



YELLOPARK
Un nouveau cœur pour La Beaujoire

DOSSIER DE
CONCERTATION PRÉALABLE
DU 21 FÉVRIER AU 19 AVRIL 2018

SOMMAIRE

1

MOTS D'INTRODUCTION

Un nouveau stade au service du public et de la métropole p.4

Par Waldemar Kita, Président du Football Club de Nantes

Conjuguer innovation, qualité de vie et espace urbain p.6

Par Yoann Joubert, Président Directeur Général du groupe REALITES

Une concertation préalable pour informer et recueillir l'ensemble des avis p.7

Par Serge Quentin et Jean-Pierre Tiffon, garants de la concertation

2

POURQUOI YELLOPARK ?

2.1 Un stade moderne pour le FC Nantes p.8

2.2 Un projet urbain au service du développement métropolitain p.9

3

LES ACTEURS DU PROJET

3.1 Une gouvernance partagée menée par le privé p.10

3.2 Le FC Nantes, entreprise et acteur de la Métropole p.12

3.3 REALITES, l'ingénierie immobilière au service des territoires p.14

4

LA CONCERTATION AU CŒUR DE LA RÉUSSITE DU PROJET

4.1 L'approche participative du Maître d'Ouvrage p.16

*4.2 La concertation préalable : son cadre, ses objectifs,
le rôle des garants et son déroulement* p.17

4.3 Les modalités de la concertation préalable et le calendrier p.19

5

YELLOPARK, UN LIEU OUVERT SUR LA VILLE ET SON ENVIRONNEMENT

5.1 Un nouveau stade pour faire rayonner le FC Nantes p.24

5.2 Un nouveau quartier de La Beaujoire, attractif, espace de vie et d'emploi p.36

5.3 Une haute ambition environnementale p.43

5.4 Les grandes étapes du projet p.45



6**LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET**

- 6.1 Des objectifs partagés avec la Métropole sur la base des propositions du maître d'ouvrage..... p.52
- 6.2 Les modalités de la cession du terrain à YelloPark..... p.54
- 6.3 Le coût et le financement du projet p.55

7**LES ALTERNATIVES AU PROJET ECARTÉES**

- 7.1 Un entretien durable du stade actuel sans travaux de rénovation ni programme immobilier p.59
- 7.2 Une rénovation structurelle du stade actuel avec programme immobilier p.60
- 7.3 Une rénovation structurelle du stade actuel sans programme immobilier p.61
- 7.4 La construction d'un nouveau stade sur un autre site p.62

8**ANNEXES**

- 8.1 Liste des études techniques et des documents, accessibles en ligne sur le site www.yellopark.fr p.64
- 8.2 La pré-concertation et les documents accessibles sur le site www.yellopark.jenparle.net p.64
- 8.3 Protocole d'accord entre la Métropole de Nantes, le FC Nantes et YelloPark p.69
- 8.4 Courrier de Johanna Rolland, Présidente de la Métropole à l'attention de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)..... p.69
- 8.5 Synthèse du Rapport UEFA - Chiffres clés p.69
- 8.6 Questions et réponses du maître d'ouvrage sur le projet urbain et le projet stade ... p.69
- 8.7 Etudes de faisabilité – Rénovation de la Beaujoire – Sportfive - avril 2009 p.69
- 8.8 Etude de faisabilité – Réhabilitation de la Beaujoire – ISC – avril 2009..... p.69
- 8.9 Etude – Stade réhabilité avec projet urbain – AIA – 2016..... p.69

ÉDITO

UN NOUVEAU STADE AU SERVICE DU PUBLIC ET DE LA METROPOLE

1



*Waldemar KITA, président
du Football Club de Nantes*

« L'actuel stade de La Beaujoire, où notre club évolue aujourd'hui, n'est plus adapté à nos besoins. La Métropole, qui en est propriétaire, n'entend pas financer une restructuration impérative à moyen terme. Le projet de création d'un nouveau stade, financé par des fonds privés, appartenant en propre au FC Nantes, prend ainsi tout son sens.

Nous avons décidé de construire cette nouvelle enceinte sur le site de La Beaujoire car je sais nos supporters attachés à ce symbole. L'accessibilité du site par les transports publics est satisfaisante. Le stade répondra aux exigences de nos supporters, en restant populaire - notamment grâce à sa

politique tarifaire attractive. Doté d'un meilleur confort, le bâtiment respectera toutes les normes de sécurité pour un accueil du public optimal ; il offrira aux partenaires économiques des conditions de réception conviviales et des prestations de qualité.

