



DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

ZAC PIRMIL – LES ISLES

Octobre 2024



Par délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2018, Nantes Métropole a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Pirmil – Les Isles ».

Le présent dossier de réalisation constitue le second volet réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de la ZAC. Il a vocation à préciser le contenu de l'opération en ce qui concerne le programme global des constructions envisagé, les équipements publics qui seront réalisés et les modalités de financement de l'opération.

Pour mieux appréhender la portée du dossier de réalisation, ce document rappelle dans un premier temps les éléments fondamentaux qui justifient le projet urbain Pirmil – Les Isles et sa mise en œuvre dans le cadre de la ZAC Pirmil – Les Isles. Il s'attache ensuite à préciser le contenu, les objectifs et les modalités de la ZAC Pirmil – Les Isles.

I. **EXPOSE DU PROJET**

I.1. **Situation dans le cœur métropolitain**

En rive Sud de la Loire, sur le secteur Pirmil à Nantes, les Isles de Rezé et une frange de la commune de Bouguenais, le projet urbain Pirmil – Les Isles s'inscrit dans la dynamique urbaine engagée par Nantes Métropole, à savoir un cœur métropolitain renouvelé, autour de la Loire et de la nature retrouvées. L'Île de Nantes, le Bas Chantenay, Petite Hollande Bords de Loire, ou Pirmil – Les Isles : tous ces projets ont en commun le rapport à la Loire. Le fleuve est conçu comme le nouveau centre de gravité de l'agglomération, et au-delà, en connexion avec ses nombreux affluents, le trait d'union de la métropole.

Nantes Métropole accompagne l'émergence de ces projets urbains de décisions volontaristes dans le domaine des transports, avec par exemple l'engagement des études opérationnelles en vue de la réalisation de nouvelles lignes de tramway et busway, ou la réalisation de 3000 nouvelles places de stationnement en parc-relais.

Enfin, l'offre d'équipements métropolitains structurants évolue, avec notamment le projet de nouveau CHU dans le quartier de la santé, sur l'Île de Nantes, la livraison de la nouvelle gare de Nantes, le nouveau musée d'arts, le nouveau parc urbain métropolitain se profilant sur les deux rives de Loire, côté Île de Nantes et côté Isles de Rezé.

I.2. **Principales orientations pour Pirmil – Les Isles**

Entre les quartiers plus minéraux du centre-ville et la « ville à la campagne » des lotissements plus lointains, Pirmil – Les Isles s'appuie à la fois sur sa position dans la nouvelle centralité métropolitaine élargie, et sur le grand paysage de la Loire et de la Sèvre nantaise pour proposer une offre spécifique et adaptée au site : habiter au cœur d'une grande région urbaine, à proximité immédiate des services et des emplois, tout en profitant d'un milieu naturel et d'un paysage exceptionnel, de grandes respirations, de la possibilité de promenades qui excèdent largement le format du square ou du parc de quartier pour s'étirer sur la géographie ligérienne.

Sur toute la durée des opérations, à court, moyen et long terme, le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- la mise en valeur des qualités paysagères des lieux via le renforcement de la trame paysagère d'ensemble et le développement de formes urbaines adaptées au contexte des bords de Loire, en particulier en zone inondable ;
- la réalisation de nouveaux quartiers mixtes (mixité sociale, mixité des logements et activités) caractérisés par la qualité des espaces publics, services et équipements urbains ;
- le renforcement des polarités commerciales et d'emploi, et l'amélioration de leur insertion urbaine et de leur qualité environnementale ;
- la desserte des nouveaux quartiers en reliant le territoire aux polarités existantes et aux réseaux structurants de déplacements via une offre renforcée en transports en commun (nouvelles lignes de tramway et busway, création

d'une ligne de transport collectif structurante sur la route de Pornic...), la création et le renouvellement des pôles d'échanges, l'amélioration des déplacements à pied et à vélos dans la logique du Plan de Déplacements Urbains ;

- une conception intégrant pleinement les enjeux de la transition écologique et énergétique, faisant notamment de ce projet un lieu d'innovation et d'expérimentation de l'économie circulaire en urbanisme ;
- une démarche complète et durable de mobilisation du public (riverains, entreprises, partenaires immobiliers, futurs usagers...) autour du projet.

