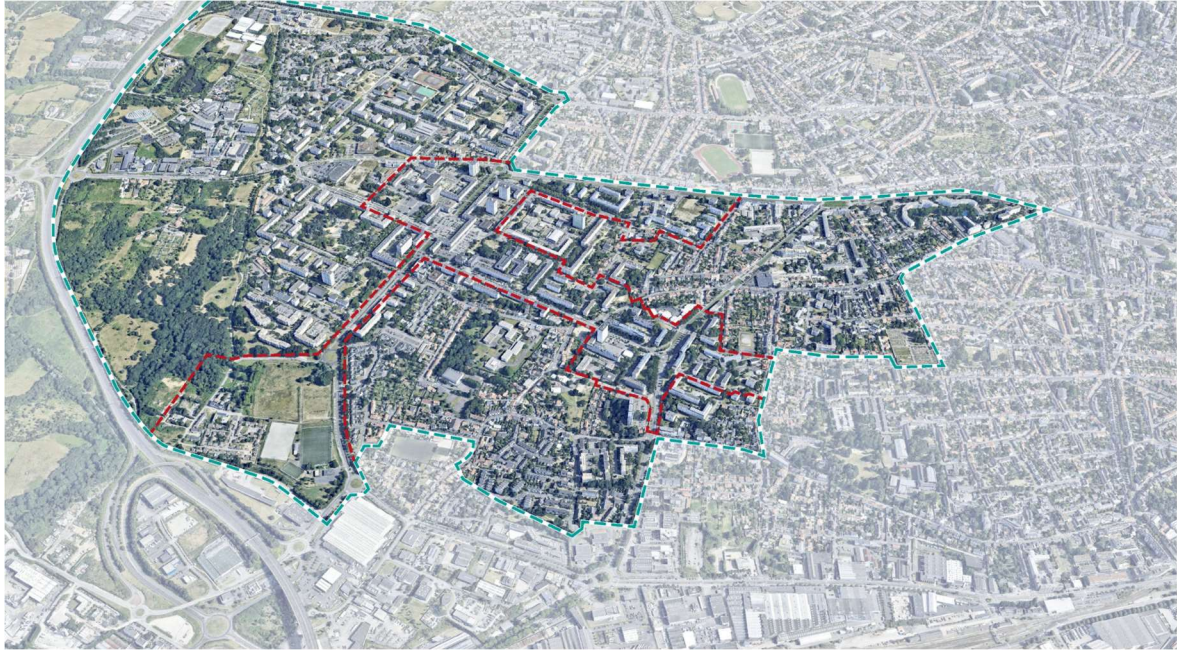


PROJET DU GRAND BELLEVUE



DOSSIER DE RÉALISATION

modificatif n°1

Décembre 2025

Sommaire

> PARTIE I – LES EXPOSÉS DU PROJET	3
> PARTIE II - LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	3
> PARTIE III – LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT	4
> PARTIE IV– LE PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	5

> PARTIE I – LES EXPOSÉS DU PROJET

Le Projet du Grand Bellevue porté par Nantes Métropole s'étend sur les communes de Nantes et de Saint-Herblain. Il figure comme projet d'intérêt national dans la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain que Nantes Métropole a signé avec ses partenaires et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en 2019. D'une superficie de 325 hectares, il représente le plus grand secteur prioritaire de l'agglomération nantaise.

Dans ce cadre, par délibération en date du 13 avril 2018, le Conseil métropolitain a décidé de créer la ZAC du Grand Bellevue, sur une emprise de 60,7 hectares sur quatre secteurs identifiés comme prioritaires, sur les territoires des communes de Nantes et de Saint-Herblain dans l'objectif de transformer et de requalifier le quartier du Grand Bellevue.

Par une délibération du 16 février 2018, le Conseil métropolitain a approuvé le traité de concession confiant l'aménagement de cette ZAC à Loire Océan Métropole Aménagement SPL (LOMA).

Les grands objectifs de cette opération publique d'aménagement concédée à LOMA sont la création de 89 000 m² de surface de plancher dont 71 000 m² à destination de logement, 6 000 m² de locaux à vocation économique, 3 000 m² d'équipements et services publics et 9 000 m² de locaux artisanaux.

L'opération concerne 4 secteurs d'intervention prioritaires dénommés ci-dessous, ainsi que les espaces publics les reliant :

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

L'opération vise à :

- 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 ;
- 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.

Cette ZAC doit concourir à créer un quartier plus sûr et plus agréable à vivre, à assurer la transition écologique dans les quartiers et améliorer l'accès aux équipements et services publics notamment de formation. La ZAC vise également à mettre en valeur les nombreux espaces naturels du quartier en leur redonnant es usages et une visibilité par la mise en œuvre d'une continuité verte structurant à l'échelle du quartier.

