

CONSEIL METROPOLITAIN DU 4 OCTOBRE 2024**Délibération n° 2024-155****20 – Nantes – Rezé – Zone d'aménagement concerté (ZAC) Pirmil - Les Isles – Modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics – Avenant n°4 à la concession d'aménagement – Approbation**

Date de la convocation : 27 septembre 2024

Président de séance : Monsieur Bertrand AFFILE – 1^{er} Vice-président de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Madame Liliane NGENDAHAYO

Présents : 62

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ARROUET Sébastien, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, M. BELHAMITI Mounir, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BIR Cécile, M. BOLO Pascal, Mme BONNET Michèle, M. BOULE-FOURNIER Aurélien, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, M. COUVEZ Eric, M. DANTEC Ronan, Mme DELABY Françoise, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, Mme FIGULS Séverine, M. GARREAU Jacques, Mme GOUEZ Aziliz, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUINE Thibaut, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme HAKEM Abassia, M. JOUIN Christophe, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LAMBERTHON-GUERRA Anne-Sophie, Mme LANGLOIS Pauline, Mme LE COULM Juliette, M. LE TEUFF Florian, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LERAY Isabelle, Mme LOBO Dolorès, M. MARTIN Nicolas, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, M. PARAGOT Stéphane, M. PETIT Primaël, M. PINEAU Jacques, M. PROCHASSON François, M. REBOUH Ali, M. RICHARD Guillaume, M. RIOM Tristan, Mme ROBERT Pascale, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, M. SEASSAU Aymeric, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. TERRIEN Emmanuel, M. TRICHET Franckie, M. TURQUOIS Laurent, M. VEY Alain, Mme VIALARD Louise

Absents et représentés : 12

M. AZZI Elhadi (pouvoir à M. LE TEUFF Florian), Mme BENATRE Marie-Annick (pouvoir à M. SALECROIX Robin), Mme BLIN Nathalie (pouvoir à M. COUVEZ Eric), M. BOUVAIS Erwan (pouvoir à M. ARROUET Sébastien), M. BRILAUD DE LAUJARDIERE François (pouvoir à M. VEY Alain), Mme EL HAIRY Sarah (pouvoir à M. BELHAMITI Mounir), M. FOURNIER Hervé (pouvoir à M. TRICHET Franckie), M. LEMASSON Jean-Claude (pouvoir à M. GARREAU Jacques), Mme PIAU Catherine (pouvoir à Mme NGENDAHAYO Liliane), Mme ROLLAND Johanna (pouvoir à M. AFFILE Bertrand), M. THIRIET Richard (pouvoir à M. BAINVEL Julien), Mme VITOUX Marie (pouvoir à M. RIOM Tristan)

Absents : 24

M. ANNEREAU Matthieu, M. ASSEH Bassem, Mme BESLIER Laure, M. BOILEAU Vincent, Mme BONAMY Delphine, M. BUREAU Jocelyn, Mme COPPEY Mahel, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme GARNIER Laurence, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GRACIA Fabien, Mme GUERRIAU Christine, Mme IMPERIALE Sandra, M. LE CORRE Philippe, M. LUCAS Michel, Mme METAYER Martine, Mme OPPELT Valérie, M. PASCOUAV Yves, M. PRAS Pascal, M. QUENEA Pierre, M. QUERO Thomas, Mme SCUOTTO Christelle, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VOUZELLAUD François

Délibération

Conseil métropolitain du 4 octobre 2024

20 – Nantes – Rezé – Zone d'aménagement concerté (ZAC) Pirmil - Les Isles – Modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics – Avenant n°4 à la concession d'aménagement – Approbation

Exposé

Créée par délibération du Conseil métropolitain du 22 juin 2018 et confiée à la société publique locale Nantes Métropole Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 12 juillet 2018, la zone d'aménagement concerté (ZAC) Pirmil - Les Isles se développe sur deux secteurs opérationnels : Pirmil à Nantes et Basse Île à Rezé.

Elle est l'un des laboratoires de la transition écologique sur le territoire métropolitain en développant à grande échelle de nouveaux modes de fabrique de la ville, notamment :

- mieux associer en amont les acteurs ;
- laisser davantage de place à l'eau, à la biodiversité et à l'arbre régulateur climatique ;
- concevoir des aménagements et constructions plus économes en énergie et bas carbone, issus d'un travail dès la phase de conception avec les filières de l'économie circulaire et des matériaux alternatifs au béton.

