



05 SEPTEMBRE 2025

*RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET
DE MODIFICATION DES LIMITES
TERRITORIALES ENTRE LES COMMUNES
DE NANTES ET SAINT-HERBLAIN*

Page de garde

I.	Présentation synthétique de l'objet du dossier.....	2
II.	Contenu du dossier.....	3
1.	Le présent rapport de présentation	3
2.	Délibération commune de Nantes.....	3
3.	Délibération commune de Saint-Herblain	3
4.	Le plan parcellaire de proposition de modification des limites territoriales.....	3
5.	Tableau des parcelles impactées	3
6.	Emprise des parcelles impactées	3
7.	Périmètre de la ZAC du Grand Bellevue	3
III.	Présentation du contexte	4
1.	Présentation générale des communes de Nantes et de Saint-Herblain.....	4
1.1.	Nantes Métropole	4
1.2.	La commune de Nantes.....	7
1.3.	La commune de Saint-Herblain	7
2.	Le Grand Bellevue	8
2.1.	Le quartier du Grand Bellevue.....	8
2.2.	Le Projet du Grand Bellevue (PGB).....	10
2.3.	La ZAC du Grand Bellevue : la mise en œuvre du projet urbain du PGB.....	12
3.	Le secteur de Bernardière Sud.....	14
IV.	La procédure de modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain.....	21
1.	Présentation de la procédure de modification des limites territoriales.....	21
2.	Le contenu de la modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain.....	21
3.	Les justifications entraînant la demande de modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain	24

I. Présentation synthétique de l'objet du dossier

Par le présent dossier soumis à enquête publique, les communes de Nantes et de Saint-Herblain souhaitent procéder à la modification de leurs limites territoriales au sein du secteur de Bernardière Sud compris dans la ZAC du Grand Bellevue, portée par Nantes Métropole.

II. Contenu du dossier

1. Le présent rapport de présentation
2. La délibération de la commune de Nantes
3. La délibération de la commune de Saint-Herblain
4. Le plan parcellaire de proposition de modification des limites territoriales
5. Le tableau des parcelles impactées
6. Les emprises des parcelles impactées
7. Le périmètre de la ZAC du Grand Bellevue

III. Présentation du contexte

1. Présentation générale des communes de Nantes et de Saint-Herblain

1.1. Nantes Métropole

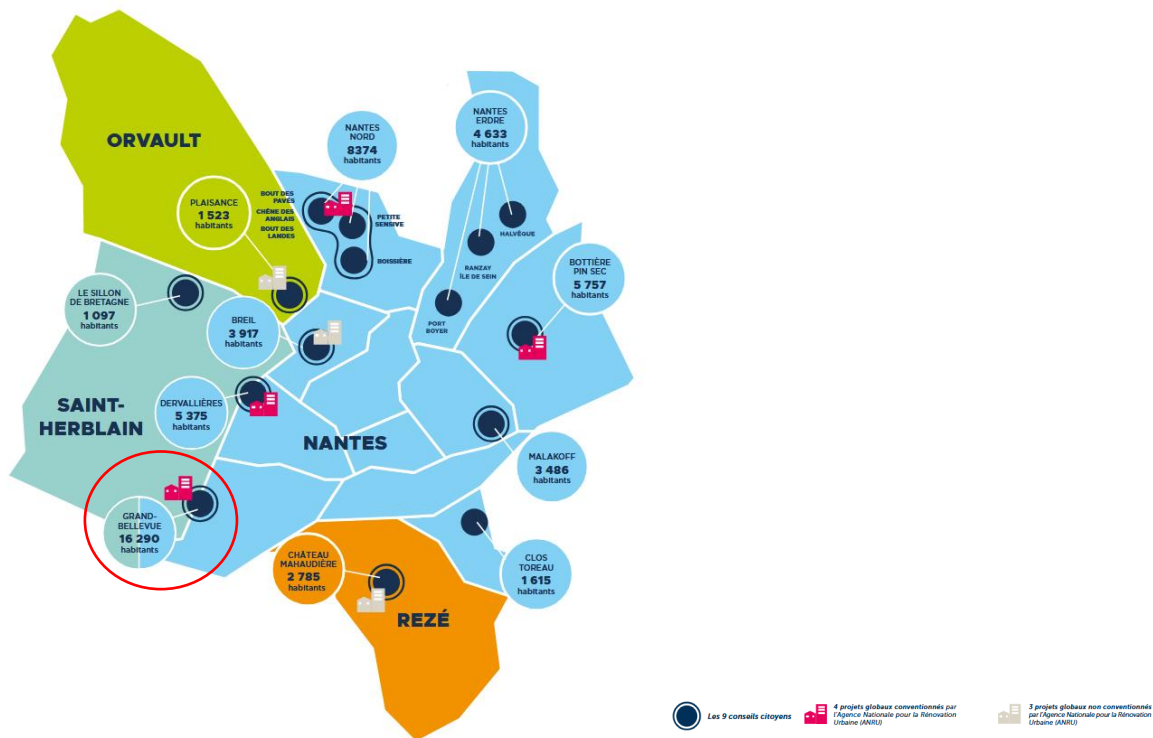
Les communes de Nantes et de Saint-Herblain appartiennent à l'intercommunalité de Nantes Métropole. Celle-ci fait partie du pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire. Elle se situe à une cinquantaine de kilomètres de l'embouchure de la Loire et comprend 24 communes sur une superficie de 523,4 km².

Nantes Métropole compte 677 879 habitants et habitantes (INSEE 2021) et se classe à la 6ème position des agglomérations en France en termes démographiques.

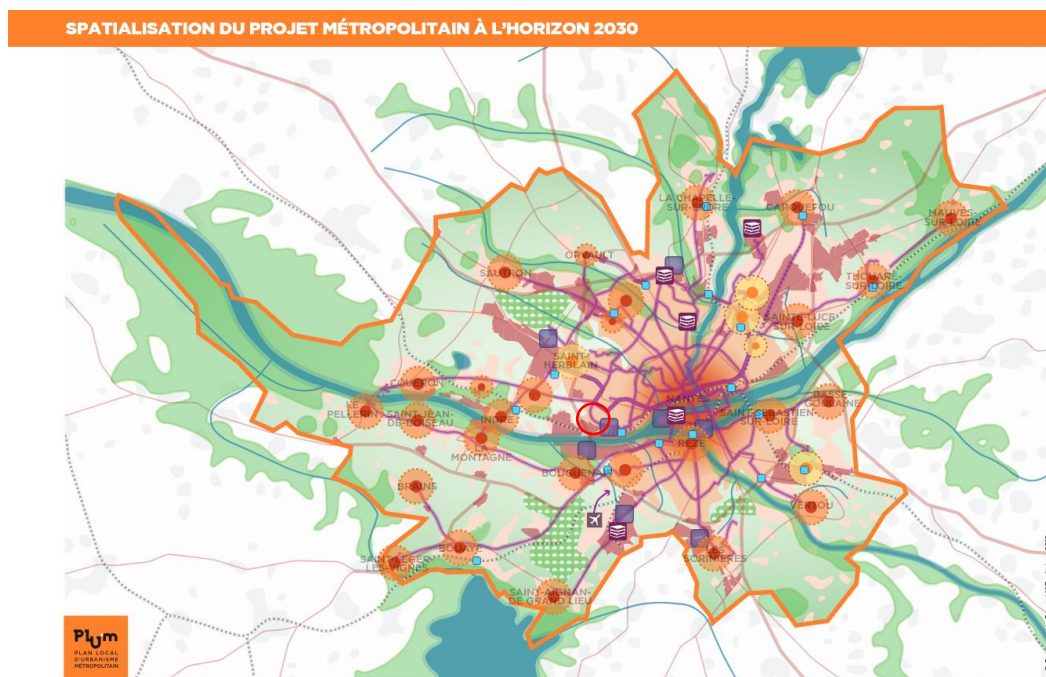


Le territoire de Nantes Métropole

Au sein de cet ensemble, 54 800 habitantes et habitants, soit 8% de la population, sont situés au sein d'un Quartier Politique de la Ville (QPV), 15 quartiers de ce type étant recensés à l'échelle métropolitaine, dont celui du Grand Bellevue à Nantes et Saint-Herblain.



Le projet de territoire de Nantes Métropole est décrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé en avril 2019, et notamment dans cette carte de synthèse spatialisant le projet métropolitain à l'horizon 2030.



1.2. La commune de Nantes

Nantes est la ville la plus importante de la région des Pays de Loire et du département (Loire Atlantique) dont elle est la préfecture, avec 323 204 habitants et habitantes (INSEE 2021), sur une superficie de 65,2 km².

La ville connaît depuis plusieurs décennies une croissance importante de sa population (+13,4 % entre 2010 et 2021, taux très supérieur à la moyenne nationale qui était de 4,8 %), gagnant près de 40 000 habitants et habitantes supplémentaires en dix ans. Cette croissance s’est appuyée sur une production importante de logements, 30 000 nouveaux logements ayant été construits entre 2010 et 2021.

Du point de vue économique, Nantes, avec près de 210 000 emplois (INSEE 2021), est aujourd’hui le premier pôle d’emploi de l’agglomération et du Grand Ouest, avec une diversité économique que la ville souhaite préserver.

La Loire et ses deux affluents principaux, l'Erdre et la Sèvre Nantaise, sont les éléments fondateurs de la ville de Nantes, de son organisation spatiale et de ses paysages. Le centre de Nantes, riche de son patrimoine historique protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), a dépassé ses limites historiques pour s’étendre vers les quartiers de Madeleine, Champ de Mars, et plus récemment l’Île de Nantes, tout en restant concentré en grande majorité au nord de la Loire.

L’extension du centre-ville s’est accompagnée du développement des moyens de déplacements, dont le tramway, réintroduit en 1985.



