



# BAS CHANTENAY

DOSSIER DE REALISATION modificatif n°1

ZAC DE BAS CHANTENAY

Décembre 2023



# Sommaire

> PARTIE I – LES EXPOSES DU PROJET	3
> PARTIE II - LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	3
> PARTIE III – LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	4
> PARTIE IV– LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	5

# > PARTIE I – LES EXPOSES DU PROJET

## 1. Exposés du projet :

L'Opération d'Aménagement du Bas Chantenay est née de la volonté d'engager la mutation du quartier tout en y confortant les activités industrielles.

Elle a vocation à répondre aux enjeux suivants :

- Développer l'activité économique existante en maintenant le nombre d'emplois sur le site et en cherchant à rendre compatibles ville et industrie ;
- Réaliser environ 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces / activités / tertiaire / équipements ;
- Contribuer à renouveler l'accès de la ville à son fleuve ; berges, quais, espaces portuaires, cales ;
- Participer au développement de l'habitat dans le cœur de la métropole en créant 1 000 logements environ ;
- Mettre en valeur le patrimoine notamment industriel ;
- Contribuer à la connexion du quartier au cœur de la métropole ;
- Participer à l'attractivité de la métropole en développant l'offre de loisirs et culturelle, notamment en bord et sur le fleuve ;
- Développer la biodiversité et intégrer le quartier dans les continuités vertes.

Le Projet urbain se développe autour du concept « des liens et des lieux » qui fait émerger 5 cales conçues autour de lieux emblématiques : Bois Hardy, la Carrière, Dubigeon, l'Usine électrique et, Roche Maurice reliés entre eux par 3 parcours coordonnés : le Parcours des coteaux, une promenade en belvédère, connectant un ensemble de parcs urbains ; le Parcours de la Ville, un outil de structuration des points d'intensité et de densité qui formeront les articulations majeures de la plaine côtière ; le Parcours de la Loire : conditionné par les usages des berges.

## Ces grands principes du projet ainsi que les exposés du projet restent inchangés

**La présente modification dossier de réalisation concerne l'intégration dans le dossier de réalisation et dans le Programme des Equipements publics la Cité des Imaginaires (CAP 44) équipements public culturel d'environ 6 500m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44**

## 2. Etude d'impact :

La Zac du Bas Chantenay a fait l'objet d'une évaluation environnementale et obtenu, en date du 13 décembre 2019, un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement pour le dossier conjoint « autorisation Loi sur l'eau » et « dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées »

Cette autorisation initiale porte sur l'ensemble du projet d'aménagement du Bas Chantenay prévoyant le développement des cinq cales Bois Hardy, Carrière, Dubigeon, Usine électrique, Roche Maurice et des deux parcours de la plaine et des coteaux dans le cadre de la réalisation de l'opération d'Aménagement du bas Chantenay.

Dans le cadre du dossier de Déclaration d'utilité Publique ayant fait l'objet d'une enquête publique du 19 juin au 18 juillet 2023 et arrêté le 31 octobre 2023, l'étude d'impact a été actualisée pour tenir compte des évolutions de projets sur les deux secteurs opérationnels de Bois Hardy et de Carrière ainsi que de l'intégration de demandes formulées dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2019

Ces évolutions ont concerné les adaptations de projets sur le secteur du Bois Hardy à la suite de la reprise du dialogue citoyen, et sur le secteur Carrière, l'abandon de l'Arbre aux hérons, la réécriture de la voie quai marquis de l'aiguillon et des précisions concernant la future cité des imaginaires qui prendra place dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44. **Cette actualisation n°1 de l'étude d'impact** permet ainsi de modifier le dossier de réalisation et le Programme des équipements publics de la ZAC pour y intégrer le CAP 44.

## > PARTIE II – LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Bas Chantenay comporte une programmation mixte de logements, activité et bureaux. Le programme des constructions prévoit environ 176 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher répartis comme suit :

- Pour le logement, environ 82 000m<sup>2</sup> de SDP soit environ 1000 logements, dont 33% en logements locatifs sociaux, 22% en logements abordables ou en accession et 45% privés libres selon les termes du PLH en vigueur au jour de l'approbation du Dossier de réalisation.
- Pour l'activité, le bureau et le commerce, environ 84 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher

Environ 15 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour un parc de stationnement de secteur de 500 places sur le secteur DUBIGEON,

**La présente modification concerne l'intégration de la Cité des Imaginaires (CAP 44) équipements public culturel d'environ 6 500m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44 .**