***C'est le sens de l'histoire :
aujourd'hui, tous les grands
clubs européens sont
propriétaires de leur stade***

Ce nouveau stade doit aussi être une infrastructure au service de toute une agglomération et de la région Grand Ouest, pour accueillir dans des conditions

optimales de grands événements, nationaux comme internationaux, comme la Coupe du Monde de Rugby en 2023 et les Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Il sera un lieu de vie pour tous les Nantais.»



UN ARCHITECTE POUR LE FUTUR STADE

Après une phase d'échanges et de réflexions approfondies, les équipes de Waldemar Kita et celles de Yoann Joubert ont retenu l'association HKS/ATSP afin de réaliser l'avant-projet du futur stade.

Waldemar Kita, Président du FC Nantes, explique les raisons de cette décision : « Choisir un architecte est toujours un exercice difficile. C'est pourquoi nous avons pris le temps de la réflexion et cherché à approfondir un certain nombre de points dans cette phase de consultation. Si l'association des deux cabinets HKS/ATPS a retenu notre préférence, c'est pour plusieurs raisons : d'abord, pour leurs expériences internationales et leurs expertises de la construction de stade ; ensuite, pour leur capacité à comprendre les enjeux d'exploitation d'un stade, ainsi que pour

leur approche budgétaire optimisée dans un cadre défini ; enfin, pour leur capacité d'innovation. Notre choix intervient alors que la phase de concertation publique portée par la CNDP devrait démarrer fin février. En parallèle, travailler sur un avant-projet est indispensable compte tenu du calendrier que nous nous sommes imposés et des échéances à venir (Coupe du Monde de Rugby de 2023, Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024). Nous avons d'ores et déjà intégré dans notre cahier des charges initial les premières idées et suggestions issues des groupes de travail de la phase de pré-concertation (qui s'est tenue entre novembre et décembre dernier), nous continuerons à le faire et à enrichir notre projet avec les idées qui pourront être émises tout au long de la nouvelle phase de concertation. »

LES CLUBS PROPRIÉTAIRES DE LEUR STADE

OLYMPIQUE LYONNAIS -
GROUPAMA STADIUM
Oi Groupe

ARSENAL FC - EMIRATES STADIUM
Arsenal Ltd

LIVERPOOL FC - ANFIELD
*The Liverpool Football Club and Athletic
Grounds Limited*

MANCHESTER UNITED - OLD TRAFFORD
Manchester United Limited

TOTTENHAM HOTSPUR FC -
WHITE HART LANE STADIUM
Northumberland Development Project

FC BARCELONA - CAMP NOU
Fc Barcelona

REAL MADRID - SANTIAGO BERNABEU
Real Madrid C.F

ATLETICO - WANDA METROPOLITANO
Atletico

BORUSSIA DORTMUND - Signal Iduna Park
Borussia Dortmund GmbH & Co. KGa

BAYERN MUNICH - Allianz Arena
Allianz Arena Munich Stadion GmbH

JUVENTUS - ALLIANZ STADIUM
Juventus Football Club S.p.A.

AS ROMA - STADIO DELLA ROMA
Propriétaire de la Roma (Joint Venture)

CONJUGUER INNOVATION, QUALITÉ DE VIE ET ESPACE URBAIN



**Yoann JOUBERT, président directeur
général du groupe REALITES**

« Notre volonté est d'inscrire YelloPark, projet d'excellence, au service de l'intérêt général. Nous voulons fabriquer de la qualité de vie et contribuer au renouvellement des relations entre le public et le privé. Inédit en France dans sa gouvernance et sa conception de maîtrise d'ouvrage, le projet urbain autour d'un stade citoyen associera les acteurs nantais et les habitants tout au long de sa réalisation.

Le projet renforce l'attractivité de la métropole et permet la création de plusieurs milliers d'emplois. Il intègre l'accessibilité à des logements, accueille des bureaux et des services de proximité et ménage de grands espaces verts paysagés. Il prend en

compte les difficultés existantes en matière de stationnements et d'accessibilités au quartier les jours de matchs en contribuant à l'amélioration du stationnement et de la gestion des flux à

La Beaujoire ; il propose une excellente connexion avec les quartiers environnants, par-delà les boulevards et le périphérique qui ceinturent le site.

