



***Implantation d'un pôle de commerces et de services  
sur le site Atlanpole la Chantrerie***

***Nantes Loire-Atlantique***



***Pour une nouvelle dynamique du site et en réponse  
aux besoins de la population***

***Tuteur: Mr Thibault***

***Auteur du projet: PIERREL Laure  
Magistère 1 Année 2005***

## **REMERCIEMENTS**

Je tiens à manifester ma reconnaissance à toutes les personnes qui par leurs conseils m'ont aidée à réaliser ce projet et particulièrement aux:

- Employés de Nantes Métropole :
  - Mr TEMPLAY, chargé du développement et de l'urbanisme sur le secteur de la Chantrierie Gachet, pour ces précieux conseils quant à l'aménagement et au développement sur le site.
  - Mme LEGROS, chargée du développement économique d'Atlanpole, qui m'a expliqué son fonctionnement.
  - Mr MORILLON employé au service d'urbanisme et d'aménagement de Nantes (URBANA) pour les données de recensement qu'il m'a fourni.
- Mr JOUGLA directeur de la maison des élèves de l'école des mines qui m'a fourni des informations sur le fonctionnement de l'école.
- Les présidents des maisons des étudiants des écoles du site.
- Mr THIBAUT, professeur au CESA et tuteur de mon projet.
- Enfin toutes les personnes qui m'ont soutenue pendant la réalisation de mon projet.

## SOMMAIRE

<i>REMERCIEMENTS</i> .....	1
<i>INTRODUCTION</i> .....	3
<b>I. Présentation d'Atlanpole</b> .....	<b>5</b>
A. Présentation historique et spatiale du site.....	6
B. Population et acteurs.....	9
C. L'économie du site .....	10
<b>II. Pourquoi un pôle de services et de commerces ?</b> .....	<b>15</b>
A. Présentation du projet .....	15
B. Caractéristiques du site .....	15
C. Les alentours du site Atlanpole la Chanterie.....	24
D. Un aménagement pas avantageux pour Atlanpole et la demande de nouveaux besoins .....	27
E. Quels sont les projets futurs de développement d'Atlanpole ? .....	35
F. Atouts et Faiblesses .....	39
<b>III. L'aménagement du pôle de services et de commerces</b> .....	<b>41</b>
A. Le lieu destiné à accueillir le projet.....	41
B. La finalité du projet .....	44
C. Quels sont les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ce pôle ? .....	48
<i>CONCLUSION</i> .....	50
<i>TABLE DES MATIERES</i> .....	51
<i>TABLE DES ILLUSTRATIONS</i> .....	54
<i>ANNEXES</i> .....	55

## INTRODUCTION

Le site Atlanpole la Chantrerie implanté dans un quartier paisible, au nord-est de Nantes à proximité de la vallée de l'Erdre offre un cadre d'étude intéressant dans un secteur relativement excentré. Sa situation entre l'autoroute A11 au sud, la vallée de l'Erdre à l'ouest, une zone résidentielle au nord, l'isole de toutes activités commerciales et de services.

Le choix de mon projet individuel, s'est porté sur le site Atlanpole la Chantrerie étant donné que la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est pour moi un secteur familier. En effet, je suis une résidente proche du site ce qui m'a permis de constater son évolution permanente mais aussi et surtout car Atlanpole est la zone la plus dynamique du secteur. Ce dynamisme est perçu pour deux raisons, la composition du site et sa situation géographique.

L'objectif de mon travail est de réaliser un pôle de commerces et de services sur Atlanpole la Chantrerie. Une étude approfondie qui se traduit par une analyse des potentialités et de faiblesses permet d'en dégager les caractéristiques majeures. Les domaines concernant la composition des infrastructures, la démographie, les dynamismes du site mais aussi des secteurs qui y sont proches seront placés au centre de l'étude. La réalisation de ce travail s'est faite par une prospection sur le terrain afin que je puisse m'imprégner le site et comprendre son fonctionnement mais aussi à l'aide de contacts auprès des collectivités chargées du développement d'Atlanpole.

Tout d'abord, la première partie est consacrée à une présentation générale du site. Après avoir présenté la ville de Nantes je m'attacherai à décrire Atlanpole dans son ensemble, d'un point de vue historique puis plus particulièrement le site de la Chantrerie en présentant sa situation géographique, sa composition, sa population.

La deuxième partie porte sur une étude approfondie du site et de ses alentours afin de dégager les enjeux qui justifient l'implantation d'un pôle de commerces et de services. Les infrastructures, la population, les premiers commerces et services aux alentours, les besoins de la population sont des points qui permettent de définir les attentes concernant la réalisation de ce projet.

Enfin, je terminerai cette étude par la réalisation du pôle de commerces et de services en abordant le choix des commerces et services, le lieu d'implantation, le type d'infrastructure, le coût et les acteurs qui rentrent en jeu, sans oublier les difficultés mais aussi les interrogations qui subsistent.



## ***Présentation d'Atlanpole***

## ***I. Présentation d'Atlanpole***

Avant de faire une présentation du site Atlanpole il convient de présenter la ville de Nantes. Nantes, métropole du grand ouest de la France, située sur l'estuaire de la Loire en Loire-Atlantique, est en plein essor. Cet essor se caractérise par différents volets :

- **Démographique** : Nantes est au centre d'une agglomération de plus de 600 000 habitants, entre 1990 et 1999, la population du district nantais appelé depuis 2003 Nantes Métropole a progressé de plus de 10%. (Chiffre du dernier recensement de 1999).
- **Economique** :
  - gains du tertiaire de 23% entre 1990 et 1999 ceci s'explique principalement par l'implantation de grandes entreprises privées ou publiques qui transfèrent leur direction nationale ou interrégionale de services informatiques ou financiers dans l'agglomération nantaise.
  - Gain du secteur industriel : avec le trafic du port autonome de Nantes Saint-Nazaire, mais aussi avec la première place de négoce du bois en France. Le dynamisme de la filière bois témoigne de l'implantation de l'Ecole Nationale du Bois qui est présente sur le site de mon projet individuel, Atlanpole la Chantrerie.
- **Gestion du territoire en terme de transports** : Nantes bénéficie d'un large réseau de transport et de communication : aéroport international, liaisons TGV (Nantes-Paris : 2h15), les transports en commun ; Nantes est notamment connue, pour être la première ville à réhabiliter le tramway, un service public qui dessert 80 millions de passagers par an sans compter les lignes de bus.
- **Culturel et sportif** : La ville est connue pour son festival de la musique classique « Les Folles Journées », les rendez vous de l'Erdre, le Royal de luxe, pour ses écoles de formation de football et de sports nautiques.
- **Universitaire** : Nantes s'oriente vers les nouvelles technologies et la recherche, ce qui constitue un pôle industriel d'enseignement et de recherche qui en 20 ans a permis à la ville de s'assurer une reconversion économique diversifiée : génie maritime, mécanique et matériaux, électrique et informatique, industrielle et alimentaire, négoce et industrie du bois. A travers cet essor majeur s'est développé une technopole internationale, Atlanpole, qui a pour mission d'assurer le développement de la haute technologie.

Ce dernier volet conduit à présenter Atlanpole et plus particulièrement le site de la Chantrerie, lieu sur lequel l'étude du projet individuel a été réalisée.

## A. Présentation historique et spatiale du site

### 1. Historique



Atlanpole, communauté scientifique créée en 1987, concrétise la volonté conjointe de collectivités locales, de chambres consulaires et de l'université de stimuler les activités économiques et d'exploiter un potentiel scientifique grandissant.

A cette date sur la commune de Nantes, Atlanpole se déclinait en cinq sites :

- La Fleuriaye
- **La Chantrerie**
- La Géraudière
- Le campus du Petit Port
- L'Ile Gloriette

Un sixième pôle est situé à Saint-Nazaire à l'embouchure de la Loire : Gavy-Océanis.

Aujourd'hui ces six sites font l'objet de cinq axes d'excellence de développement dans les domaines de :

- L'agro-alimentaire : gestion de la qualité de la chaîne alimentaire
- La mécatronique : mécanique, électronique et informatique
- La santé : immunologie, bio-matériaux, nutrition
- Les matériaux : physique et chimie, énergétique et thermique, matériaux nouveaux
- La biotechnologie

Atlanpole a été créé dans l'objectif de développer l'initiative industrielle de l'agglomération nantaise. Le fonctionnement consiste à une fertilisation croisée des compétences entre la recherche et les industriels. Ainsi Atlanpole favorise l'émergence, la création et le développement d'entreprises innovantes, depuis sa création les six sites ont permis la création de 194 entreprises réparties selon différentes spécialités :



Graphique 1 : Répartition des entreprises d'Atlanpole  
Source : Atlanpole

Atlanpole fonde son principe de développement sur trois missions majeures :

- **Tisser des réseaux de compétences** : Atlanpole met ce service à disposition des entreprises, des PME pour leur permettre de trouver des partenaires pour des programmes de développement mais aussi des solutions technologiques. Cette mission permet une anticipation face à la croissance et une condition essentielle de la compétitivité.
- **Valoriser les produits de la recherche** : La création d'une pépinière d'entreprises permet à celles qui veulent se lancer dans un projet de trouver des locaux grâce à des loyers avantageux, des financements (capital d'amorçage, start-up) mais aussi des aides en matière juridique, pour la création d'entreprise, la négociation de contrats, pour l'élaboration de plans d'activités ou de stratégies de développement, pour la mise en relation avec les réseaux adaptés. Ces moyens offerts par Atlanpole, qui lui donnent un rôle d'incubateur, sont des points de lancement pour les entreprises pour aboutir.
- **Fédérer les forces d'activités** : l'association des acteurs de l'industrie, de la recherche et de la formation des axes structurants, permet de développer les capacités de recherche et de nouvelles formations supérieures, adapter l'industrie aux technologies avancées, mettre en place des outils d'accueil, de télécommunication et de documentation.

Comme j'ai précisé en introduction mon projet individuel porte plus particulièrement sur un seul site d'Atlanpole, le site de la Chantrerie.

## *2. Situation géographique*

Jusque dans les années 80, le tissu industriel de l'agglomération nantaise se développait principalement sur un axe horizontal, la Loire. Afin de favoriser le développement Nord-Sud de Nantes, les collectivités territoriales et autres acteurs à l'origine de la création d'Atlanpole ont décidé d'implanter ces sites sur un axe perpendiculaire à la Loire, la Vallée de l'Erdre.

Le site de la Chantrerie est situé au Nord-Est de Nantes. La zone de la Chantrerie s'étend sur une superficie de 60 hectares bordée à l'ouest par la vallée de l'Erdre, à l'est par la zone d'activités de Carquefou et au sud par l'autoroute A11.

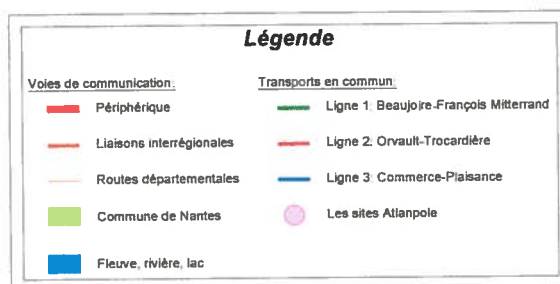
En terme d'accès le site se trouve à proximité du périphérique nantais, à 10 km de la gare SNCF (20mn), à 20 km de l'aéroport (15mn) et la zone est desservie en journée par deux lignes de bus, et une ligne de nuit.



Carte 1 : carte des transport en commun  
sur Atlanpole  
Source : Atlanpole



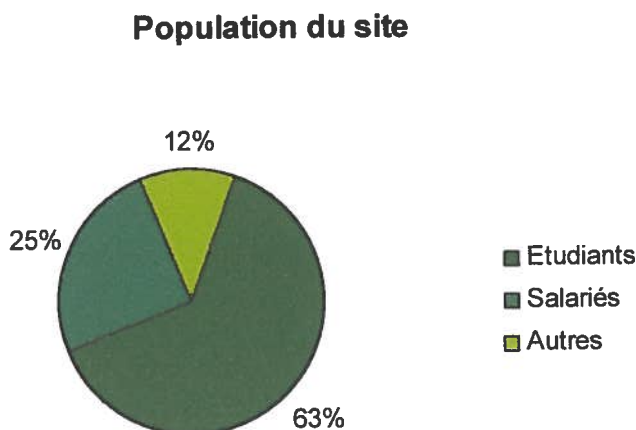
Carte 2 : Situation des sites Atlanpole  
Source : Réalisation personnelle



## B. Population et acteurs

### 1. Population

Actuellement, sur le site travaillent en tant que chercheurs, enseignants, industriels, élèves-ingénieurs, salariés, personnel d'entretien environ 6000 personnes.



