



Réunion publique de présentation du projet Bagan

19 janvier 2019

Réunion pilotée par Alain ROBERT, adjoint à l'Urbanisme

SAMOA ; Brice THOMAS

DTA Nantes Ouest : M KHOURI

Equipe de quartiers Centre ville / Ile de Nantes : L CROCHET

Promoteurs : Groupe Arc (îlot Bagan)

Groupe Giboire (îlots Mercure et Leopold)

environ 50 riverains

Introduction : contexte et objectif de la rencontre

Le site est le dernier îlot de la pointe est Beaulieu à accueillir un projet immobilier et urbain avec 4 opérations immobilières et des aménagements de l'espace public.

Des opérations conduites en partenariat entre Nantes Métropole, la Ville, la SAMOA afin d'offrir une diversité de logements (y compris du logement social) et d'activité dans un objectif de mixité sociale et d'usage. Il s'agit d'initiatives portés par les promoteurs privés qui sont encadrées par le règlement d'urbanisme (PLU & futur PLUM) à travers une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » qui fixe les grandes intentions urbaines, les liaisons nord-sud et et est-ouest à ménager en coeur d'îlot et la programmation à respecter.

Une première réunion publique le 12 octobre 2015 avait été l'occasion de présenter le projet d'ensemble et plus précisément la première opération Senghor, livrée à l'été 2017 ; une seconde réunion le 26 avril 2018 a permis de présenter de manière plus précise les projets Léopold et Mercure.

Il s'agit lors de cette rencontre de donner à voir de manière plus détaillée le projet Bagan (site de l'ancienne Trésorerie)



Rappel des opérations

- Senghor : livrée 2017

une résidence appart sénior regroupant 72 logements, 31 logements (T3, 33 T2 et 8 T1 bis). Au rez-de-chaussée, un club house qui propose des activités et animations pour les habitants /
Maîtrise d'ouvrage : ADi -Architecte : Forma 6.

- Léopold : en cours de construction- livraison 2019

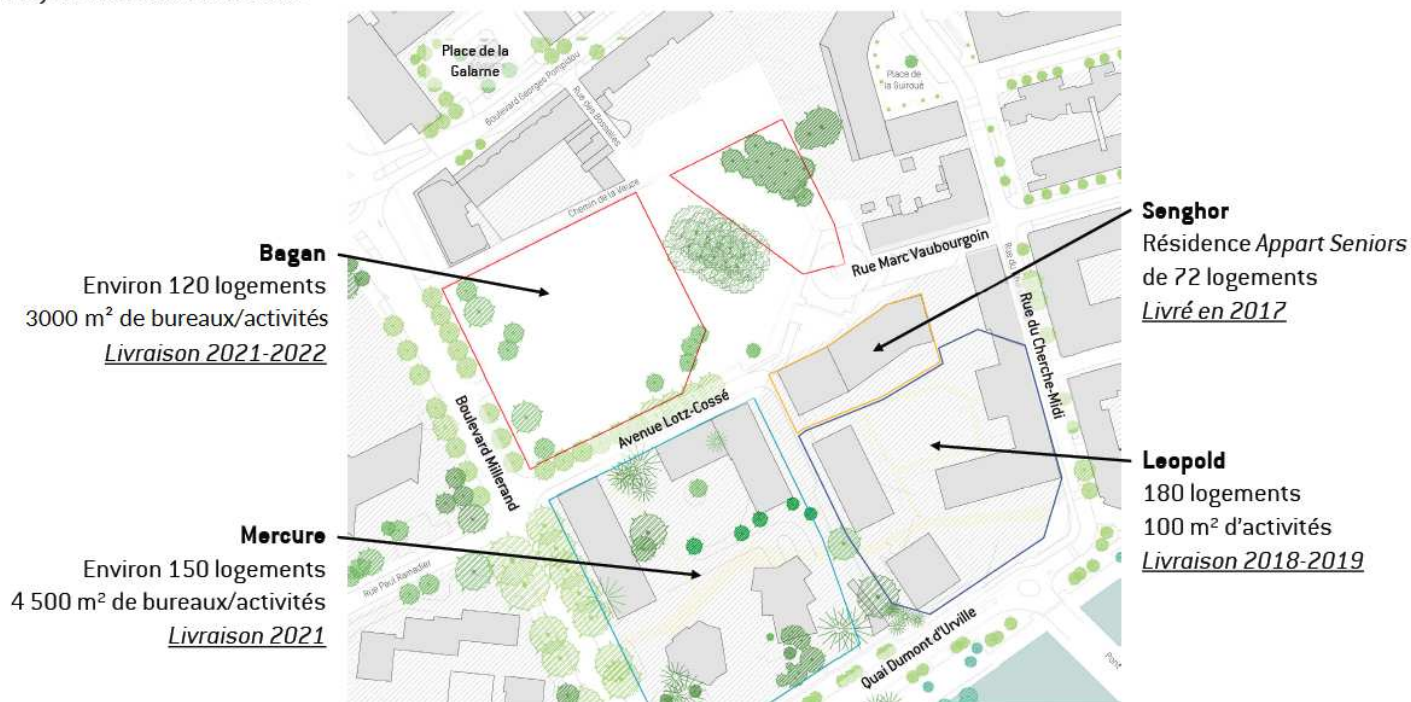
Sur une parcelle de 7000 m² de parcelles, cet îlot est composé de 4 bâtiments permettant de créer de nouveaux espaces extérieurs, des continuités piétonnes ainsi que 173 logements dont 7 logements proposés pour de la colocation partagée et 21 logements en locatif social portés par La Nantaise d'Habitation. Maitrise d'ouvrage : Giboire, ADI, LNH

