

## NANTES

### Route de rennes – Opération « Bout des Pavés »

### Demande d’instruction au cas par cas (article R 122-3 du code de l’environnement) – Note explicative

#### Contexte

Nantes Métropole a lancé en 2013 des études visant à déterminer les conditions du renouvellement de l'axe de la Route de Rennes, depuis le Pont du Cens jusqu'au Cardo.

*Ce territoire est en cours de mutation forte et il convient d'encadrer ce renouvellement de façon à corriger le cas échéant un certain nombre de dysfonctionnements et de mettre en œuvre les conditions d'un développement cohérent avec les objectifs visés* (extrait du PLU – OAP Route de Rennes)

Cette étude a donné lieu à une déclaration de projet en date du 10 février 2017, valant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme des villes de Nantes et d'Orvault.

Au préalable, la mise en compatibilité avait fait l'objet d'une évaluation environnementale, sur laquelle la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis en date du 10 octobre 2016.

Les PLU mis en compatibilité intègrent des Orientations d'Aménagement sur 2 secteurs spécifiques identifiés comme polarités majeures : Le Pont de Cens et le Bout-des-Pavés.

**La présente demande d’instruction au cas par cas concerne la partie nantaise du secteur du Bout-des-Pavés.** (Le réaménagement de la partie orvaltaise étant amorcé depuis 2000 dans le cadre d'une ZAC).

Sur ce secteur, d'une superficie de 3, 5 ha environ, trois opérateurs immobiliers sont présents, et maîtrisent en partie des emprises foncières, sur lesquelles ils envisagent de réaliser des programmes à dominante habitat : BPD Marignan, Nantes Métropole Habitat, et Bâti Nantes.

En parallèle, Nantes Métropole projette de réaménager la rue Jacquard, pour renforcer la perméabilité de l'îlot et faciliter l'accès aux opérations privées.

Une réflexion commune a donc été engagée sous l'égide de Nantes Métropole, avec une coordination des différents projets menée par les architectes urbanistes du collectif Germe & Jam.

Les 3 opérateurs ont pour objectif de déposer conjointement (via une structure juridique en cours de création), un permis d'aménager sur tout ou partie de l'emprise.

Ils réaliseront les aménagements communs nécessaires à la viabilisation des parcelles, qui seront ensuite classés dans le domaine public.

Ils participeront à l'aménagement des espaces publics (requalification et extension de la rue Jacquard, réfection des trottoirs bordant le site) via une majoration de leur Taxe d'Aménagement.

Chaque opérateur déposera ensuite une ou plusieurs demande de permis de construire sur les parcelles lui appartenant.

#### Le Programme :

En complément de l'aménagement des espaces communs, il est envisagé la création de :

- 30 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dédiée aux logements, répartie en
  - 50 % de logements libres
  - 25% de logements abordables
  - 25% de locatif social.
- 3800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher destinée aux activités et au commerce (relocalisation du LIDL)

Les immeubles collectifs situés sur la parcelle 730 et appartenant à Nantes Metropole Habitat seront préservés.

## Les principes d'aménagement

Le projet urbain répond aux enjeux mis en évidence dans la fiche d'orientations d'aménagement, et notamment :

- *Favoriser une programmation de l'habitat conciliant à la fois la mise en œuvre d'une densité et d'une mixité sociale et des formes urbaines adaptées ;*
- *Développer des perméabilités est-ouest permettant de créer des liaisons piétonnes de part et d'autre de l'axe en lien avec les quartiers ;*
- *Aménager l'espace public pour répondre aux enjeux de déplacements.*

Le plan d'aménagement présenté en annexe permet de favoriser la mutabilité des parcelles bâties fragiles ou inadaptées pour consolider et développer la centralité du Bout-des-Pavés. Il fait apparaître :

- l'aménagement d'une nouvelle voie traversante pour réorganiser et mieux irriguer ce grand îlot mal distribué ;
- une recomposition du foncier permettant la réalisation de programmes avec une densité adaptée au contexte (proximité des TC, des commerces, ...) et dans une volumétrie acceptable pour l'environnement urbain ;
- La relocalisation du LIDL dans un format plus important et suivant des dispositions mieux adaptées au contexte urbain (parking en souterrain/ ouvrage ; implantation en RDC d'immeuble de logements).

Les aménagements envisagés permettent de poursuivre la requalification des espaces publics du croisement du Bout-des-Pavés avec :

- o Un large trottoir côté ouest pour mieux raccorder la route de la Chapelle avec l'espace public du pôle d'échange du carrefour ;
- o Un élargissement de la rue de la Boissière pour ouvrir la « fourche » sur le carrefour et mettre en valeur le bâtiment de La Poste et le lycée.

## Les enjeux environnementaux

Selon l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU réalisée en 2016 par le BE Artelia :

- la qualité de l'air dans le secteur de la route de Rennes est directement liée au trafic routier. Les valeurs seuil en NO<sub>2</sub> et PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> ne sont pas dépassées.
- le projet n'est pas situé dans une zone de protection des captages d'eau potable.

-le projet se situe dans le bassin versant de la Cens, dont l'état écologique est moyen et l'état chimique mauvais. Il n'est pas concerné par le risque inondation.

-La vallée de la Cens est protégée par une ZNIEFF, elle se trouve à 500m environ du projet. Plusieurs site Natura 2000 sont proches de Nantes, mais pas en lien direct ni fonctionnel avec le secteur d'étude.

-l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la métropole par le BE Xavière Hardy ne fait pas état de zones humides dans l'emprise du projet

-3 parcelles sur et à proximité de l'emprise du projet ont fait l'objet d'investigations faunistiques et floristiques en 2015 par le BE Artelia. Elles ne présentent pas d'enjeu particulier.

Dans ce secteur très urbanisé, les enjeux sont essentiellement liés aux déplacements et aux nuisances associées (bruit, qualité de l'air, ...)

Pour autant, le projet se situe à proximité d'un axe de transport en commun structurant (Chronobus C2), et de nombreuses aménités urbaines (commerces, école La Chauvinière, lycée Gaspard Monge...). Il améliore la qualité des cheminements piétons, et offre une nouvelle perméabilité à un ilot initialement fermé. L'offre en stationnement est strictement limitée aux ratios définis par le PLU.

L'ensemble de ces dispositions est propre à favoriser l'usage des transports alternatifs, par les futurs habitants, et les usagers des espaces publics.

Les études techniques ne sont pas totalement abouties, elles devront en particulier permettre de s'assurer de la possibilité de réutiliser une partie des infrastructures existantes (notamment les réseaux), et de réemployer in situ des matériaux provenant de la démolition des bâtiments et ouvrages

Des diagnostics réalisés par SOCOTEC ont montré la présence de pollutions dans le sous-sol, en deux endroits :

-au droit du garage Peugeot, où se trouvait auparavant une station-service. (hydrocarbures, métaux, solvants)

-remblais du parking du LIDL (présence de fluorures, de plomb, de HAP)

Ces pollutions seront gérées conformément à la réglementation, en fonction des usages prévus.