De plus, cette ZAC répond à la dynamique de développement de l'agglomération en renforçant le cœur métropolitain et en permettant d'accueillir davantage d'habitants, d'activités et de services sur ce territoire bénéficiant des opportunités de la centralité et de la qualité de vie des berges de la Loire.

Elle se développera sur 20 ans autour des cinq axes programmatiques suivants :

- requalification des espaces et équipements publics en préservant et développant le caractère naturel et ligérien (création d'un parc fluvial métropolitain, restructuration du pôle d'échanges de Pirmil à Nantes et accompagnement des nouvelles infrastructures de tramway et busway à Rezé...)...
- création de 3 300 logements libres, abordables et sociaux ;
- création de 80 000 m² de surface de plancher tertiaire (bureaux, services...) ;
- restructuration des polarités commerciales de la rue de Lattre de Tassigny à Rezé et de la rue Esnoul des Châtelets à Nantes ;
- accueil des nouvelles infrastructures tramway et busway à Rezé permettant de relier directement le nouveau quartier à La Chapelle sur Erdre et Saint-Herblain via le pont des 3 continents.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil métropolitain le 13 décembre 2019, permettant le lancement de la première phase opérationnelle de la ZAC sur le secteur de Basse Île à Rezé avec un programme d'environ 950 logements, 30 000 m² d'activités et un groupe scolaire, pour des travaux prévus de 2024 à 2028.

Dans la perspective d'une fabrique de la ville donnant plus de place à la nature et plus économe en énergie et en carbone, l'organisation de la mobilité est l'un des enjeux majeurs, conduisant à proposer une évolution de la conception et des usages projetée autour de trois axes :

- le développement du transport collectif et des mobilités actives couplé à un aménagement des espaces publics plus favorable à ces modes de déplacement alternatifs ;
- une meilleure intégration des besoins des cyclistes d'une part dans la programmation des immeubles, d'autre part dans la programmation des services du quartier ;

- une évolution de l'usage et de l'insertion du stationnement voiture avec la mutualisation et le foisonnement du stationnement public et privé dans un parking de secteur en silo : cette solution accompagne l'évolution des modes de vie, libère le sol de la ville pour développer davantage de nature en pleine terre, libère les immeubles des contraintes spatiales et constructives des parkings pour davantage de confort d'habiter, et diminue le volume global de béton nécessaire au stationnement.

Cette organisation de la mobilité dans le nouveau quartier se concrétise donc notamment par la réalisation d'un nouvel équipement non prévu initialement à la ZAC : un Pôle Mobilités & Services, comprenant un parc de stationnement mutualisé en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier et un parc de stationnement en surface d'environ 230 places.

Cet équipement proposera d'une part des solutions de stationnement mutualisé à l'échelle de la ZAC répondant aux besoins des logements, des activités et des équipements, d'autre part des services multimodaux pour réduire le recours à la voiture individuelle faute d'alternative, par exemple des solutions d'auto partage, de vélo partage, de covoiturage ou de colivraison. Le bouquet de services et les modalités de gestion et d'accès seront définies dans le cadre de la programmation en associant les acteurs de la fabrique de ville. La gouvernance des espaces serviciels mobilisera un dispositif associant les habitants et les usagers du quartier réunis en association.

Comme tous les immeubles de la ZAC, l'équipement sera construit avec des objectifs élevés de recours aux matériaux biosourcés, géosourcés et recyclés.

Par sa contribution à la libération des sols de la ville pour davantage de nature, à la diminution des volumes de béton nécessaires aux immeubles, et à l'évolution des mobilités vers les modes les plus économes en carbone, ce nouvel équipement améliore les objectifs environnementaux de la ZAC. Il est également indispensable aux premières opérations immobilières. Aussi, afin d'assurer la maîtrise de son programme, de son calendrier et de son coût, il est proposé de l'intégrer au programme d'équipements publics de la ZAC et d'en confier la réalisation à l'aménageur, avec un objectif de livraison corrélé aux besoins de la ZAC : en 2027 pour le parking de surface, en 2028 pour le parking silo et les espaces serviciels.

Son dimensionnement répond aux besoins de stationnement projetés pour les opérations immobilières de la phase 1 de la ZAC (stationnement réglementaire et stationnement visiteurs des programmes de logements et d'activités) ainsi qu'aux besoins de stationnement des visiteurs du quartier, dont le public de la Piscine Olympique Métropolitaine prévue et à réaliser par Nantes Métropole, en intégrant des principes de mutualisation et de foisonnement comparables aux parkings publics du centre-ville : selon l'horaire, une place physique pourrait accueillir successivement différents types d'usagers habitants et visiteurs du quartier et personnes y ayant une activité.