Source : Atlanpole

La population du site n'est que journalière car sur Atlanpole il n'existe pas de zone pavillonnaire mais seulement des résidences universitaires:

- 639 logements appartiennent à l'Ecole des mines dont 450 sont réservés aux étudiants, les logements restants étant soit pour le personnel de l'école soit pour les visiteurs.
- 187 logements de 18m<sup>2</sup> appartiennent à l'organisme Stud'Et

### 2. Acteurs

Afin de mieux comprendre quels acteurs rentrent en jeu sur Atlanpole, il faut connaître l'évolution des différents statuts d'Atlanpole :

- En 1987 un syndicat mixte est créé qui donne le nom d'Atlanpole.
- En 1990 il y a approbation pour définir le site en tant que Zone d'Aménagement Concertée.
- Atlanpole depuis 2001 est une zone communautaire c'est-à-dire que le site est sous la compétence de Nantes Métropole (ville de Nantes).

Pour un bon fonctionnement et une organisation rigoureuse de la zone communautaire, différents acteurs interviennent :

**Nantes Métropole**, maître d'ouvrage principal du site, est la personne publique qui prend l'initiative des diverses opérations qui sont entreprises sur Atlanpole, définit les objectifs d'aménagement et contrôle la réalisation qui est confié à un aménageur dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

**Une Société d'Economie Mixte (SEM) Nantes Aménagement**, maître d'ouvrage opérationnel, titulaire d'une convention publique confiée par la ville de Nantes, est ainsi chargée de l'aménagement d'Atlanpole. Elle réalise en liaison et sous contrôle de la ville : les études pré-opérationnelles, les acquisitions, fait exécuter les travaux et organise la commercialisation.

**Atlanpole** s'occupe de la projection des entreprises, de leur implantation et de la mise en place de leur projet. De plus, elle donne son avis quant à la réalisation des projets sur Atlanpole la Chantrerie.

**L'Etat** quant à lui apporte une aide financière notamment dans la réalisation des grandes écoles. Cette aide vient aussi de la part du Conseil Général et Régional.

**Les comités consultatifs du site et du quartier de la Chantrerie Gachet**, les projets sont menés sur le site avec la participation des habitants du quartier, les étudiants et les entreprises, via le comité consultatif.

**Les investisseurs** qui permettent l'aboutissement des divers projets d'aménagement entrepris sur Atlanpole la Chantrerie.

### *C. L'économie du site*

#### *1. Composition du site*

A la création du site Atlanpole la Chantrerie, il n'existait que l'Ecole Nationale Vétérinaire. A ce jour le site se compose de 40 entreprises dont les compétences varient entre les domaines :

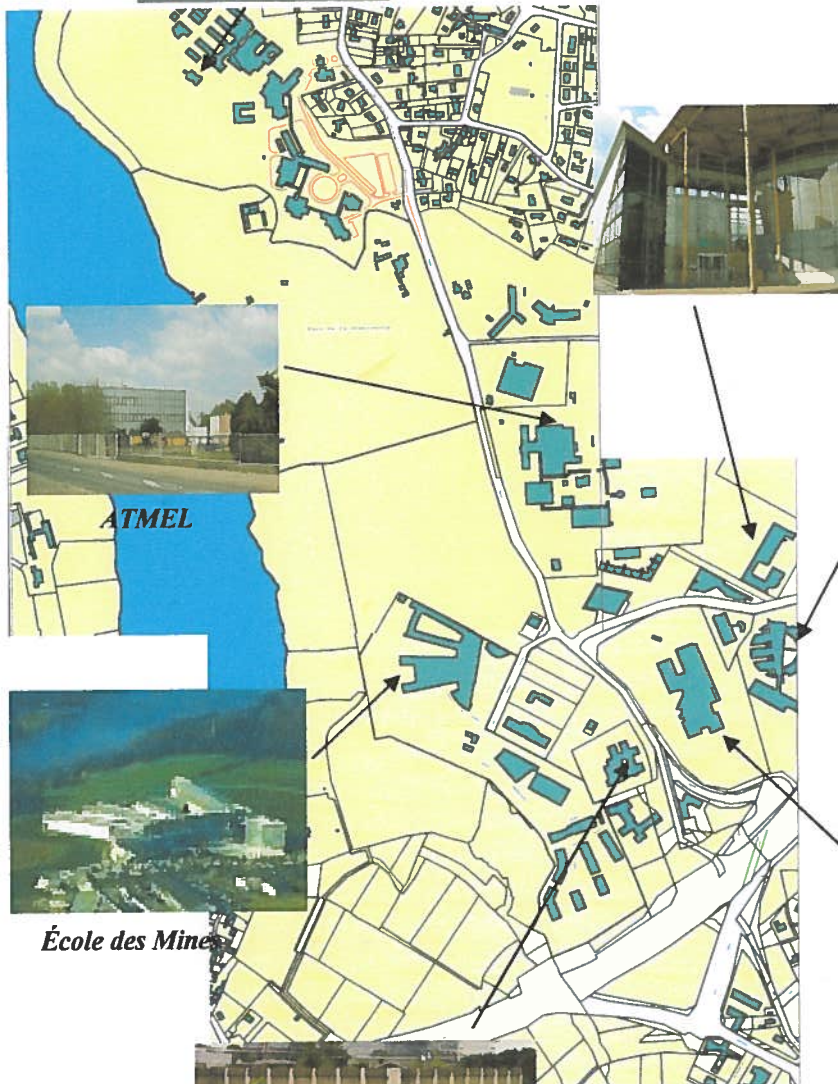
- Du génie civil, BTP, environnement : groupe ITI, DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche en Environnement)
- Santé : Laboratoire IDAC
- Informatique télécommunication : Elacom, Télémécanique, Matra MHS, ATMEL

- Pépinière d'entreprises qui accueille certaines entreprises afin de les aider dans leur lancement et leur permettre de développer leur projet.

Mais aussi sont implantées sur le site, six grandes écoles qui constituent un pôle de recherche et d'enseignement important :

- **Ecole Polytechnique de l'université de Nantes** qui se compose sur le site de :
  - IRESTE : Institut de Recherche et d'Enseignement Supérieure aux Techniques de l'Electronique a été créé et implanté sur le site en 1985. L'école comporte 394 étudiants et 46 enseignants chercheurs.
  - ISITEM : Institut des Sciences de l'Ingénieur en Thermique-Energétique et Matériaux. L'institut accueille environ 180 étudiants et a une double mission : la formation d'ingénieurs et la recherche dans deux domaines qui sont les sciences thermiques énergétiques et la science des matériaux.
- **Ecole des Mines** : l'implantation remonte en février 1995, environ 600 élèves y sont présents chaque année.
- **Ecole Nationale Vétérinaire** : l'école était déjà présente sur le site à la création d'Atlanpole en 1987, elle accueille environ 72 enseignants chercheurs permanents, 700 étudiants inscrits (hors formation continue) et 200 personnes chargées des services administratifs, techniques ou de services.
- **Ecole Supérieure du Bois** : constituée de 9 professeurs permanents, 199 étudiants inscrits (hors formation continue) et 10 personnes chargées de l'administratifs
- **Ecole de Design** accueille environ 150 étudiants

*École Nationale  
Vétérinaire*



*École du Bois*



*École Polytechnique*



*IRESTE*



*École des Mines*



*Groupe Schneider*

*ATMEL*

*Carte 3 : Carte des infrastructures  
Source : Cadastre et photos personnelles*

D'autres infrastructures composent le site comme des restaurants universitaires, au nombre de trois, une salle de sports, une maison des élèves, une bibliothèque universitaire, des résidences universitaires. Par l'énumération des différentes infrastructures qui occupent le site on peut noter l'absence de commerces et de services.

## 2. *Vie économique*

Sur le microquartier de la Chantrerie-Gachet l'activité économique la plus importante se range dans le secteur du tertiaire avec la présence du site d'Atlanpole la Chantrerie.

En terme d'économie le site Atlanpole permet d'apporter des aides aux entreprises novatrices de projet. Ainsi l'implantation des entreprises au sein de la pépinière permet à ces dernières d'être exonérées de la taxe professionnelle, d'avoir une prime car elles se trouvent sur le secteur des hautes technologies.

Ceci permet de confirmer qu'actuellement seul une économie d'entreprises a été développé sur le site voir même à l'échelle du microquartier. Mon projet individuel à travers l'implantation de commerces et services va alors permettre d'apporter une nouvelle dimension économique.



***Pourquoi l'implantation d'un pôle de  
commerces et de services?***

## ***II. Pourquoi un pôle de services et de commerces ?***

### ***A. Présentation du projet***

L'étude des potentialités et des faiblesses qui caractérise le site Atlanpole ainsi que les enjeux qui accompagnent son développement mettent en exergue la nécessité de réaliser un projet d'implantation d'un pôle de commerces et services.

Le site Atlanpole s'étend sur 60 hectares, cette zone accueille jusqu'à ce jour des entreprises et des écoles. Aucun établissement, dont l'activité consiste à répondre à un besoin en matière de commerces et services, n'a été recensé pour la population qui occupe ce site et à une échelle plus grande pour la population environnante, notamment au nord du site.

Etant une résidante proche du site Atlanpole et constatant son évolution mais aussi le développement de ses alentours, j'ai voulu travailler sur la réalisation de ce projet.

Cette nouvelle partie a pour objectif de présenter et de donner un aperçu du site. Plus particulièrement de s'intéresser à la composition structurelle et démographique d'Atlanpole mais aussi des alentours qui ont un rôle important quant à l'implantation d'un pôle de ce type. Etudier la structure et la population d'un site permet de comprendre son fonctionnement et ainsi d'en dégager son image et son dynamisme. A travers l'enquête que j'ai réalisée sur le terrain, mais aussi au travers de la réalisation d'un questionnaire et des informations que j'ai récoltées, j'ai pu établir une trame d'étude qui est la suivante.

### ***B. Caractéristiques du site***

Afin de justifier l'utilité d'implantation d'un pôle de commerces et de services, je me suis rendue sur le terrain pour recenser, analyser et faire un diagnostic de la présence des différentes infrastructures, de la population sur le site et ses alentours mais aussi des premiers commerces et services que la population peut trouver.

#### ***1. Quelles infrastructures sont présentes sur le site ?***

Comme il a été présenté précédemment dans la composition du site, la majorité des bâtiments sont à vocation universitaire ou entrepreneuriale. A partir de l'analyse sur le terrain, j'ai établi une liste plus précise des bâtiments présents sur Atlanpole. Ce recensement a permis de classer les infrastructures en différents types d'activités.

Hormis l'existence des entreprises et des écoles, on peut noter la présence sur Atlanpole de quelques services qui sont principalement mis à la disposition des étudiants :

- Restaurants universitaires
- Résidences universitaires
- Une cafétéria
- Maison des élèves
- Salle de sports et terrains de tennis
- Un restaurant pizzeria

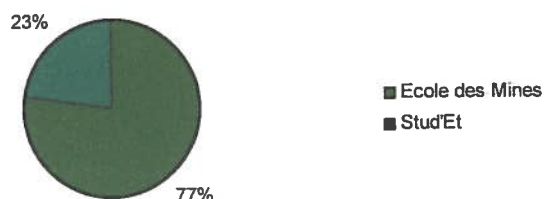


Carte 4 : Carte d'Atlanpole  
Source : Atlanpole

### a) Résidences universitaires

Sur le site Atlanpole la Chantreterie, on peut remarquer la présence de 826 logements, ces derniers sont répartis entre deux organismes : l'école de Mines et les Stud'Et. Le premier organisme possède différents types de logements. Les graphiques ci-dessous permettent de constater de la répartition des logements par organismes mais aussi par types.

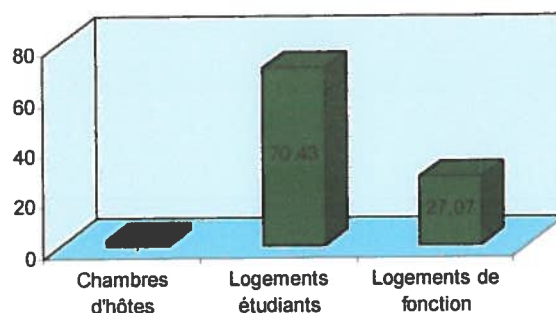
**Part des logements détenus par les organismes**



*Graphique 2 : Répartition des logements sur Atlanpole*

*Source : Ecole des Mines et Gestrim Campus*

**Les logements de l'école des Mines.**



*Graphique 3 : Répartition des logements de l'école des Mines*

*Source : Ecole des Mines*

#### ● Logements de l'école des Mines :



*Photo 1 : Logements de l'école des Mines*

Les logements sont situés près de l'autoroute A11 sur le site de l'école des Mines. Comme on peut le constater sur le graphique précédent, la majorité des logements que possède l'école des Mines sont destinés aux étudiants. Ces derniers sont des logements de type T1 d'une surface de 18m<sup>2</sup>. Les chambres d'hôtes sont réservées à l'accueil des intervenants au sein de l'école et les 27,07% d'autres logements sont réservés quant à eux, à l'hébergement de professeurs mais aussi d'employés de l'école.