- Mercuré : livraison 2021 / démolition du site depuis janvier 2018 et travaux de construction en 2019-2020

4500 m² d'activité et 150 logements/ maîtrise d'ouvrage : OCDL Groupe Giboire

- Bagan : livraison 2021/2022: activités et logements/ projet en cours d'élaboration

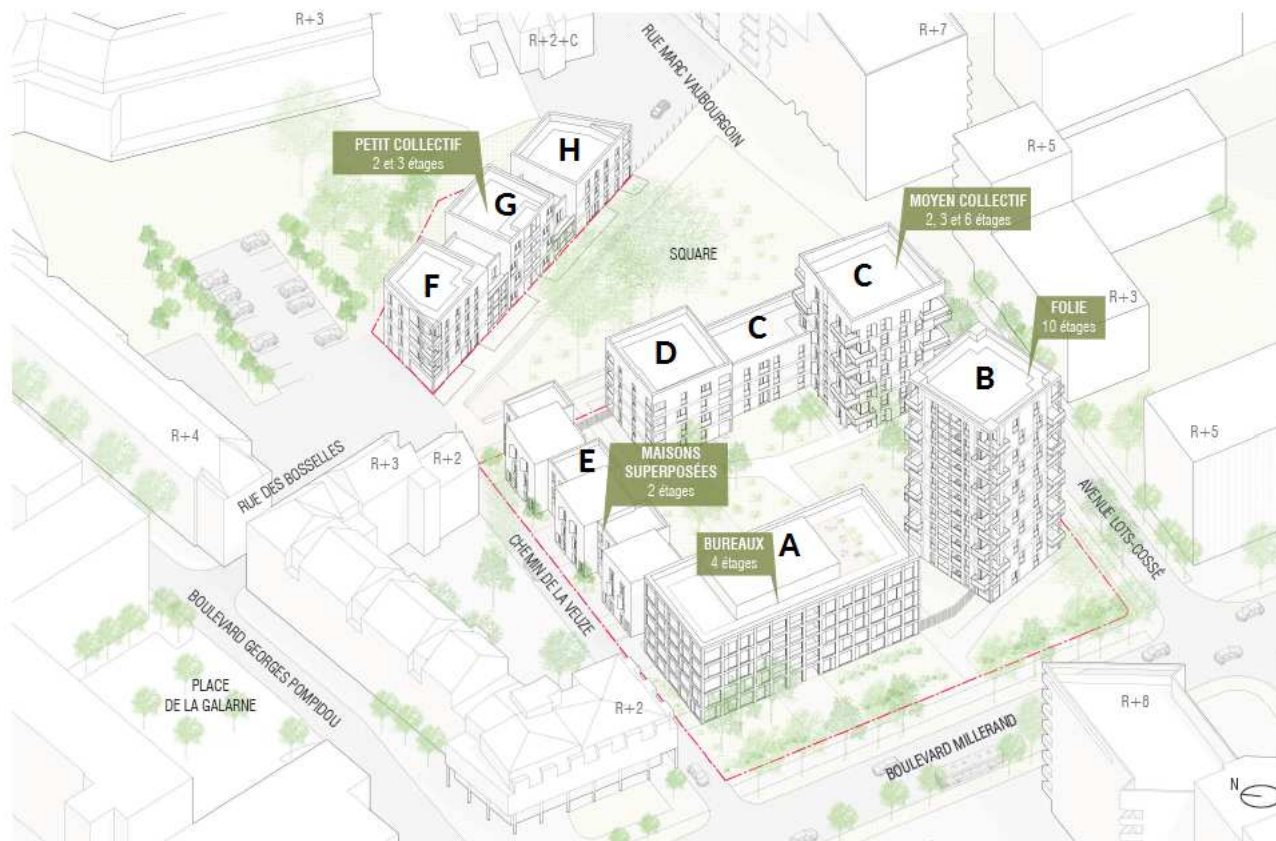
Projets immobiliers en cours



Le projet Bagan

GRUPE ARC / ITAR ARCHITECTURES // D'ICI LA / EGIS

Le projet couvre une superficie de 10 000 m² et permettra d'accueillir des logements, des bureaux et espaces d'activité



L'opération de 119 logements et 3000 m² d'activités/bureaux se répartit sur plusieurs îlots avec des vocations et des hauteurs différentes :