1.3. Objectifs programmatiques

Les capacités constructives identifiées en 2013, à l'échelle du périmètre de la concertation préalable (délibération du conseil métropolitain du 13 décembre 2013) étaient de l'ordre de 100 000 m² sur le secteur de Pirmil, en continuité de Saint-Jacques (70% à vocation d'habitat, 30% à vocation économique) et de l'ordre de 400 000 m² sur le secteur des Isles, en continuité de la Basse Île et Trentemoult (80% à vocation d'habitat et 20% à vocation économique et d'équipements). Ces objectifs ne concernaient pas le tissu résidentiel existant et les secteurs de l'Île Macé et des Nouvelles Cliniques Nantaises. Ils ont été précisés depuis, en particulier sur les périmètres de la ZAC Pirmil – Les Isles.

Espaces et équipements publics :

Le projet préservera et mettra en valeur le caractère naturel et ligérien du site via une action forte de renaturation. Un réseau de voies piétonnes et cyclables, autour de coulées vertes et de jardins partagés améliorera le contact des quartiers Saint-Jacques (Nantes) et Hôtel de Ville (Rezé) avec la Loire. Il est envisagé de libérer les bords du fleuve afin de créer un parc métropolitain à Rezé, en vis-à-vis du parc proposé sur le quai sud de l'île de Nantes. A Pirmil, le jardin de la Confluence et les rives de Sèvre seront valorisés et rendus plus accessibles depuis le quartier.

Il est par ailleurs prévu la restructuration du pôle d'échanges existant de Pirmil et la création d'un pôle d'échanges autour des nouvelles offres de transports collectifs tramway/bus à Rezé. Hors périmètre de la ZAC, un apaisement de la route de Pornic est envisagé.

De nouveaux équipements publics sont envisagés.

Habitat :

3 300 logements, libres, abordables et sociaux sont prévus sur les périmètres de la ZAC Pirmil - Les Isles : 1 000 à Pirmil (Nantes) et 2 300 à Basse Ile (Rezé). Cette nouvelle offre complétera l'existant avec une typologie de logements répondant à la diversité des situations et respectant les engagements des collectivités dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Activités et bureaux :

L'activité économique existante compatible avec la vie résidentielle sera conservée et confortée. La création de nouvelles surfaces de plancher tertiaire (bureaux, services...) est prévue sur le périmètre de la ZAC Pirmil - Les Isles.

Commerces et loisirs :

A Rezé, le redéveloppement d'Atout Sud offre une capacité maximale de création de 10 000 m² de surface de vente nette, éventuellement mixés avec d'autres fonctions.

A Nantes, le pôle de commerces de proximité de Pirmil et de Saint-Jacques doit être réorganisé au plus près de la rue Saint-Jacques (environ 2 000 m² de surface de plancher).

Nouvelle ligne de transport en commun :

Le projet sera accompagné notamment par de nouvelles infrastructures de tramway et busway mettant en relation le centre nantais, l'Île de Nantes et Pirmil - Les Isles via le pont des Trois-Continents.

1.4. Durée du projet

Le projet est prévu sur 20 ans, de 2018 à 2037.

I.5. Elaboration, périmètres, procédures

I.5.1. Création de la ZAC Pirmil – Les Isles

Initié en 2010, le projet Pirmil – Les Isles a été élaboré par Nantes Métropole, avec l'appui de son mandataire Nantes Métropole Aménagement, en collaboration avec les communes de Nantes, Rezé et Bouguenais, ainsi qu'avec les services de l'Etat concernés.