Tout comme les logements et le restaurant universitaire, une salle de sport et des terrains de tennis sont réservés à l'école des Mines. Aucun accord n'a été passé avec les autres écoles du site pour que les étudiants puissent en bénéficier. Sur l'ensemble de la population étudiante seul 600 sur 3800 ont des équipements sportifs à disposition. Les étudiants des autres écoles se sentent défavorisés au point de vue des équipements qui ne sont pas mis à leur disposition.

- Logements des Stud'Et



*Photo 2 : Logements des Stud'Et*

Les Stud'Et est un organisme de Gestrim-Campus qui permet aux étudiants de trouver un logement proche de leur site d'étude. L'ensemble des logements est de type T1 d'une surface de 18m<sup>2</sup> tout comme ceux de l'école des Mines. Au sein de cet ensemble de logements était mis à disposition une cafétéria mais aujourd'hui elle est hors service, pour raison de non gérance de la part de l'organisme.



*Photo 3 : Cafétéria des Stud'Et*

Les logements étudiants sont tous de type T1 d'une surface de 18m<sup>2</sup>. Ces logements que ce soit ceux de l'école des Mines ou ceux des Stud'Et sont équipés de la même façon,

c'est-à-dire que ce sont des studios meublés et qui possèdent une kitchenette : évier, deux plaques de cuisson et un réfrigérateur. De plus, ces logements sont accompagnés des mêmes types de services :



Accueil et gardien



Laverie



Local à vélo



Parking

#### b) Restaurants universitaires

On peut noter la présence de trois restaurants universitaires, dont un appartenant à l'école des Mines. Ce restaurant est exclusivement réservé aux enseignants chercheurs et aux élèves. Cependant un contrat a été signé avec trois entreprises du site pour y accueillir le midi les salariés. Les deux autres, quant à eux, accueillent les étudiants des autres écoles, un est destiné aux étudiants de l'école vétérinaire car il se trouve sur le domaine de l'école et le second est destiné aux étudiants des écoles restantes du site mais aussi pour les élèves qui se trouvent sur le site de la Fleuriaye car ces derniers n'ont pas de restaurants. L'absence de restaurants sur Atlanpole la Fleuriaye fait que celui de la Chantrerie connaît une fréquentation importante qui n'avait pas été prévue lors de sa création.



Photo 4 : Restaurant universitaire de la Chantrerie

Le restaurant de l'école des Mines est ouvert que le midi, du fait que la majorité des étudiants résident dans les logements universitaires de l'école et que ces derniers sont équipés du nécessaire pour cuisiner. De même pour le restaurant universitaire de l'école Nationale Vétérinaire. Par conséquent, sur le site Atlanpole seul le restaurant universitaire de la Chantrerie, proche de l'école Polytechnique (cf. plan de composition du site ci-dessus) reste ouvert soir et midi, il accueille ainsi tous les étudiants voulant déjeuner ou dîner, une tarification est adaptée selon le statut de la personne. Cependant, les trois restaurants sont ouverts pendant les vacances scolaires.

### c) Bureaux des étudiants

Les écoles du site ont toutes un bureau des étudiants à l'intérieur des bâtiments.

Le bureau de l'école des Mines appelé dans leur terme la Maison des élèves propose différents services comme la vente de carnet de timbre, tickets de bus, ampoules et quelques quotidiens que les étudiants peuvent consulter sur place. Pour ce qui concerne l'alimentation, des livraisons de pains aux chocolats et croissants, ont lieu tous les matins et des distributeurs de boissons et de confiseries sont présents dans les locaux de la maison des élèves mais aussi au sein de la cafétéria de l'école. Pour les repas du midi comme il a été cité précédemment, les étudiants ont un restaurant universitaire. Aucune infrastructure ne propose des sandwiches ou salades et autres le midi même le soir pour ceux qui résident sur le site.



Photo 5 : Maison des élèves de l'école des Mines

Les autres écoles quant à elles disposent d'un bureau des étudiants. Ce bureau a pour vocation de distraire et d'apporter quelques services aux étudiants : ces services sont moins importants qu'à l'école des Mines, principalement on retrouve la livraison de viennoiseries le matin avec les distributeurs de boissons et confiseries mais aussi la mise à disposition d'une photocopieuse qui fonctionne avec la carte étudiante et le matériel nécessaire pour relier des rapports. Le bureau des étudiants organise plus les manifestations étudiantes : tonus, compétitions sportives, voyages...

### d) Autres

Le restaurant le Montana qui est une brasserie proposant des sandwiches, des pizzas, salades, plats du jour est plus destiné aux salariés des entreprises, car les menus restent chers pour les étudiants. En effet, les étudiants bénéficient des tickets de RU à 2,60 euro alors que dans le restaurant le premier repas que les étudiants peuvent trouver est à 4 euro.



Photo 6 : Restaurant le Montana

## 2. Un essor démographique et un parc immobilier en évolution

### a) La population

Comme j'ai pu le présenter précédemment, on constate que la population d'Atlanpole se compose en journée d'étudiants et de salariés. Sur l'ensemble de la population fréquentant le site seul 10,7% y réside, ceci est le constat de la démographie du site en période normale c'est-à-dire hors vacances scolaires. En effet, lorsque que ces dernières sont prises en compte la population diminue d'environ 60% car les étudiants ne sont plus présents et pour ce qui est des résidents le pourcentage est estimé à 1%.

Pour justifier l'implantation d'un pôle de commerces et de services il faut aussi prendre en compte la population environnante d'Atlanpole.

Le site d'Atlanpole la Chantrerie est situé sur le quartier Nantes-Erdre et plus précisément sur le microquartier de la Chantrerie Gachet. La commune de Nantes est divisée en 11 quartiers qui sont subdivisés eux-mêmes en microquartiers. (cf. : Carte des quartiers)



Carte 5 : Quartiers de Nantes et microquartier la Chantrerie Gachet

Source : Nantes Métropole

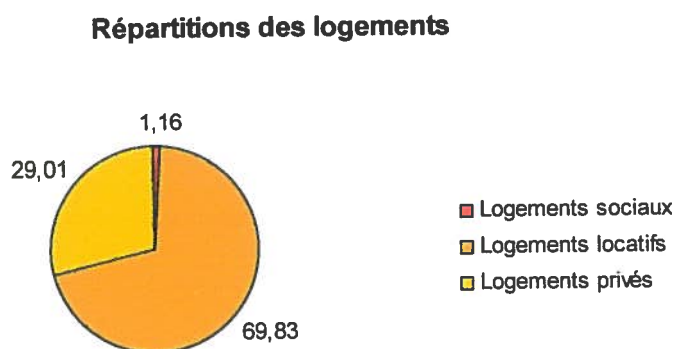
Les données présentées correspondent au recensement fait sur le microquartier la Chantrerie Gachet (cf. données en annexe : Recensement 1999). Elles permettent de présenter et de donner un aperçu de l'ensemble de la population résidant sur la Chantrerie Gachet. L'étude de la composition démographique s'appuie sur la comparaison des recensements de 1990 et 1999, et permet ainsi de comprendre le fonctionnement de la zone.

La population nantaise a connu un essor démographique important, 25 922 habitants en plus soit une croissance annuelle de 1,13% entre 1990 et 1999. A l'échelle du microquartier ceci s'est ressenti par un taux de croissance annuelle de 8%. La population se veut à caractère plutôt jeune, l'indice de jeunesse est de 2,14 contre 1,28 pour l'ensemble de l'agglomération nantaise. La jeunesse de la population s'explique par la présence du site universitaire d'Atlanpole, mais aussi par l'arrivée de jeunes familles depuis la construction de nombreuses maisons individuelles.

#### b) Caractéristiques du parc de logements

##### ● La composition du parc

L'évolution démographique va de pair avec l'essor du parc immobilier. Entre 1990 et 1999 le taux annuel de construction pour 1000 habitants était de 50,47% contre 7,65% pour l'agglomération nantaise. De nombreux terrains privés ont été urbanisés, permettant la construction soutenue de logements individuels



*Graphique 4 : Répartition des logements*  
Source : Données diverses

Le graphique permet de souligner que la part de logement sociaux reste très faible, 1,16% par rapport aux résidences principales. Comme j'ai pu présenter en introduction le secteur sur lequel se trouve le site d'Atlanpole est relativement excentré. Ceci permet d'expliquer la faible part des logements sociaux par rapport aux logements individuels. De plus l'inexistence de commerces et de services renforce ces données car les logements sociaux sont rarement situés dans des zones où le pavillonnaire et le secteur tertiaire prédominent.

Mais aussi le fait que le secteur soit en site classé de part la présence du château de la Gacherie situé sur les bords de l'Erdre, influe sur le type d'habitat qui est construit.

- La localisation inégale de l'offre résidentielle sur la Chantrerie Gachet

Avant les années 80 à l'emplacement du site Atlanpole étaient présent un corps de ferme et des terres aux alentours. L'urbanisation s'effectuait déjà au nord du microquartier et ce phénomène a été accentué avec l'implantation d'Atlanpole. L'image du microquartier se marque par deux zones, le site Atlanpole au sud et une zone pavillonnaire au nord.

La structuration du quartier est aussi le reflet de sa géographie. En effet, le microquartier est enclavé entre l'autoroute au sud, l'Erdre à l'ouest, les marais au nord avec des étendues de terres et la commune de Carquefou à l'est.

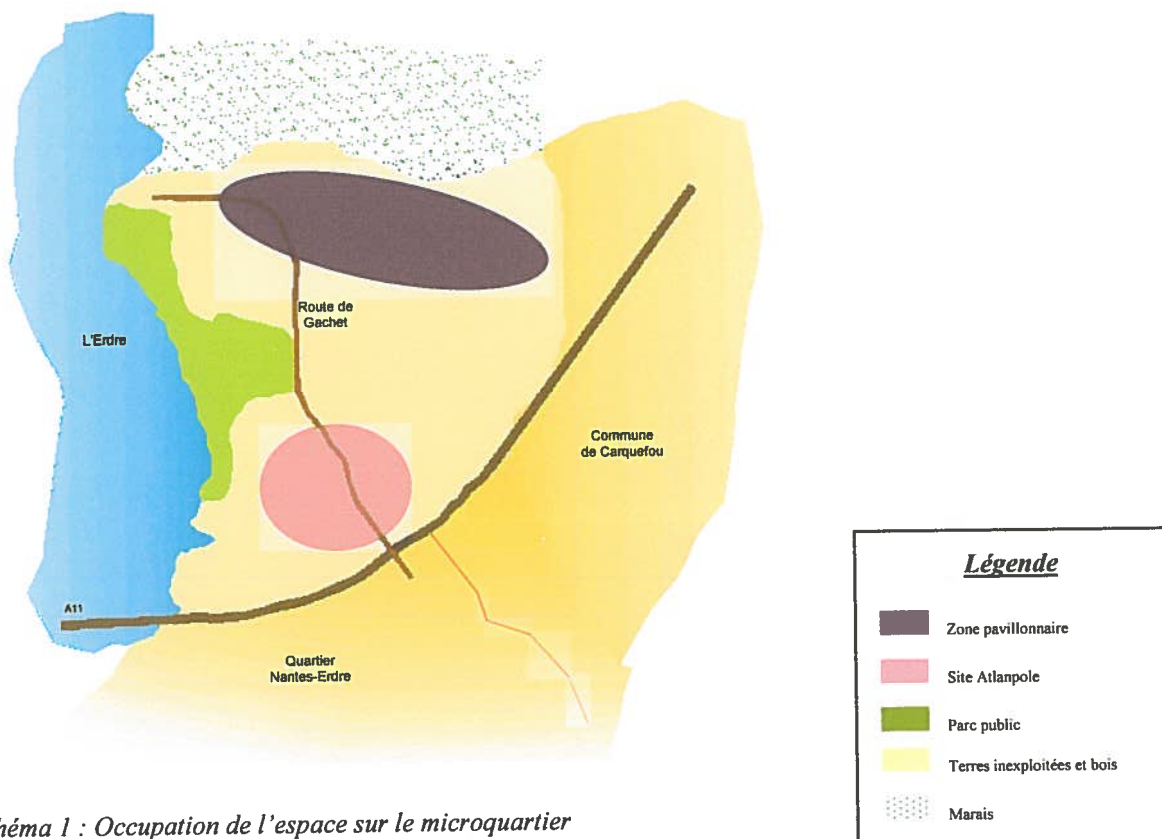


Schéma 1 : Occupation de l'espace sur le microquartier  
Source : Réalisation personnelle

