

# La balade de Neustrie au cœur d'une nouvelle intensité

## Un site propice à l'affirmation d'une diversité d'intensités économiques

Le secteur de la Neustrie-Bastille, situé à proximité de la centralité des Couëts de Bouguenais, présente de nombreuses fonctions urbaines existantes : une zone artisanale et industrielle, la présence d'équipements (*P+R de Neustrie, équipements sportifs, Collège, ...*), ainsi que d'éléments de patrimoine (ancien pigeonnier). Il est bordé à l'Ouest par le périphérique et à l'Est, par une frange d'habitat pavillonnaire.

**Pôle d'échange majeur aux portes de la métropole**, le site Neustrie-Bastille bénéficie d'une très bonne accessibilité aussi bien par la route que par les transports en commun. Il profite également d'une offre de stationnement public conséquente.

Il dispose de **réels atouts paysagers, mais aussi écologiques** car support d'habitats de plusieurs espèces d'oiseaux nichant entre la RD58 et les voies ferrées.

Enfin, la topographie très marquée, est un véritable liant dans la lecture du site et lui offre un effet vitrine depuis le périphérique.

**Neustrie-Bastille** est, en ce sens, un site propice à la mise en place de la stratégie de **développement et de diversification économique** du cadran Sud-Ouest portée par la Métropole. **Cette intensification**

**autour de l'affirmation d'une programmation mixte (tertiaire, artisanat et petite industrie) doit s'appuyer** sur les programmes préexistants (équipements sportifs, P+R, paysage) en soutien d'une nouvelle armature des espaces publics. L'enjeu est de faire de Neustrie un lieu de vie et de ressourcement, combinant confort d'usage et enjeux économiques pour les travailleurs, les usagers et les habitants des Couëts.



## Valoriser les qualités paysagères et le déjà-là : La balade de Neustrie

Le projet urbain Neustrie-Bastille s'articule le long d'une promenade verte traversant le site du Nord au Sud. Se raccrochant à la boucle piétonne des Couëts, cette **balade** offre aux promeneurs la possibilité de (re)découvrir le site et ses différents atouts et caractéristiques.

Au Nord, elle donne à voir le **développement d'un village artisanal d'environ 11 150 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher)**, comprenant des petites surfaces diversifiées (de 250, 500 à 1 000m<sup>2</sup>) ainsi que des locaux partagés (restauration, bureaux, ...). Ce secteur à vocation artisanale jouxte un **secteur d'industrie légère d'environ 10 400m<sup>2</sup> SDP**, à l'Ouest de la rue Christophe Colomb.

Se fondant ensuite dans la masse boisée constituée le long de l'impasse du Petit Rocher, la balade propose une immersion plus naturelle dans le site, se reliant aux parcours piétons insoupçonnés côté périphérique. La conservation et la reconversion de l'ancien pigeonnier en belvédère, permettent de **mettre en lumière la topographie et la qualité paysagère du site**.

Cette balade est conçue comme un **élément structurant de l'armature des espaces publics**. Il articule notamment la rue Christophe Colomb, le P+R et les infrastructures de transports en commun avec les enjeux de modes doux, par le biais d'une place urbaine : la **Place de la Neustrie**. Point d'intensification du quartier, cette place marque le terminus de la ligne T3 du tram par le **développement d'une offre commerciale et/ou de services en rez-de-chaussée, sur environ 3 000 m<sup>2</sup> SDP**. Dans le cadre du projet, la rue Christophe Colomb est requalifiée pour redonner la place aux piétons et aux cycles sur l'ensemble du site.

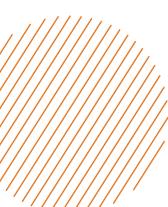
## Détail de la programmation urbaine

-  Périmètre d'étude
-  Commerces / services en RDC
-  Programmation tertiaire environ 40 000 m<sup>2</sup> SDP
-  Programmation industrie légère environ 10 400 m<sup>2</sup> SDP
-  Programmation artisanat environ 11 150 m<sup>2</sup> SDP



0 100 200 m





Par la suite, la promenade verte nous emmène sur le **Parvis des sports, polarité d'équipements sportifs et de loisirs**. Dans le cadre du projet, les activités de loisirs existantes sont revalorisées, notamment le Gymnase de la Baronnais qui est réhabilité et intègre la nouvelle Maison des Jeunes, en lien avec la Place de la Neustrie. La création du parvis s'accompagne de l'agrandissement du patinodrome existant et de la diversification de l'offre *outdoor* en son centre. Ce secteur de projet permet également le renforcement du caractère paysager et de détente préexistant. Les espaces paysagers mis en place permettent de **compléter les corridors écologiques existants, tout en participant à la gestion des eaux de pluie et à la limitation des effets d'îlot de chaleur urbain** à l'échelle du quartier Neustrie-Bastille.