Les quartiers de la commune de Nantes

1.3. La commune de Saint-Herblain

Saint-Herblain, avec 49 537 habitants et habitantes (INSEE 2021) et 30 km² de superficie est la deuxième ville de l'agglomération nantaise, et la troisième du département de Loire-Atlantique. Elle est située à l’ouest de Nantes, dans la première couronne de l’agglomération, pour partie à l’intérieur du périphérique, et fait partie des communes de la métropole à la dynamique démographique importante (+ 14,8 % entre 2010 et 2021, accompagné de plus de 5 000 nouveaux logements).

Située dans la continuité urbaine de la ville-centre, Nantes, elle est accessible par d'importants axes routiers d'échelle inter-régionale connectés au périphérique, ainsi que par les transports en commun.

Saint-Herblain est urbanisée sur presque la moitié de son territoire. Elle dispose également d'espaces naturels conséquents qui structurent son organisation, dont principalement le cours Hermeland, axe central qui s'étend du nord au sud sur 7 km et 150 ha.

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, la commune reste rurale avec une démographie modeste, centrée autour du bourg. À partir des années 1960, en réponse à la crise du logement, la politique de création de Zone Urbaine Prioritaire s'instaure dans la commune. Le profil urbain herblinois se modifie profondément avec la construction du premier grand ensemble à Bellevue, modèle qui se poursuivra jusqu'en 1977.

Organisée et structurée par de grands axes routiers, la commune a connu parallèlement au développement urbain de l'habitat de grandes implantations industrielles et commerciales. L'opération majeure est la création d'Atlantis, centre commercial implanté le long de la RN 444 (ex RD 201). Ce quartier est intégré aujourd'hui dans les logiques commerciales et culturelles des principales entrées de l'agglomération, et complété par le pôle commercial de la route de Vannes. En 2021, la commune comptait près de 46 000 emplois.

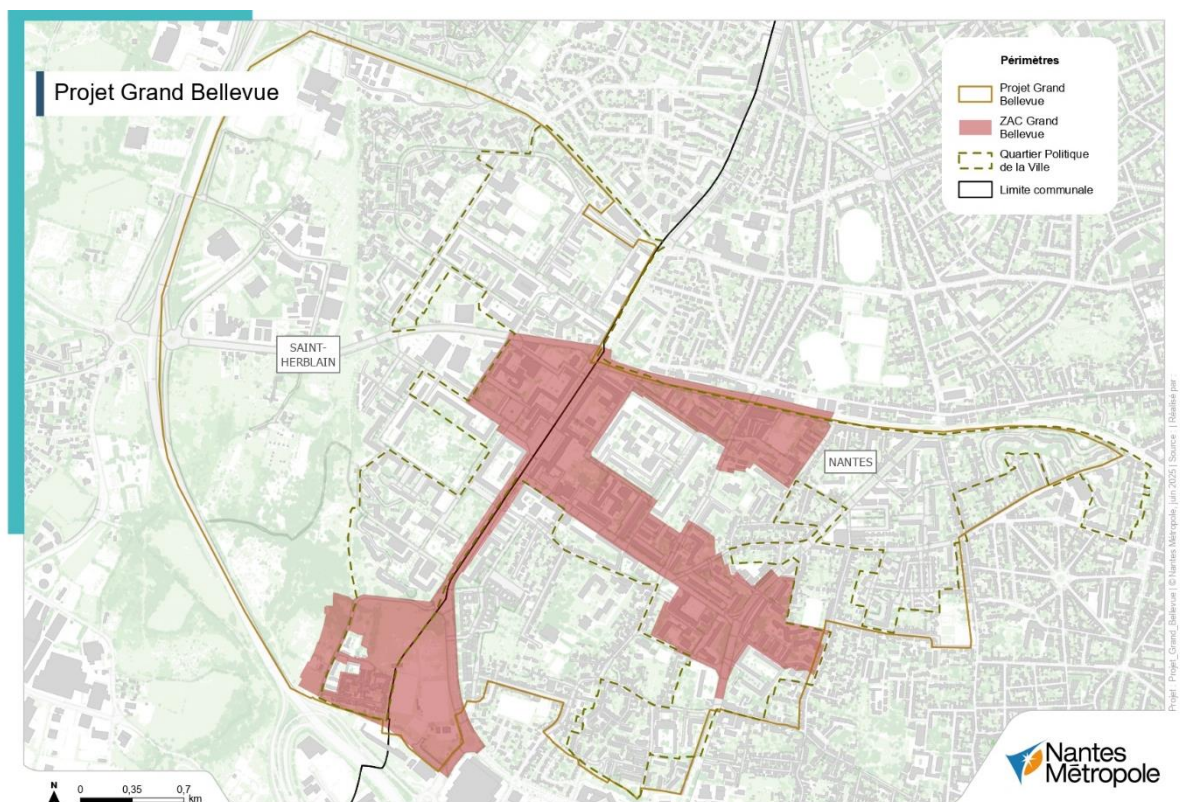


Les quartiers de la commune de Saint-Herblain

2. Le Grand Bellevue

2.1. Le quartier du Grand Bellevue

Le quartier du Grand Bellevue se situe au cœur de Nantes Métropole, à cheval sur les communes de Nantes et Saint-Herblain. L'emprise du quartier est délimitée à l'ouest par le périphérique nantais, au nord par les quartiers Preux - Crémeterrie à Saint-Herblain et les quartiers Dervallières - Zola à Nantes, et au sud-est par le quartier de Chantenay, et représente 325 ha. Il possède des connexions fortes au centre-ville et une bonne desserte en transports en commun (10 min du centre-ville en tramway).



Carte des trois périmètres composant le Grand Bellevue

L'ensemble forme un vaste bassin de vie intercommunal regroupant près de 20 000 habitants et habitantes, dont environ 11 000 à Nantes et 9 000 à Saint-Herblain, composé de 10 000 logements et où sont implantées plus de 700 entreprises. Emblématique des années 1960 avec la création de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) intercommunale, il est un des marqueurs urbains de l'Ouest de l'agglomération et s'inscrit dans la politique de la ville depuis plus de 30 ans. Il a également connu une très forte intervention dans le cadre du PNRU sur sa partie herblinoise.

155 ha du quartier, comprenant 16 000 habitants et habitantes, soit 30% de la population des quartiers politique de la ville de la Métropole, sont classés en Quartier Politique de la Ville (QPV). Une diminution de la population de 4% a été enregistrée depuis 2013.

Le patrimoine de logements sociaux représente près de 51 % du parc à l'échelle du territoire du quartier et 66 % à l'échelle du QPV. Ce parc social est géré par 7 bailleurs sociaux avec une part quasi exclusive du bailleur Nantes Métropole Habitat sur la partie nantaise. L'habitat se caractérise également par une part importante de copropriétés offrant 35 % de logements privés, notamment sur la partie herblinoise, mais également un tissu pavillonnaire notable, avec parfois des typologies particulières (Village Expo des années 1970, cité Castor...). Par ailleurs, des zones regroupant des pôles d'emplois tertiaires ou d'activités sont présentes en pourtour de quartier, notamment à l'ouest et au sud à proximité du périphérique, ainsi qu'en son cœur (le long du boulevard Jean Moulin par exemple).

Le quartier du Grand Bellevue bénéficie d'un patrimoine paysager important, bien que parfois peu visible ou connu. Ainsi, les habitants et habitantes bénéficient de 138 m²/hab d'espace vert accessible (contre 48 à l'échelle métropolitaine), lesquels se traduisent par la présence de grands parcs comme celui du Bois Jo, un maillage important de parcs et squares de quartier, et également un tissu notable de jardins partagés ou de cœurs d'îlots privés.

La structure de la population est caractéristique des QPV, avec un taux de pauvreté de 39% (3 fois plus que la moyenne métropolitaine), 45% de familles monoparentales, un revenu médian par ménage inférieur de

près de 800€ à la moyenne métropolitaine, où seulement 50% des 15-64 ans sont en emploi (contre 65% à l'échelle métropolitaine). Ces caractéristiques ont pour conséquence un indice de développement territorial de -157, loin de la moyenne métropolitaine +92.

2.2. Le Projet du Grand Bellevue (PGB)

Cette inscription du quartier en QPV a justifié son inscription de longue date dans une politique de renouvellement urbain. Dès les années 1980, des premières réhabilitations ont été menées au sein du parc social, principalement sur le secteur nantais. De façon plus structurelle, la Ville de Saint-Herblain a conduit un projet de rénovation urbaine (convention ANRU 2008-2014), qui a permis une restructuration des emprises bâties, la création d'équipements publics structurants que sont la Maison des Arts et le Carré des Services, et la requalification d'espaces publics.

A la suite de ces premières interventions, Nantes Métropole a lancé en 2010, avec les villes de Saint-Herblain et Nantes, le projet global de Bellevue, qui s'est traduit, après une phase de préfiguration, par la signature de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Nantes Métropole cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, le 4 octobre 2019.

La mise en place d'un NPNRU sur le quartier se justifie par la présence d'enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, et par la nécessité de lourds investissements pour requalifier les différents espaces. Cela se concrétise par des moyens humains et financiers renforcés, avec la mobilisation de plus de 330 M€. L'un des principaux objectifs en est la diversification sociale, avec la diminution de 10 points du taux de logement social par la démolition de 500 d'entre eux et la construction de 1 000 logements (pour moitié libres et pour moitié abordables), ainsi que la réhabilitation de 1 500 logements par les bailleurs sociaux.