Afin d'engager la réalisation de ce projet urbain, le conseil métropolitain a approuvé, lors de la séance du 13 décembre 2013, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement Pirmil – Les Isles. La concertation s'est inscrite dans un périmètre d'environ 200 hectares défini au nord par la Loire, à l'est par la rue Saint-Jacques, la rue Frère Louis, la rue Paul Théry et la rue Gabriel Goudy, au sud par la Sèvre et la route de Pornic, et à l'ouest par le giratoire des Couëts.

Le conseil métropolitain a, par délibération du 16 février 2018, tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pirmil – Les Isles. Il a ensuite été joint au dossier mis à disposition du public pour sa participation au titre de l'évaluation environnementale dans les conditions déterminées par la délibération du conseil métropolitain du 26 juin 2017.

La participation du public à l'évaluation environnementale s'est tenue du 19 mars au 19 avril 2018.

Par délibération du 22 juin 2018, le Conseil Métropolitain a :

- pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités et établissements publics intéressés au projet, ainsi que le résultat de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- précisé que le projet est motivé au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et intègre les prescriptions destinées à éviter, réduire, compenser les incidences négatives notables, ainsi que les modalités de suivi de ces incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté Pirmil - Les Isles, selon le périmètre figurant à son annexe 3, et a approuvé le dossier correspondant ;
- supprimé la Zone d'Aménagement Concerté des Isles créée par délibération du 17 décembre 2007.

La ZAC Pirmil – Les Isles, multi-sites, comprend deux périmètres :

- le périmètre « Basse Île », délimité au nord par la Loire, à l'est par la rue des Brèches et la rue de la Platière, au sud par la voie ferrée de Cheviré, à l'ouest par l'avenue de la Loire, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et les activités commerciales au droit de celle-ci ; le territoire concerné couvre une superficie d'environ 41 hectares sans compter la Loire et la Sèvre ;

- le périmètre « Pirmil Saint-Jacques », délimité au nord par la Loire, à l'est par la rue Saint-Jacques et la rue Frère Louis, au sud par les rues Paul Théry et l'avenue Laurent Bonnevey, à l'ouest par la Sèvre ; le territoire concerné couvre une superficie d'environ 17 hectares sans compter la Loire et la Sèvre.

Les intentions et principes à l'échelle du périmètre de la concertation ainsi qu'à l'échelle du périmètre de la ZAC sont définis au sein du tome 1 du dossier de création de ZAC dans le document intitulé « Schéma des Intentions Pirmil – Les Isles », faisant office de rapport de présentation.

I.5.2. Autorisation environnementale

L'aménagement de la ZAC est également soumis à une procédure d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau. Par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2018, l'enquête publique a été prescrite du 9 janvier au 8 février 2019 et le commissaire enquêteur désigné. Par la suite, après déclaration de projet prononcée par le bureau

métropolitain le 7 juin 2019, le préfet a pris l'arrêté portant autorisation en vertu de l'article L.214-3 du code de l'environnement des travaux d'aménagement de la ZAC Pirmil – Les Isles.

