

La densification urbaine au sud de Nantes est un argument pour justifier la construction d'un nouvel aéroport à Notre Dame des Landes. Mais c'est en 20 ou 30 ans que, selon la DGAC, 15 à 16 000 personnes pourraient être accueillies dans des espaces rendus constructibles et, surtout, densifiés ! La métropole nantaise construit chaque année de quoi loger 17 000 habitants et ne manque pas d'espace : elle n'attend pas après le transfert d'aéroport. Dans les années qui suivraient le transfert, seuls 4000 habitants pourraient être hébergés à l'intérieur du périphérique.

D'après les porteurs de projet, le départ de l'aéroport de Nantes-Atlantique libèrerait les contraintes du Plan d'Exposition au Bruit sur 600 ha urbains existants, ce qui permettrait une densification urbaine et l'accueil de « 16 000 habitants à l'intérieur du périphérique » (tract du PS « Pourquoi je dis oui »).

Les documents de travail de la DGAC de préparation à l'enquête publique de 2005-2006 et celui de JLR/DGAC de 2013, transmis au Cédpa début 2016, indiquent que le transfert permettrait la création de 7500 logements (17 250 personnes¹)... en 20 ans ou 30 ans² ! Ces documents citent ces deux échéances et deux densités pour les espaces actuels sous PEB (2 ou 8 logements à l'ha), à comparer au 12 ailleurs sur Nantes métropole. Ce ne serait que sur 20 ou 30 ans qu'un changement en profondeur pourrait intervenir, par une transformation/densification très poussée du quartier des Couëts à Bouguenais.

Depuis 2004, chaque année, 7400 nouveaux logements sont construits sur Nantes métropole³ (pour 17 000 habitants chaque année). Il n'y a aucune pénurie : terrains militaires libérés réutilisés régulièrement, nombreuses « dents creuses », surfaces importantes de friches industrielles à l'intérieur du périphérique... Entre 2 et 5 km à l'extérieur du périphérique (là où se trouve Nantes Atlantique), les possibilités sont nombreuses.

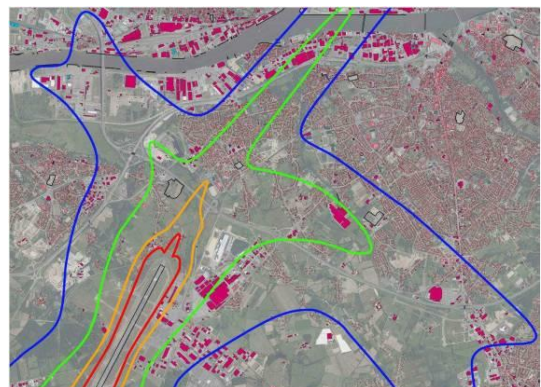
Les contraintes actuelles sont basées sur un PEB très ancien et surdimensionné. Sa révision est indispensable. L'Acnusa a d'ailleurs souligné l'intérêt de l'étude réalisée par Adecs Air-Infra pour le Cédpa (rapport 2013). Les réticences de l'Etat à faire cette mise à jour sont troublantes !

Les contraintes du PEB (plan d'exposition au bruit)

Zone A et B (rouge et orange) : pas de nouvelles habitations autorisées

Zone C (vert) : pas de densification d'habitations, c'est-à-dire que la construction de logements **ne doit pas amener plus d'habitants dans la zone** qu'avant la construction (c'est donc néanmoins possible s'il y a eu une démolition préalable). **La construction de bâtiments à usage industriel ou commercial est autorisée**, de même que la construction d'équipements publics ;

Zone D (bleu, la plus large) : aucune restriction de construction, information obligatoire sur le bruit.



Partie nord du PEB, sur Bouguenais (Couëts) et Rezé (Atout sud)

Avec le transfert, peu de surfaces seraient libérées rapidement dans l'agglomération

Trois communes de l'agglomération sont concernées par la zone C du PEB de Nantes Atlantique :

- Rezé, pour une toute petite partie de son territoire au nord ;
- Bouguenais, sur le quartier des Couëts ;
- Saint-Aignan de Grandlieu, au sud mais pas au cœur de l'agglomération !

Seules Rezé et Bouguenais sont concernées par des hectares « libérés à l'intérieur du périphérique » ou juste à côté.

¹ Hypothèse de 2,3 personnes par logement

² Document C2/C3, page 54 : densification sur 20 ans (et 2 logements/ha aujourd'hui sous le PEB (!))

Document 2013 JLR/DGAC, page 13 : 7500 logements possibles en 30 ans (et 8 logements/ha sous PEB).