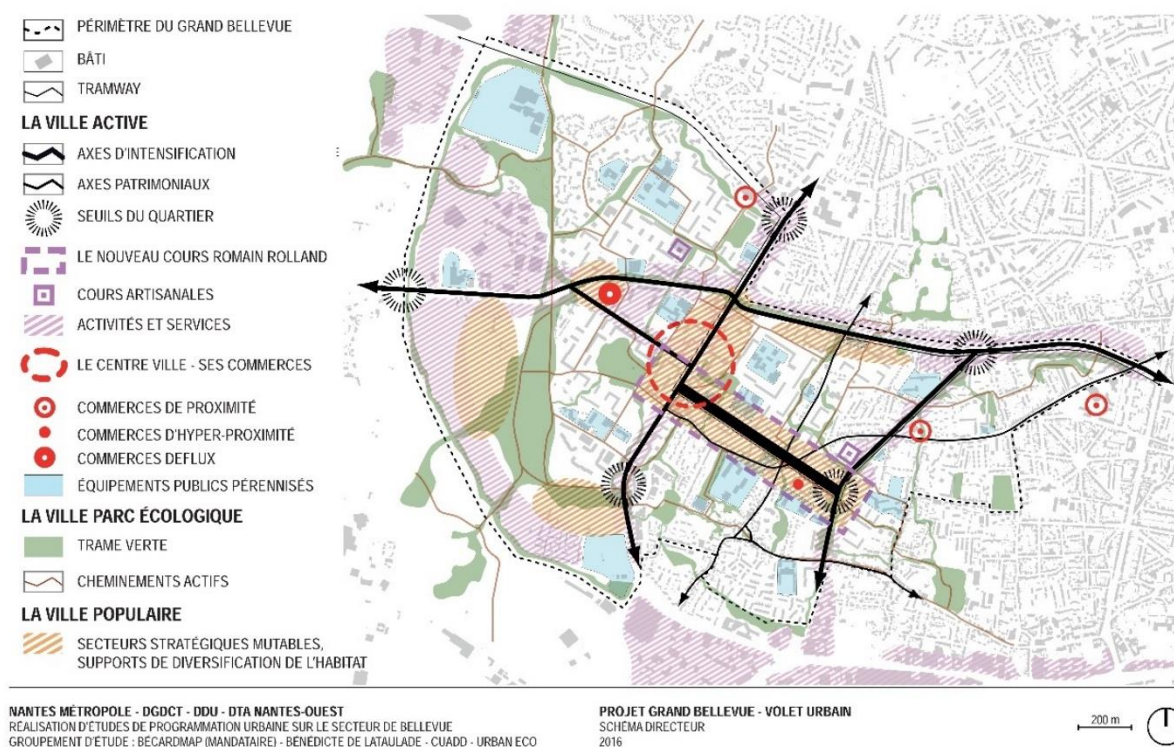
L'ambition globale est de faire du Grand Bellevue un quartier durable, populaire et actif, via des actions d'ensemble :

- Durable :
 - Faire du paysage naturel et des espaces verts les moteurs de l'attractivité des quartiers en renouvelant leur composition urbaine et paysagère et en requalifiant les espaces publics existants.
 - Conforter les initiatives de gestion et d'appropriation de l'espace public notamment au travers de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).
 - Favoriser les économies d'énergie et l'écologie au quotidien en améliorant la performance énergétique des logements, en facilitant les déplacements en transport en commun et les circulations douces, en mettant en œuvre une gestion efficace des déchets.
 - Prévenir et répondre aux préoccupations de sécurité et de tranquillité publique des habitants et des acteurs locaux.
 - Accompagner les mutations des quartiers dans un dialogue permanent avec les habitants.
- Populaire :
 - Décliner les orientations du PLH (PLH3, approuvé le 7/12/2018) dans les quartiers : une diversification des produits habitat au service du logement pour tous et des parcours résidentiels des habitants.
 - Améliorer les conditions de vie des habitants : confort et qualité des logements, amélioration des abords, adaptation des logements aux besoins spécifiques des habitants du quartier (vieillesse, jeunes actifs...).
 - Diversifier l'offre de logements afin de permettre des parcours résidentiels pour les habitants du quartier souhaitant y rester et pour accueillir de nouveaux habitants.
 - Favoriser les parcours résidentiels choisis pour les habitants du quartier vers le reste de la métropole.

- Actif :
 - Veiller à la qualité, à la diversité et à la pérennité des services et des équipements de proximité.
 - Accompagner et renforcer le développement d'une offre commerciale de proximité pérenne et adaptée aux attentes des habitants et des usagers.
 - Développer une stratégie de développement économique permettant de développer l'attractivité économique des quartiers, en lien avec les politiques de l'emploi.
 - Mettre en œuvre une stratégie d'intervention sur les équipements petite enfance, scolaires pour développer leur attractivité, retrouver une mixité dans les effectifs et également sur les équipements sportifs contribuant à la réussite éducative.
 - Réduire les inégalités de santé à travers notamment la mise en œuvre de deux maisons de santé pluriprofessionnelles sur les quartiers de Nantes Nord et du Grand Bellevue.

À cet effet, un schéma directeur a été élaboré en 2016, et a mis en exergue des secteurs d'interventions prioritaires, justifiant le recours à la zone d'aménagement concerté (ZAC). La réalisation du projet Grand Bellevue fait l'objet d'un pilotage politique dédié, porté par Nantes Métropole, au titre de ses compétences, et associant les deux villes de Saint-Herblain et Nantes.

LE SCHÉMA DIRECTEUR / LA VILLE ACTIVE, ÉCOLOGIQUE ET POPULAIRE



Le schéma directeur du Grand Bellevue – groupement Bécarmap - 2016

2.3. La ZAC du Grand Bellevue : la mise en œuvre du projet urbain du PGB

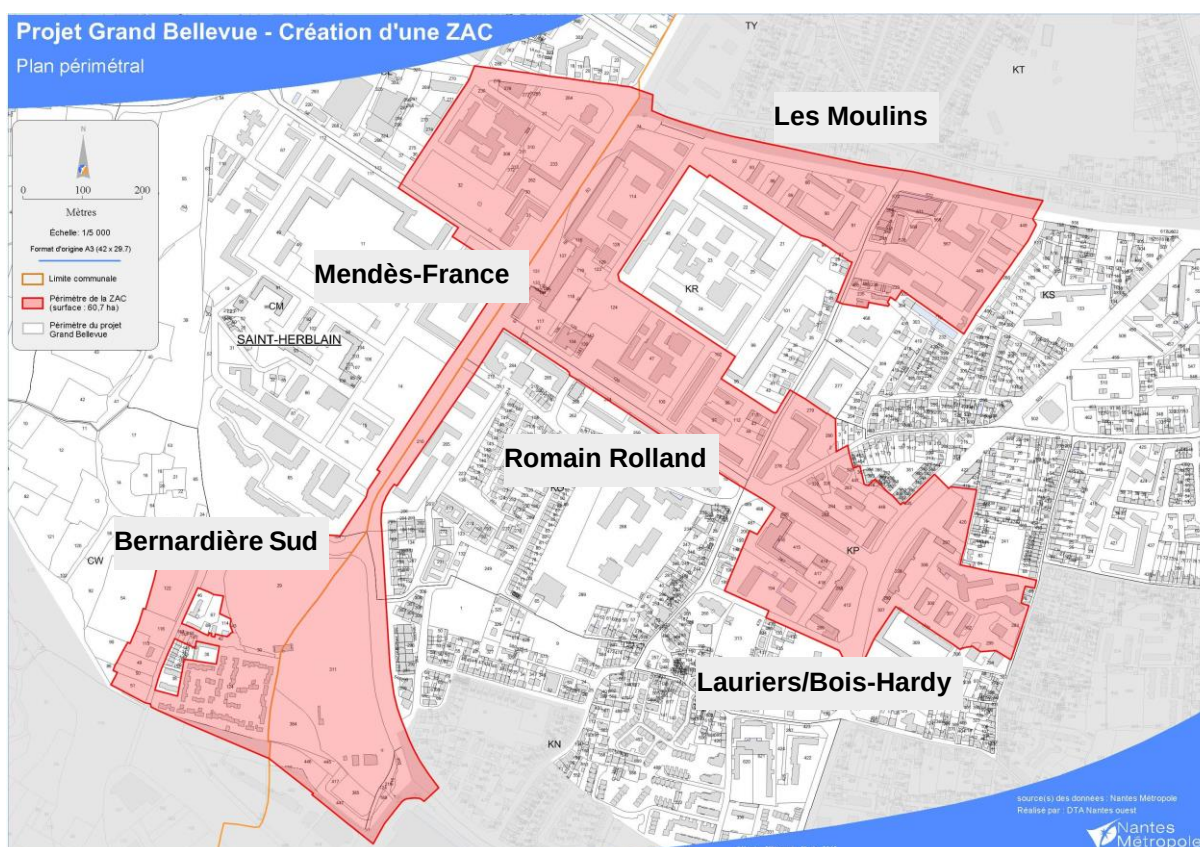
Le projet d'aménagement du Grand Bellevue est principalement mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont Nantes Métropole a pris l'initiative de création par délibération n°2015-170 de son conseil métropolitain en date du 15 décembre 2015. À l'issue, le conseil métropolitain de Nantes Métropole du 13 avril 2018 a ainsi pu approuver le dossier définitif de création de ZAC. Afin de mettre en œuvre cette dernière, Nantes Métropole a décidé de concéder la ZAC, par délibération n°2018-09 du 16 février 2018, à la société publique locale Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA).

Le traité de concession d'aménagement a été signé le 20 mars 2018, pour une durée de 12 ans jusqu'au 31 décembre 2030. Le dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une approbation par le conseil métropolitain de Nantes métropole le 08 octobre 2021.

Le périmètre de la ZAC Grand Bellevue, tel qu'arrêté dans l'acte de création, a été défini afin d'inclure le patrimoine social faisant l'objet d'opérations de démolition ou de réhabilitation, et de permettre une requalification du quartier par des espaces et équipements publics.

La cible de l'intervention étant le cœur du quartier, le périmètre de la ZAC est plus petit que celui du NPNRU Grand Bellevue et couvre 5 secteurs d'intervention prioritaires répartis sur 61 ha à savoir :

- Mendès-France ;
- Lauriers – Bois Hardy ;
- Romain Rolland ;
- Les Moulins ;
- Bernardière Sud.