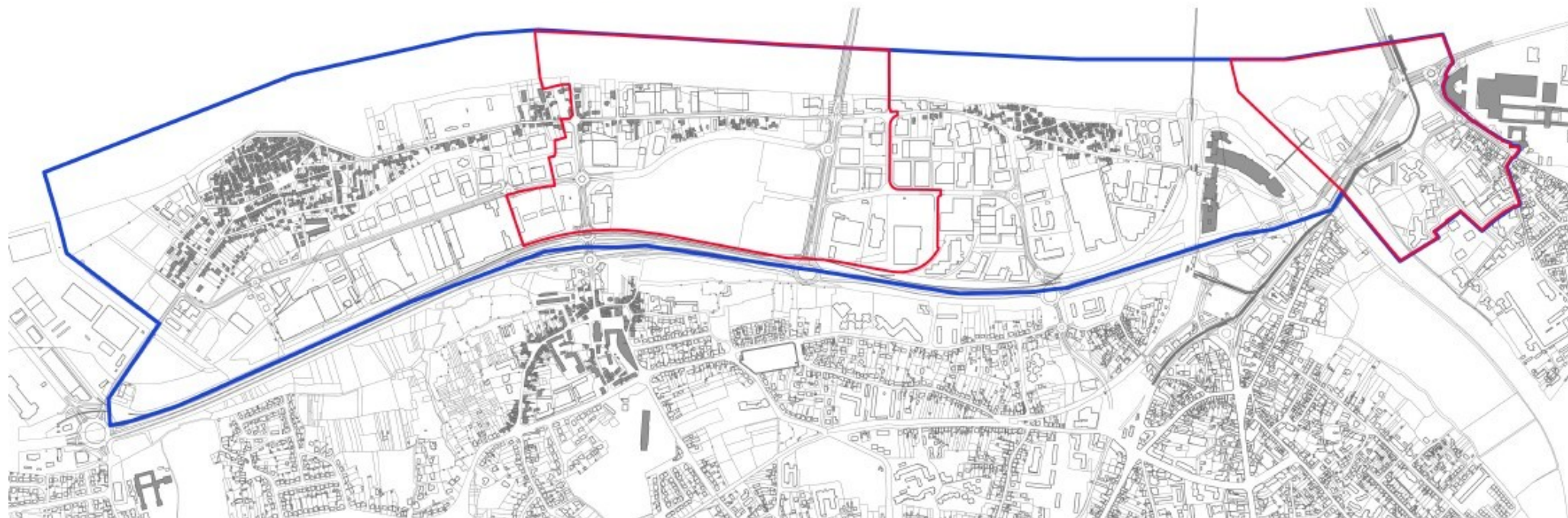
I.5.3. Opération d'aménagement



L'opération d'aménagement Pirmil – Les Isles constitue une démarche globale de renouvellement, fondée sur des ambitions et des principes communs, nécessitant cependant une mise en œuvre opérationnelle différenciée. Par conséquent, le périmètre de l'opération d'aménagement Pirmil – Les Isles, d'une superficie de 200 hectares, reprend celui de la concertation préalable : il comprend à la fois les espaces et programmes compris dans la ZAC Pirmil – Les Isles (superficie : 58 hectares), créée par la délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2018, mais aussi des espaces hors de la ZAC, tous compris dans le périmètre reprenant celui de la concertation préalable du 13 décembre 2013.

Par délibération du 22 juin 2018, le conseil métropolitain a décidé de confier la réalisation de l'opération d'aménagement Pirmil – Les Isles à la SPL Nantes Métropole Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

ZAC PIRMIL – LES ISLES : Périmètre de la concession d'aménagement, périmètres de la ZAC

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20241004-Z_20241004155DR-AU
Date de télétransmission : 14/10/2024
Date de réception préfecture : 14/10/2024



-  périmètre de la concession d'aménagement Pirmil - Les Isles
-  périmètres de la ZAC Pirmil - Les Isles

II. **PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

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

II.1. **Périmètre Basse Île**

- La requalification d'avenues transversales structurantes :
 - L'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et son prolongement avenue de la Loire ;
 - Le boulevard Victor Schoelcher, qui accueillera les futures lignes de tramway, dans le prolongement du pont des Trois Continents ;
 - La rue de l'Abbé Grégoire, du boulevard Victor Schœlcher à son intersection avec l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.
- La création du parc fluvial des Isles d'environ 5 hectares, complétant le système de parc à l'échelle du projet urbain Pirmil – Les Isles ;
- La création d'un mail est-ouest pour la desserte des quartiers et des îlots, la requalification de dessertes secondaires ;
- La création ou la requalification de traversées, cours et venelles paysagères pour la desserte des quartiers et îlots ;
- La réalisation d'un Pôle Mobilités & Services comprenant :
 - Un parc de stationnement en silo aérien d'environ 620 places combiné à un ensemble d'espaces serviciels de quartier ;
 - Un parc de stationnement en surface d'environ 230 places.
- Les réseaux :
 - Eclairage public ;
 - Adduction d'eau potable ;
 - Eaux usées et eaux pluviales ;
 - Electricité basse tension et haute tension ;
 - Infrastructures de communication électronique.