Ilot A : R+4 Bureaux

Ilot B : R+10 Logements

Ilot C et D : R+ 2 à R+ 6 (3 bâtiments) : Logements

Ilot E : R+ 2 : Logements en duplex

Ilot F : R+3 : Logements

Ilot G : R+ 3 : Logements

Ilot H : R+ 2 : Logements

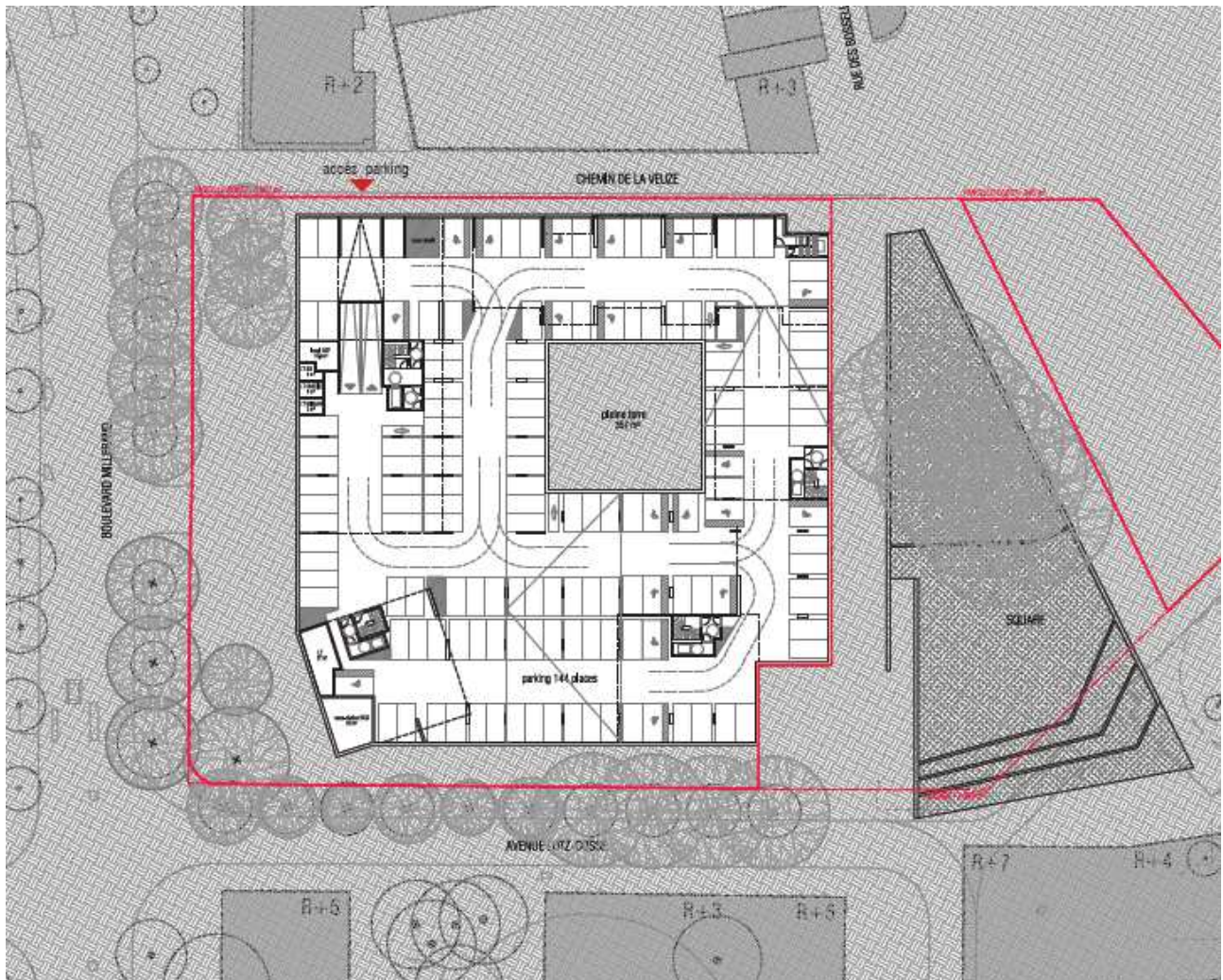
Un local d'activités seront également proposé en RDC de certains îlots

Les hauteurs d'immeubles ont été définie de manière à prendre en compte l'environnement existant : les immeubles les plus hauts sont ceux qui ne disposent pas d'un vis à vis trop proche ; Chemin de la Veuze, les hauteurs sont limitées (R+ 2)

Le coeur d'îlot privatif sera paysager avec un espace en pleine terre.

Un parking de 144 places pour toute l'opération sera proposé en sous sol avec un accès unique
Chemin de la Veuze

Il permet de ménager un espace de pleine terre au coeur de l'opération.



Des espaces publics recomposés

Ce projet s'accompagne d'un projet d'aménagement paysager qui vise à

- développer des continuités piétonnes nord-sud et est-ouest afin de relier l'opération à l'environnement proche >>> création de mails pour les mobilités douces
- limiter l'accès aux véhicules en coeur d'îlot : accès réservés à la répurgation et aux livraisons/emménagements/dépose des riverains
- proposer des espaces de rencontre et convivialité en cœur d'îlot >>> création d'un espace public végétalisé.



Concernant les arbres, il est prévu de préserver l'alignement d'arbres sur Millerand. L'alignement de tilleuls rue Lozt Cossé sera aussi préservé.

Par contre, la présence des peupliers sur la « placette » central a été étudiée car il était envisagé de les conserver. Malheureusement, il apparaît que ces arbres sont aujourd'hui en fin de vie et qu'ils présentent un risque pour les futurs usagers et habitants (chutes de branches, voire d'arbres à l'image de ce qui est arrivé en décembre, Bd Gaston Doumrgue). Il a donc été décidé de les abattre et de les remplacer par d'autres végétaux. Il conviendra de penser un projet d'aménagement de cet espace en incluant la présence de nouveaux arbres dont l'espèce reste à définir.