Plan de la ZAC du Grand Bellevue

Les objectifs de la ZAC Grand Bellevue sont les suivants :

- Requalifier de manière significative les logements existants et diversifier l'offre en matière de logements ;
- Mettre en valeur les nombreux espaces naturels du quartier en leur redonnant des usages et une visibilité par la mise en œuvre d'une continuité verte structurante à l'échelle du quartier ;
- Développer l'activité économique par l'accueil de nouvelles activités au sein du quartier ;
- Renforcer l'offre commerciale de proximité ;
- Diversifier les fonctions du quartier.

Le programme global des constructions à réaliser inscrit au dossier de réalisation de ZAC est le suivant :

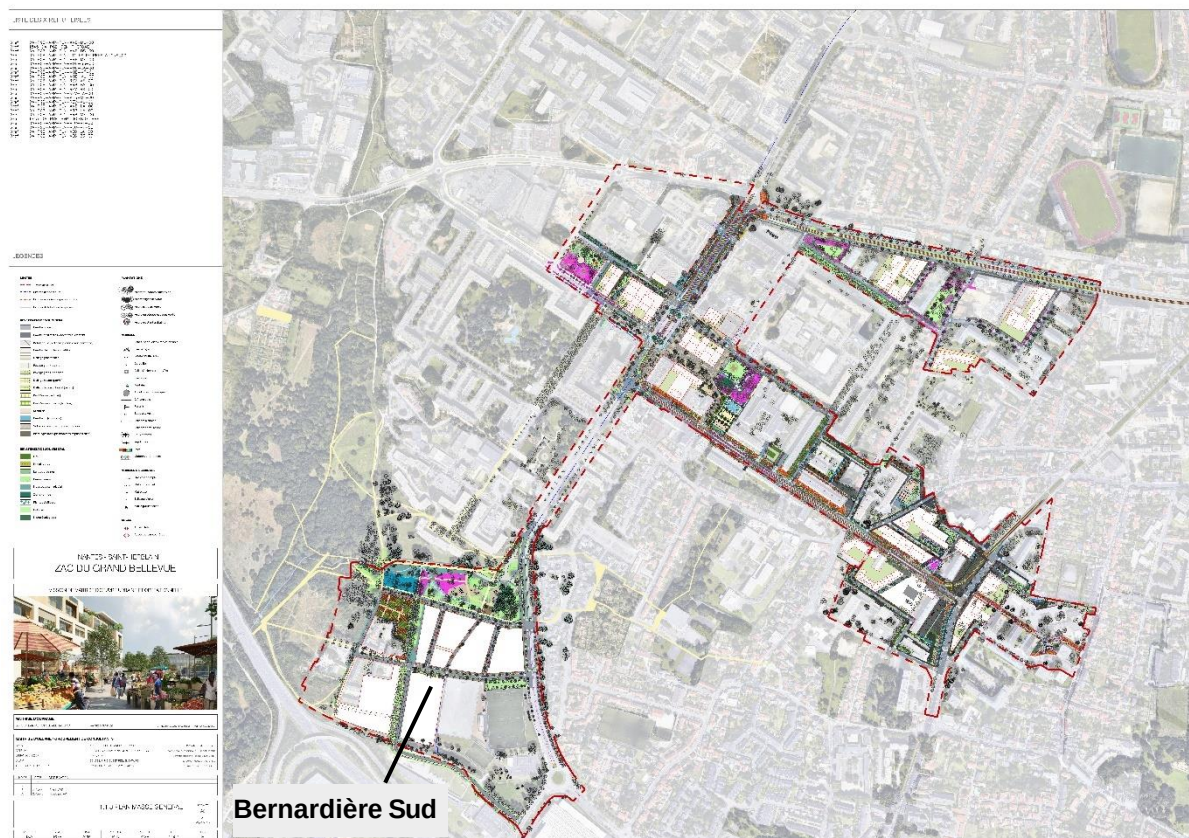
- Une surface plancher d'environ 71 000 m² de logements, répartis de la manière suivante :
 - Au titre de la contrepartie foncière pour la Foncière Logement, 216 logements inscrits dans l'annexe à la convention signée avec l'ANRU et représentant environ 17 000 m² SP. Ces logements sont destinés principalement au marché locatif privé ;
 - Environ 20 000 m² SP de logements dits libres ;
 - Environ 32 000 m² SP de logements dits abordables ;
 - Environ 2 000 m² SP de logements locatifs sociaux en dérogation ;
- Environ 6 000 m² SDP de locaux à vocation économique, destinés aux commerces, services et activités tertiaires ;
- Un secteur dédié aux activités artisanales sur le secteur Bernardière Sud, sur une emprise foncière prévisionnelle d'environ 1,5 hectare.

Ces objectifs et ce programme ont été précisés et traduits dans un plan guide conçu par le groupement mandaté par D&A, architecte-urbaniste et maître d'œuvre des espaces publics de la ZAC, désigné en 2019.



Plan guide de la ZAC du Grand Bellevue – groupement D&A - 2019

La mise en œuvre du plan guide a ensuite été opérée par secteur, avec la conception d'un avant-projet des espaces publics, et de projets par secteur. Les travaux d'espaces publics des secteurs Bois-Hardy et Moulins ont été en majorité menés entre 2022 et 2024, et se poursuivront au fur et à mesure de l'avancée des programmes de construction ; ceux du secteur Mendès-France ont démarré en 2024 et se dérouleront majoritairement jusqu'en 2027. Les secteurs des Lauriers, de Romain Rolland et de Bernardière Sud font actuellement l'objet d'une reprise des études urbaines, afin de préciser l'avant-projet initial et de l'adapter aux enjeux urbains ayant émergé depuis 2019.



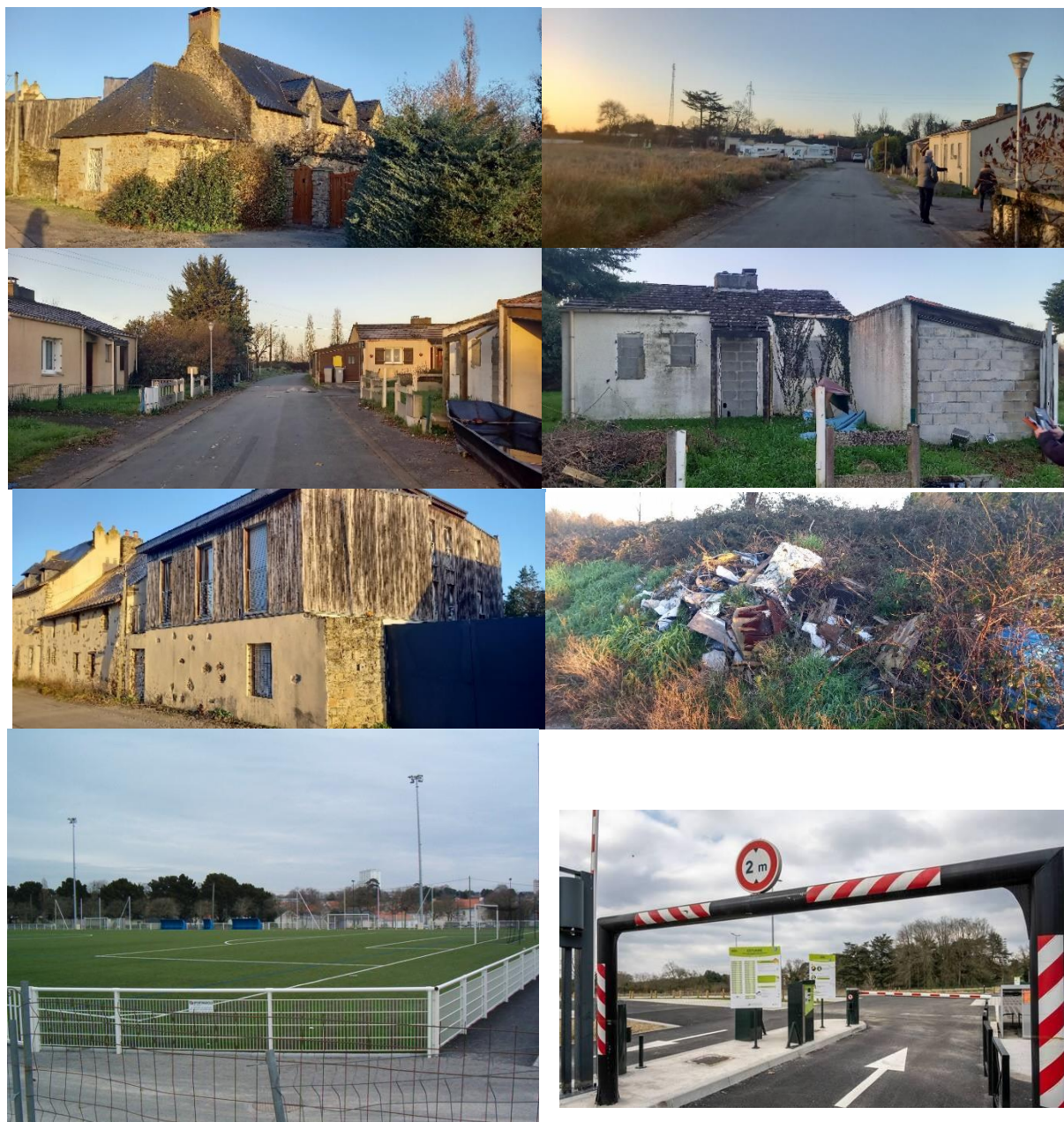
Avant-projet initial des espaces publics de la ZAC du Grand Bellevue – groupement D&A - 2019

3. Le secteur de Bernardière Sud

3.1. Contexte urbain

Bernardière Sud est un quartier d'habitat pavillonnaire d'environ 18 ha situé au sud-ouest du Grand Bellevue. Avant le démarrage des procédures de relogement et démolition, il comptait moins de 200 habitants et 49 pavillons de logements sociaux, ainsi qu'une trentaine de pavillons et collectifs privés, dont certains constituent une trace patrimoniale (communs d'un château) et quelques maisons du tissu urbain pré existant.