YelloPark a pour ambition de proposer une nouvelle manière d'habiter et de vivre en ville. C'est un projet urbain exemplaire et innovant, par l'usage et l'ouvrage immobilier.

YelloPark développe la ville intelligente et intègre des solutions innovantes (site adapté aux voitures autonomes , ...).

YelloPark propose un cadre de vie de qualité et une mixité d'usages, il renforcera l'attractivité de notre agglomération, de notre métropole et de notre région.



UNE CONCERTATION PRÉALABLE POUR INFORMER ET RECUEILLIR L'ENSEMBLE DES AVIS

Serge QUENTIN

67 ans, officier supérieur de gendarmerie honoraire. A œuvré de 2007 à 2017, en qualité de commissaire enquêteur au sein de la Région des Pays de la Loire. Il a conduit à ce titre près de quarante enquêtes publiques, de l'urbanisme à l'environnement en passant par les DUP (déclarations d'utilité publique) expropriations et déclassements divers. C'est sa première mission en qualité de garant de la concertation.

JEAN-PIERRE TIFFON

Économiste et sociologue de formation, il a mené sa carrière auprès des entreprises comme expert en développement des ressources humaines. Depuis 1994, il a accompagné de nombreux débats publics puis a été désigné par la CNDP garant de plusieurs concertations préalables : ligne THT France Espagne, ligne 11 du métro parisien, usine de traitement des déchets du Sycotom, extension de Roland-Garros, Hôpital et Université du Grand Paris Nord. Il est également conseiller auprès de la DTN de la Fédération Française d'Équitation.



**Serge QUENTIN et
Jean-Pierre TIFFON,
garants de la concertation**

Après saisine de la Commission Nationale du Débat Public, par la société YelloPark (REALITES et FC Nantes) pour le projet urbain, sur le site de La Beaujoire, incluant la construction d'un nouveau stade, nous avons été désignés garants de la concertation préalable relative à ce projet.

La Commission Nationale du Débat Public est une autorité administrative indépendante dont le rôle est d'informer les citoyens, leur donner la parole et la faire entendre.

*Une concertation préalable est un dispositif participatif dont l'objectif est d'informer et de recueillir l'ensemble des avis des parties prenantes et du grand public sur un projet, ce, **avant que la décision ne soit prise.***

Les garants sont neutres, indépendants, impartiaux, ne donnent jamais d'avis sur le fond du projet mais facilitent le déroulement du processus de la concertation. Ils représentent la CNDP et portent ses valeurs que sont la transparence, la neutralité, l'argumentation et l'équivalence de traitement.

Concrètement, nous serons très attentifs à la

qualité des informations diffusées, à la mise en œuvre des outils pour permettre l'information et l'expression du public, à la sincérité et à l'adéquation des réponses des maîtres d'ouvrage aux questions posées ; en définitive, au bon déroulement du processus de concertation. Nous souhaitons que cette concertation soit la plus large possible et invitons chacun d'entre vous à participer, et à vous approprier les différents moyens mis à votre disposition.

Le calendrier de concertation qui a été défini vous permettra une connaissance approfondie du projet et de ses enjeux. À partir de ces informations et échanges, nous vous inviterons avant la séance conclusive à formuler des avis argumentés écrits et à nous les présenter oralement si vous le souhaitez.

À l'issue de la concertation, les garants rédigeront un rapport portant évaluation sur le déroulement de la concertation et précisant les arguments exprimés et réponses des maîtres d'ouvrage sur les questions mises en discussion.

Aucun acte et aucune décision ne seront pris avant la remise de ce rapport.

POURQUOI YELLOPARK ?

Le projet YelloPark a un double objectif : associer le développement d'un projet urbain exemplaire à la construction d'un stade moderne, le tout au cœur de La Beaujoire.

2.1 UN STADE MODERNE POUR LE FC NANTES

Après le stade Marcel Saupin inauguré en 1937, puis celui de La Beaujoire - Louis-Fonteneau en 1984, le projet de nouveau stade attendu sur le site actuel répond aux besoins du FC Nantes et s'inscrit dans l'histoire de l'agglomération. Le Club souhaite se développer, étoffer son palmarès, renforcer sa vocation de formateur, en restant populaire et porté par l'esprit sportif.

