOTAL REMUNERATIONS	2 440	390	577	3 322	6 729
TOTAL FRAIS GENERAUX	1 839	270	227	4 580	6 916
TOTAL DEPENSES	32 020	5 118	6 929	71 036	115 103

CESSIONS	851			30 576	31 427
Participations	22 168		34 836		57 004
Participation d'équilibre	4 025		18 195		22 220
Apports en nature			2 764		2 764
Participations constructeurs	14		1 549		1 563
AUTRES PRODUITS			129		129
TOTAL RECETTES	27 058		88 049		115 107

BILAN DU CAP 44

OBJET En milliers d'euros HT	Réalisé fin 2024
TOTAL MAITRISE FONCIERE	140 302
TOTAL ETUDES	544 481
TOTAL TRAVAUX ET REV ALEAS	30 168 771
TOTAL HONORAIRES SUR TRAVAUX	4 215 239
TOTAL FRAIS FINANCIERS	
TOTAL REMUNERATIONS	900 000
TOTAL FRAIS GENERAUX	631 206
TOTAL DEPENSES	36 600 000

> PARTIE IV – LE PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics prévus au programme de la ZAC sont les suivants :

➤ La création d'équipements primaires

- Le réaménagement du tronçon boulevard de Cardiff et rue Marcel Sembat ;
- Une reconfiguration de la desserte viaire du secteur Dubigeon ;
- La réalisation du Jardin Extraordinaire ;
- Un parc de stationnement de secteur de 500 places sur le secteur DUBIGEON d'environ 15 000 m² de surfaces de plancher
- la Cité des Imaginaires (CAP 44) équipements public culturel d'environ 6 500m² de surface de plancher dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44

La présente modification concerne l'intégration dans le programme d'équipement public de la Via Ferrata, du bassin naturel de baignade de faible profondeur et de ses locaux techniques.

➤ Des équipements secondaires d'infrastructures constitués des espaces publics de quartier ;

- La création de voies secondaires pour la création et la desserte des ilots
- La création de parcs sur les secteurs Usine électrique et Bois Hardy
- La création de cheminements piétonniers la création des espaces publics paysagers de proximité et les plantations le long des voies de desserte
- Des réseaux et espaces de rétention des eaux pluviales pour lesquels les modalités techniques de fonctionnement et de recyclage des eaux pluviales sont explicitées dans le dossier joint, à la demande du commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique Loi sur l'eau et demande de dérogation au titre des espèces protégées qui s'est déroulée du 19 juin au 19 juillet 2019 ;
- Des réseaux divers
 - o Éclairage public
 - o Adduction d'eau potable
 - o Eaux usées
 - o Électricité basse et haute tension
 - o Gaz
 - o Infrastructure et communication téléphonique

L'ensemble peut se synthétiser comme suit :

Désignation	Maître d'ouvrage	Coût Total (en K€HT)*	Financement		Gestionnaire futur
Voiries et espaces publics primaires					
Jardin extraordinaire - partie espaces publics ouverts - une Via Ferrata -bassin naturel baignable et ses locaux techniques	NMA	47 382	90%:NM	42 644	Nantes Métropole
Le réaménagement du tronçon boulevard de Cardiff et rue marcel Sembat			10%:NMA	4 738	
Reconfiguration de la desserte du secteur Dubigeon					
Voiries et espaces publics secondaires (réseaux inclus) voies secondaires pour la desserte des quartiers et des îlots cheminements piétons espaces publics paysagers de proximité et plantations le long des voies de desserte.	NMA	67 725	20%:NM	13 702	Nantes Métropole
Secteur Usine électrique Secteur Dubigeon			80%:NMA	54 023	
Secteur Bois Hardy dont espace partagé et parc					
création de parking public	NM	15 000 000	NM	15 000 000	NM
Réalisation de la Cité des Imaginaires (Actuel Batiment CAP 44)	NMA	36 600 000	NM	32 100 000	NM

**incluant les coûts de travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, une quote-part de foncier et une quote-part des honoraires de maîtrise d'œuvre*