Le quartier se situe en discontinuité avec la trame urbaine et à l'écart du reste de la Ville. Enclavé entre le périphérique et la plaine de jeux, et mal desservi (la rue Marcel Marnier est l'unique voie d'accès au quartier, avec un fonctionnement en boucle), il est caractérisé comme un espace de relégation sociale et urbaine. Il connaît des tensions sociales importantes, et des difficultés de gestion résultant de son enclavement.



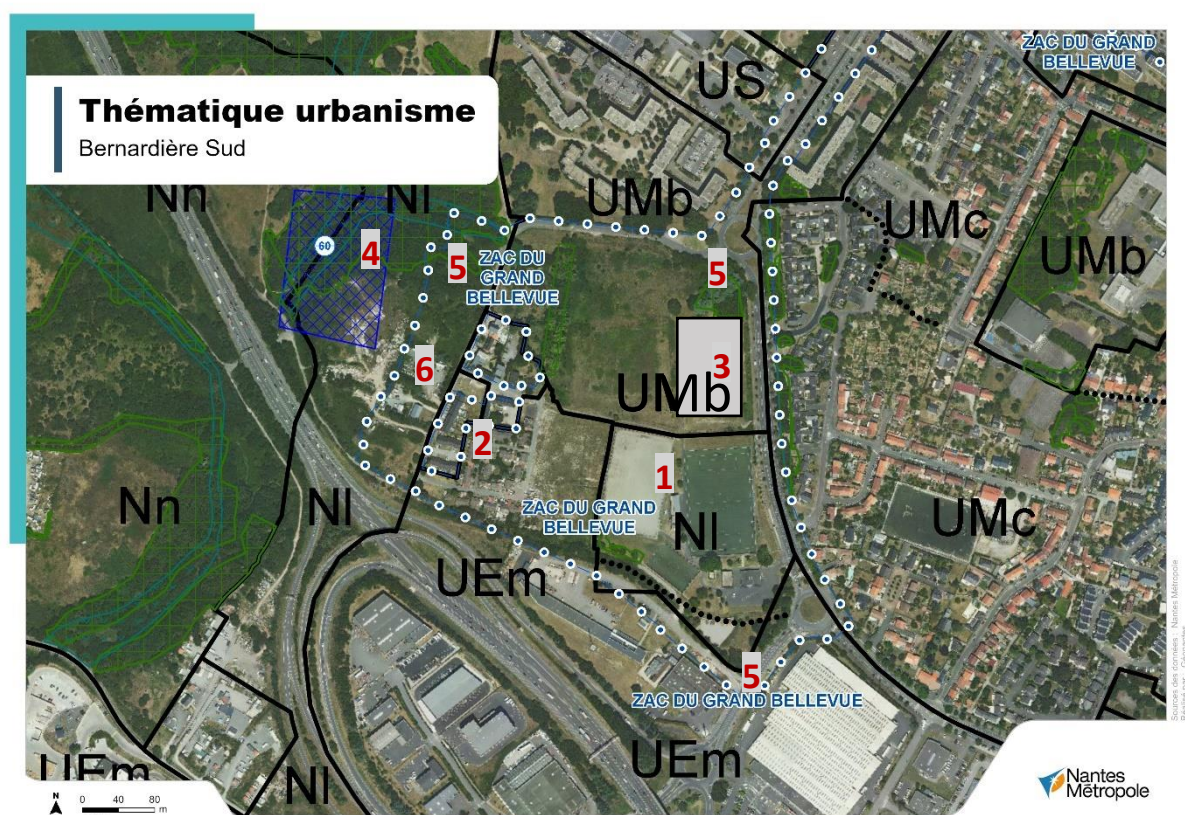
Crédits : SIMON TORLOTIN / OUEST-France



Galerie photos des différents secteurs de Bernardière Sud

Le secteur comprend actuellement :

- La plaine de jeux de la Bernardière avec trois terrains de football (1) ;
- Des zones d'habitat comprenant des pavillons sociaux dits « le Village de la Bernardière » appartenant au bailleur social Habitat 44, et des pavillons ou collectifs privés, ainsi que des bâtiments d'entreprises (2) ;
- Le parkings-relais provisoire de l'Estuaire, qui sera opérationnel jusqu'au 30 novembre 2027 (convention entre la Ville de Nantes et Nantes Métropole) (3) ;
- Les bordures du Bois-Jo (4) ;
- Des friches végétalisées, comprenant notamment des Espaces Boisés Classés (EBC), une zone humide, un Espace Paysager à Protéger (EPP) qu'est l'allée des Platanes (5) ;
- Des zones de friche avec pour certaines des occupations illégales.



Thématique Urbanisme	
	Zonage
	OAP d'aménagement (P18-01)
	OAP Sectorielle (P18-00)
Prescription surfacique	
	Emplacement réservé (P5-01/02/03/04)
	Emplacement réservé flottant (P5-06)
	Emplacement réservé pour mixité sociale (P5-05)
	Espace boisé classé (P1-03)
	Espace paysager à protéger (P7-05)
	Zone humide (P7-04)
	Périmètre patrimonial (P7-02)
	Périmètres d'Autorisation de stationnement (P4-03)
	Polarité commerciale majeure (P22-06)
	Polarité commerciale intermédiaire (P22-05)
	Polarité commerciale de proximité et centralité (P22-09)
	Pôle de services (P22-11)
	Périmètre de projet urbain intégrant des commerces (P22-07)
	Périmètre tertiaire (P22-08)
	Périmètre artisanal (P22-10)
	Périmètre logistique (P22-12)
	Périmètre mixte productif tertiaire (P22-13)
Prescription linéaire	
	Recul / Retrait minimal (P15-01)
	Implantation obligatoire (P15-02)
	Petit patrimoine linéaire (P7-02)
	Séquence urbaine 1 (P7-16)
	Séquence urbaine 2 (P7-17)
	Principe de liaison modes actifs (P24-05)
	Linéaire commercial souple (P22-03)
	Linéaire commercial strict (P22-04)
	Emplacement réservé flottant linéaire (P05-06)
Prescription ponctuelle	
	Patrimoine bâti (P7-01)
	Patrimoine bâti avec changement de destination (P16-01)
	Petit patrimoine (P7-02)
	Cône de vue (P7-11)
	ZAC (02)

Photo aérienne du secteur Bernardière Sud et zonages du PLUm

3.2. Le projet de renouvellement du secteur

La convention des projets de renouvellement urbain entre l'ANRU et Nantes Métropole est venue donner un premier cadre programmatique pour le secteur de Bernardière Sud, en y contractualisant des contreparties foncières auprès du groupe Action Logement à hauteur de 8 320 m² SDP, soit env. 104 logements ; ainsi qu'un pôle artisanal sur 2 hectares environ (10 000 m² SDP), en prolongement des zones d'activités Janvraie et Bas-Chantenay. En termes opérationnels, le projet de transformation du secteur Bernardière Sud s'est traduit par son inscription dans la ZAC du Grand Bellevue, avec en son sein deux enclaves d'environ 0,5 ha chacune comprenant les zones d'habitat privé et de bâtiments d'entreprise destinées à être préservées.

Les différents zonages du PLUm traduisent les différentes vocations du secteur :

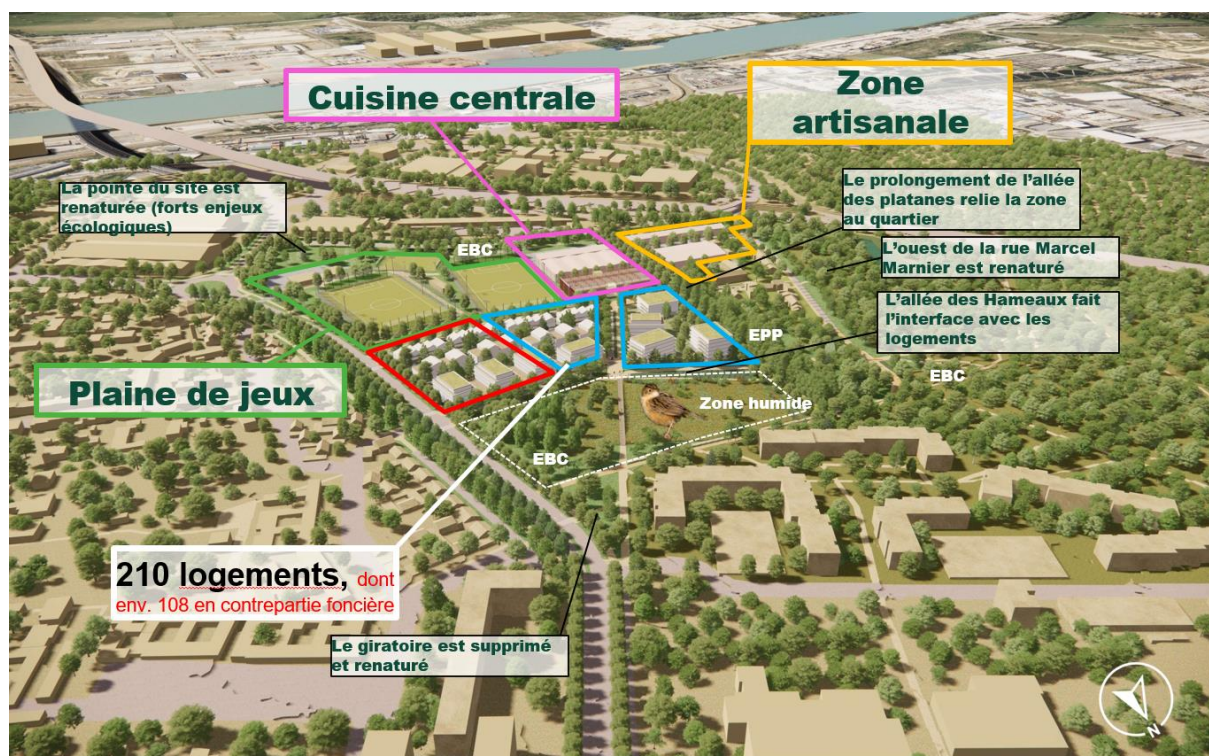
- La plaine de jeux de la Bernardière et l'ouest de la rue Marcel Marnier sont inscrits en NI (secteur naturel de loisirs et de nature en ville) ;
- La partie nord du secteur en UMb (Quartier de grands ensembles ou de projet urbain) ;
- Les enclaves au sein de la ZAC en UMep (Hameaux et villages) pour la partie nord et en UMd1 (Quartier pavillonnaire) pour la partie sud ;
- Le « Village de la Bernardière » en UEm (Secteur d'activités économiques mixtes).