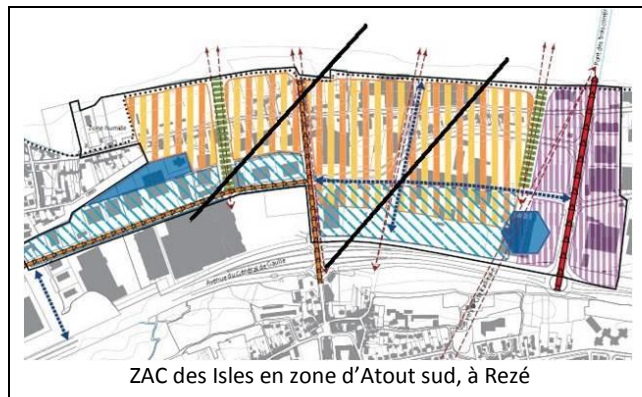
³ [volume de construction à Nantes métropole \(https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-padd-phase-1/lhabitat.html \)](https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-padd-phase-1/lhabitat.html)

1- Sur Rezé, la ZAC des Isles en zone d'Atout sud (plan ci contre) est une zone à urbaniser d'environ 49 ha, dont moins de 15 sont actuellement gelés par la zone C du PEB (zone entre les deux traits noirs).

Le PLU de Rezé concernant la Zac des Isles présente des activités commerciales (turquoise), des bâtiments tertiaires (mauve), des équipements publics et de l'habitat diversifié (orange) pour environ 1 100 logements.

Ces derniers sont plutôt prévus le long de la Loire, dont une partie en zone C du PEB.

Sur cet espace, existent déjà deux villages protégés par leur valeur architecturale « historique ». En cas de suppression de la contrainte du PEB, il resterait la possibilité de construire environ **400 logements** (estimation) sur la zone gelée encore libre, donc d'accueillir environ **1 000 personnes**.



Remarques :

- il est possible de modifier les îlots d'aménagement et de déplacer les implantations des logements ainsi « perdus » sans changer profondément le projet global de la ZAC.
- Même en l'absence de PEB, on ne pourrait pas dans cette zone construire ce qu'on veut : le PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) en classe une partie en zone à aléa fort ou moyen.

2- Sur Bouguenais Les Couëts, 4 zones classées « 2AU » sont actuellement en zone C du PEB, pour une superficie totale de 21,6 ha. Si ces zones étaient libérées des contraintes de construction, on pourrait y réaliser **1 000 logements** c'est-à-dire accueillir environ **2 500 personnes**⁴.

La suppression du PEB permettrait de loger 4 000 personnes dans l'agglomération nantaise. Pour atteindre 15 000 ou 16 000 personnes à l'intérieur du périphérique, il faudrait **modifier le PLU de Bouguenais et supprimer des terres agricoles** en bordure du périphérique et/ou **densifier massivement l'existant... en 20 ou 30 ans**. La métropole n'attend pas après ce départ pour densifier au sud Loire, c'est déjà en cours (Rezé, Bouguenais, Saint-Sébastien, Les Sorinières), l'aéroport ne l'empêche pas.

La zone aéroportuaire actuelle (320 ha) **s'insère dans une zone d'activités**. Bouguenais est déjà coupée en deux zones urbaines.

Les problèmes réels : le prix du foncier et l'emploi

La première raison du départ des ménages jeunes et/ou modestes hors de l'agglomération est le prix du foncier, insuffisamment maîtrisé depuis 20 ans. Une véritable politique du logement devrait d'abord se pencher sur cette question plutôt que d'offrir aux promoteurs privés toujours plus d'opportunité de «faire de l'argent».



Vue de Nantes Atlantique vers l'Est :
piste, taxiway ; puis parkings, aérogare ;
puis Airbus et zone d'activité

Le Sud-Loire a d'abord besoin d'emplois : sur les 309 000 emplois de l'agglomération, 2/3 sont au nord de la Loire, provoquant un déplacement de plusieurs milliers de véhicules par jour. **La zone C du PEB n'interdit absolument pas de développer des activités économiques**, de type industriel ou commercial. C'est d'ailleurs ce qui est prévu sur la zone 1AUe du Moulin cassé à Bouguenais (près de la porte de Retz).

Voir aussi fiches 03 Bruit et 02 Personnes survolées

Sources : Code l'Urbanisme (article L 147-5), PLU de Bouguenais ; PLU de Rezé ; AURAN

⁴ Hypothèses retenues : densité semblable à la dernière opération, Grande Ouche, 320 logements sur 7,5 ha ; 2,5 personnes par logement ce qui est supérieur au taux habituel de 2,3