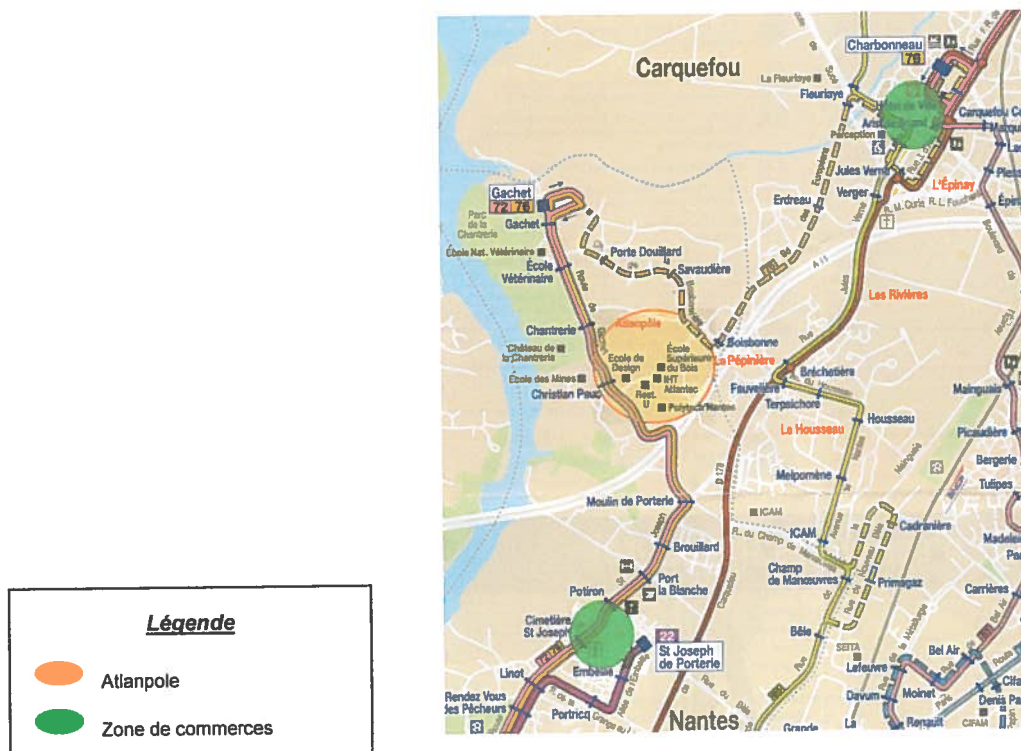
Ce schéma permet de mettre en évidence qu'aucun lien n'existe entre le site Atlanpole et la zone pavillonnaire hormis la route de Gachet. Est-ce que l'implantation d'un pôle de commerce et de services sur le site Atlanpole permettra de créer une cohésion entre les deux espaces ?

### C. Les alentours du site Atlanpole la Chantrerie

Suite au recensement des différentes infrastructures du site on constate la présence d'écoles, d'entreprises et d'autres bâtiments dont l'activité est affiliée à la vie des étudiants. Malgré un fort développement du microquartier de la Chantrerie Gachet, mais aussi par le développement conséquent d'Atlanpole la Chantrerie, cette analyse permet de noter l'inexistence de commerces et de services sur le site. Afin de juger de l'utilité de l'implantation d'un pôle pouvant accueillir ces établissements, il convient de situer où la population se rend pour trouver ce type d'infrastructures.

Dans l'objectif de comprendre le fonctionnement du site et de ses alentours j'ai mené une enquête sur le terrain auprès d'étudiants, de salariés mais aussi des résidents de la Chantrerie Gachet. A l'aide d'un questionnaire j'ai pu recenser diverses informations, une première partie est présentée ci-dessous et la seconde est abordée dans un paragraphe présenté plus loin dans l'étude du projet. Je constate que la population se dirige principalement vers deux lieux, ceci dépend aussi des moyens de transports qui sont utilisés pour se rendre sur place.

- Saint Joseph de Porterie
- Carquefou



Carte 6 : Carte des pôles de commerces à proximité d'Atlanpole  
Source : Fond de carte : Transport de l'Agglomération Nantaise (TAN)

### 1. *Saint Joseph de Porterie*

Les premiers services et commerces que la population du site et les résidents de la Chanterrie Gachet peuvent trouver, sont situés à Saint Joseph de Porterie.

Saint Joseph de Porterie est situé à 3 km du site Atlanpole et à 4 km de la zone pavillonnaire. Sur cette commune plusieurs types de commerces et de services sont proposés à la population. Comme services et commerces les habitants peuvent trouver une boulangerie qui propose des sandwiches le midi, deux pharmacies, un bureau de tabac presse, un fleuriste, une poste, trois coiffeurs.

Les étudiants mais aussi les salariés peuvent se rendre sur place avec les transports en commun car Saint Joseph de Porterie est sur la trajectoire des deux lignes desservant le site d'Atlanpole.

### 2. *Carquefou*

La commune de Carquefou et plus précisément l'ensemble des commerces et services se situent à environ 4 km d'Atlanpole. La commune est accessible du site, principalement par la D178 (cf. carte ci-dessus) mais aussi par les transports en commun. La fréquentation de cette ligne est moindre en comparaison aux autres car peu de bus circulent sur cette ligne.

Dans le centre ville de Carquefou la population retrouve tous les petits services et commerces, boulangerie, boucherie charcuterie, pharmacie, banque, bureau de tabac presse... On note aussi la présence d'un petit supermarché ce dernier à partir d'Atlanpole n'est accessible quant voiture.

### 3. *Quel lieu est choisi en priorité et pour quelles raisons ?*

L'enquête menée auprès des étudiants, des salariés et des résidents de la Chanterrie Gachet révèle que le lieu qui est le plus fréquenté par la population du secteur se trouve être celui de Saint Joseph de Porterie.

Ceci s'explique à différents niveaux :

#### ● **Les transports :**

- les étudiants : pour la majorité qui ne possèdent pas de voiture, Saint Joseph de Porterie est le premier lieu le plus accessible du fait des transports en commun. En effet l'accès à Carquefou est plus difficile car une ligne de bus seulement dessert Atlanpole en direction de Carquefou. De plus les bus sont peu fréquents.

- les salariés et les résidents de la Chantrerie Gachet : la majorité des personnes interrogées possèdent des voitures. Saint Joseph est en terme de temps plus rapide à atteindre que celle de Carquefou, ceci est la première explication des salariés interrogés. La deuxième est qu'un certain nombre d'enfants de ces résidents sont scolarisés à Saint Joseph de Porterie donc ils sont amenés à s'y rendre plus fréquemment que sur la commune de Carquefou.
- **La dynamique :** Atlanpole est desservie principalement par la route de Gachet. Cet axe est la continuité de la route de Saint Joseph de Porterie qui passe au centre de l'emplacement des commerces. Pour la plus part des personnes interrogées Saint Joseph de Porterie se trouve sur le lieu de passage en allant ou en partant d'Atlanpole ceci explique donc une fréquentation plus importante en comparaison à la commune de Carquefou.

Les différents points abordés jusqu'à présents permettent de mettre en évidence le fait que, d'une part le site Atlanpole est pour le moment voué à accueillir des écoles et des entreprises avec quelques équipements étudiants. D'autre part le microquartier fait l'objet d'une urbanisation importante notamment au nord du site. Les résidents de la Chantrerie Gachet n'ont aucun point d'attache sur Atlanpole, de même que les étudiants et salariés qui sont amenés à se déplacer régulièrement vers Saint Joseph de Porterie mais aussi la commune de Carquefou. Le choix d'étudier l'implantation d'un pôle de commerces et de services sur le site d'Atlanpole la Chantrerie s'explique par le fait que le microquartier se trouve être la partie la plus dynamique. En effet ce dynamisme se manifeste par la présence des entreprises et des écoles mais aussi par la situation du site qui est principalement de part et d'autre de la route de Gachet, axe principal du quartier et qui est un chemin d'accès à la zone pavillonnaire.

#### *D. Un aménagement pas avantageux pour Atlanpole et la demande de nouveaux besoins*

L'étude du site consiste à cerner comment l'espace est aménagé, comment la population vie et se déplace sur le site et autour de quels axes. Elle consiste aussi à interroger la population quant à leurs besoins dans le cadre de l'implantation d'un pôle de commerce et de services.

##### *1. Un aménagement peu structuré et un accès difficile*

Le site d'Atlanpole comme il a été mentionné précédemment est limité par l'Erdre à l'ouest et par l'autoroute A11 au sud. La ZAC d'une superficie de 60 hectares s'est établie de part et d'autre de l'axe de communication principal du site : la route de Gachet. Cette voie est l'artère centrale d'Atlanpole sur laquelle débouchent les voies desservant les écoles et les entreprises. La route est aussi l'accès principal de la population résidant au nord d'Atlanpole.



*Photo 7 : Trafic de la route de Gachet aux heures de pointes*



L'existence d'une seule voie d'accès sur le site entraîne des problèmes de circulation assez conséquents. On constate un fort trafic plus particulièrement aux heures de pointe c'est-à-dire le matin entre 8h et 9h30 et le soir à partir de 17h jusqu'à 19h30. Ce trafic s'explique dans un premier temps par la fréquentation importante du lieu avec la présence des écoles et des entreprises mais aussi par le passage de la population résidant au nord d'Atlanpole et dans

un second temps par la présence de l'autoroute A11. En effet le matin, on peut constater que le trafic est ralenti d'une part par les personnes travaillant sur le site et d'autre part par les automobilistes voulant emprunter l'autoroute en direction de Saint-Nazaire et Vannes car c'est un axe qui permet l'accès au périphérique nord.

La route de Gachet est empruntée par différents types de transport qui ne sont pas en concordance : les voitures, le bus, les camions, les vélos. Ce site n'est pas aménagé de façon à faciliter l'accès et donc permettre une meilleure fluidité des transports. En effet aucune piste cyclable n'est présente, aucun décrochement pour les arrêts de bus, de plus l'emplacement n'est pas toujours judicieux et sécurisé. L'arrêt de la ligne de nuit est situé dans un rond point sans la présence de trottoir afin de délimiter correctement les piétons des voitures et de plus il n'est pas signalisé par un marquage au sol.



*Photo 8 : Emplacement de l'arrêt de bus de nuit*

Afin de désengorger la route de Gachet, le boulevard des Européens est en cours de construction. Cet axe long l'Autoroute A 11, il permet de créer une liaison entre l'échangeur de la Boisbonne et celui de Gachet. De plus avec la création de ce boulevard une voie d'accès qui aboutit sur un rond point, au niveau de l'école de Design de l'école du bois et polytechnique va être réalisée, ceci permettra aux personnes venant de Carquefou d'éviter de prendre la route de Gachet (cf. carte 7 ci-dessous).



*Photo 9 : Chantier du boulevard des Européens*



Carte 7 : Carte des aménagements des différents axes

Source : Réalisation personnelle

Légende :	
	Zone Atlanpole
	Axe Bretagne
	Routes à créer
	Autoroute A11

A la création d'Atlanpole l'objectif était de construire au total 214000 m<sup>2</sup> de SHON. A ce jour 104000 m<sup>2</sup> ont été réalisés il reste aujourd'hui 40000 m<sup>2</sup> de cet espace à aménager. Ceci ne sera fait qu'après l'ouverture du boulevard des Européens qui permet un accès à cette zone.

Le site ne bénéficie d'aucun espace qui permet une centralité, un point de rassemblement pour la population présente sur Atlanpole. La conception du parc Atlanpole a voulu s'articuler autour d'un axe : l'axe Bretagne. Cet axe a pour objectif de marquer une continuité entre la Tour Bretagne se situant dans le centre ville de Nantes et le site d'Atlanpole la Chantrerie pour s'arrêter au site de la Fleuriaye.



Photo 10 : Axe Bretagne à Atlanpole la Fleuriaye

Cependant sur le site de la Chantrerie, l'implantation des infrastructures reste assez désorganisée comme on a pu le voir sur la carte de la composition d'Atlanpole. C'est pourquoi il est judicieux de bien analyser l'aménagement du site, pour que l'implantation du pôle de commerces et de services puisse créer un point de rencontre commun à tous.

## 2. *Un site dynamique mais fracturé*

L'étude des dynamismes d'Atlanpole permet de comprendre si la population qui fréquente le site se l'approprie et s'il y a une cohésion entre les différents occupants.

Le constat que j'ai pu faire en me rendant sur le terrain est le suivant :

- Un axe routier scinde le paysage et la population en deux
- Manque de cohésion entre les populations

### a) Un axe qui scinde le paysage en deux

En effet, comme on peut le constater sur la carte précédente, la route de Gachet est au centre du site Atlanpole. Ceci marque une déchirure dans le paysage mais aussi cela rompt la communication entre la population à gauche et à droite de la route. D'un côté on constate que la majorité des terres sont exploitées par l'école de Mines ce qui représente 4 hectares mais aussi quelques entreprises et de l'autre le reste des écoles.



