

# Le centre Bourg se rénove de façon maîtrisée

Publié le 06.05.2022

Une réunion publique s'est tenue jeudi soir à l'hôtel de ville pour évoquer les projets de rénovation urbaine sur le secteur "Changetterie-Calvaires".

Partie prenante de la politique métropolitaine d'aménagement, le secteur "Changetterie-Calvaires" va connaître une profonde mutation urbaine dans les 10 prochaines années. Le contexte de raréfaction du foncier et d'augmentation du coût de l'immobilier ainsi que l'objectif de "zéro artificialisation" à l'horizon 2030 ont été rappelés par le maire, Bertrand Affilé. **"La demande de logements est forte à laquelle il faut faire face pour éviter l'éloignement des jeunes ménages notamment vers le périurbain. Il nous faut densifier intelligemment en respectant le cadre de vie, en travaillant le schéma de circulation et en faisant en sorte que les automobilistes cohabitent davantage avec les piétons et les cyclistes et où la nature reprend sa place"** a souligné Jérôme Sulim, adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement durable. Ces projets cherchent également à s'insérer dans le paysage en tenant compte des lotissements existants. Le Bourg faisant partie du périmètre d'intervention de l'architecte des Bâtiments de France, ce dernier scrutera de façon approfondie les projets présentés par les promoteurs. L'importance du logement social a également été rappelée avec l'obligation légale d'avoir 25% de logement social sur la commune. La formule du bail réel solidaire a été évoquée qui offre la possibilité d'acheter uniquement les murs de son logement et non pas le foncier qui reste propriété du promoteur.

## Modification du PLUm

Avant de réaliser ces différents projets, le PLUm (plan local d'urbanisme métropolitain) doit être modifié. **Une enquête d'utilité publique est donc programmée du 20 mai au 22 juin 2022** au cours de laquelle les habitantes et habitants sont invités à exprimer leur avis.

## Le quartier de la Changetterie : un projet à 10 ans

Datant de 1970, les 10 immeubles vétustes et vieillissants et présentant peu de perspectives de rénovation sont appelés à disparaître au profit de nouvelles constructions. Ce quartier de 3 hectares présente la caractéristique de ne pas être référencé "Politique de la Ville" et, de ce fait, ne peut bénéficier des subventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine. Néanmoins, le projet sera ambitieux avec plus de mixité sociale, avec notamment une diversification des types de logements pour répondre aux attentes des habitantes et habitants en situation de handicap ou moins agiles dans leurs déplacements. Une réunion avec le bailleur social Habitat 44 est prévue **lundi 23 mai à 18h30 au centre socioculturel Espace 126 salle Bretagne** pour présenter le projet aux locataires et évoquer la question du relogement.

Le quartier va faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur confié au promoteur immobilier COGEDIM, au bailleur social Habitat 44 et à l'urbaniste Forma6.

## Trois phases de travaux sont programmées :

- **Phase 1 (relogement des habitants : 2022-2024 / chantier : 2025-2026) :** démolition de 58 appartements et 67 stationnements, construction de 134 logements et 203 stationnements.

- **Phase 2 (relogement : 2024-2026 / chantier : 2028-2029)** : démolition de 59 logements et 74 stationnements et construction de 122 logements et de 185 stationnements.
- **Phase 3 (relogement : 2027-2029/chantier : 2031-2032)** : démolition de 78 logements et de 89 stationnements et construction de 124 logements et 187 stationnements.

## Chiffres clés

- 380 logements (dont 190 logements sociaux) et 575 places de stationnement seront aménagés contre 195 logements et 230 places actuellement.
- Le quartier bénéficiera de la présence de 233 arbres soit 15% de plus qu'actuellement.

## Les ambitions du projet Changetterie sont :

- **Préserver** un cadre paysager exceptionnel avec 143 arbres conservés, 90 arbres plantés
- **Créer** une liaison douce nord-sud à la fois piétonne et cyclable en prolongement de l'allée Anita Conti
- **Relier** le quartier aux quartiers voisins et le rendre traversant
- **Limiter** la hauteur des bâtiments à R+4+couronnement.

## "Héritage", un projet immobilier en construction

Le projet immobilier "Héritage" dont la construction a démarré en septembre 2021 a été rappelé. Situé sur l'axe structurant rue Pierre-Blard, il comprend 71 Logements dont 18 sociaux, 113 places de stationnement et 1 local commercial. Longeant la résidence "Héritage", la liaison verte métropolitaine Anita Conti a été aménagée et est reliée aux autres quartiers au sud et au nord du quartier du Bourg.