Le plan guide prévoit une transformation profonde de ce secteur, avec comme ambition principale son désenclavement afin de le raccrocher au tissu urbain existant, d'en améliorer la gestion et de remédier aux tensions sociales. Cette ambition se traduit par la création d'un nouveau maillage viaire connecté au boulevard Bâtonnier Cholet, la valorisation et l'ouverture du Bois-Jo grâce à une accroche depuis le boulevard Bâtonnier Cholet, la préservation et l'ouverture de la plaine de jeux de la Bernardière, la construction de programmes de logements collectifs permettant une diversification sociale, et l'aménagement d'une cour artisanale et d'une cuisine centrale pour la Ville de Nantes dans une optique de mixité programmatique.



Plan guide de la ZAC du Grand Bellevue – groupement D&A - 2019

Les études urbaines menées depuis le plan guide ont conduit à une évolution du projet, en cohérence avec les enjeux environnementaux du site, et ont été précisées dans un plan de composition urbaine, validé en 2025 par les collectivités.



Plan de composition urbaine de Bernardière Sud – D&A - 2025



Plan de composition urbaine de Bernardière Sud – D&A - 2025

A la suite de relevés environnementaux, la pointe sud du secteur, l'ouest de la rue Marcel Marnier et le nord du secteur en liaison avec le Bois-Jo sont préservés ou renaturés pour permettre la protection d'espèces protégées. L'ensemble des éléments classés (EBC, EPP, zone humide) est ainsi entièrement conservé. Ces espaces seront conçus de façon à y éviter les usages de circulation ou de loisirs, à l'exception du souhait d'aménagement d'une passerelle piétonne surplombant la zone nord (à confirmer par les études urbaines ultérieures). La démarche d'Evitement-Réduction-Compensation, notamment liée à l'aménagement de la partie centrale du secteur, sera confirmée le cas échéant par une demande de dérogation au titre des espèces protégées auprès des autorités environnementales.

Le maillage viaire est substantiellement modifié : la rue Marcel Marnier est dédiée aux circulations douces en accord avec l'enjeu d'apaisement autour des zones protégées. L'accès circulé au quartier est assuré par trois voies d'accès est-ouest (deux voies depuis le boulevard Bâtonnier Cholet, et une depuis la rue de la Fontaine Salée) reliées entre elles.

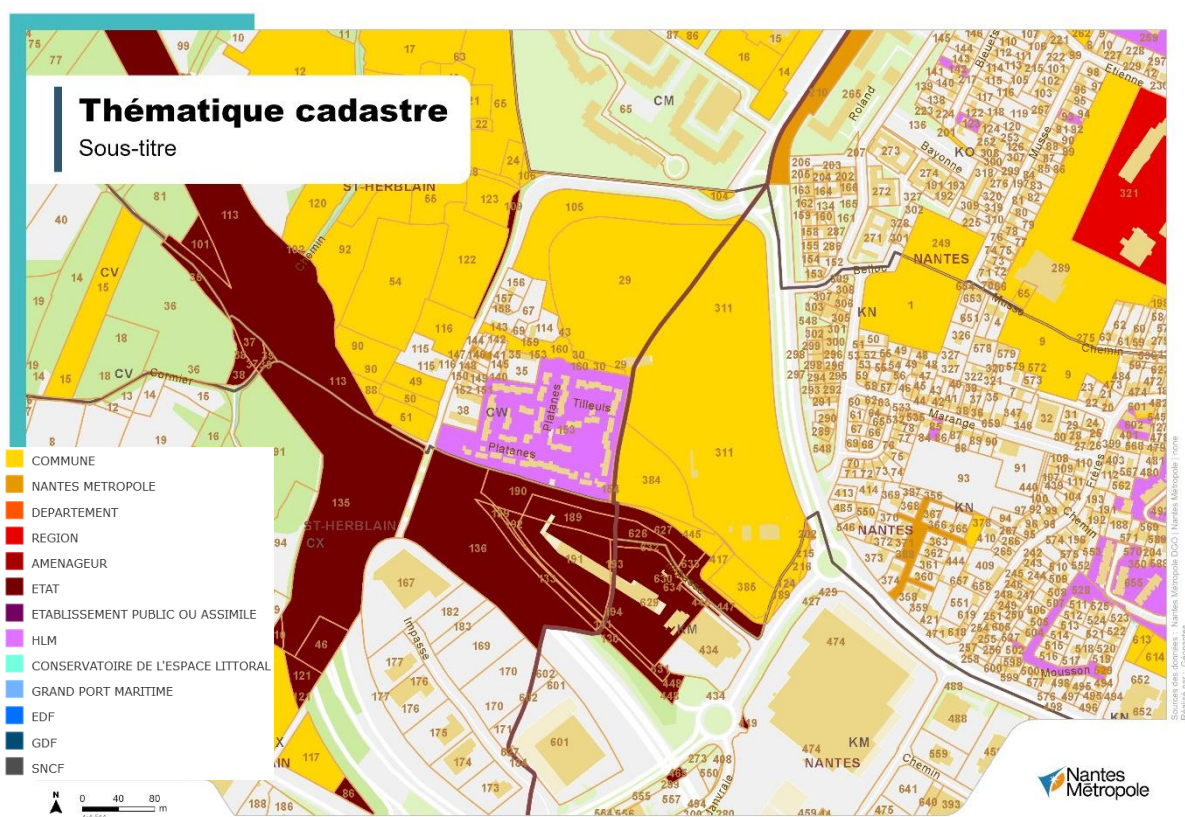
En accord avec le zonage du PLUm et l'étude d'impact de la ZAC, l'aménagement des nouveaux logements est privilégié en partie centrale du secteur, afin de garantir un éloignement suffisant du périphérique. Environ 210 logements y seront construits, une moitié dédiée aux contreparties foncières auprès d'Action Logement, l'autre en accession libre et abordable. Cette programmation est en conformité avec les objectifs de diversification sociale inscrits dans la convention des projets de renouvellement urbain, et les dossiers de création et réalisation de ZAC. La conception des bâtiments sera précisée dans la suite des études urbaines, et s'inscrira en conformité avec le règlement du PLUm et les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC (CPAUPÉ). L'objectif urbain est prioritairement celui du désenclavement du quartier, la nouvelle programmation de logements ainsi que le maillage viaire permettant de relier le tissu urbain constitué à l'est du boulevard Marcel Marnier avec le hameau au cœur de Bernardière Sud.

Une partie de cette programmation de logements sera développée sur l'emprise du parking-relais de l'Estuaire, à vocation provisoire jusqu'en 2027.

Enfin, de nouvelles activités sont implantées dans la partie sud du quartier, avec d’une part une cour artisanale d’environ 1 ha, et d’autre part une cuisine centrale dédiée à la Ville de Nantes (capacité cible de 9 000 couverts). Cette implantation est cohérente avec la proximité du périphérique, qui représente une nuisance sonore pour les logements, mais un atout de fonctionnement pour ce type d’activités, par ailleurs en synergie avec les zones d’activités de la Janvraie et du Bas-Chantenay.

L’ensemble de ces éléments du projet sera précisé par la suite des études urbaines et architecturales (AVP et PRO des espaces publics, fiche de lot et PC des projets de construction), et le cas échéant par des demandes d’autorisations administratives (dossier de déclaration au titre de la Loi sur l’Eau, dossier de dérogation au titre des espèces protégées...). L’objectif de démarrage des travaux d’aménagement est fixé en 2027.

La mise en œuvre de ce projet urbain repose par ailleurs sur la démolition du « Village de la Bernardière » appartenant au bailleur social Habitat 44. Cette dynamique est enclenchée depuis 2016, avec un processus de relogement enclenché auprès des locataires. 22 logements sur les 49 totaux ont été démolis entre 2018 et 2020. Ce processus se poursuit actuellement, 6 ménages restent à reloger à date de mai 2025. L’objectif d’Habitat 44 est une fin de processus de relogement au cours de l’année 2026.



Carte des propriétés foncières

A l’exception des parcelles appartenant au bailleur social Habitat 44, la majorité du foncier du secteur Bernardière Sud appartient aux collectivités (en excluant les enclaves de la ZAC), notamment Ville de Nantes et Ville de Saint-Herblain. Afin de permettre la maîtrise foncière complète, un arrêté de DUP dont le périmètre correspond à celui de la ZAC du Grand Bellevue a été obtenu en 2022, et sera suivi par une demande d’arrêté de cessibilité en 2025. L’objectif actuel de maîtrise foncière du secteur est fixé en 2026. Enfin, le sud du secteur appartient à l’Etat, via la Direction interdépartementale des routes Ouest (en lien avec le périphérique).