Photo 11 : Route de Gachet

Hormis la route Gachet et les deux artères qui conduisent aux établissements se trouvant de part et d'autre de la route, aucune liaison destinée aux piétons ou aux vélos n'a été aménagée pour permettre une communication entre les deux espaces.

Pour les résidents de la Chantrerie Gachet, la route de Gachet qui est l'axe principal du site n'est qu'une voie d'accès. Mon enquête auprès de la population a révélé que la majorité de résidents ne trouvent aucun intérêt à s'arrêter sur le site. En effet, pour les personnes qui sont extérieures à Atlanpole, rien ne justifie un arrêt, car il n'y a pas la présence de place, d'espaces verts, de services. L'aménagement de site pour le moment n'est pas fait de façon à inviter les personnes à s'arrêter mais juste à y passer. L'aménagement et le fait que la route de Gachet scinde le paysage et ne soit qu'un axe de circulation, fait ressentir un manque de cohésion entre les individus qui fréquentent le site et ceux qui y sont de passage.

#### b) Manque de cohésion entre les populations

Le manque de cohésion d'une part entre les deux parties du site s'explique du fait que les étudiants et les salariés ne fréquentent aucun lieu commun. En effet, l'école de Mines possède son propre restaurant universitaire, sa salle de sports, ses terrains de tennis, sa maison de élèves. Ceci va automatiquement à l'encontre d'une éventuelle possibilité d'échange entre les étudiants d'écoles différentes. En effet, sur une zone, voulant allier les travaux des universités aux industries, il est important que l'ensemble de la population s'y trouvant puisse avoir la possibilité de se rassembler, de vivre dans des locaux communs. La fréquentation dans un même lieu d'une population différente favorise les échanges et facilite la communication. Sur le côté de l'axe principal où se trouve l'école du Bois, de Design, Polytechnique, les étudiants ont la possibilité de se rejoindre le midi dans le même restaurant universitaire mais ceci s'arrête là.

Les entreprises du site n'ont pas de cantine d'entreprise à part ATMEL. Les salariés ont la possibilité d'aller déjeuner au restaurant le Montana, mais ce dernier n'est pas en mesure d'accueillir tous les salariés du site. Ceci explique qu'un certain nombre d'entre eux se rendent sur Saint Joseph de Porterie pour acheter des sandwichs où aller déjeuner dans un restaurant pizzeria.

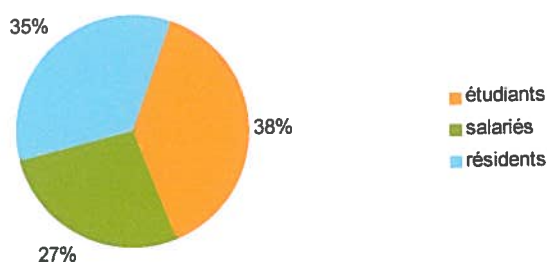
Comme j'ai pu le préciser auparavant dans la définition de la population du site, la majeure partie qui l'occupe se trouve être les personnes qui y exercent une activité : étudiants, salariés. Rien n'est fait sur Atlanpole pour attirer et retenir la population car même en journée les personnes du site se rendent ailleurs pour pouvoir déjeuner.

### 3. Une population en attente de besoins

Le projet d'implantation d'un pôle de commerces et de services nécessite une étude approfondie de la zone afin de dégager les principales composantes, ses atouts et ses faiblesses mais aussi elle doit naître d'une réclamation de la population qui fréquente Atlanpole la Chantierie.

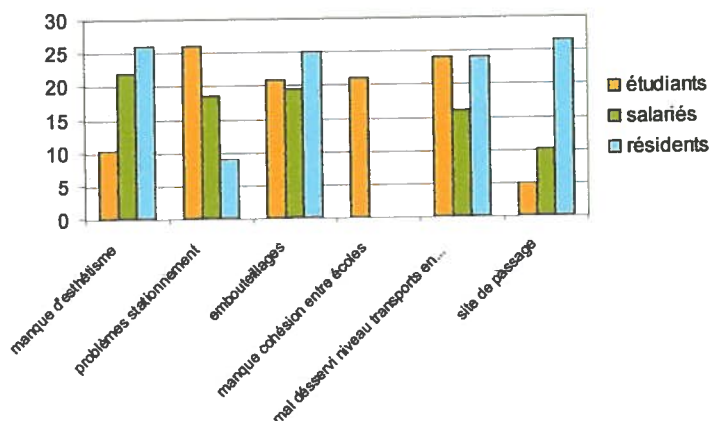
C'est pourquoi j'ai réalisé un questionnaire (cf. annexe) que j'ai soumis aux étudiants, aux salariés et aussi aux résidents de la Chantierie-Gachet. Ayant pris à parti de mener l'enquête sur le terrain, les résultats qui suivent sont représentatifs de l'échantillon interrogé.

- Connaître leur perception du site
- Connaître leurs besoins et la nature de ces besoins



Graphique 5 : Répartition de la population interrogée  
Source : Données personnelles

a) La perception du site



Graphique 6 : Perception du site par la population  
Source : Questionnaire

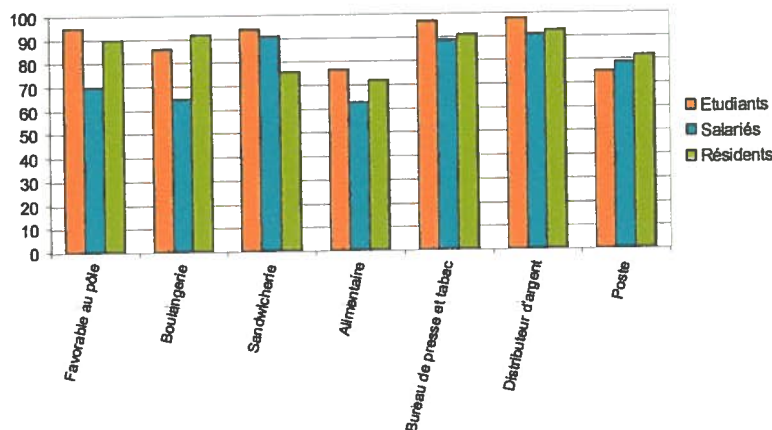
A travers la perception du site par les différentes personnes qui sont amenées à le fréquenter régulièrement on peut noter que peu des points positifs se dégagent. La majeure partie des individus perçoit Atlanpole comme un lieu de travail ou zone d'accès. Cet espace ne permet pas aux individus de se retrouver dans un même lieu surtout pour les étudiants et notamment ceux qui y résident. La population est en attente d'un espace de vie ouvert à tout les individus dans l'objectif de créer de la cohésion.

Ceci a conforté en moi l'idée que l'aménagement du pôle de commerces et de services doit être un espace accueillant et donnant envie à la population de s'arrêter.

b) Quels sont les besoins que demande la population ?

Le questionnaire que j'ai soumis à la population du site mais aussi aux résidents de la Chantrerie Gachet m'a permis d'une part de noter un réel besoin de la population en terme d'équipements de services mais aussi d'établir une liste des différents services estimés nécessaire si un pôle s'implantait sur Atlanpole.

### Besoins de la population



Graphique 7 : Besoins de la population  
Source : questionnaire

Ce graphique permet de mettre en évidence le fait que la population réclame principalement des besoins d'ordre primaire c'est-à-dire les services qu'elle trouve sur Saint Joseph de Porterie mais aussi sur la commune de Carquefou. Les premières demandes qui sont formulées sont une boulangerie, une sandwicherie, un bureau de presse tabac et un distributeur d'argent. Ces demandes formulées laissent entendre que ces futurs clients du pôle de commerces et de services s'engagent à y venir.

L'étude du site fait ressortir un manque d'appropriation de l'espace par population, du fait de son organisation spatiale mais aussi que les étudiants, salariés et résidents ne restent pas sur Atlanpole. En effet, l'ensemble des personnes interrogées a répondu favorable à l'implantation d'un pôle de commerces et de services. Ceci ne veut-il pas signifier que les individus cherchent un point d'attache sur le site ? Ce constat permet de formuler l'importance de la conjugaison de l'implantation du pôle avec un espace commun à tous, dans l'objectif de créer une cohésion spatiale mais aussi relationnelle.

### *E. Quels sont les projets futurs de développement d'Atlanpole ?*

A travers l'étude et l'analyse d'Atlanpole j'ai pu dégager les points qui confirmaient l'implantation d'un pôle de services et de commerces. Afin de cerner le site dans sa totalité et pour donner une justification utile à mon projet, je me suis renseignée auprès de Nantes Métropole pour savoir s'il existait des projets futurs sur le site.

Une étude est en cours de réalisation sur le site, cette dernière définit un programme d'aménagement d'Atlanpole sur 20 ans, je n'ai pu avoir de documents car le projet étant actuellement qu'une étude, aucune information écrite n'est divulguée au public.

L'aménagement consiste à développer le site Atlanpole tout en intégrant le nord du microquartier c'est-à-dire la zone pavillonnaire.

Le développement du site va s'articuler autour de l'axe de Bretagne c'est-à-dire vers le nord du microquartier. Un des objectifs visés est de créer une cohésion entre les diverses infrastructures qui vont être implantées mais aussi avec les espaces de vie communs à tous c'est-à-dire les espaces verts et l'axe Bretagne. Plus précisément le développement d'Atlanpole la Chantrerie est prévue s'étendre sur une superficie de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) de 305000 m<sup>2</sup>.

#### *1. Une composition qui repense l'aménagement du site*

Dans le projet futur de développement d'Atlanpole plusieurs types d'infrastructures qui n'existent pas aujourd'hui, ont été pensés. Le site est amené à accueillir :

- De l'activité économique (bureaux et entreprises)
- De l'enseignement
- Mixité logements services
- Logements
- Equipements services et commerces
- Parking
- Terrain d'accueil pour les gens du voyage
- Un Transport Commun en Site Propre

Aujourd'hui Atlanpole connaît déjà le développement de certaines structures comme l'école des Mines qui agrandit ces locaux réservés à la recherche mais aussi l'école de Design. La liste ci-dessus permet de noter que le projet prévoit d'accueillir de nouvelles entreprises, des bureaux mais surtout la création d'une zone d'habitat. Cette dernière se définit par la construction de logements individuels mais aussi de petits logements collectifs. Un développement aussi important d'une zone ne peut pas se concevoir sans la réalisation de services nécessaire à la venue d'une nouvelle population. En effet, la population du site et par conséquent du microquartier va s'accroître, dans le cadre de l'aménagement futur il faut donc développer des infrastructures qui répondent à ces premiers besoins. Ceci permet aux individus de faire vivre la zone qu'ils occupent et non de se rendre sur Saint Joseph et Carquefou pour répondre à leurs besoins.

## 2. Un aménagement structuré

Le projet d'aménagement du site consiste à le développer mais aussi à remédier aux différents problèmes que connaît actuellement la zone.

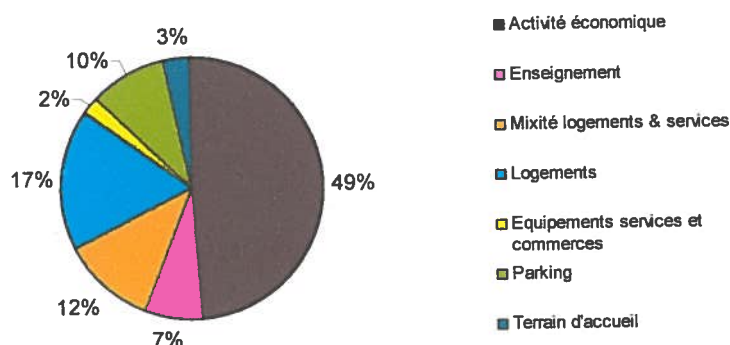
Atlanpole qui fait actuellement l'objet d'études, est une zone Na (zone d'urbanisation future) se situant au nord du site et qui longe le boulevard des Européens en direction d'Atlanpole la Fleuriaye. La conception du site dans le projet a été revue afin de restructurer Atlanpole autour de l'axe Bretagne.

L'occupation du sol par cette nouvelle zone, sera le reflet d'une thématique qui consistera à appliquer un jeu de densité lors de l'implantation des bâtiments. En effet, toutes les structures proches de l'axe seront beaucoup plus condensées avec une hauteur au maximum de niveau R+3 et plus on s'éloignera de l'axe, plus les bâtiments seront clairsemés et moins hauts. Aujourd'hui l'ensemble de la zone ne comprend aucun espace vert, ainsi il est prévu de créer une place ouverte à tous où la nature sera prépondérante : appelée l'Agora. Cette Agora sera la partie centrale d'Atlanpole, elle se définira par un vaste espace bordé par un front d'immeubles continus et animée d'un certain nombre de bâtiments de taille diverse, ici plus particulièrement des structures réservées à l'activité tertiaire. Le transport en commun en site propre situé sur l'axe de Bretagne améliorera la desserte du site.

