

MOTIFS DE LA DECISION DE CREATION DE LA ZAC PIRMIL – LES ISLES

Le projet se développera sur 20 ans et comporte cinq axes programmatiques.

* 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.

Le projet sera accompagné par la restructuration du pôle d'échanges existant de Pirmil, par la création d'un pôle d'échanges autour de la nouvelle ligne de tramway à Rezé selon un programme qui sera stabilisé en coordination avec les études pour l'arrivée du tramway (modération des vitesses, sécurisation des traversées, partage de la voirie au profit des modes alternatifs à la voiture individuelle...).

De nouveaux équipements publics sont envisagés avec les municipalités. Leur programmation sera arrêtée ultérieurement, au stade du dossier de réalisation.

* 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 :

- 55 % de logements sociaux et abordables, 45 % de logements libres ;
- une répartition petits / grands logements répondant à la demande prévue dans chaque commune sur ce secteur : à Pirmil 45 % de T1-T2 et 55 % de T3 et +, à Basse Ile 40 % de T1-T2 et 60 % de T3 et + ;
- une part de logements répondant à des besoins spécifiques (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes actifs et étudiants...).

* Activités et bureaux

L'activité économique existante compatible avec la vie résidentielle sera conservée et confortée. La création de 50 000 m² de surface 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, autour d'un nouveau pôle d'échange multimodal accueillant l'arrivée de la ligne de tramway. 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 par un nouveau tronçon de tramway mettant en relation le centre nantais, l'Île de Nantes et Pirmil - Les Isles via le pont des Trois-Continents.

Avec ces objectifs et ces orientations programmatiques, le projet a des impacts positifs sur l'environnement par :

- la réduction de la consommation d'espace pour le développement urbain par le recyclage de fonciers sous-utilisés et parfois en friche,
- la réduction de l'utilisation de la voiture par un parti d'aménagement favorable aux mobilités douces, par le développement d'emploi et d'habitat au contact du tramway existant (Pirmil) et par un développement coordonné des transports collectifs (futur tramway à Basse Ile) ; le projet produira des quartiers sobres en déplacements motorisés avec des accès rapides en modes alternatifs aux équipements,
- la réduction des impacts sur la qualité de l'air et les nuisances sonores par la limitation de l'usage de la voiture,
- la mise en place d'une gestion locale des terres excavées pour davantage les utiliser dans les nouveaux aménagements,

- la réflexion engagée sur le choix des matériaux de construction des bâtiments et des espaces publics pour limiter les consommations de ressources,
- la réduction à Basse Ile de l'imperméabilisation et des impacts sur la qualité de l'eau par la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sur un site aujourd'hui non totalement régulé,
- à Pirmil, le maintien du coefficient d'imperméabilisation malgré la densification de la zone,
- la préservation et la mise en valeur des berges de la Loire et de la Sèvre,
- la préservation des stations d'Angélique et de Scirpe triquètre en phases travaux et d'exploitation,
- la création d'une véritable trame verte dans l'épaisseur des quartiers, appuyée sur la trame relictuelle existante sur les berges,
- l'exploitation du potentiel remarquable et diversifié d'énergies renouvelables de la zone (Pirmil et Basse Ile),
- la modélisation et l'ajustement du projet pour améliorer et fiabiliser les principes de construction en zone inondable (Basse Ile) : le risque inondation devient un levier du projet urbain où la Loire prend sa place et redonne ainsi de l'espace à la nature, où les rejets d'eaux pluviales sont mieux gérés, où l'habitat créé est plus résilient au risque inondation.