IV. La procédure de modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain

1. Présentation de la procédure de modification des limites territoriales

Le déclenchement de la procédure est provoqué par l'envoi par un conseil municipal au préfet d'une délibération lui demandant de prescrire une enquête pour que soit prononcé le rattachement au territoire communal d'une zone située sur celui d'une commune voisine (L. 2112-2 CGCT).

Le préfet peut refuser de prescrire l'enquête, sous réserve de ne pas commettre d'erreur manifeste d'appréciation, de ne pas se fonder sur des faits matériellement inexacts, de ne pas s'appuyer sur des motifs illégaux.

En cas de déclenchement de l'enquête publique, le préfet désigne un commissaire enquêteur pour recueillir les observations. L'avis d'ouverture de l'enquête doit être affiché (CE 21 octobre 1953 Leduc) pour atteindre les intéressés. Le projet et ses conditions doivent être clairement définis (CE 8 janvier 1971 commune de Sers) et les observations portées sur un registre. Le projet comportant un détachement d'une section de commune, Le préfet instituera une commission (art. L. 2112-3 CGCT). Le nombre des membres de la commission est fixé par arrêté du préfet, ils sont élus selon les règles applicables à l'élection des conseillers municipaux des villes de moins de 2 500 habitants.

Après avis du commissaire enquêteur et de la commission, les conseils municipaux donnent leur avis. Celui du conseil départemental est donné, de plus, lorsque le projet modifie les limites cantonales et, à défaut d'accord, des conseils municipaux et des commissions intéressées par les changements proposés.

Au terme de la procédure, la décision retraçant les limites territoriales est prononcée par arrêté du préfet (art. L. 2112-5 CGCT). Ce dernier décide de l'opportunité et du contenu de la modification. La procédure portant atteinte aux limites cantonales, cela nécessite un décret en Conseil d'État sur la proposition du ministère de l'Intérieur.

2. Le contenu de la modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain

Le présent dossier prévoit une double modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain :

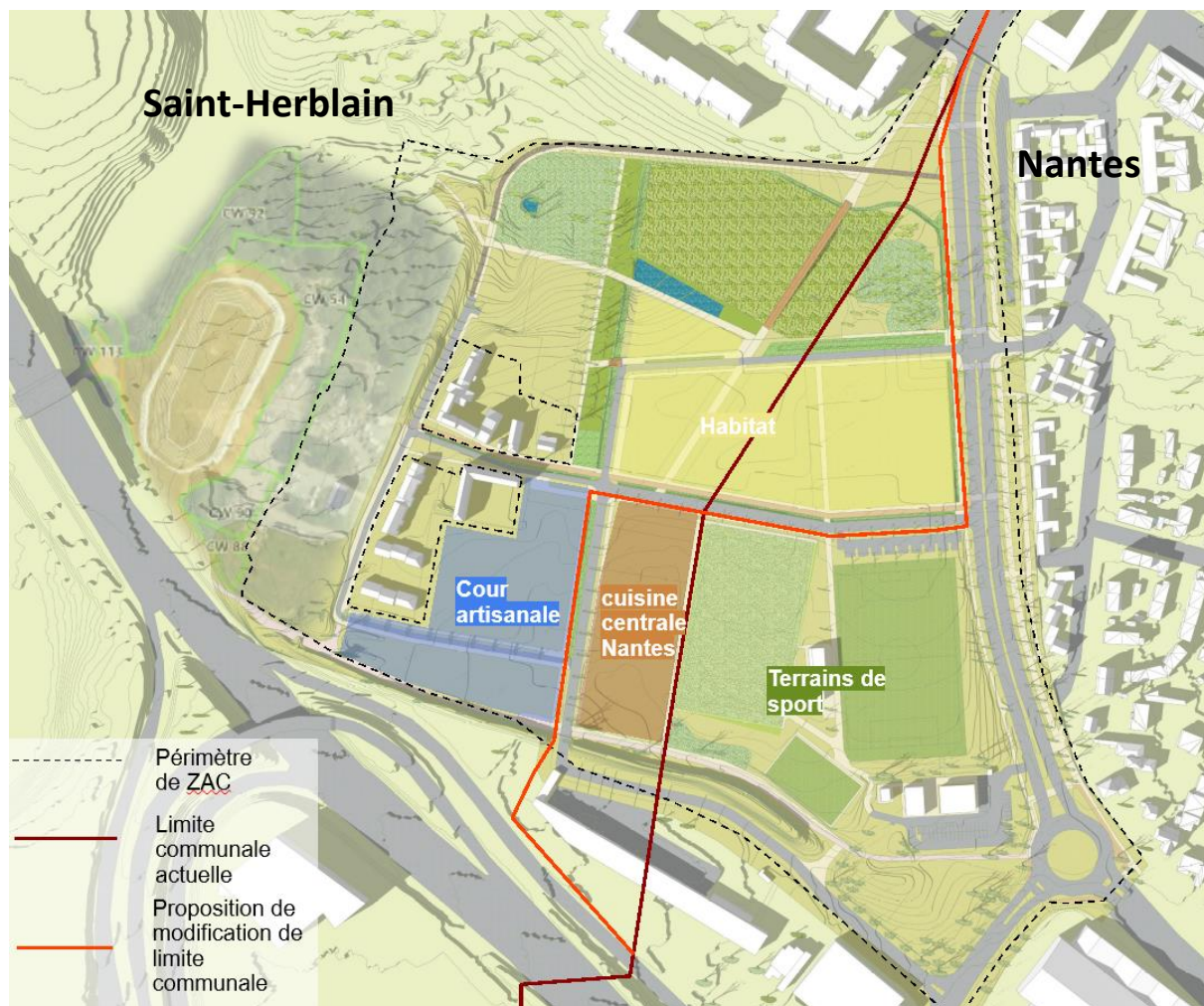
- 25 420 m² seraient transférés de la commune de Saint-Herblain vers la commune de Nantes, soit 8 parcelles ;
- 18 119 m² seraient transférés de la commune de Nantes vers la commune de Saint-Herblain, soit 2 parcelles ;

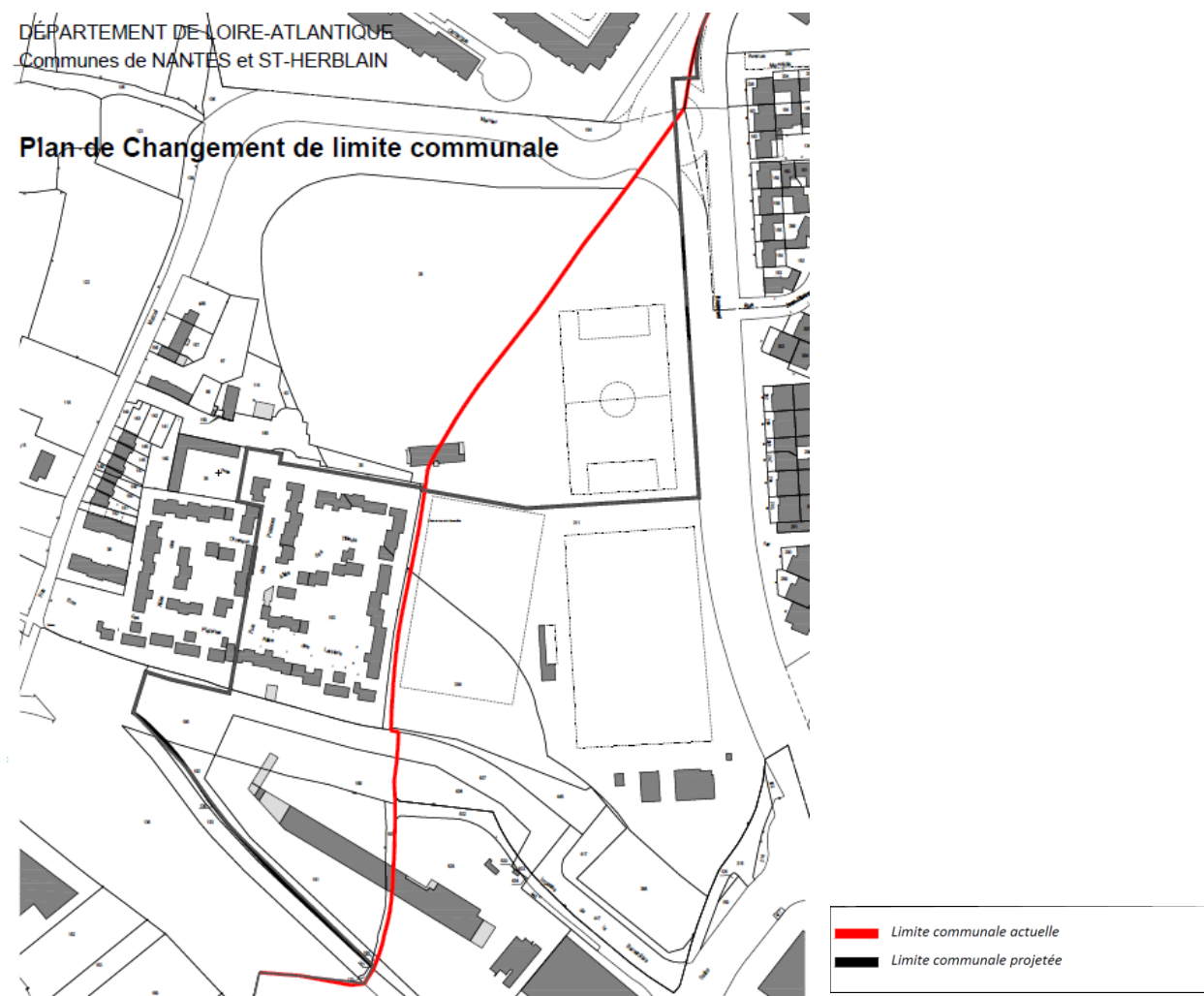
La liste et les emprises des parcelles sont détaillées dans les documents 5 et 6 : tableau des parcelles impactées et emprise des parcelles impactées, accompagnant le présent rapport de présentation.