L'enjeu de l'étoile verte à Grand Bellevue est de renforcer un maillage métropolitain de parcs et jardins. L'objectif est de raccorder les maillages existants des quartiers au nord et au sud de Bellevue en créant des promenades urbaines et ainsi des continuités écologiques. Pour cela, le quartier doit enrichir sa collection de parcs et jardins.

À l'ouest, la proximité avec le Bois Jo connecte Bellevue à un noyau de biodiversité majeur. Cette continuité est/ ouest est aussi à prendre en considération.

Or, il apparaît qu'en excluant l'îlot Jean Zay lors de la création de la ZAC, le cœur du quartier du Grand Bellevue ne peut pleinement bénéficier des outils opérationnels mis en place par la collectivité. En effet, au regard de la volonté de la collectivité d'aller vers une plus grande mixité sociale au sein du groupe scolaire Jean Zay, il est nécessaire, en parfaite cohérence avec les objectifs susnommés, de créer les conditions d'une meilleure accessibilité du groupe scolaire, aujourd'hui enclavé au milieu

d'emprises privées, et ne bénéficiant ainsi d'un seul accès public sur son côté est, de surcroît peu lisible pour les usagers.

Sur un plan plus opérationnel, les espaces verts du quartier sont généreux mais parfois dégradés ou peu utilisés. Le Grand Bellevue veut renforcer cette « trame verte » et créer de grandes traversées piétonnes. Le projet renforce la présence d'arbres et de végétation sur l'espace public, et dans les extérieurs des résidences sociales et privées. Par ailleurs, transformer l'habitat permet de répondre aux besoins de confort, d'économie, de sécurité, de cadre de vie et d'adaptation au changement climatique. En outre, Le quartier, jeune et populaire, est bien doté en équipements. Le projet améliore et renforce l'offre en faisant de l'éducation et de la santé deux priorités

Nantes Métropole a engagé en partenariat avec la Ville de Nantes une démarche d'ensemble, dans la durée, visant à améliorer la mixité des écoles Jean Zay en lien avec le renouvellement du quartier, à favoriser la réussite et l'épanouissement des enfants, et embarquer les familles actuelles et futures. Cette alliance école-quartier constitue un levier de la mutation du cœur de Bellevue, de son désenclavement et de sa mixité. La ZAC doit ainsi concourir à faire du groupe scolaire Jean Zay une école pleinement lisible et visible de l'extérieur du quartier, bien insérée dans les mutations urbaines

Cette plus grande mixité doit s'accompagner nécessairement de l'amélioration des liaisons du groupe scolaire vers les quartiers de desserte. Cela implique un travail sur les liaisons nord-sud à proximité immédiate du groupe scolaire, en plus de celles est-ouest au travers du prolongement de la rue Francis Portais vers la place Mendès-France et le square des Rossignols déjà prévue et mise en œuvre par la ZAC, par l'aménagement d'un mail paysager sur des terrains aujourd'hui privés.

Cette modification n'implique pas de changement du programme de constructions neuves (cf. ci-dessus) ; elle ne prévoit en outre ni démolition ni réhabilitation de bâtiments existants.

Il est donc proposé, en cohérence avec les grands objectifs du projet global et de ses déclinaisons opérationnelles au travers de la ZAC, d'étendre à la marge le périmètre de cette dernière.

La présente modification n°1 du dossier de réalisation concerne l'intégration dans le dossier de réalisation et dans le Programme des Equipements publics des équipements la réalisation d'un mail piéton nord sud- entre l'assiette foncière du groupe scolaire Jean Zay et la copropriété des Rochellets, ainsi que l'aménagement à l marge des accès à ce futur mail.

La présente modification du dossier de réalisation de la ZAC représente une évolution mineure du dossier de réalisation initial : elle ne prévoit pas de nouvelle construction, démolition ou réhabilitation de bâtiment public ou privé ; elle est donc sans incidence sur le programme prévisionnel des démolitions, constructions et réhabilitation.

Étude d'impact

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le projet de ZAC du Grand Bellevue a fait l'objet d'une étude d'impact, en amont de la création de la ZAC. Dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale, cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale le 11 septembre 2017, auquel a fait suite un mémoire en réponse de la part de Nantes Métropole en février 2018.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Grand Bellevue, et conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact initiale a fait l'objet d'une mise à jour, et a été soumise à l'Autorité Environnementale – MRAe Pays de la Loire - accompagnée du projet de dossier de réalisation de ZAC le 27 mai 2021. Cette dernière a informé Nantes métropole de l'absence d'observations quant au contenu de l'étude d'impact.