## Le projet "rue des Calvaires" : une ambition architecturale et paysagère forte

Le projet "rue des Calvaires" est prévu en lieu et place de la plaine de football, le club UFSH ayant déménagé sur le site de l'Orvasserie. Ces espaces étant libérés, ils sont appelés à être urbanisés avec 69 logements libres, 38 logements sociaux et 160 places de stationnement. Le promoteur est la COGEDIM, le bailleur social Harmonie Mutuelles et l'architecte l'agence Tetrarc. Facilitant les déplacements et relié à l'allée verte Anita-Conti, un axe métropolitain (véhicules piétons cycles) sera aménagé entre la rue Théophile-Guillou et la rue des Calvaires. Une aire de stationnement comprenant 64 places y est également prévue.

5 bâtiments aux formes pavillonnaires seront construits donnant sur la rue des Calvaires et non loin du gymnase de la Changetterie. Une ambition forte en matière architecturale et paysagère est recherchée comme le montrent les références de l'agence Tétrarc. Les hauteurs attendues sont dégressives avec du R+4+attique côté rue des Calvaires, puis au milieu du R+3, puis proche de l'allée Jupiter du R+2+attique.

## Le projet "Théophile Guillou"

En lieu et place de la résidence actuelle, rue Théophile-Guillou, une nouvelle opération immobilière est programmée avec la construction de 16 logements et 28 places de stationnement.

## L'allée "Anita Conti", colonne vertébrale des aménagements

Longeant la résidence "Héritage", l'allée Anita Conti sillonnera le quartier Bourg du nord au sud. Cette liaison douce "piétons vélos" rejoindra notamment le centre commercial des Arcades dans le bourg, le cœur de la Changetterie et les axes vélo vers le nord. Suite à la question d'un habitant, il a été précisé qu'Anita Conti fut géographe et plus précisément photographe et océanographe.

## **Garder le contact avec les habitants**

Pour mener à bien ces projets, un dialogue régulier avec les habitantes et habitants sera privilégié comme cela a été fait pour l'aménagement du boulevard Charles-Gautier. Une foultitude de réunions aura lieu pour se mettre d'accord sur différents aspects urbanistiques. Une présentation du projet sera organisée avec les habitants pour recueillir leurs avis qui sera suivie d'ajustements par l'opérateur. Un retour sera fait aux habitants avant le dépôt des permis de construire et avant le début des chantiers.

## **Les questions du public : Quelle hauteur ? et les jeunes ?**

La deuxième partie de la réunion a été l'occasion pour les habitants de poser leurs questions. Ces dernières ont essentiellement porté sur les hauteurs des futurs bâtiments, sur la place accordée aux jeunes et aux enfants (y aura-t-il un local jeunes, une aire de jeux dans le projet Changetterie ?), sur la sécurité pour les piétons dans les rues Pierre-Blard et Théophile-Guillou. "La philosophie du projet Changetterie est la prise en compte de l'habitant dans sa diversité. Sans aucun doute, une place sera faite aux enfants dans ce projet" a rassuré Stéphane Carassou directeur général d'Habitat 44. Le maire a souligné que les jeunes et enfants étaient pris en compte notamment par la politique jeunesse de la Ville en lien avec le centre socioculturel. Une question a été exprimée sur l'aménagement durable du projet "Rue des Calvaires" sur la place des espaces verts et des arbres. "L'ambition est forte sur la place du végétal impulsée notamment par le PLUm en matière d'espaces verts. C'est pourquoi, un travail est en cours avec un paysagiste" a souligné Ali Mimoum, directeur régional de la COGEDIM. Concernant les questions liées à la vitesse, elles seront partagées avec le pôle Loire Chézine de Nantes Métropole pour envisager des aménagements dans une démarche de la ville apaisée.

## **Le cinéma Le Lutétia restera dans ses murs**

Le cinéma associatif restera dans son bâtiment qui sera rénové aux niveaux sécurité, isolation et mise en conformité. Le local servant de club-house de l'UFSH devrait être rattaché au cinéma.

## **Des travaux cet été**

Sarah Tendron, adjointe au quartier Bourg, a présenté les travaux en cours à court terme :

### **Rue des Calvaires**

30 places de stationnement vont être aménagées devant l'école Jacqueline-Auriol et 16 autres derrière la médiathèque et le centre socioculturel au cours de l'été prochain.

### **Place de l'Abbé Chérel**

La partie nord de la place sera livrée fin juin. Le marché pourra réintégrer la place en septembre. Sur la partie sud, la rue du Général-Zimmer sera rouverte en août.

## **Dans l'actualité**

[Urbanisme : participez à l'enquête publique sur le PLUm](#) (

[/Actualites/Amenagement/Urbanisme-participez-a-l-enquete-publique-sur-le-PLUm](#))

[La Pâtissière, nouveau quartier en vue](#) (

[/Actualites/Amenagement/La-Patissiere-nouveau-quartier-en-vue](#))

[Les clés d'un logement accessible](#) ([/Actualites/Solidarites/Les-cles-d-un-logement-accessible](#))

[Le quartier de Bellevue, en grand](#) ([/Actualites/Amenagement/Le-quartier-de-Bellevue-en-grand](#))