La totalité des superficies transférées représente 43 539 m², soit 4,3 hectares.

Les emprises des parcelles impactées (tel que précisé dans le tableau accompagnant le présent rapport) entraîneront des divisions parcellaires pour 5 d'entre-elles, à savoir les parcelles KO210, KN311, CW153, CW154 et CX190.

Cette modification des limites territoriales entre les deux communes se traduit dans les plans ci-dessous :





Les principes suivants ont été suivis pour parvenir à cette demande de modification :

- Aucun habitant ou activité présent sur site, et destiné à rester, ne change de territoire communal. Ainsi, les enclaves de la ZAC situées en partie ouest, et non impactées directement par le projet urbain, sont conservées sur le territoire communal herblinois. En revanche, l'emprise du « Village de la Bernardière » appartenant au bailleur social Habitat 44, dont la démolition d'ensemble est programmée avec un relogement hors-site de l'ensemble des locataires, est partiellement concernée par cette demande de modification des limites territoriales ;
- Tous les nouveaux logements devant être construits seraient herblinois, du fait de la proximité du groupe scolaire de la Bernardière ;
- Le terrain en continuité de la plaine de jeux de la Bernardière, déjà nantaise et destinée à le rester, deviendrait également nantais et accueillerait une cuisine centrale ;
- Les nouvelles limites territoriales seraient fixées le long des voiries, afin de faciliter la gestion du quartier, et d'éviter que des propriétés foncières soient traversées par une limite territoriale.

3. Les justifications entraînant la demande de modification des limites territoriales entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain

Les arguments en faveur de cette modification de limite communale pour Bernardière Sud sont de plusieurs ordres : simplification administrative et de gestion, et cohérence avec les équipements publics.

En termes de simplification administrative, l'emplacement actuel de la limite territoriale entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain à Bernardière Sud est révélateur de la situation historique de ce secteur, à savoir une absence d'urbanisation jusqu'à récemment. De ce fait, la limite territoriale n'est pas alignée sur des voiries, mais traverse des emprises foncières cohérentes et les fractionne.

Au nord du secteur, la limite territoriale traverse le secteur en diagonale, entre les parcelles CW29 et KN311.

Au sud du secteur, en-dehors de la ZAC du Grand Bellevue mais en continuité directe, la limite territoriale coupe l'emprise foncière et les bâtiments appartenant à l'Etat – DIRO, avec d'une part les parcelles CX190, CX189, CX191 et CX193 ; et d'autre part les parcelles KN627, KN626, KM632, KM629.



Vue aérienne et cadastrale du nord et du sud de Bernardière Sud

Au nord du secteur, cette traversée en diagonale de la limite territoriale n'a pas d'impact jusqu'à présent, en l'absence d'urbanisation du site. Le projet urbain prévoit à terme deux types d'occupation de cette zone : la préservation et/ou renaturation d'une zone dite « d'évitement » pour préserver des espaces protégées, et l'aménagement de voirie et de construction de bâtiments d'habitation. Les cartes de superposition du projet urbain avec la limite territoriale du point précédent montrent ainsi que la limite territoriale actuelle traverserait en diagonale les futurs îlots bâtis, et couperait les futures voiries internes du quartier. Cette situation aurait pour conséquence :

- Une difficulté de la conception et des autorisations administratives, tant des espaces publics que des îlots privés, la responsabilité en reposant sur les deux communes, ce qui peut aboutir à des défauts de conception et donc à terme des difficultés de gestion ;
- Une difficulté de gestion administrative, de localisation, tant pour les futurs habitants et habitantes, que pour les collectivités ou services.

Il convient de noter que ce risque de difficulté de gestion est un point majeur pour la conception du secteur de Bernardière Sud. En effet, le quartier est pour partie compris dans le QPV du Grand Bellevue, pour lequel un des enjeux principaux est une anticipation des enjeux de gestion et une amélioration de cette dernière à terme (prévention situationnelle, déchets, entretien courant des espaces publics et des propriétés

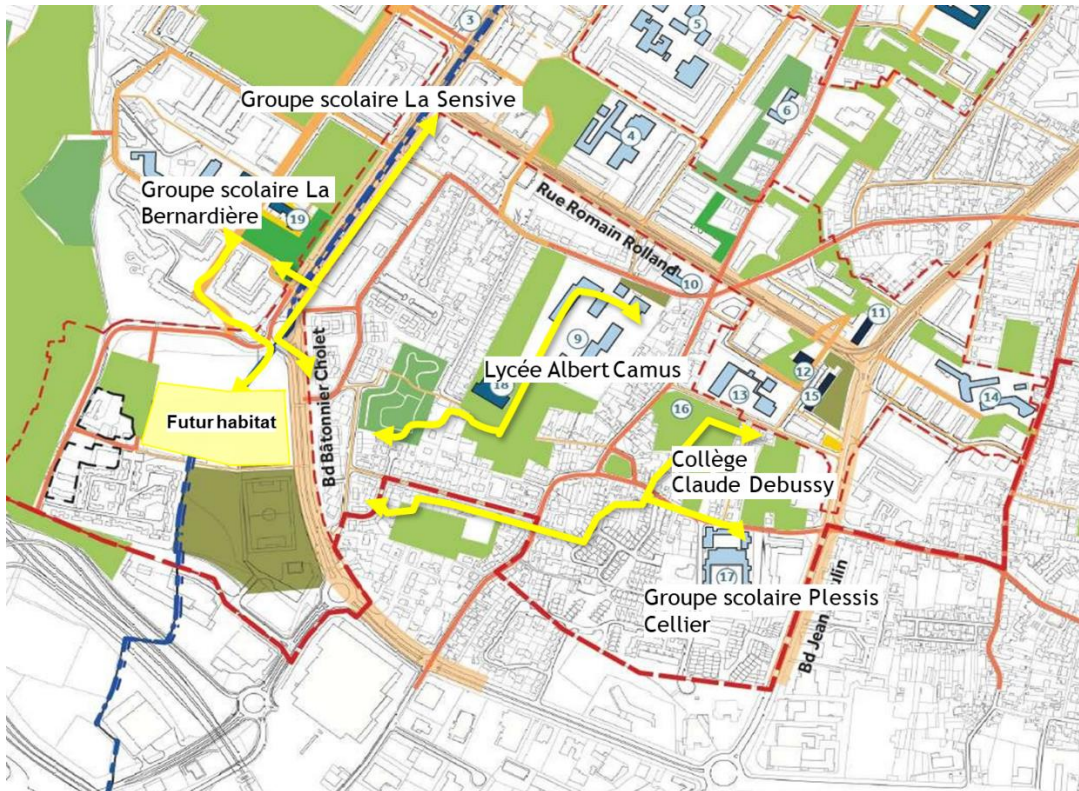
privées...). Bernardière Sud connaît aujourd'hui un condensé de ces difficultés, avec des problématiques de tranquillité publique et une illisibilité des responsabilités privées ou publiques en termes de gestion et d'entretien. Il est donc prioritaire d'améliorer cette situation, et d'éviter au maximum les risques de revenir à cette dernière à l'issue du projet d'aménagement.

Par ailleurs, au regard de la conception d'ensemble du site, et notamment du futur schéma de circulation, il n'y a pas d'intérêt à faire correspondre le futur projet urbain à la limite territoriale actuelle. En effet, cela aboutirait à une multiplication des voiries et à une réduction des emprises bâties, sans répondre à des besoins identifiés.

L'emprise foncière de la DIRO, déjà urbanisée, est déjà confrontée à une partie de ces difficultés, avec notamment un manque de lisibilité concernant les autorisations administratives.

Par conséquent, il semble préférable sur ce point de solliciter une mise en cohérence de la limite territoriale avec le futur plan d'aménagement du secteur, permettant une simplification de la gestion administrative du quartier en clarifiant l'intervention des structures compétentes.

En ce qui concerne la cohérence du projet avec les équipements publics, l'enjeu principal est celui des équipements scolaires, notamment maternelles et élémentaires, qui relèvent des compétences communales. Au regard de la limite territoriale actuelle, une partie des futurs enfants habitant à Bernardière Sud dépendrait de la carte scolaire nantaise, et aurait à se rendre au groupe scolaire du Plessis Cellier, situé à environ 1,1 km à pied, avec une traversée du boulevard du Bâtonnier Cholet, axe principal du secteur. L'autre partie des enfants dépendrait de la carte scolaire herblinoise, et aurait à se rendre au groupe scolaire de La Bernardière, à environ 500 m à pied.



Localisation des équipements scolaires

Cette situation semble peu cohérente au regard de la proximité de chaque groupe scolaire, de leur accessibilité, des ensembles de sous-quartiers et donc de la vie de quartier, mais également des capacités d'accueil de chaque groupe scolaire.

A date, le groupe scolaire de La Bernardière a des capacités d'accueil offrant une marge d'accueil de nouveaux élèves correspondant aux 210 nouveaux logements développés à Bernardière Sud, et avec des prévisions à moyen terme confirmant cette possibilité. En effet, les travaux d'extension et rénovation du groupe scolaire pour environ 7 millions d'euros (hors frais d'études) débiteront en fin d'année 2025.

En revanche, le groupe scolaire du Plessis Cellier connaît une situation de saturation, confirmée par les prévisions à moyen terme.

Ces prévisions restent à prendre avec prudence, et pourront évoluer au fil des mutations sociologiques des quartiers, mais restent un critère intéressant d'analyse de la situation.

Au regard de ces éléments, une modification de la limite territoriale entre les communes de Nantes et de Saint-Herblain, permettant que l'ensemble des logements, et donc des futurs élèves, dépend du groupe scolaire de La Bernardière, semble ainsi souhaitable pour permettre une vie de quartier agréable.