## > PARTIE III – LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement sont actualisées comme suit :

### BILAN DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

OBJET En milliers d'euros HT	Réalisé	2023	2024	2025/2034	TOTAL BILAN
TOTAL MAITRISE FONCIERE	10 511	-97	9 197	24 375	43 986
TOTAL ETUDES	2 660	277	205	1 076	4 218
TOTAL TRAVAUX ET REV ALEAS	7 645	3 993	3 937	26 699	42 274
TOTAL HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 958	471	519	3 322	6 270
TOTAL FRAIS FINANCIERS	508	285	370	2 909	4 072
TOTAL REMUNERATIONS	2 050	240	308	4 160	6 758
TOTAL FRAIS GENERAUX	1 569	202	228	5 254	7 253
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>26 901</b>	<b>5 371</b>	<b>14 764</b>	<b>67 795</b>	<b>114 831</b>

CESSIONS	851		1 698	28 878	31 427
Participations	18 652		37 443		56 095
Participation d'équilibre	2 675		19 545		22 220
Apports en nature				2 764	2 764
Participations constructeurs	14	8	560	986	1 568
AUTRES PRODUITS				758	758
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>22 192</b>		<b>92 640</b>		<b>114 832</b>

<b>FINANCEMENT (emprunt)</b>	<b>1 523</b>		<b>36 627</b>		<b>38 150</b>
<b>FINANCEMENT (avances)</b>					

### BILAN DU CAP 44

OBJET En milliers d'euros HT	TOTAL BILAN
TOTAL MAITRISE FONCIERE	26
TOTAL ETUDES	531
TOTAL TRAVAUX ET REV ALEAS	25 936
TOTAL HONORAIRES SUR TRAVAUX	4 167
TOTAL FRAIS FINANCIERS	
TOTAL REMUNERATIONS	900
TOTAL FRAIS GENERAUX	540
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>32 100</b>

PARTICIPATION	31 600
SUBVENTION	500
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>32 100</b>

## > PARTIE IV – LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

### ☒ La création d'équipements primaires

- Le réaménagement du tronçon boulevard de Cardiff et rue Marcel Sembat ;
- Une reconfiguration de la desserte viaire du secteur Dubigeon ;
- La réalisation du Jardin Extraordinaire ;
- Un parc de stationnement de secteur de 500 places sur le secteur DUBIGEON d'environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher

**La présente modification concerne l'intégration dans le programme des équipements public, de la Cité des Imaginaires (CAP 44) équipements public culturel d'environ 6 500m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le bâtiment actuellement dénommé CAP 44**

### ☒ Des équipements secondaires d'infrastructures constitués des espaces publics de quartier ;

- La création de voies secondaires pour la création et la desserte des ilots
- La création de parcs sur les secteurs Usine électrique et Bois Hardy
- La création de cheminements piétonniers la création des espaces publics paysagers de proximité et les plantations le long des voies de desserte
- Des réseaux et espaces de rétention des eaux pluviales pour lesquels les modalités techniques de fonctionnement et de recyclage des eaux pluviales sont explicitées dans le dossier joint, à la demande du commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique Loi sur l'eau et demande de dérogation au titre des espèces protégées qui s'est déroulée du 19 juin au 19 juillet 2019 ;
- Des réseaux divers
  - o Eclairage public
  - o Adduction d'eau potable
  - o Eaux usées
  - o Electricité basse et haute tension
  - o Gaz
  - o Infrastructure et communication téléphonique

L'ensemble peut se synthétiser comme suit :

Désignation	Maître d'ouvrage	Coût Total (en K€HT)*	Financement		Gestionnaire futur
<b>Voiries et espaces publics primaires</b>	NMA	<b>47 103</b>	95% NM	<b>44 748</b>	Nantes Métropole
Jardin extraordinaire - partie espaces publics ouverts					
Le réaménagement du tronçon boulevard de Cardiff et rue marcel Sembat			5% NMA	<b>2 355</b>	
Reconfiguration de la desserte du secteur Dubigeon					
<b>Voiries et espaces publics secondaires</b> (réseaux inclus) voies secondaires pour la desserte des quartiers et des îlots cheminements piétons espaces publics paysagers de proximité et plantations le long des voies de desserte.	NMA	<b>67 725</b>	45%	<b>30 476</b>	Nantes Métropole
Secteur Usine électrique					
Secteur Dubigeon			55%	<b>37 249</b>	
Secteur Bois Hardy dont espace partagé et parc					
création de parking public	NM	15 000 000	NM	<b>15 000 000</b>	NM
Réalisation de la Cité des Imagianires (Actuel Batiment CAP 44)	NMA	32 100 000	NM	<b>32 100 000</b>	NM

*\*incluant les coûts de travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, une quote-part de foncier et une quote-part des honoraires de maîtrise d'œuvre*