Relevé de questions/demandes	Eléments de réponses apportés
SUR LE PROJET	
<p>Questions et remarques sur le nombre de stationnements prévus dans l'opération</p> <ul style="list-style-type: none"> > pour les habitants > pour les bureaux 	<p>Rappel des normes du PLUM et respect par le projet : une offre de 0,6 place par logement pour les réidents >>> une conformité avec le PLUM puisque le projet envisage 0,9 place par logement.</p> <p>Précision sur la capacité du P : 144 places</p> <p>Rappel de l'incitation nécessaire à utiliser les TC pour les habitants mais surtout pour les travailleurs avec une offre qui va d'ailleurs augmenter sur l'île avec la création de nouvelles lignes</p> <p>Une offre complétée par la création de locaux de stationnement pour les deux roues dans le programme</p>
<p>Question sur les hauteurs d'immeubles et les distances entre les immeubles existants et le projet.</p> <p>Remarques positives sur le parti pris de réaliser des immeubles plus bas en proximité de ceux existants</p>	<p>Rappel des différentes hauteurs des immeubles à partir du plan - <i>voir page 4</i> -</p> <p>R+ 2 égal soit 9 à 10 m</p> <p>R+ 3 égal 12 à 13 m</p> <p>Concernant les distances entre l'immeuble H et les immeubles existants les plus proches elle est d'environ 25 m</p>
<p>Question sur le planing de réalisation</p>	<p>Rappel des dates à venir</p> <p>PC déposé 1^{er} trim 2019</p> <p>AO entreprise : second semestre 2019</p> <p>Précommercialisation : 1^{er} semestre 2020</p> <p>Travaux : fin 1^{er} semestre 2020 pour une durée de 30 mois environ</p>
<p>Question sur les terrasses des immeubles rue Vaubourgoin : seront-elles isolées par de la végétation ?</p>	<p>Il s'agit d'espace en RDC qui seront effectivement isolées par des végétaux</p>

Relevé de questions/demandes	Eléments de réponses apportés
<p>Question sur les types de logements : y aura-t-il de l'accession ?</p>	<p>Rappel des différents types de logements proposés conformément à l'OAP du secteur : 65 % de logements en accession libre, 25 % de logements abordables et 10 % de logements sociaux. Les logements libres seront répartis entre logement locatifs vendus à des investisseurs et logements en accession.</p>
<p>Echange sur les peupliers devant être abattus avec des prises de position un peu variées</p> <p>> regret que cette information soit en contradiction avec ce qui a été dit en avril 2018</p> <p>> demande d'une autre expertise sur ces arbres</p> <p>> attente pour replanter des arbres de haute taille</p> <p>> proposition de replanter des résineux pour garder du «vert» en toute saison</p>	<p>Rappel de l'engagement à savoir « tout faire pour les préserver» mais pas d'engagement sur leur préservation</p> <p>Explication sur l'état de «fin de vie» des peupliers</p> <p>Le choix de sujets de grande taille n'est pas forcément judicieux car ils ont parfois plus de mal à se réimplanter</p> <p>Idée de garder du «vert» y compris en hiver est intéressante mais le résineux a des contraintes et peut acidifier les sols >>> pas forcément une très bonne idée</p>
<p>SUR LA DEMARCHE D'ELABORATION DE CES PROJETS</p>	
<p>Regret de ne pas avoir eu de temps de présentation et d'échanges sur ces projets qui permettraient aux riverains de poser des questions et de réagir</p> <p>Question sur une étude d'impact qui aurait été pertinente (exemple du projet sur l'Ilot Zamenhof)</p>	<p>Rappel de la rencontre qui a eu lieu sur le sujet à savoir une réunion publique le 26 avril 2018 qui a permis de prendre en compte des remarques et idées</p> <p>La réunion de ce soir est dans le même esprit</p> <p>A noter que l'Ilot Zamenhof était situé sur un foncier public.</p>
<p>Propositions et idées données pour l'aménagement de l'espace public central (la placette) par les riverains</p> <p>> peut-on imaginer un jardin partagé ?</p> <p>> position favorable à ce que les aménagements soient complémentaires de l'offre de jardins déjà existant dans le quartier (Bollardière/ 5 Sens/ Basse Mare)</p>	<p>L'idée est effectivement de concerter mais il faut attendre l'arrivée des habitants pour travailler cela avec eux ;</p> <p>Le site n'est pas forcément adapté à un jardin partagé car enclavé : le risque est de «privatiser» l'espace au profit d'un petit nombre</p> <p>A retravailler avec les habitants existants et futurs >>> méthode à organiser</p>