## 3. Quels changements sont des paramètres à prendre en compte pour le pôle ?

L'aménagement futur d'Atlanpole va apporter de nombreux changements et notamment modifier sa vocation première qui résulte de la relation entre la recherche, l'enseignement et l'industrie.

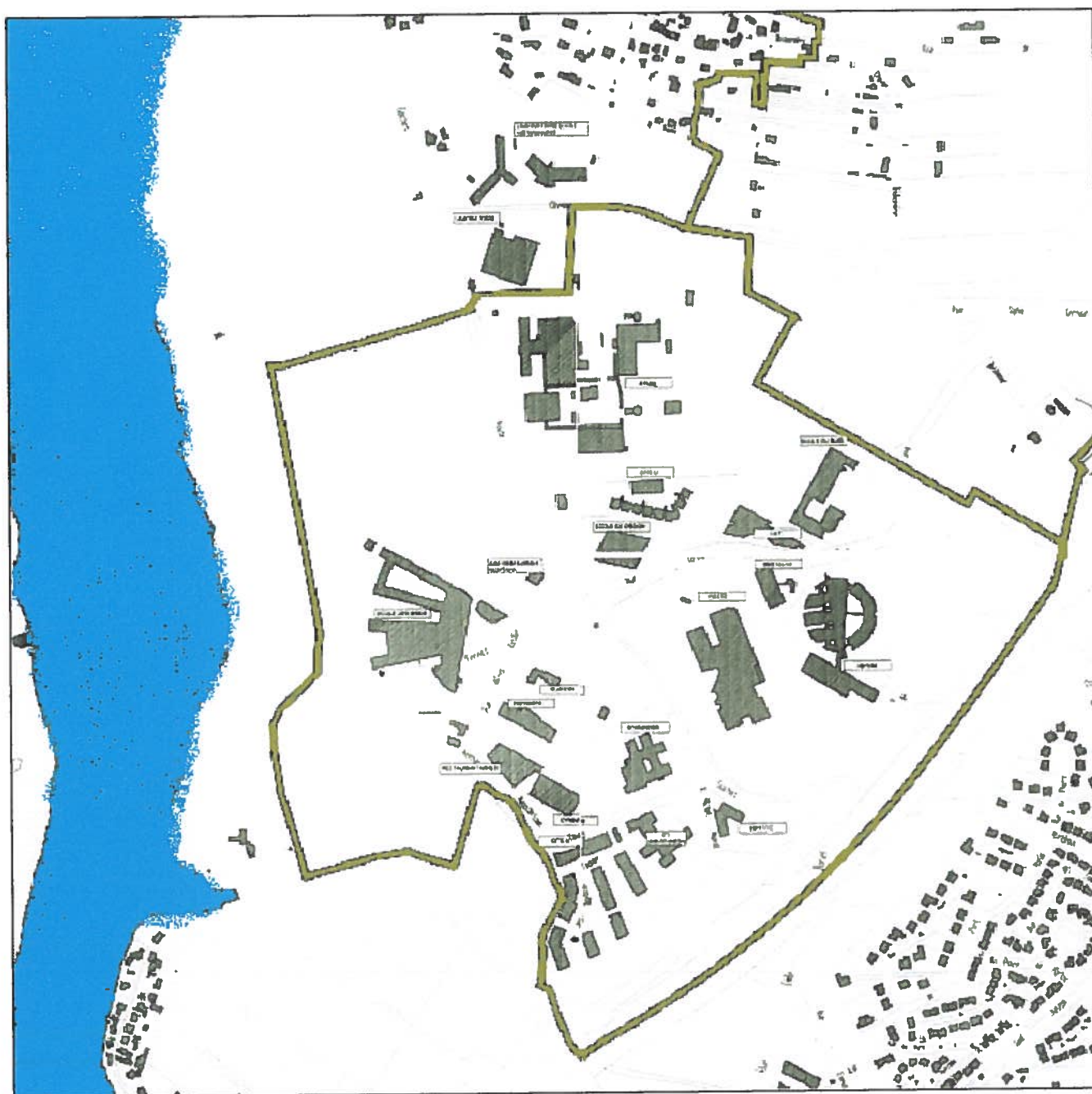
### Composition du projet



Graphique 8 : Composition du projet Atlanpole  
Source : Nantes Métropole

Ces changements se définissent sous plusieurs points :

- **La surface de SHON va augmenter de 20% :** Atlanpole aujourd'hui représente 104000 m<sup>2</sup> de SHON, avec le projet en cours cette surface sera de 305000 m<sup>2</sup>. Le graphique ci-dessus permet de se rendre compte de l'importance de la composition du site. On peut noter que même si la vocation du site est amenée à changer, la majorité des infrastructures construites seront réservées à l'accueil d'entreprises et bureaux. Cependant, on constate que le logement et le service représentent une part importante dans l'aménagement d'Atlanpole. Ceci apporte une nouvelle image au site.
- **La venue d'une nouvelle population :** se justifie par la réalisation de logements individuels comme collectifs. Le type de population d'Atlanpole qui est aujourd'hui à majorité estudiantine va changer. En effet, l'objectif de la réalisation de ces logements, est d'attirer une population qui sera présente tout au long de l'année afin que le site reste dynamique même pendant les vacances scolaires, ce qui n'est pas le cas actuellement.
- **Le transport en site propre :** l'aménagement de ce transport peut être un point noir pour la réalisation d'un pôle de commerces et de services car ceci apporte plus de mobilité à la population.



Carte 8 : Carte du projet sur  
Atlanpole la Chantrie

Source : Fond de carte du cadastre et  
projet : réalisation personnelle

La carte ci-dessus permet de constater l'aménagement du site par zones mais ne permet pas de visualiser l'intégralité du projet. En effet, elle fait l'objet d'une réalisation personnelle car qu'aucun document ne m'a été transmis, ce qui explique une probable inexactitude.

## F. Atouts et Faiblesses

L'analyse du site dans l'objectif de l'implantation d'un pôle de commerces et de services permet de dégager les enjeux qui confirment la réalisation de ce dernier.

La synthèse dans atouts et des faiblesses du site présente dans le tableau ci-dessous justifie la réalisation de ce pôle.

	<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
<i>Démographie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Microquartier en plein essor démographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Répartition de la population structurée</li> </ul>
<i>Logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Projet de logements collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur le site aucune présence de logements individuels</li> <li>■ Microquartier scinder en deux</li> </ul>
<i>Situation géographique et accès</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Construction du boulevard des Européens</li> <li>■ Projet d'aménagement d'un transport commun en site propre</li> <li>■ Site Atlanpole lieu de passage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Microquartier enclavé</li> <li>■ Une seule voie d'accès pour tout le microquartier et qui est très fréquentée</li> </ul>
<i>Dynamisme</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Atlanpole site d'entrée du microquartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Manque de cohésion dans l'espace et entre les individus</li> </ul>
<i>Equipements Infrastructures</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3 restaurants universitaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Services et commerces inexistants sur microquartier et site</li> <li>■ Microquartier enclavé</li> </ul>



***L'aménagement du pôle  
de commerces et de services***

### III. L'aménagement du pôle de services et de commerces

L'objectif de développer un pôle de commerces et de services sur le site Atlanpole s'explique avant tout par l'absence de ce type d'établissement sur le microquartier, mais aussi par le fait que ceci émane d'une demande de la population. Une population qui est amenée à s'accroître fortement dans les années à venir avec l'étude d'aménagement qui est en cours. Ainsi ce projet consiste à répondre aux besoins de la population que ce soit du site ou du microquartier.

#### A. Le lieu destiné à accueillir le projet

##### 1. Situation géographique

J'ai choisi une zone située au Nord d'Atlanpole le long de l'axe Bretagne répondant à la thématique du site et pour rentrer dans les critères de structuration et d'implantation des infrastructures (cf. carte 9 ci-dessous) c'est-à-dire organiser l'espace autour de cet axe. Actuellement la zone ne jouxte aucun axe de communication, hormis une impasse. Cependant avec la réalisation du boulevard des Européens et surtout avec l'artère secondaire le site sera facile d'accès. En effet, le pôle sera situé à égale distance des deux axes les plus importants du site : l'artère secondaire et la route de Gachet.

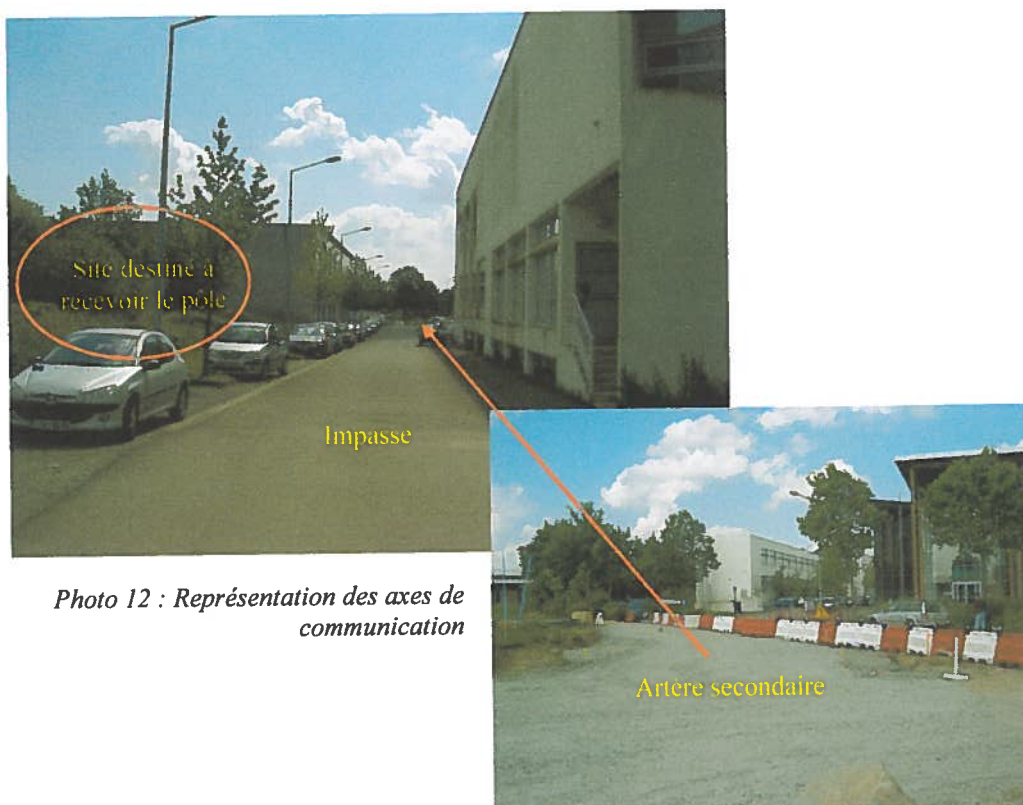


Photo 12 : Représentation des axes de communication

## *2. Caractéristiques du lieu*

Le site concerné se trouve actuellement proche des résidences et du restaurant universitaire. Ceci donne actuellement un avantage au pôle car il se situe dans une zone dynamique, avec la présence de l'école Polytechnique, du Bois, de Design mais aussi du restaurant universitaire qui accueille à la fois les étudiants du site mais aussi ceux d'Atlanpole la Fleuriaye. De plus ce dynamisme se ressent avec la proximité de la résidence universitaire, en effet les occupants sont présents le soir et week-end.

Ce pôle se situera sur la zone destinée à recevoir une mixité de logements et de services, dans le projet d'aménagement d'Atlanpole. De plus elle sera accessible par la ligne de transport en site propre mais aussi par une voie de communication, ces deux voies se trouveront sur l'axe Bretagne et donc en bordure du pôle.

## *3. Avantage de ce lieu*

Ainsi, à l'avenir le pôle se situera au cœur d'une zone entièrement aménagée où une nouvelle dynamique de l'espace est visée. En effet, l'essentiel de la population reste sur le lieu qu'elle fréquente et n'est pas amenée à se déplacer. De plus, actuellement Atlanpole n'est qu'un lieu de passage, les résidents de la Chantrerie Gachet ne s'y arrêtent jamais car il n'y a aucun intérêt pour eux. Ce nouvel aménagement va par conséquent insister la population qu'elle soit du site ou d'ailleurs à investir l'espace. D'une part par la présence de l'Agora qui va être un espace où la verdure sera dominante et ouvert à tous. D'autre part par l'axe Bretagne qui deviendra l'axe de communication majeur du site et sera aménagé de façon à recevoir plusieurs types de transport : une ligne de transport en site propre, un axe de communication pour la circulation des voitures et surtout celle des piétons mais aussi des cyclos contrairement à avant. De plus la fréquentation du site va s'accroître car de nombreux bureaux, une zone pavillonnaire qui vont être implantés.

