

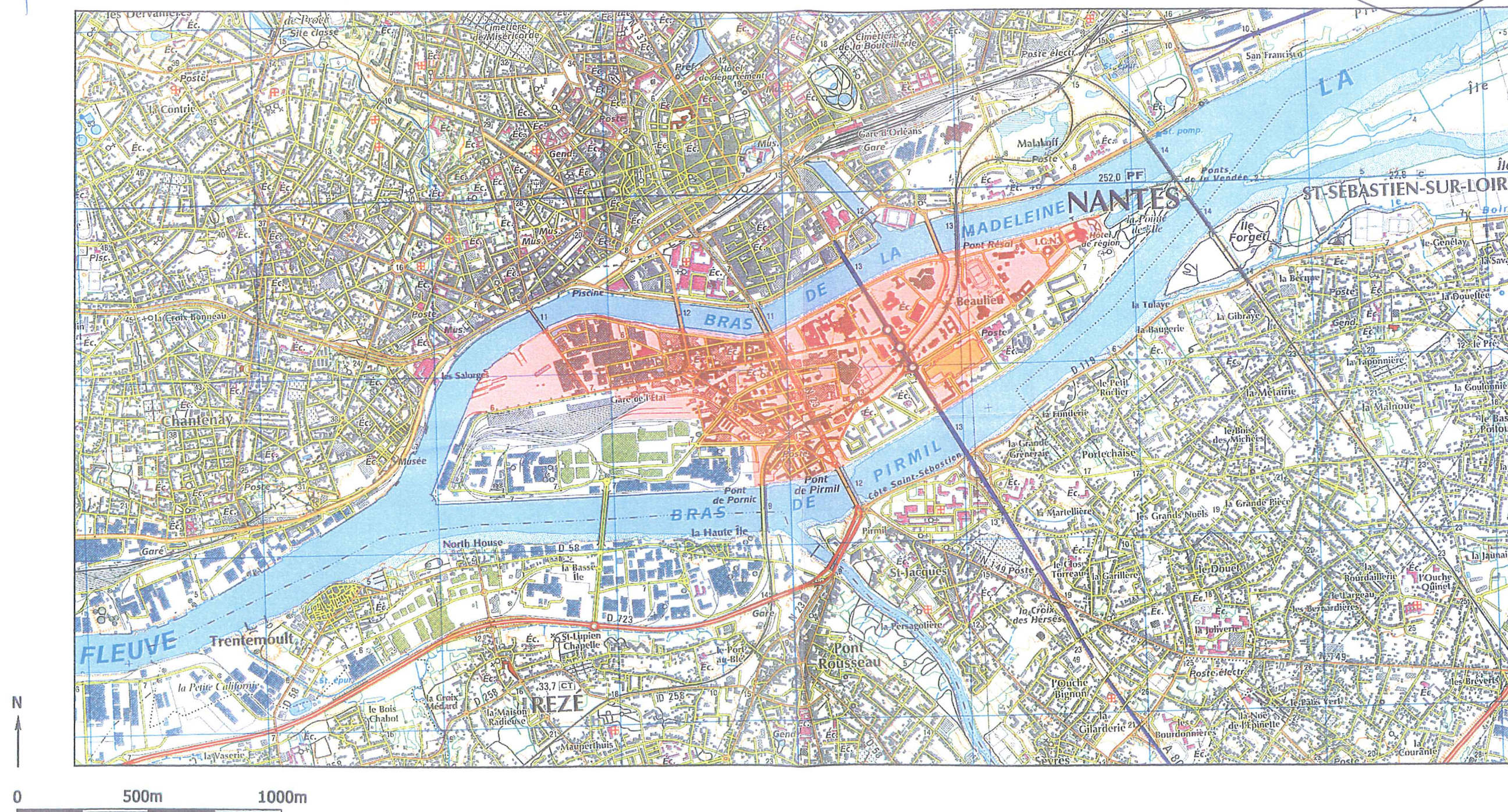
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du 15 octobre 2004
Nantes, le 15 NOV 2004

Pour le président,
le vice-président délégué

Patrick RINBERT
Président

REÇU EN PREFECTURE LE
- 5 NOV. 2004

Annexé à un acte reçu le
08 MARS 2006
par le notaire soussigné



PLAN DE SITUATION DE LA ZAC DE L'ÎLE DE NANTES

TABLE DES FIGURES :