II.2. **Périmètre Pirmil Saint-Jacques**

- La requalification ou la création d'espaces publics structurants :
 - La rue dos d'âne ;
 - Le pôle d'échanges de Pirmil ;
 - La place Esnoul des Châtelets.
- La requalification du parc fluvial de la Confluence d'environ 2,5 hectares, complétant le système de parcs à l'échelle du projet urbain Pirmil – Les Isles ;
- La requalification de voiries secondaires ;
- La création ou la requalification de cours, venelles et traversées paysagères pour la desserte des quartiers et îlots ;
- Les réseaux :
 - Eclairage public ;

- Adduction d'eau potable ;
- Eaux usées et eaux pluviales ;
- Electricité basse tension et haute tension ;
- Infrastructures de communication électronique.

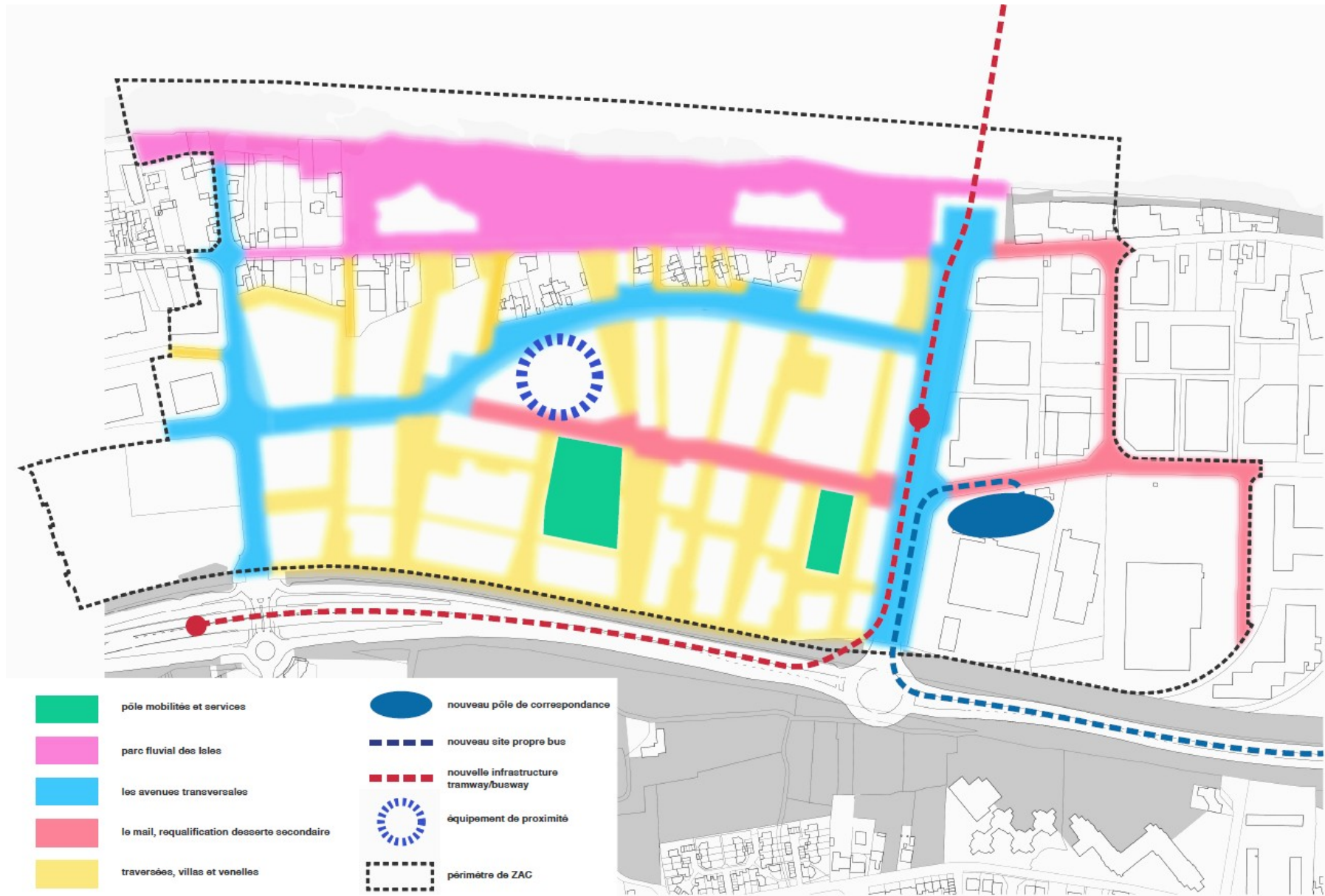
II.3. Synthèse

L'ensemble des équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC peut se synthétiser comme suit :

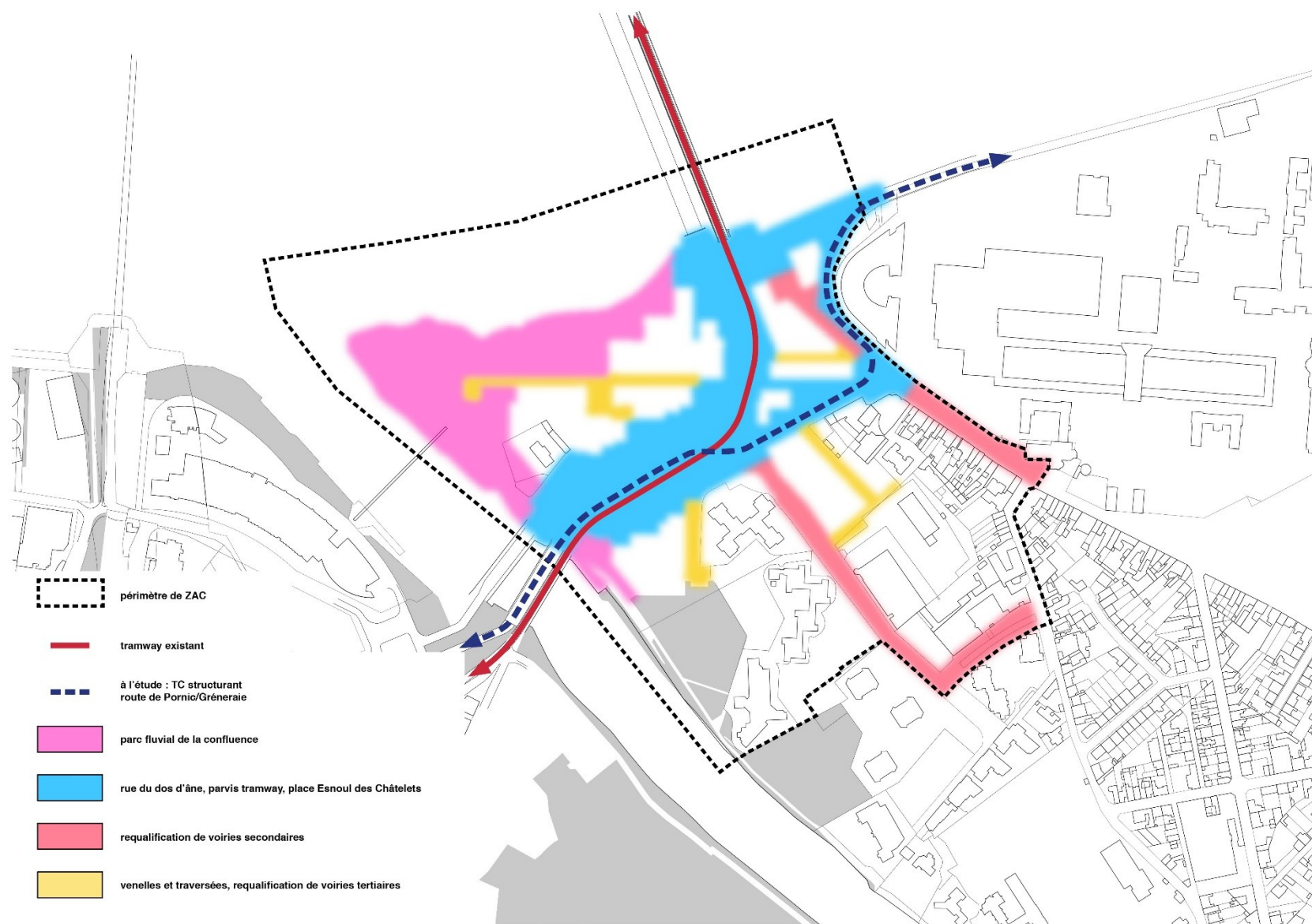
PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