Le questionnaire que j'ai réalisé met en avant une demande des résidents de la Chantrerie Gachet en terme de services et commerces, l'implantation d'une nouvelle zone pavillonnaire va apporter une nouvelle population, ainsi cette dernière sera en attente des mêmes besoins.



## *B. La finalité du projet*

Le pôle de commerces et de services va répondre à une demande de la population et apporter une nouvelle dynamique au site Atlanpole la Chantrerie mais aussi à l'ensemble du microquartier car aucune infrastructure de ce type n'est actuellement présente.

### *1. En quoi consiste l'activité de ce pôle de commerces et de services ?*

Après avoir recenser les différents besoins de la population, j'ai pu faire une synthèse et déterminer quel type d'établissement il était possible d'implanter. Ce pôle de commerces et de services sera un seul et même établissement qui regroupera plusieurs activités, plus précisément appelé commerce multiservices.

C'est pourquoi, ce pôle devrait accueillir les services suivants :

- Un dépôt de pain qui pourra offrir à la clientèle salades, sandwichs, pizza, vente de boissons et autres. L'objectif étant d'attirer les étudiants et salariés qui allaient sur Saint Joseph de porterie ou la commune de Carquefou pour ce type de services mais aussi les résidents de la Chantrerie Gachet.
- Un bureau de presse et tabac qui attirera la population du site et les résidents du microquartier
- Un distributeur d'argent

Cet établissement est aussi créé pour développer un nouvel aspect sur le site Atlanpole mais aussi sur le microquartier. La recherche d'un espace commun à tout type de population qui est amené à fréquenter le site est indispensable. C'est pourquoi, il convient de concevoir un bâtiment qui intègre ce paramètre, par la réalisation d'une salle faisant office de cafétéria, pour permettre aux personnes qui achètent des plats et autres de les consommer sur place, mais aussi de créer une terrasse extérieure pour les beaux jours. Ceci donne un cachet à l'établissement et incite les individus à se poser.

De plus à l'heure actuelle le site fait l'objet de nombreux problèmes de stationnement, cependant dans le projet d'aménagement d'Atlanpole un parking est prévu. Ce dernier ne pourra pas servir à la clientèle du pôle car il sera situé au niveau du gymnase de l'école de Mines et sera destiné aux étudiants, enseignants et salariés travaillant sur Atlanpole. Par conséquent afin d'attirer le plus possible la population, le pôle de commerces et de services aura son propre parking, pour favoriser et faciliter les arrêts qu'ils soient de courte ou longue durée.

L'objectif est de répondre à une demande mais il faut s'assurer de sa réussite c'est pourquoi il faut valoriser l'établissement aux regards de la population.

## 2. *Le type de structure*

### a) *Le bâtiment*

Pour déterminer la structure du bâtiment j'ai été amené à faire des recherches sur les différents établissements semblables à ce pôle, qui ont été réalisés. En effet, car Nantes Métropole n'a pas été en mesure de me répondre car la phase d'étude n'est pour le moment qu'au stade de l'aménagement de l'espace et de la délimitation de zones qui vont être implantés sur le site.

Je me suis par conséquent appuyée sur un établissement destiné à un commerce multiservices qui a été réalisé en Haute-Saône. (cf. document en annexe). Ce dernier a été conçu afin de remédier à la désertification des commerces sur une communauté de commune. Cet établissement offre plusieurs services à la population, notamment un dépôt de pain, tabac, journaux qui font l'objet des services qui seraient utiles de créer sur le pôle d'Atlanpole.

Après une analyse de ce dernier et en fonction de ce qui doit être réalisé dans le cadre du pôle de commerces et services, j'ai pu déterminer approximativement la surface au sol du bâtiment.

En effet, l'emplacement du pôle se situe sur la zone Na qui est amenée à recevoir une mixité de logements et de services. Dans la conception d'aménagement d'Atlanpole notamment sur cette zone de mixité le principe de réalisation est la création d'établissements de niveau R+3, comme on se situe le long de l'axe de Bretagne et pour lesquels le rez-de-chaussée serait réservé aux commerces et services. C'est pourquoi pour la réalisation du pôle, je conçois de l'établir dans un des ces établissements.

Ainsi le bâtiment offrira au rez-de-chaussée un pôle de commerce multiservices et aux étages de l'hébergement. Le type de logements n'a pas encore été défini dans le projet de Nantes Métropole, mais le site étant à proximité des écoles il serait préférable que ces derniers soient destinés à la population étudiante.

Par conséquent, je me suis renseignée auprès de l'organisme Gestrim-Campus pour connaître la surface au sol d'une résidence universitaire qui se trouve à proximité du pôle. De plus afin de rester cohérent je me suis servie de la surface qui a été réalisée pour le commerce multiservices de Haute-Saône.

Je suis ainsi arrivée à la conclusion que le bâtiment devrait avoir une surface au sol approximative entre 180 et 200 m<sup>2</sup>, car la résidence universitaire fait 180 m<sup>2</sup> et le commerce 200 m<sup>2</sup>.

b) Le parking

Le pôle de commerces et de services disposera de son propre parking afin de faciliter le stationnement à la clientèle.

D'après le règlement qui accompagne le Plan d'Occupation des Sols du site d'Atlanpole, j'ai pu obtenir des renseignements concernant le stationnement de commerces et de restaurants sur le site. Ainsi si l'aire de stationnement est :

- < 150 m<sup>2</sup> il doit être réalisé une surface de stationnement par fraction de 50 m<sup>2</sup> de la surface de vente
- 150 à 200 m<sup>2</sup> la surface de stationnement doit être équivalente à la surface de vente
- >200 m<sup>2</sup> le stationnement doit faire l'objet d'une étude particulière : étude sur la fréquentation du lieu...

Comme j'ai précisé précédemment le bâtiment doit faire une surface au sol entre 180 et 200 m<sup>2</sup> pour rester dans un ordre de grandeur cohérent. Par conséquent, selon les conditions du POS la surface de stationnement doit être équivalent à la surface de vente.

Ainsi l'aménagement du parking se fera de la façon suivante :

- 14 places de 2,5 x 5 m seront créés
- 2 places handicapés de 3,3 x 5 m
- Les voies de circulation seront d'une largeur de 5m
- L'accès au parking se fera en sens unique pour des questions de sécurité et une meilleure fluidité du trafic. Les voitures accèderont par la rue qui est actuellement une impasse et ressortirons sur l'axe Bretagne.
- Le parking équipé d'éclairage public



Croquis 1 : Parking du pôle de commerce et de service  
Source : Réalisation personnelle

### C. *Quels sont les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ce pôle ?*

Avant de définir précisément le type de structure qui va accueillir ce pôle de commerce et de services, il convient de préciser les acteurs qui rentrent en jeu et les coûts qui sont à entreprendre.

#### 1. *Les acteurs*

Comme j'ai expliqué au début de ce rapport différents acteurs se mobilisent pour l'aménagement de la zone. En effet, un des acteurs principaux est Nantes Métropole. Ceci s'explique car c'est l'organisme qui possède l'ensemble des terres qui vont faire l'objet d'une étude sur l'aménagement futur d'Atlanpole la Chantrerie, mais aussi car il est le maître d'ouvrage de tous les travaux réalisés sur le site.

Ensuite tous les travaux qui ont été réalisés jusqu'à présent sur la ZAC d'Atlanpole et qui seront réalisés sur la zone Na sont exécutés par Nantes Aménagement. Cette Société d'Economie Mixte réalise en collaboration et sous la vigilance de Nantes Métropole tous les aménagements d'Atlanpole la Chantrerie. De plus, Nantes Aménagement s'occupe des différentes acquisitions sur le site, c'est-à-dire qu'elle réalise la maîtrise foncière. Ceci consiste aux rachats de certains terrains qui se trouvent sur la zone à aménager et qui ne sont pas la propriété de Nantes Métropole, mais aussi à commercialiser des terrains aux investisseurs qui s'engagent à respecter la charte de développement du site.

Dans le cadre du pôle de commerces et de services, la réalisation sera à la demande de Nantes Métropole, cependant il n'est pas obligatoire que Nantes Aménagement s'occupe de l'exécution des travaux. En effet, un éventuel investisseur peut acheter le terrain et de faire les travaux, tout en respectant le cahier des charges prévu.

#### 2. *Les coûts*

Les données concernant le coût de réalisation d'un établissement de services et de commerces ne m'ont pas été fournies car le projet n'est jusqu'à présent qu'au tout début de l'étude, ainsi aucune étude de marché n'a jusqu'à présent été réalisée. Cependant j'ai pu rassembler quelques données permettant de déterminer certains points à prendre en compte dans la réalisation d'un tel projet.

Sans donner de montants chiffrés, j'ai établi une liste des différents paramètres incontournables pour la faisabilité financière du projet :

- L'achat du site
- Le coût de réalisation du bâtiment dans sa totalité (gros œuvre, second œuvre, terrassement, voirie et réseaux divers...)
- Les frais d'installation : matériel nécessaire à la vie d'un commerce multiservices, les licences qui dans ce cas précis sont au nombre de deux: licence 4 et licence de tabac

- Les charges : les achats, les charges du personnel s'il y a des employés, les impôts et taxes, les factures, intérêts de l'emprunt s'il y en a un.

Comme j'ai précisé dans la finalité du projet, le pôle de commerces et de services aura un parking, ceci doit par conséquent rentrer dans les coûts de financement du projet. A travers mes différentes démarches, la mairie de Nantes m'a donné le montant global de la réalisation d'un parking comprenant approximativement le même nombre de places 18 plus exactement. Ce dernier c'est chiffré à environ 45000 euros. Je n'ai pas pu avoir le montant détaillé de l'opération, cependant j'ai obtenu certains coûts qui avaient été pris en compte :

- La voirie et réseaux divers
- L'éclairage
- La signalétique
- Les taxes

## CONCLUSION

Le microquartier de la Chantrerie Gachet ressent aujourd'hui les effets d'un fort essor démographique sur la commune de Nantes mais aussi par le développement important du site Atlanpole.

La situation du site, son niveau d'équipement, son aménagement, la population qui le fréquente, renforce ses perspectives de développement. C'est pourquoi j'ai voulu travailler sur l'étude de l'implantation d'un pôle de commerces et de services, un établissement qui est absent à l'heure actuelle sur le site et même à l'échelle du microquartier. Ceci m'a permis d'étudier et d'analyser plusieurs paramètres pour justifier de son utilité.

En effet, mon étude sur le terrain, à travers une analyse de l'espace mais aussi par l'enquête menée auprès de la population m'ont permis de dégager les points essentiels auxquels devait répondre mon projet. Celui-ci s'articule par conséquent dans l'idée de développer un établissement qui permet de satisfaire les besoins de la population en terme de services et de commerces mais aussi de créer un espace commun à tous. La population pourra ainsi trouver les services qu'elle recherche sur Saint Joseph de Porterie ou la commune de Carquefou. De plus, ceci permettra d'une part aux étudiants des écoles de côtoyer un établissement qui permettra de sortir du contexte scolaire et de rencontrer un autre type de population tel que les salariés et les résidents, ce qui n'est pas le cas actuellement. D'autre part d'offrir aux résidents de la Chantrerie Gachet la possibilité de s'arrêter sur Atlanpole afin rompre le fait que pour ces derniers le site n'est qu'un lieu de passage.

Conjuguer ces deux mesures, commerces multiservices et espace commun, permettraient ainsi de répondre aux perspectives de développement du site Atlanpole qu'entreprend Nantes Métropole. En effet, l'aménagement futur du site est conçu dans l'idée que l'organisation de l'espace mais aussi sa composition invite la population à s'approprier les lieux et à le rendre plus vivant.

Pour avancer dans l'optique d'une cohésion entre la vie des résidents de la Chantrerie Gachet et celle des personnes amenées à fréquenter Atlanpole ne serait-il pas judicieux de développer des structures communes à tous ? Ceci permettrait un fonctionnement en réseau c'est-à-dire entre les étudiants, les enseignants, les salariés et les résidents pour créer une mixité entre la population du microquartier.

Enfin, je tiens à partager mon sentiment quant à cette expérience. Les démarches effectuées pour ce travail furent nombreuses à commencer par les contacts auprès des collectivités qui n'ont pas toujours été faciles à obtenir. Le contact avec la population est sans doute le meilleur moyen que je juge le plus efficace pour « s'approprier » le territoire et ainsi s'en inspirer pour la réalisation d'un établissement de ce type. De plus l'analyse de l'espace et les différents paramètres à prendre en compte dans un projet de ce type a été l'occasion d'approfondir et d'enrichir mais connaissances dans le domaine de l'aménagement.