Figure 1 :	Répartition du réseau d'équipements de l'Ile de Nantes en 2003. _____	9
Figure 2 :	Le document d'urbanisme local en vigueur dans l'Ile de Nantes. _____	14
Figure 3 :	L'occupation actuelle de l'espace de l'Ile de Nantes (carte). _____	18
Figure 4 :	Les espaces actuels en mutation. _____	20
Figure 5 :	L'état actuel de l'ancien faubourg (République – Les Ponts). _____	25
Figure 6 :	L'état actuel du territoire des activités industrielles et portuaires (Sainte-Anne). _____	27
Figure 7 :	L'état actuel du quartier Mangin - Beaulieu. _____	29
Figure 8 :	L'état actuel de la Pointe Est de l'Ile de Nantes. _____	31
Figure 9 :	Le réseau viaire de l'Ile de Nantes. _____	33
Figure 10 :	Le périmètre de l'opération de la ZAC Ile de Nantes. _____	41
Figure 11 :	Le « renouvellement » de la partie ouest de l'île. _____	51
Figure 12 :	La « requalification » de l'axe historique de la première ligne de ponts et du faubourg. _____	53
Figure 13 :	La « ré-urbanisation » de la zone d'aménagement mixte des années 70 (Beaulieu). _____	55

3. LES FONDAMENTAUX DU PROJET

3.1. DYNAMISER L'ÉCONOMIE MÉTROPOLITAINE

La dynamisation de l'économie métropolitaine s'inscrit d'abord dans l'objectif général de renforcement de l'armature économique de l'île et de réponse au contexte actuel de désindustrialisation. Le projet doit donc encourager l'installation d'activités nouvelles tout en accompagnant les activités économiques existantes. Cependant, il ne s'agit pas d'une action de promotion économique classique mais surtout du développement d'un secteur de haut niveau qui permettra de répondre aux attentes en matière de rayonnement national et international.

La ZAC Ile de Nantes permet l'accueil de réponses à à cette double stratégie à travers de nombreux projets.

Elle participe à l'**accompagnement et au renforcement des activités économiques existantes**, par exemple dans les projets suivants :

- *le projet d'extension du centre commercial Beaulieu*

Pôle d'attraction commercial majeur de l'île, réalisé en 1975, le centre commercial Beaulieu prévoit son extension et sa rénovation d'ici 2006. Ce projet s'inscrit dans une démarche plus large de recomposition avec une ouverture sur la ville grâce à la création d'une vraie façade urbaine composée d'une « double peau en longues feuilles métalliques » (P. Bouchain). Le centre commercial devient alors « les galeries de l'Ile de Nantes » et participe à la démarche globale de création d'une nouvelle voie reliant les deux rives.

- *la promotion de l'économie résidentielle*

L'existence d'un pôle commercial structurant ne constitue pas un gage suffisant de développement économique. Les activités de proximité, par leur diversité, leur ancrage dans le territoire jouent un rôle complémentaire indispensable. Le développement de cette économie, dite « résidentielle », est riche en création d'emplois et répond à une multitude de besoins contribuant à la qualité de vie et au renforcement de la cohésion sociale. La ZAC Ile de Nantes cherche à constituer un tel tissu économique dans tous les quartiers et crée, dans de très nombreux projets, des lieux d'accueil pour des micro et petites entreprises de services de proximité. Par exemple, dans la plupart des projets immobiliers, les rez-de-chaussée sont réservés à de telles activités et non au logement.

Elle favorise l'**installation d'activités de haut niveau**, par exemple dans les projets suivants :

- *le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC)*

L'implantation de Ouest France, actuellement en cours de réalisation, sur le quai François Mitterrand, et le projet d'installation de télévisions locales participent ainsi au renforcement du secteur des NTIC.

- *le Quartier International des Affaires*

Ce projet, fruit de trois grandes opérations d'urbanisme menées sur les quartiers Madeleine-Champ de Mars, Gare de Nantes et l'Ile de Nantes, se présente sous la forme d'un immense plateau dédié aux activités économiques de haut niveau et situé au cœur de Nantes, autour de la Loire. Cependant, il ne s'agit pas de créer un secteur à vocation unique mais, au contraire, de mêler les différentes fonctions d'une cité, tout en respectant l'environnement naturel et urbain existant. Au sein même de l'Ile de Nantes, ce Quartier International des Affaires est disséminé dans de nombreux sites mais celui de l'actuel Tripode, en cours de démolition, constitue le plus important. A terme, ce site accueillera un pôle mixte d'activités tertiaires et de logements.