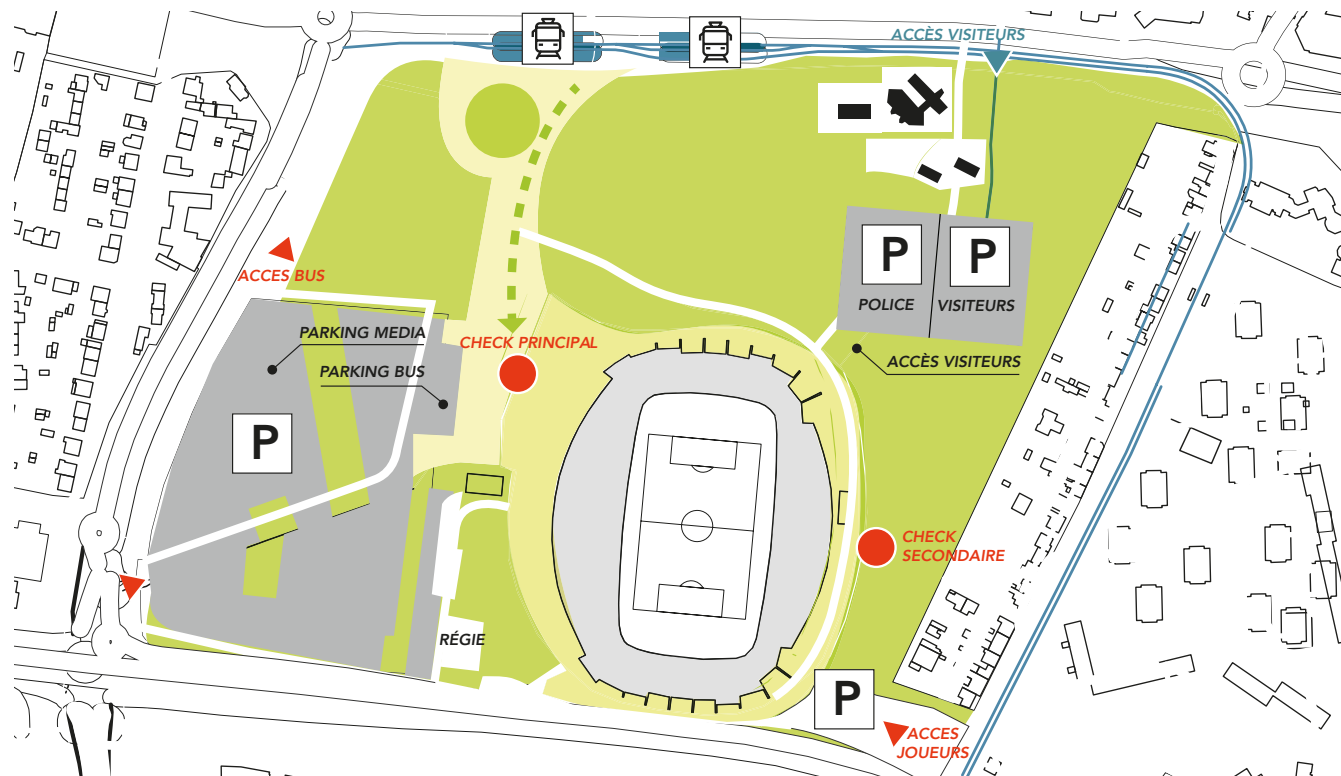
Depuis 2007, le FC Nantes est présidé par son propriétaire, Waldemar Kita. Par des investissements personnels, celui-ci a donné au Club les moyens de se développer et de revenir en Ligue 1 en 2013.

Pour poursuivre son développement, le FC Nantes a besoin d'un stade doté des meilleures qualités d'accueil et de confort. Celles-ci doivent répondre aux standards modernes que proposent les nouvelles enceintes sportives. Or, dans le stade actuel plus d'un tiers des places sont

exposées directement à la pluie, les tribunes en volées hautes sont très raides, les espaces d'hospitalité sont réduits et inadaptés aux besoins des partenaires et invités, les sanitaires sont vétustes et insuffisants. Côté sécurité, la demande est croissante : le Club entend répondre impérativement à ce besoin.

