



L'Europe des **P**rojets **A**rchitecturaux et **U**rbains

Groupement d'Intérêt Public

# POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

## Fiche-projet de la ZAC Bottière-Chênaie

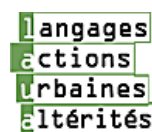
NANTES

LAUA, Laurent Devisme, Pierre-Arnaud Barthel, Célia Dèbre, Marc Dumont, Élise Roy

Décembre 2007



Avec le soutien de :



# Une ZAC « en train de se faire » à l'épreuve du développement durable : Bottière-Chênaie (Nantes)

## Le territoire du projet en chiffres :

- 35 hectares (au nord-est de l'hypercentre nantais) ;
- Traces : murs des tenues, réservoirs, friches maraîchères, rares maisons rurales ;
- pour un potentiel de 170 000 m<sup>2</sup> SHON constructibles ;
- 3500 nouveaux habitants.

Un territoire situé sur la ville-centre à l'Est entre les quartiers de Vieux Doulon et Bottière-Pin sec. Délimité à l'ouest par la ligne 1 du tram et à l'est par les rues du Perray et basse-Chênaie, l'espace à aménager est traversé par la route de Ste-Luce et une voie SNCF.



Une opportunité foncière située dans la ville-centre au nord-est



Vu du ciel : 35 ha de friches maraîchères (2002, source : Ville de Nantes)



Au sol : sillon RFF, barres d'habitat social de la Bottière au loin, et végétation éparse (Source : Jean-Pierre Pranas-Descours, 2002)



Traces (Source : Jean-Pierre Pranas-Descours, 2002)

## Interpellation(s)

Les aménageurs articulent fortement la problématique du développement durable à celle de la mixité sociale. L'observation et l'analyse de la fabrication de ce nouveau morceau de ville durable est l'occasion de voir comment se nouent et se concilient ces deux priorités sociale et environnementale au niveau des équipements, des espaces publics, des activités et des programmes de logement.

Le projet urbain Bottière-Chênaie pose un certain nombre d'interrogations :

- est-on dans un régime d'exception de projet urbain durable (au même titre que l'île de Nantes) ou dans de la fabrique « ordinaire » de la ville ?
- le projet interpellant et émergeant à la question du développement durable est-il en rupture définitive avec les principes hygiénistes de fabrication urbaine ?
- Quels dispositifs, méthodes, modes de faire sont mobilisés, voire inventés, pour la fabrication de cet espace affiché comme étant un futur « éco-quartier » ?
- Quelles contraintes pèsent sur la production de ce morceau de ville durable ?

La rencontre entre le monde des aménageurs, celui des bailleurs sociaux et celui des entrepreneurs (entreprises et promoteurs), trois mondes mis à l'épreuve du développement durable et de la mixité sociale, mérite une attention particulière.

# Procédure classique de ZAC et co-maîtrise d'ouvrage urbaine : acteurs, enjeux et commande

## ACTEURS : une ZAC classique communale / la co-maîtrise d'ouvrage : Ville et SEM

**Portage politique :** Ville de Nantes (Jean-Marc AYRAULT, maire de la Ville de Nantes ; Jean-Marie Pousseur, adjoint au maire de Nantes à l'urbanisme)

### Pilotage technique et maîtrise d'ouvrage opérationnelle :

- Ville de Nantes, Urbana, GEPA Nord-Est : Luc Vissuzaine, chef de projet
- SEM Nantes Aménagement : Jean-François Quais, chargé d'opération

**Maîtrise d'œuvre urbaine :** Jean-Pierre Prnlas-Descours, associé à l'Atelier Bruel-Delmar (paysagiste) : une équipe complétée par les Bureaux d'études SCE, pour la voirie et réseaux divers, et Confluences pour les aspects assainissement et traitement des eaux pluviales.

## Enjeux :

- Améliorer les liaisons transversales du quartier et contribuer à désenclaver le quartier de la Bottière (habitat social composé de grands ensembles),
- Renforcer la qualité paysagère du site,
- Concevoir un réseau d'espaces publics de qualité,
- Améliorer l'offre de service aux habitants du quartier,
- Proposer aux habitants une offre commerciale intermédiaire entre l'échelle de l'hypermarché et les pôles de proximité,
- Valoriser le tramway et la ligne SNCF (tram-train), vecteurs de développement.