Elle développe **des pôles d'enseignement et recherche**. Deux projets emblématiques sont actuellement prévus :

- *le Pôle des « Biotechnologies »*

Le projet de création du Pôle des « Biotechnologies » vise à faire de la rénovation de l'ancien site industriel d'Alstom, implanté au cœur de l'agglomération nantaise, un élément de valorisation des compétences technologiques et de renforcement de l'attractivité de la métropole Nantes –

4.2. « RENOUVELER » LA PARTIE OUEST DE L'ÎLE

La partie ouest de l'Île de Nantes, plus précisément à l'ouest de la place de la République, est aujourd'hui encore affectée dans sa plus grande partie à l'activité. Le déclin ou la relocalisation en périphérie de l'agglomération de ces entreprises laissent de larges îlots en attente d'une réaffectation. Le projet Ile de Nantes organise le renouvellement de ces espaces et les transforme en véritable tissu urbain.

D'abord, **une restructuration générale du réseau viaire** est engagée pour faciliter l'aménagement des îlots.

Dans cette optique, le projet renforce le statut de voie primaire du boulevard de la Prairie au Duc en y installant la ligne de TCSP qui parcourt l'île d'est en ouest. La présence d'une telle infrastructure va en conséquence limiter la circulation automobile. Pour y remédier et rendre les nouveaux îlots créés sur les emprises ferroviaires accessibles, un nouvel axe primaire est ouvert au sud du boulevard.

Au nord du boulevard, un réseau de voies secondaires est organisé autour de deux axes est-ouest qui sont complétés par deux voies nord-sud depuis le boulevard de la Prairie au Duc jusqu'à la Loire. Enfin, à ce maillage s'ajoute la création de nombreuses voies tertiaires qui participe au redécoupage des îlots.

La pointe à l'ouest du boulevard Léon Bureau constitue une exception à cette refonte complète du réseau viaire. Cette spécificité du projet s'explique par la mise en œuvre de **trois modes d'intervention** différents dans la partie ouest de l'île.

D'une part, deux îlots, au nord-ouest du boulevard de la Prairie au Duc et sur l'ancienne emprise ferroviaire au nord du MIN, font l'objet d'opération de « re-création ». Plus précisément, le projet prévoit la construction d'immeubles sur des espaces non-bâtis et accessibles depuis des voies structurantes. Ainsi, il s'agit plus de composition de nouveaux espaces urbains que véritablement de recomposition.

D'autre part, les espaces entre le boulevard Léon Bureau et la place François II sont aménagés par des opérations de « renouvellement ». Les projets de construction prennent place dans un tissu existant et s'insèrent en respectant les contraintes du lieu. Cependant, malgré cette attention à l'existant, beaucoup de bâtiments industriels ne sont pas conservés, seuls les éléments importants sont valorisés (par exemple le site des anciennes usines ALSTOM), et de nouvelles constructions sont édifiées dans les espaces libres.

A l'inverse, dans la pointe à l'ouest du boulevard Léon Bureau, le « renouvellement » s'attache davantage à la conservation de la mémoire des lieux et, en particulier, à sa trame très espacée et ouverte sur la Loire. Ainsi, la pointe de l'île conservera ses fonctions actuelles tout en permettant une multiplication des usages dont notamment la création culturelle et l'accueil de manifestations touristiques et de loisirs.

Enfin, le projet Ile de Nantes comprend dans la partie ouest de l'île, parmi les nombreux aménagements qu'il prévoit, **six opérations majeures** :

1. l'installation d'un transport en commun en site propre
2. la création d'un équipement touristique et culturel d'envergure ;
3. la création d'une nouvelle extension du CHU et d'un pôle de biotechnologies ;
4. le nouveau quartier mixte « Habiter les quais » ;
5. le nouveau quartier mixte « Calberson » ;
6. le nouveau quartier mixte « Prairie au Duc ».