Pour rester dans la compétition nationale, le stade de La Beaujoire doit être repensé et se donner les moyens d'obtenir les meilleurs résultats sportifs. Le projet de nouveau stade répond donc au projet sportif du Club et permettra l'accueil de grands événements tels la Coupe du monde de rugby 2023 et les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

2.2 UN PROJET URBAIN AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN



Aujourd'hui, le site de La Beaujoire - Louis-Fonteneau est situé sur une parcelle de 23 hectares qui comprend un stade de 35 000 places, la boutique officielle du Club, des espaces de stationnement pour les visiteurs et les hôtes, des espaces d'hospitalités et des lieux de cultes. En dehors des plantations de bordure, les espaces verts ne sont pas mis en valeur. Situé à moins de 20 minutes du centre-ville de Nantes et à proximité immédiate du Parc des Expositions, La Beaujoire bénéficie d'une très bonne desserte (périphérique et transports en commun) et d'un environnement agréable : il est à proximité du Parc Floral de Nantes et à quelques encablures de l'Erdre, affluent de la

Loire aux rives verdoyantes très appréciées des promeneurs.

Le site fait partie du secteur Halvêque-Beaujoire-Ranzay sur lequel un projet de renouvellement urbain est porté par la Métropole nantaise.

Le développement du quartier, ainsi que la valorisation des espaces existants accompagnant l'émergence d'un grand équipement sportif souhaité par le Club, devra donc s'insérer dans les réflexions d'ensemble imaginées pour le secteur. Il s'agit de révéler le potentiel de développement local d'une zone urbaine que la Métropole prévoit de densifier.

LES ACTEURS DU PROJET

Pour mener à bien un projet que le Club ne peut pas porter seul, Waldemar Kita, président du FC Nantes s'est associé avec Yoann Joubert, Président Directeur Général du groupe immobilier REALITES, pour construire une solution urbaine et immobilière globale intégrant la construction d'un nouveau stade de 40 000 places. Ils ont créé la société commune YelloPark pour en assurer la maîtrise d'ouvrage.

3.1 UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE MENÉE PAR LE PRIVÉ



La société YelloPark coordonne le projet d'ensemble avec une assistance à maîtrise d'ouvrage urbaine. REALITES assure la maîtrise d'ouvrage déléguée du projet urbain et du permis d'aménager. Le FC Nantes est maître d'ouvrage délégué du stade.

Le Club de football FC Nantes apporte sa vision du stade de demain et toute son expertise en matière d'organisation d'événements et d'accueil des différents publics. Il s'adjoit les expertises complémentaires nécessaires à la réussite du projet. Le Club sera particulièrement vigilant au fait que les supporters ne soient pas impactés pendant la phase de travaux et veillera à ce que

les matchs puissent se tenir dans les meilleures conditions d'accueil et de confort pour tous, tout au long du projet.

REALITES est une entreprise d'ingénierie immobilière nantaise créée en 2003. Son approche intègre en amont les usages dans le processus de conception de l'ouvrage. Une stratégie qui place les besoins des territoires et les enjeux des décideurs (publics et privés) au cœur des projets de haut niveau qu'elle propose. L'entreprise s'engage ainsi de manière durable dans la création de valeur au plus près des territoires urbains et ruraux.

LA GOUVERNANCE DU PROJET



50 %



YELLO PARK
Un nouveau cœur pour La Beaujoire



FC NANTES

MAÎTRISE D'OUVRAGE
DU NOUVEAU STADE

50 %

MAITRISE D'OUVRAGE COORDONNÉE
URBANISME ET AMÉNAGEMENT :
DOMINIQUE PERRAULT - ARCHITECTE

PROJET
URBAIN

STADE

ARCHITECTE
STADE
HKS/ATSP

3.2 LE FC NANTES, ENTREPRISE ET ACTEUR DE LA MÉTROPOLE



Le FC Nantes est l'un des principaux acteurs économiques de l'agglomération nantaise. Sa gestion financière de qualité est soulignée et validée par la Direction Nationale du Contrôle de Gestion (DNCG).

Fin juin 2017, le Club a affiché un chiffre d'affaires de 43,5 millions d'euros, avec un résultat net de 0,5 million d'euros. Des données qui montrent une croissance remarquable : le chiffre d'affaires a doublé par rapport à celui de 2013, année où il était légèrement en deçà de 18 millions d'euros.

**QUELQUES CHIFFRES CLES
du FC Nantes (2017) :**
- 480 entreprises abonnées
**-95 % de taux de remplissage
des loges**

Le Club emploie aujourd'hui près de 180 salariés. A ce staff permanent, il convient d'ajouter entre 400 et 600 vacataires mobilisés les soirs de match. Acteur économique majeur de l'agglomération

nantaise, le FC Nantes bénéficie d'une forte visibilité médiatique et constitue un des principaux vecteurs d'image de Nantes en France et à l'étranger.