## Montage financier :

en milliers d'euros HT

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition	39.013	Cessions	39.013
Travaux (hors équipements publics)	15.188	156.000 m <sup>2</sup> X 243,2 € ht	37.938
Etudes et Honoraires	16.537	Participations	0
Divers	3.391	Subventions	
		- Ruisseau des Gohards	1.051
		- Déficit foncier	0
		Divers	24

## Programme :

SHON potentielle à terme (en m <sup>2</sup> constructibles)	170 000
dont habitat	140 000*
commerces et services	12 500
équipements	17 500

\* soit 1500 logements et 375 logement locatifs sociaux (70% pour NH) pour environ 000 habitants

### Phase 1 : 2006-2008 (8 îlots)

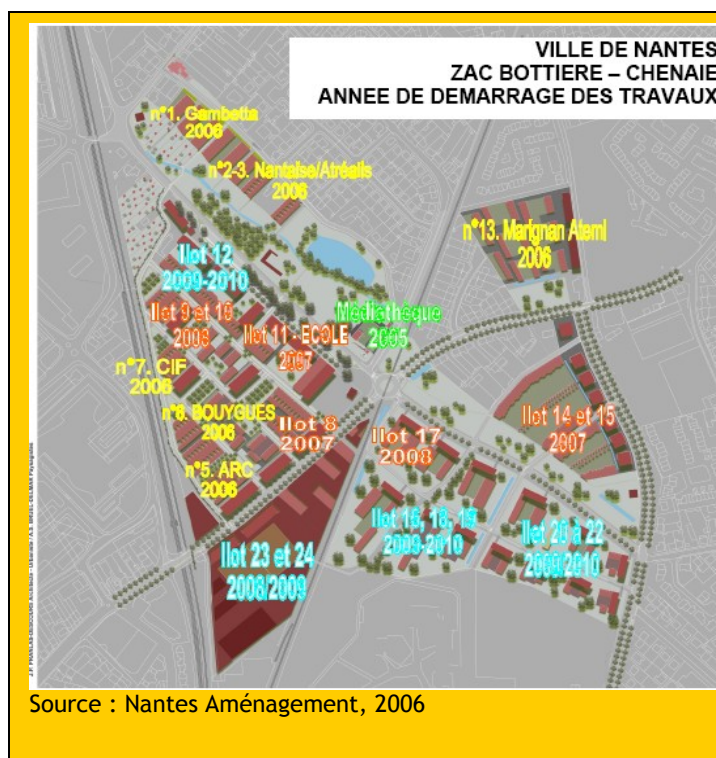
Logements (7 îlots)	494
Parking-relais (1 îlot)	Nantes Métropole
Equipements	Médiathèque / Ecole (ville de Nantes)

### Phase 2 : 2007-2010 (7 îlots)

logements	Env. 550
-----------	----------

### Phase 3 : 2009-2012 (9 îlots)

logements	Env. 450
-----------	----------



## Calendrier et phasage :

Juin 2002-Juin 2003 : concertation préalable. (réunion publique ; groupe de travail C.C.Q. ; permanence)

Juillet 2003 : dossier de création de ZAC, dossier préalable à la D.U.P

5 janvier au 5 février 2004 : Enquête Publique

Mi 2004 : Arrêté Préfectoral pour la D.U.P (dont le P.L.U.) et approbation du dossier de réalisation.

2004-2012 : concession d'aménagement

2005 : Engagement des premiers travaux

2006-2012 : livraison progressive de l'opération, et des équipements (médiathèque, ..).