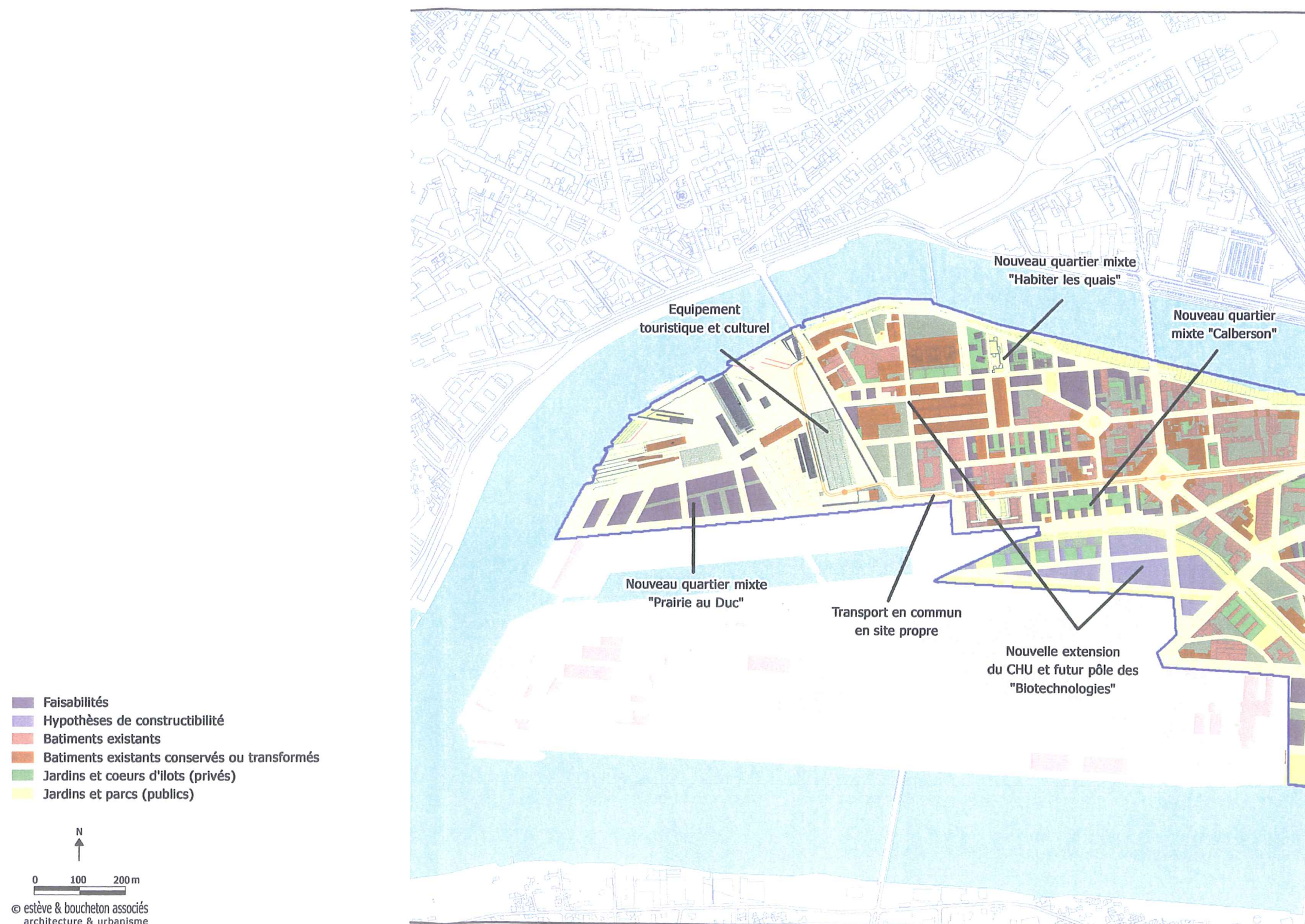


FIGURE 11 : "RENOUVELER" LA PARTIE OUEST DE L'ILE



Source : Extrait du Plan guide de l'Ile de Nantes

FIGURE 13 : "RÉ-URBANISER" LA ZONE D'AMÉNAGEMENT MIXTE DES ANNÉES 70 (BEAULIEU)

5. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec la localisation de l'opération au cœur de l'agglomération nantaise et la volonté de créer des constructibilités nouvelles dans un tissu déjà urbanisé, le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone peut s'énoncer pour la première étape comme suit :

Logements	SHON	125 000 m ²
	Nombre	1 800
Activités / bureaux	SHON	100 000 m ²
Equipements	SHON	25 000 m ²
TOTAL	SHON	250 000 m ²

Globalement, la capacité constructive de la ZAC peut être estimée à 530 000 m² de SHON, se répartissant comme suit :

- 280 000 m² de SHON pour l'habitat soit 4 000 logements;
- 210 000 m² de SHON pour les activités, bureaux et services;
- 40 000 m² pour les équipements.