Concernant les travaux et aménagements prévus par la présente modification du dossier de réalisation, ils affectent des arrières de cours fortement anthropisés, et dont les premières investigations sur site ont montré l'absence de sensibilité environnementale.

> PARTIE II – LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Les travaux et aménagements prévus par la présente modification du dossier de réalisation consistent uniquement en l'aménagement d'espaces publics et communs, sans création de surface de plancher.

Le programme global des constructions de la ZAC du Grand Bellevue est donc inchangé.

> PARTIE III – LES MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

La participation du Concédant est majorée de la somme de 3 900 000 € Hors Taxe, et porte le montant total de la participation au titre de 41 390 000 € HT, soit 49 668 000 € TTC.

Le concédant a versé au 30/09/2025, la somme de 10 400 000 € HT, soit 12 480 000 € TTC.

Le versement du solde de la participation est attendu selon l'échéancier suivant :

- 3 733 000 €HT (4 479 600 €TTC) à verser en 2026,
- 4 486 000 €HT (5 383 200 €TTC) en 2027,
- 7 720 000 €HT (9 264 000 €TTC) en 2028,
- 3 351 000 € HT (4 021 200 €TTC) en 2029,
- et 11 700 000 €HT (14 040 000 €TTC) en 2030.

Le montant des participations sous forme d'apport en nature de terrain ou de bâtiments reste inchangé à 156 620 €.

> PARTIE IV– LE PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet des équipements complémentaires destinés au désenclavement du groupe scolaire Jean Zay, conformément aux objectifs et orientations de la ZAC visant à améliorer ses liaisons vers les quartiers de desserte, se compose d'aménagements urbains et paysagers.

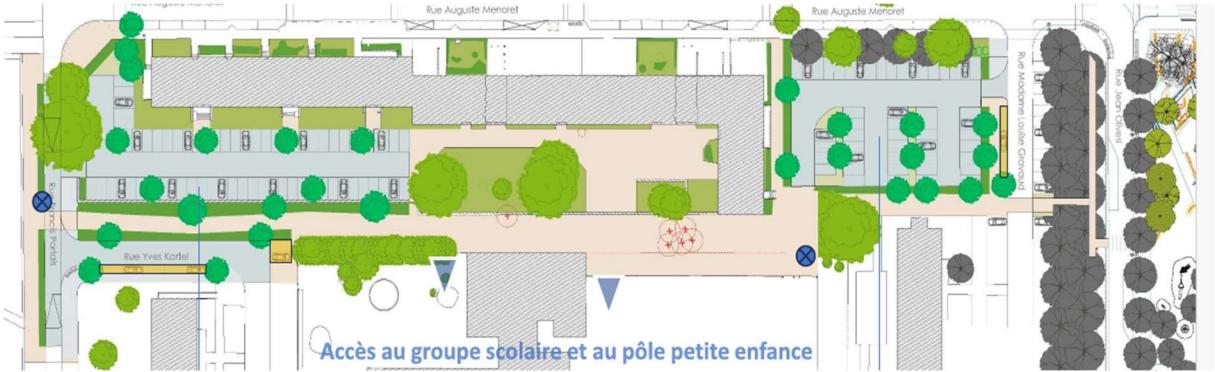
Il s'agit de connecter le groupe scolaire et les différents équipements associés en aménageant un mail paysager qui permettra sa desserte :

- Depuis la centralité Mendès France et le square des Rossignols, au sud ;
- Depuis le square et la rue Ménoret et, au-delà, le boulevard Romanet, au nord.

Cet aménagement prend la forme d'une continuité piétonne structurante, plantée, arborée, et éclairée. Cette continuité formera parvis devant l'accès au pôle Enfance. Elle sera accompagnée d'une résidentialisation des espaces extérieurs de la copropriété attenante, la copropriété des Rochellets, avec des aménagements inscrits physiquement dans les espaces publics : clôture et haies paysagères.

Ces aménagements conduisent à procéder à une extension du périmètre de la ZAC de 1, 43 ha soit 1,7 % de la surface initiale de la ZAC.

Plan indicatif du mail Jean Zay :



Le Programme de Equipements publics est complété par le mail Jean Zay, comme suit :

Désignation	Maître d'ouvrage	Domanialité future	Gestionnaire/ Bénéficiaire	Coût Prévisionnel (K€ HT)	Part imputable à la ZAC (en%)	Coût imputable à la ZAC	Coût imputable à la Ville Nantes	Coût imputable à Nantes Métropole
secteur Mendès France								
mail groupe scolaire Jean ZAY	concession aménagement	Nantes Métropole	Nantes Métropole	2 600	100%	2 600	0	0