| Désignation | Maître d'ouvrage | Propriétaire futur | Coût total prévisionnel (€ HT) | Financement par Nantes Métropole (participation à la ZAC) | Financement par l'opération (ZAC) |
|---|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| Voiries et espaces publics primaires (réseaux inclus): | | | | 90% | 10% |
| Basse Île : Parc fluvial des Isles | Nantes Métropole Aménagement | Nantes Métropole | 54 573 200 | 49 115 900 | 5 457 300 |
| Basse Île : Les avenues transversales | | | | | |
| Pirmil Saint-Jacques : Parc fluvial de la Confluence | | | | | |
| Pirmil Saint-Jacques : Rue du dos d'âne, pôle d'échanges de Pirmil, place Esnoul des Châtelets | | | | | |
| Voiries et espaces publics secondaires (réseaux inclus): | | | | 10% | 90% |
| Basse Île : le mail, requalification de voiries secondaires | Nantes Métropole Aménagement | Nantes Métropole | 8 740 200 | 874 000 | 7 866 200 |
| Pirmil Saint-Jacques : requalification de voiries secondaires | | | | | |
| Voiries et espaces publics tertiaires (réseaux inclus) | | | | 0% | 100% |
| Basse Île : traversées, cours et venelles | Nantes Métropole Aménagement | Nantes Métropole | 26 695 200 | 0 | 26 695 200 |
| Pirmil Saint-Jacques : venelles et traversées, requalification de voiries tertiaires | | | | | |
| Pôle Mobilités & Services | | | | 49% | 51% |
| Parc de stationnement en superstructure combiné à un ensemble d'espaces serviciels ; parc de stationnement en surface | Nantes Métropole Aménagement | Nantes Métropole | 15 300 000 | 7 500 000 | 7 800 000 |
| TOTAL DES DEPENSES | | | 105 308 600 | 57 489 900 | 47 818 700 |

ZAC PIRMIL – LES ISLES : Schéma des équipements publics sur le périmètre « Basse Île » de la ZAC



ZAC PIRMIL – LES ISLES : Schéma des équipements publics sur le périmètre « Pirmil Saint-Jacques » de la ZAC



III. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Pirmil – Les Isles a vocation à être mixte. Le programme des constructions prévoit environ 316 000 m² de surface de plancher (SP), répartis de la manière suivante :

- 68% pour le logement : environ 216 000 m² SP, soit environ 3 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux et 25% de logements abordables ;
- 29% pour les activités, bureaux et commerces : environ 92 000 m² SP ;
- 3% pour les équipements publics de proximité : environ 8 000 m² SP.