2006-2008 : première phase opérationnelle avec la construction de 494 logements ;

En 2005 : études opérationnelles 1ère phase travaux, poursuite des acquisitions foncières, consultation et choix de promoteurs (1ère phase d'environ 500 logements) et suivi de coordination architecturale et urbaine sur les 7 premiers îlots

En 2006 : engagement du suivi de coordination architecturale et urbaine sur plusieurs îlots (Ecole, Foyer Jeunes Travailleurs, Résidence Sociale SONACOTRA), engagement d'une 2ème phase de consultation de promoteurs (environ 550 logements), poursuite des acquisitions foncières (70% acquis en juin 2006), consultation des entreprises et engagement de la 1ère phase de travaux (notamment en liaisons avec la livraison de la médiathèque)

# Le développement durable affiché : projet et difficultés de mise en œuvre de l'objectif « éco-quartier »

## Articuler urbanisme et environnement :

Une commande n'a pas été environnementale au départ.  
L'objectif éco-quartier au fil du projet : pas de méthode structurée.

## Dimensions « durables » du projet :

1. Un projet économe de l'espace, dont le développement est organisé par la collectivité.
2. Une conception reposant sur la réalisation d'espaces verts importants (le parc) mais aussi de proximité conservant à la nature sa place dans la ville,
3. Une approche favorisant le confort du piéton et les circulations douces dans le quartier,
4. Une prise en compte effective de la gestion des eaux pluviales, de la maîtrise et de la réduction du bruit lié aux voies existantes

Source : Nantes Aménagement, 2005



Plan général de l'éco-quartier (Source : NA, 2005).

## Maîtrise d'ouvrage urbaine et qualité environnementale : quelles exigences ?

### Le renversement des principes hygiénistes :

- réhabilitation de l'humide : réouverture du ruisseau des Gohards (écologique, esthétique et ludique)
- composition des îlots habités le long de la trame aquatique et des trames végétalisées (« parc habité »)
- gestion des eaux pluviales à ciel ouvert : réalisation de noues plantées le long des voiries,
- perméabilisation des sols urbains : venelles, stationnement, mail central
- réalisation de jardins publics et de jardins familiaux pour les habitants du quartier.

### Les exigences faites aux promoteurs :

- une réflexion à avoir dès le départ. Eléments d'économie dans le projet. Accompagnement du maître d'ouvrage urbain
- Certification HQE demandée mais non exigée (certains promoteurs rechignent)
- réflexion à avoir sur les matériaux, leur pérennité. Interdiction du PVC, dissimulation des VMC.
- Traitement des façades en double-peau
- Toits et terrasses végétalisées
- Stationnement en souterrain contraint
- Gestion du chantier
- Acoustique lié au boulevard et entre logements également



Exemple d'îlot : venelle, placette, patios, densité...  
(Source : Marignan-Atemi, îlot 13, 2006)

## Discours sur le projet :

### Jean-Pierre Pranas-Descours, urbaniste :

« Ce n'est pas une ZAC traditionnelle. A partir d'un cahier des charges que l'on complète et enrichit, on assure avec les architectes choisis un suivi jusqu'à la réalisation des bâtiments. (...) on ne peut pas faire cela avec tous les maîtres d'ouvrages » (site internet)

« L'eau est un élément fédérateur et identitaire fort de ce projet ».

### Luc Vissuzaine, chef de projet, Ville de Nantes :

« Les objectifs sont contradictoires : on veut de la qualité, de l'écologie et en même temps du social. C'est un challenge. On doit s'accompagner là-dessus. » (atelier projet urbain)

« On ne veut pas faire de clos du genre Monné-Decroix. Dans leur vision politique, les élus veulent une ville ouverte ».