Relevé de questions/demandes	Eléments de réponses apportés
SUR L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	
<p>Remarques sur le plan de circulation dans le quartier avec</p> <p>> une difficulté à circuler notamment rue du Cherche Midi : quelle réponse à ce problème</p> <p>> des risques en cas d'intervention des services de secours à certaines heures : comment feront-ils pour accéder aux immeubles ?</p>	<p>Concernant la circulation dans le quartier, il appartient à Nantes métropole d'apporter une réponse : le sujet sera regardé par les services de Nantes Métropole. A noter par ailleurs que ce projet (comme tout projet immobilier) fera l'objet d'un avis du SDISS dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire).</p>
<p>Question et demande de précision sur la mise en œuvre du Coefficient de Biodiversité : comment se mettra en place cette nouvelle mesure du PLUM dans le projet ?</p>	<p>Rappel de la nouvelle règle portée par le PLUM Il est précisé que le projet prévoit un coef de 0,38 alors que le PLUM exige sur ce secteur un coef de 0,3 sur ce secteur.</p> <p>Concrètement, il s'agit de proposer un traitement paysager de certains espaces, de laisser des parties du projet en pleine terre, de développer une proposition de végétalisation en préservant des alignements d'arbres et en permettant le développement de la biodiversité</p>
<p>Question sur le traitement du chemin de la Veuze : est-il prévu de revoir le cheminement piéton en créant un trottoir plus large ?</p>	<p>Pas défini : ce sera à étudier soit par un projet de voie apaisée soit par un élargissement des trottoirs. A étudier</p>
<p>Question sur le giratoire rue Vaubourgoin : sera-t-il supprimé ?</p>	<p>Sujet non précisé : il faut permettre aux automobilistes de faire demi-tour mais le devenir de ce giratoire n'est pas encore défini A étudier</p>
SUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR	
<p>Combien d'habitants en plus vont amener les projets sur le secteur ?</p> <p>Est-il prévu une école ?</p>	<p>Environ 500</p> <p>La direction de l'Education qui dispose des chiffres a étudié et a conclu qu'il n'était pas nécessaire de prévoir une nouvelle école</p> <p>> la carte scolaire de l'île sera modifiée avec la création d'un groupe scolaire à partir de 2020 sur l'ouest : en décalant les limites de périmètres scolaires et en jouant avec la complémentarité sur Malakoff (déjà en cours pour la maternelle), on peut accueillir tous les enfants.</p>

Relevé de questions/demandes	Eléments de réponses apportés
<p>Des commerces sont ils prévus dans les opérations ?</p>	<p>Non car le quartier dispose d'une offre double</p> <ul style="list-style-type: none"> > le Centre commercial Beaulieu > le pôle commercial de proximité de la Galarne qui devrait être conforté par ces projets : ils ne faut pas concurrencer l'existant mais plutôt permettre aux commerçants de développer leur activité <p>Par contre, un projet de marché souhaité par certains habitants est possible si des citoyens s'organisent pour porter le projet.</p>
<p>Question sur le calendrier de livraisons des autres opérations</p>	<p>Léopold sera livré dans un an</p> <p>Mercure : PC déposé et des travaux qui devraient débuter début 2020</p>
<p>Question sur la nature des logements dans le projet Mercure ?</p> <p>Pour les propriétaires, s'agit de propriétaires occupants ou d'investisseurs ?</p>	<p>De l'accession libre et du logement social (25%) soit 45 logements.</p> <p>Les propriétaires sont davantage des propriétaires occupants même si on a aussi des investisseurs</p>