Périmètre par périmètre, le programme des constructions se répartit de la manière suivante :

| Localisation | Logement | Activités | Equipements | TOTAL |
|----------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| Basse Île | 150 000 | 65 000 | 8 000 | 223 000 |
| Pirmil Saint-Jacques | 66 000 | 27 000 | 0 | 93 000 |
| TOTAL | 216 000 | 92 000 | 8 000 | 316 000 |

L'évolution des surfaces dédiées aux activités, bureaux et commerces par rapport aux estimations du dossier de création de ZAC (+ 30 000 m²) est mesurée ; elle ne remet pas en cause la vocation initiale de la ZAC et les équilibres du dossier de création.

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

| MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| en milliers d'euros | TOTAL Fin 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | TOTAL 2024-2028 | TOTAL 2029-2033 | TOTAL 2034-2037 | TOTAL BILAN |
| ACQUISITIONS FONCIERES | 19 782 | 244 | 5 127 | 4 142 | 4 191 | 1 692 | 15 396 | 3 779 | 119 | 39 076 |
| FRAIS DE DEMOLITION-DEPOLLUTION | 106 | 980 | 1 865 | 2 382 | 1 725 | 1 300 | 8 252 | 1 183 | 0 | 9 541 |
| ETUDES | 3 480 | 1 153 | 733 | 765 | 680 | 677 | 4 008 | 2 801 | 654 | 10 943 |
| TRAVAUX | 1 712 | 3 808 | 4 483 | 4 799 | 17 513 | 10 151 | 40 754 | 24 555 | 2 910 | 69 931 |
| HONORAIRES SUR TRAVAUX | 1 173 | 668 | 604 | 559 | 890 | 594 | 3 315 | 2 007 | 231 | 6 726 |
| FRAIS FINANCIERS | 401 | 180 | 201 | 201 | 335 | 561 | 1 478 | 1 127 | 11 | 3 017 |
| REMUNERATIONS | 1 774 | 884 | 1 098 | 1 017 | 948 | 907 | 4 854 | 3 069 | 720 | 10 417 |
| FRAIS GENERAUX | 586 | 260 | 263 | 321 | 269 | 267 | 1 380 | 1 351 | 474 | 3 791 |
| TVA NON DEDUCTIBLE | | | | | | | | | | |
| TOTAL DEPENSES HT | 29 014 | 8 177 | 14 374 | 14 186 | 26 551 | 16 149 | 79 437 | 39 872 | 5 119 | 153 442 |
| CESSIONS DONT PARTICIPATION AUX COÛTS D'AMENAGEMENT | 0 | 0 | 4 865 | 17 541 | 10 544 | 9 765 | 42 715 | 34 696 | 0 | 77 411 |
| PARTICIPATIONS NM | 26 600 | 5 000 | 1 500 | 2 750 | 2 950 | 4 000 | 16 200 | 10 500 | 4 200 | 57 500 |
| PARTICIPATIONS EN NATURE | 3 681 | 0 | 1 000 | | 594 | 594 | 2 188 | 2 080 | 0 | 7 949 |
| SUBVENTIONS HT | 929 | 1 037 | 281 | 2 349 | 1 563 | 1 875 | 7 105 | 2 616 | 0 | 10 650 |
| AUTRES PRODUITS | -21 | -67 | 8 | 8 | 8 | | -43 | | | -64 |
| TOTAL RECETTES HT | 31 189 | 5 970 | 7 654 | 22 648 | 15 659 | 16 234 | 68 165 | 49 892 | 4 200 | 153 446 |
| VARIATION DU BESOIN DE FINANCEMENT (emprunt) | 4 500 | -3 000 | 4 500 | | | | 1 500 | -6 000 | 0 | |
| TRESORERIE CUMULEE | 6 675 | 1 468 | -752 | 7 710 | -3 182 | -3 097 | -3 097 | 923 | 4 | |