## Un maître d'œuvre au travail : un projet « d'association urbaine » ou comment se fabriquent les îlots

“Sitôt appréhendé ce territoire composite (...), j'ai réalisé que ce qui m'était demandé était plus de l'ordre de l'association que de la composition urbaine. Associer des éléments existants, hétérogènes, à un centre qui leur deviendra commun. Pour créer un tel centre, la façon la plus naturelle de procéder consiste à le positionner au carrefour de deux axes importants. L'un de ces axes existe : c'est la route de Sainte-Luce, orientée sud-ouest nord-ouest, le long de laquelle s'est développée l'urbanisation du quartier. En proposant de créer un second axe orienté sud-est nord-ouest, nous avons à la fois l'opportunité de relier Doulon à la Bottière, via la station de tramway Pin-Sec et celle de créer un carrefour central autour duquel viendront s'implanter les équipements nécessaires au quartier. Cet axe transversal longera un parc aménagé le long du ruisseau des Gohards, actuellement busé, qui va être remis à ciel ouvert. Dans toute sa traversée du quartier, la route de Sainte-Luce sera réaménagée en boulevard urbain, planté. Le nouveau centre commercial y sera implanté. La médiathèque, l'école seront construites dans la proximité immédiate de ce carrefour, ce qui l'identifiera clairement comme un centre urbain » Jean-Pierre Prnlas-Descours, urbaniste (source : Nantes Passion, 2006)

### Négociations et difficultés des acteurs au travail :

Greffe en continuité des micro-quartiers environnants : difficultés

- côté Ouest, emprises RFF qui agissent comme coupure spatiale (négociation avortée des passages)
- côté est : refus d'ouvrir des voies privées pour le raccordement et les continuités des cheminements

La question de la perméabilité des îlots : risques d'îlots fermés : venelles à statut privé (gestion copropriétés), problème de la grandeur des îlots, même s'ils ont été dessinés pour des économies d'échelle (prix de sortie des logements)

Formes de densité ; organiser les formes de proximité et de coexistence entre les îlots à l'intérieur du programme (interface entre les éléments de programme au sein de chaque îlot sont à penser : conflits à anticiper entre fonctions et publics) Cohabitation visuelle descendante : question de la vue directe et de l'intimisation du logement. Filtration visuelle, visibilité externes. Pressions et confort de déambulation.

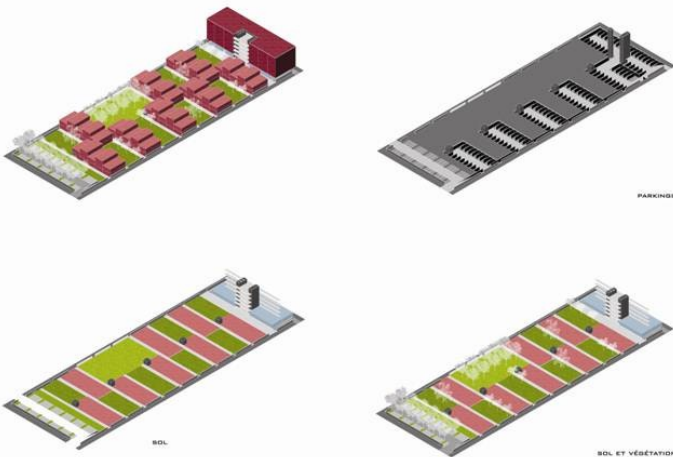
### Un urbanisme d'îlots :

- 4 secteurs : plus diffus à l'est et au sud, plus grandes densités le long de la route de Sainte-Luce
- des îlots de grande dimension pour montrer la diversité typologique et économie d'échelle en coûts de construction : 4 modèles d'occupation parcellaire possibles
- logements intermédiaires associés le plus souvent à du collectif : équilibre financier de chaque îlot
- créer de l'offre diversifiée (mise en œuvre du PLH) là où les promoteurs ne sont pas très présents

Route de saint-luce : entrée de ville à transformer

Différents types d'imbrications : imbrication équipement public / logements / commerces ; imbrication logement social / intermédiaire / libre....

Un îlot « infrastructurel » : à l'entrée du quartier à composer.



Associer les typologies architecturales (source : JP Prnlas-Descours, 2005)



Panneau de chantier de la Médiathèque Est (livraison printemps 2007)

### Méthodes et stratégies :

atelier projet urbain : en trio : chargé d'opération SEM, chef de projet Ville, urbaniste = suivi de la coordination, interpellation des promoteurs sur les exigences à remplir

Travail de pédagogie : acculturation des maîtres d'ouvrages et architectes

- pour chaque îlot : un protocole de suivi
- pour chaque îlot : la définition d'un programme

Chaque îlot a son histoire : l'urbaniste qui construit à chaque fois un récit à base d'éléments particuliers et d'éléments généraux.