Grâce à un maillage piétons/cycles dense, la balade donne accès au **secteur à vocation tertiaire qui s'établit le long de la rue Christophe Colomb**. Ce secteur propose la construction d'environ 40 000 m<sup>2</sup> SDP (*qui pourront être complétés par 7 000 m<sup>2</sup> SDP, dans l'hypothèse de la relocalisation du Collège*). Implantées de sorte à offrir des porosités visuelles vers l'Ouest du site, les constructions offrent également une grande variété de hauteurs.

Un point haut en R+7 marque la sortie du périphérique, comme **une porte d'entrée au nouveau quartier tertiaire**. Ce secteur propose aussi **de nombreuses possibilités de stationnement** (*réversibilité d'une partie de l'offre privée semi-enterrée grâce à la topographie, mutualisation du stationnement privé par la mise en place d'un parking-silo, ...*) afin de limiter la place de la voiture dans les cœurs d'îlots. Enfin, pour répondre aux enjeux de biodiversité au Sud du site, les formes urbaines doivent s'adapter. Le plan guide propose un travail de plots permettant de limiter l'impact au sol tout en offrant un potentiel d'une programmation tertiaire acceptable.

Le projet Neustrie-Bastille dessine une réelle identité au site tout en s'appuyant sur le déjà-là et ses qualités intrinsèques. Demain, Neustrie-Bastille c'est un quartier mixte où se mêlent activités économiques et de loisirs, au sein d'espaces publics généreux et pensés pour la multiplicité des usages.



## L'anticipation comme clef de la mise en œuvre du projet

La mise en œuvre opérationnelle du projet est **conditionnée par un certain nombre de préalables**, qu'il est nécessaire d'anticiper : Requalification de la rue Christophe Colomb et raccordement des réseaux publics (*eau, gaz, électricité, ...*) ; Intégration du dévoiement de la canalisation d'eau potable existante ; Penser et offrir une relocalisation durable aux migrants, actuellement installés sur le site de projet, de manière temporaire.

La poursuite du projet devra s'appuyer sur **un phasage au pas à pas**, prenant en compte notamment la disponibilité des fonciers à court, moyen et long terme. Ainsi, les fonciers sous maîtrise publique ou d'un opérateur privé peuvent rapidement voir le jour, si les préalables sont levés. Ensuite, la mise en œuvre opérationnelle des fonciers tels que celui du Collège Neustrie ou ceux du secteur Bastille devra être pensée dans un second temps.

Pour finir, la question des **modes de financement** ainsi que de la **procédure opérationnelle** à mettre en place (*notamment dans le cadre de la définition d'un projet global segmenté selon différentes maîtrises d'ouvrage*) sont à travailler, en lien avec la ville de Bouguenais et Nantes Métropole.

*Dans le cadre de son programme partenarial de travail, l'Auran a été sollicitée par Nantes Métropole et la Ville de Bouguenais pour réaliser un plan guide sur le secteur de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation Urbaine) Neustrie Bastille inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain. Ce Carnet de l'Auran est une mise en récit du travail effectué par l'Auran afin de permettre à l'ensemble de nos adhérents de dupliquer cette démarche le cas échéant sur des secteurs de projet de leur territoire.*

## Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, cours du Champ de Mars  
BP 60827 - 44008 Nantes Cedex 1  
02 40 84 14 18



[www.auran.org](http://www.auran.org)



[@AURAN\\_NANTES](https://twitter.com/AURAN_NANTES)



[Auran](https://www.facebook.com/Auran) - Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise



[LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/Auran) / Auran - Agence d'urbanisme de la région nantaise