## **TABLE DES MATIERES**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>I. Présentation d'Atlanpole .....</b>	<b>5</b>
A. Présentation historique et spatiale du site.....	6
1. Historique .....	6
2. Situation géographique.....	7
B. Population et acteurs.....	9
1. Population.....	9
2. Acteurs.....	9
C. L'économie du site .....	10
1. Composition du site.....	10
2. Vie économique.....	13
<b>II. Pourquoi un pôle de services et de commerces ? .....</b>	<b>15</b>
A. Présentation du projet.....	15
B. Caractéristiques du site.....	15
1. Quelles infrastructures sont présentes sur le site ? .....	15
a) Résidences universitaires.....	17
b) Restaurants universitaires.....	19
c) Bureaux des étudiants.....	20
d) Autres .....	20
2. Un essor démographique et un parc immobilier en évolution.....	21
a) La population.....	21
b) Caractéristiques du parc de logements .....	22
C. Les alentours du site Atlanpole la Chantrierie.....	24
1. Saint Joseph de Porterie.....	25
2. Carquefou .....	25
3. Quel lieu est choisi en priorité et pour quelles raisons ? .....	25

D. Un aménagement pas avantageux pour Atlanpole et la demande de nouveaux besoins .....	27
1. Un aménagement peu structuré et un accès difficile .....	27
2. Un site dynamique mais fracturé .....	30
a) Un axe qui scinde le paysage en deux .....	30
b) Manque de cohésion entre les populations .....	31
3. Une population en attente de besoins .....	32
a) La perception du site .....	33
b) Quels sont les besoins que demande la population ? .....	33
E. Quels sont les projets futurs de développement d'Atlanpole ? .....	35
1. Une composition qui repense l'aménagement du site .....	35
2. Un aménagement structuré .....	36
3. Quels changements sont des paramètres à prendre en compte pour le pôle ? .....	36
F. Atouts et Faiblesses .....	39

### **III. L'aménagement du pôle de services et de commerces ..... 41**

A. Le lieu destiné à accueillir le projet.....	41
1. Situation géographique.....	41
2. Caractéristiques du lieu .....	42
3. Avantage de ce lieu .....	42
B. La finalité du projet .....	44
1. En quoi consiste l'activité de ce pôle de commerces et de services ? .....	44
2. Le type de structure .....	45
a) Le bâtiment.....	45
b) Le parking.....	46
C. Quels sont les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ce pôle ? .....	48
1. Les acteurs .....	48
2. Les coûts.....	48

CONCLUSION .....	50
------------------	----

TABLE DES MATIERES.....	51
-------------------------	----

TABLE DES ILLUSTRATIONS.....54

ANNEXES .....55



## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Photo 1 : Logements de l'école des Mines .....</i>	<i>17</i>
<i>Photo 2 : Logements des Stud'Et.....</i>	<i>18</i>
<i>Photo 3 : Cafétéria des Stud'Et.....</i>	<i>18</i>
<i>Photo 4 : Restaurant universitaire de la Chantrerie.....</i>	<i>19</i>
<i>Photo 5 : Maison des élèves de l'école des Mines .....</i>	<i>20</i>
<i>Photo 6 : Restaurant le Montana .....</i>	<i>20</i>
<i>Photo 7 : Trafic de la route de Gachet aux .....</i>	<i>27</i>
<i>Photo 8 : Emplacement de l'arrêt de bus de nuit.....</i>	<i>28</i>
<i>Photo 9 : Chantier du boulevard des Européens .....</i>	<i>28</i>
<i>Photo 10 : Axe Bretagne à Atlanpole la Fleuriaye .....</i>	<i>30</i>
<i>Photo 11 : Route de Gachet.....</i>	<i>31</i>
<i>Photo 12 : Représentation des axes de communication.....</i>	<i>41</i>
<i>Graphique 1 : Répartition des entreprises d'Atlanpole .....</i>	<i>6</i>
<i>Graphique 2 : Répartition des logements sur Atlanpole .....</i>	<i>17</i>
<i>Graphique 3 : Répartition des logements de l'école des Mines.....</i>	<i>17</i>
<i>Graphique 4 : Répartition des logements.....</i>	<i>22</i>
<i>Graphique 5 : Répartition de la population interrogée .....</i>	<i>32</i>
<i>Graphique 6 : Perception du site par la population .....</i>	<i>33</i>
<i>Graphique 7 : Besoins de la population.....</i>	<i>34</i>
<i>Graphique 8 : Composition du projet Atlanpole.....</i>	<i>36</i>
<i>Carte 1 : carte des transport en commun sur Atlanpole .....</i>	<i>8</i>
<i>Carte 2 : Situation des sites Atlanpole .....</i>	<i>8</i>
<i>Carte 3 : Carte des infrastructures .....</i>	<i>12</i>
<i>Carte 4 : Carte d'Atlanpole.....</i>	<i>16</i>
<i>Carte 5 : Quartiers de Nantes et .....</i>	<i>21</i>
<i>Carte 6 : Carte des pôle de commerces à proximité d'Atlanpole .....</i>	<i>24</i>
<i>Carte 7 : Carte des aménagements des différents axes .....</i>	<i>29</i>
<i>Carte 8 : Carte du projet sur Atlanpole la Chantrerie.....</i>	<i>38</i>
<i>Carte 9 : Situation du pôle .....</i>	<i>43</i>
<i>Schéma 1 : Occupation de l'espace sur le microquartier .....</i>	<i>23</i>

## ANNEXES

Annexe 1 : Questionnaire

Annexe 2 : Recensement du microquartier la Chantrerie Gachet

Annexe 3 : Commerce multiservices en Haute-Saône  
*Source : Internet site de recherche Google*

## Questionnaire

Etudiante en Ecole Polytechnique d'Aménagement et de Développement du territoire, je dois réaliser un projet. Ainsi j'ai décidé de travailler sur la nécessité d'implanter un pôle de multiservices (boulangerie, bureau de tabac...) sur le site d'Atlanpole.

Par conséquent je mène une enquête enfin de connaître les besoins juger utiles par la population amenée à fréquenter la site Atlanpole :

Statut :

- ☐ étudiant (e)
- ☐ salariés
- ☐ résident
- ☐ Autre : .....

La perception du site Atlanpole :

.....

.....

.....

Résident sur le site Atlanpole : ☐ oui ☐ non

Résident de la Chantrerie Gachet : ☐ oui ☐ non

Moyen de locomotion :

- ☐ Voiture
- ☐ Transport en commun
- ☐ Autres.....

Jugeriez vous utile l'implantation d'un pole de multiservices sur le site :

- ☐ oui ☐ non

Quels types de services :

- ☐ Boulangerie
  - ☐ Sandwicherie
  - ☐ Alimentaire
  - ☐ Autres.....
  - .....
  - .....
  - .....
- ☐ Distributeur d'argent
  - ☐ Bureau de tabac
  - ☐ Poste

## *Recensement Chantrerie - Gachet*

	<b>Microquartier</b>	<b>Quartier</b>	<b>Nantes</b>
<i>taux de croissance</i>	8%	2,57%	1,13%
<i>indice de jeunesse</i>	2,14	1,96	1,28
<i>taille des ménages</i>	1,61	2,27	2
<i>mobilité</i>	0,65	0,62	0,64
<i>taux de chômage</i>	9,70%	14,39%	17,79%
<i>taux de chômeurs de plus d'un an</i>	45,71%	58,30%	58,33%
<i>taux de RMI</i>	1,68%	4,14%	7,20%
<i>taux de vacance</i>	11,01%	3,83%	6,36%
<i>évolution de la vacance</i>	607,14	31,99	-9,31
<i>taux de locatif par rapport aux résidences principales</i>	69,83%	59,72%	61,07%
<i>taux de HLM par rapport aux résidences principales</i>	1,16%	37,03%	22,65%
<i>% de petits logements dans les résidences principales</i>	69,58%	26,46%	35,53%
<i>% des résidences d'avant 1949</i>	4,62%	7,76%	27,93%
<i>taux annuel de construction</i>	50,47%	12,67%	7,65%

Conception de réalisation: Projets et Proximité  
Pôle d'Observation et d'Analyse

source INSEE - RGP - CAF (2000)

# Café-épicerie de Fouvent – Commerce multiservices

**Thème:** Développement économique local

**Action:** Acquisition d'un immeuble au centre du village, l'aménagement-rénovation dans cet immeuble, d'un logement et de locaux pour l'exercice des activités d'alimentation générale et de bar, l'exploitation de ce commerce en gestion privée donnée à un preneur après appel à candidature.

**Innovation:**

## Localisation de l'opération

**Pays:** France

**Région:** Franche-Comté

**Département:** Haute-Saône

**Pays (LOADDT):** Pays Graylois

**EPCI:** Communauté de communes des 4 rivières

**Commune:** Fouvent St Andoche

**Site, quartier...:** Sur la place du village de Fouvent-le-Haut (qui dessert église et mairie) et donnant sur la route départementale

## Contacts et coordonnées des personnes associées au projet

CC des 4 rivières

Colette Duchanois

Siège : 8, rue Jean Mourey DAMPIERRE SUR SALON (70180).

( : 03.84.67.13.74.

Fax : 03.84.67.29.07.

@ : 4rivers@wanadoo.fr

## Contexte de l'opération et genèse du projet

**Caractéristiques essentielles du territoire:** Sur le territoire de la Communauté de communes des 4 rivières (35 communes, 7672 habitants), la commune de Fouvent-Saint-Andoche regroupe 4 villages (262 hab). Sur ce territoire, il existait 4 commerces au devenir incertain : 2 boucheries, 1 commerce de chaussures, 1 café-épicerie. Dans un rayon de 15 km, au fil des années les commerces ont disparu : une boucherie de Lavoncourt a fermé en 1994 ; la dernière boucherie de Dampierre a fermé en 1990 ; une des deux boucheries de Champlitte a fermé en 1990.

**Genèse:** Dans le cadre des actions du CLD, la municipalité de Fouvent St Andoche envisage la reprise de l'alimentation générale-bar située au centre de la commune. Sachant la probable disparition à moyen terme de ses commerces, elle veut maintenir le café-épicerie pour conserver un minimum de services à la population, en développer de nouveaux : tabac, journaux, dépôt de pain et pâtisserie et si possible accueillir un jeune ménage.

## Contenu de l'opération et méthodologie

**Description détaillée de l'opération:** -Acquisition de l'immeuble

-Aménagement-rénovation, dans l'immeuble, d'un logement et des locaux pour l'exercice des activités d'alimentation générale et de bar, objet de la reprise du fond de commerce, avec la volonté de : poursuivre les tournées et de les développer, d'obtenir une licence tabac, de rechercher la création de dépôts : pain, viennoiserie, pâtisserie, teinture et photographie.

-L'exploitation de ce commerce en gestion privée donnée à un preneur après un appel à candidature.

**Méthodologie mise en oeuvre:** La commune de Fouvent-Saint-Andoche est maître d'ouvrage de cette opération inscrite à l'origine dans la mesure d'Etat « 1000 villages ».

Date de début des travaux : septembre 1999 (prévue : fin 99)

Date de fin des travaux : 18 avril 2000 (prévue : 31 décembre 2000)

## Déroulement du projet et procédures administratives

**La mise en oeuvre du projet:** 1-Investissements

a-Immobilisations : Fond de commerce ; Construction ; Installation-agencement ; Véhicule ; Matériel

b-Besoins en fonds de roulement d'exploitation : achats de marchandises au départ ; publicité de lancement

c-Autres besoins dont trésorerie : Registre du commerce et des sociétés ; bail commercial ; constitution d'une société ; stage de formation ; frais de notaire ; salaire du premier mois ; cotisation sociale de l'exploitant ; volant client-fournisseur

2-Financement : Capitaux propres et aides financières, et aides extérieures (emprunt bancaire et

ouverture de crédit)

3-Éléments de gestion (en fonction des résultats du prédécesseur) : taux de marge = 36.7% ; coefficient multiplicateur = 1.775 ; TVA = 12%

4-Détermination du loyer : en fonction de l'investissement de la commune de Fouvent, des financements, de l'emprunt.

Le loyer d'habitation est fixé sur 45% des surfaces occupées.

Le loyer professionnel est fixé à 55% des surfaces occupées.

**Dossier administratif:** (cf annexe)

#### **Evaluation de l'opération et perspectives**

**Bilan de l'opération et retombées:** Bilan de l'opération et retombées: Le commerce a ouvert fin 1999, créant 2 emplois. 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale sont aménagés.

Après une année d'activité, le bilan était satisfaisant : le chiffre d'affaire se situait à près de 90% de l'objectif fixé dans l'étude de faisabilité (environ 99 091 €)

Les tournées restent difficiles, mais la restauration s'est développée.

**Résumé des aspects intéressants, avenir...:**