Après réalisation par l'aménageur, l'équipement sera remis à Nantes Métropole, qui en assurera la mise en exploitation selon des modalités qui seront précisées ultérieurement.

Sa conception intégrera les prescriptions de Nantes Métropole en matière de parking ouvert au public, et visera les mêmes objectifs constructifs bas carbone que l'ensemble des îlots de la ZAC avec un recours étendu aux matériaux bio sourcés.

Son coût prévisionnel de construction est de 15 300 000 € HT financé à hauteur de 7 500 000 € HT par Nantes Métropole via une participation aux équipements publics de la ZAC, et à hauteur de 7 800 000 € HT par la ZAC (participations des opérations immobilières, subventions...).

Il résulte de ce qui précède que cet équipement vient conforter les objectifs initiaux poursuivis par la ZAC en termes de mobilité. Aussi, cette évolution, qui n'impacte ni la vocation principale de la ZAC, ni son périmètre, n'a pas de caractère substantiel.

Une modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics est néanmoins nécessaire, pour y inclure la réalisation du pôle mobilité et services.

Il convient également de conclure un avenant n°4 à la concession d'aménagement, afin de prévoir spécifiquement la réalisation de l'équipement dans les missions de l'aménageur.

1 – Modification du dossier de réalisation de la ZAC

Dans les conditions prévues à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil métropolitain d'approuver la modification du dossier de réalisation portant sur l'intégration du Pôle Mobilités & Services, comprenant un parc de stationnement en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier et un parc de stationnement en surface d'environ 230 places.

L'annexe n°1 « Dossier de réalisation modificatif » jointe, détaille les exposés du projet, précise le programme global des constructions, détaille les modalités prévisionnelles de financement et reprend le tableau actualisé des équipements publics.

2 – Modification du programme des équipements publics de la ZAC

La présente modification concerne l'intégration dans le programme des équipements public du Pôle Mobilités & Services, afin qu'il soit réalisé dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC, ce qui permet d'assurer la maîtrise de son programme, de son calendrier et de son coût, avec un objectif de livraison corrélé aux besoins de la ZAC : en 2027 pour le parking de surface, en 2028 pour le parking silo et les espaces serviciels.

L'annexe n°2 « Programme des Équipements Publics modificatif » jointe, reprend le tableau actualisé des équipements publics.

Dans les conditions prévues à l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme, il est donc proposé au Conseil métropolitain d'approuver la modification du programme des équipements publics de la ZAC Pirmil – Les Isles.

3 – Avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC

Compte tenu de l'intégration du Pôle Mobilités & Services au Programme des Équipements Publics de la ZAC, il apparaît nécessaire de conclure un avenant n°4 à la concession d'aménagement conclue avec NMA, qui prévoit notamment :

- d'en confier la réalisation à Nantes Métropole Aménagement ;
- de modifier en conséquence la participation financière du concédant et son calendrier de versement à hauteur de 7 500 000 € HT ainsi que sa rémunération au titre de la réalisation du Pôle Mobilité & Services.

Le bilan prévisionnel est à l'équilibre avec une participation financière du concédant pour remise d'équipements publics de 57 500 000 € HT soit 69 000 000 € TTC dont 25 900 000 € HT soit 31 080 000 € TTC restant à verser, à laquelle s'ajoute un apport foncier en nature estimé à 7 948 934 €.

**Le Conseil délibère et,
par 65 voix pour et 6 abstentions,**

1 – approuve la modification du dossier de réalisation de la ZAC Pirmil - Les Isles, détaillée dans l'annexe n°1 ;

2 – approuve la modification du programme des équipements publics de la ZAC Pirmil - Les Isles, détaillée dans l'annexe n°2 ;

3 – approuve l'avenant n°4 au traité de concession joint en annexe n°3 à la présente délibération ;

4 – autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et notamment à signer l'avenant.

Mme Marie-Annick BENATRE, M. François BRILLAUD DE LAUJARDIERE et M. Jean-Claude LEMASSON ne prennent pas part au vote

Nantes, le 4 octobre 2024

Liliane NGENDAHAYO



La secrétaire de séance

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Mise en ligne le :

08 OCT. 2024

Transmise en préfecture le :