# Les situations d'habitat : négociation des îlots, mixité sociale et montage des opérations

## La problématique logement : habiter Bottière-Chênaie

Objectifs programmatiques : Individuel (25%) / Intermédiaire (25%) / Collectif (50%). Libre (30%) / Abordable (45%) / Social (25%)

### Le logement social en situation de projet

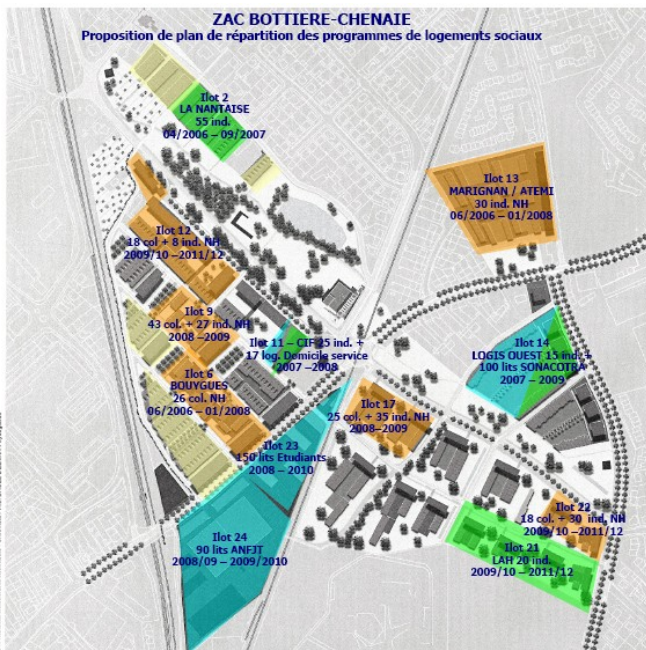
- un objectif de 375 logements locatifs (25% du total)
- la priorité donnée à Nantes Habitat (70%): reconstitution des démolitions, objectifs de la convention tripartite avec la ville de Nantes et Nantes Métropole
- les difficultés des VEFA : prix de sortie (prix acceptable pour Nantes Habitat / prix demandé par le promoteur), exigences de Nantes Habitat dans la réalisation des logements (gestion et maintenance)
- le retour de la maîtrise d'ouvrage directe: des îlots entiers dédiés au logement social car conflits et retards dans les VEFA
- des typologies innovantes : exemples de villas urbaines de la Nantaise d'Habitation, en location sociale (10 bandes de maisons individuelles sur trois niveaux, label HQE)

### La mise sur le marché de logements à prix encadrés : les promoteurs rentrent dans le jeu

- une première consultation promoteur réussie: les promoteurs répondent aux exigences de l'aménageur
- les logements abordables : les primo-accédants comme cible
- encadrement de la revente des logements acquis: clause anti-spéculative pendant 5 ans, autorisation de la SEM

### L'équilibre du bilan de la ZAC menacé : aménageur en alerte, élus mis face à leurs responsabilités

- interpellation de la SEM auprès des élus : demande de subventions plus fortes
- le prix de cession de la charge foncière revu à la hausse



### La 1<sup>ère</sup> phase de consultation des promoteurs : (source : NA, 2006)

Afin d'engager le démarrage des projets immobiliers sur la ZAC, une première phase de consultation a été lancée à la fin 2004 sur 5 îlots, en complément du projet développé par la Nantaise d'habitations et CILIMMO sur les îlots 2 et 3.

ILOTS	PROMOTEUR (Architecte)	NOMBRE DE LOGEMENTS			
		Total	Social	Abordable	Libre
1	GAMBETTA (Colomer - Dumont)	46			46
2 et 3	NANTAISE et CILIMMO (Boskop - Delhay)	64	55	9	
5	ARC (BNR)	101		101	
6	BOUYGUES IMMO. (Garó - Boixel)	100	26	43	31
7	CIF (Gautier)	58		58	
13	MARIIGNAN / ATEMI (Atelier Nord Sud)	125	30	19	76

TOTAL	494	111	230	153
	100%	22,5%	46,5%	31%