3.3

REALITES, L'INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE AU SERVICE DES TERRITOIRES



REALITES est une entreprise d'ingénierie immobilière nantaise qui a pour philosophie de placer « l'intelligence des territoires » au cœur de son activité. Elle a été fondée en 2003 par son PDG actuel, Yoann Joubert.

Dans un contexte de mutation des lieux de vie, REALITES s'engage de manière durable dans la création de valeur au plus près des territoires urbains et ruraux. Une vision qui lui permet de

mettre en œuvre ses deux métiers principaux : la maîtrise d'ouvrage immobilière et la maîtrise d'usage.

REALITES déploie aujourd'hui ses activités sur le grand-ouest, en Île-de-France et à l'international. Cotée sur le marché Euronext Growth depuis 2014, l'entreprise a enregistré en 2016 plus de 1 000 contrats de réservation, représentant un volume d'activités de près de 150 millions d'euros.

IMPLANTATION ET CHIFFRES CLES

Pour assurer une grande réactivité quant aux projets menés au cœur des territoires, REALITES est présent sur l'ensemble du grand-ouest du pays. Cet ancrage territorial s'organise autour de cinq directions régionales : Atlantique

Vendée ; Bretagne ; Centre Loire ; Côte Sud Aquitaine ; Île-de-France. Son implantation en 2016 en Île-de-France permet à REALITES d'être présent au cœur du premier marché immobilier de France.



11 SITES
en France

+ 170
Collaborateurs

1037 Lots
vendus
en 2016

145 M€
de CA réservés
en 2016



LA CONCERTATION AU CŒUR DE LA RÉUSSITE DU PROJET

4.1 L'APPROCHE PARTICIPATIVE DU MAÎTRE D'OUVRAGE



Un engagement fort de YelloPark vis-à-vis des parties prenantes et des habitants

La société YelloPark s'est engagée à travailler avec les parties prenantes de manière continue. Elle conduit le projet dans le respect des principes de concertation des grands projets urbains et a annoncé la poursuite du dialogue jusqu'à la pose de la dernière pierre. Son engagement s'inscrit au-delà de la concertation préalable conduite sous l'égide de la Commission nationale du débat public. Il inclut :

- *L'information, la transparence et la pédagogie sur les sujets mis en discussion et les décisions prises ;*
- *La définition d'un cadre et d'un mandat clair avec les acteurs et habitants pour qu'ils contribuent au projet dans une logique de co-construction du quartier et du nouveau stade ;*
- *La traçabilité des échanges et des productions à chaque étape du dialogue, grâce à des comptes rendus, synthèses ou bilans de la concertation qui sont mis en ligne sur le site du projet ;*
- *La parole donnée à toutes les parties prenantes, via des réunions et une plate-forme participative en ligne ;*
- *L'ouverture d'une concertation volontaire en amont du montage du projet, avant que celui-ci ne soit finalisé, afin d'alimenter les travaux et susciter des réflexions croisées ;*



- *Le respect des valeurs d'écoute et de bienveillance entre les participants et la maîtrise d'ouvrage pour que les remarques et idées puissent s'exprimer dans leur diversité ;*
- *Des réponses aux questions posées à chaque étape du dialogue, avec des explications claires sur les choix opérés ;*
- *Une continuité de la diffusion de l'information (via le site web dédié et les réseaux sociaux), du dialogue et de la concertation tout au long du projet.*

Un dialogue utile au projet

YelloPark attend du dialogue et de la concertation :

- *Des informations sur l'histoire, le vécu et les usages existants, ainsi que sur les conditions de leur évolution ;*
- *Des avis et propositions pour concevoir un quartier innovant, ouvert à tous et à tous les usages, respectueux de la nature et de l'environnement, offrant une intégration urbaine de haute qualité ;*
- *L'animation du site et du quartier pendant toute la durée du chantier, avec une implication des habitants dans la vie du projet et dans une logique de co-construction (espaces partagés, conciergerie...).*



4.2 LA CONCERTATION PRÉALABLE : SON CADRE, SES OBJECTIFS, LE RÔLE DES GARANTS ET SON DÉROULEMENT



YelloPark a saisi la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) le 29 novembre 2017. Par cette saisine, les maîtres d'ouvrage ont souhaité connaître l'avis de la commission sur les modalités d'organisation de la concertation.

La CNDP, une autorité administrative indépendante

La Commission nationale du débat public (CNDP) est une autorité administrative indépendante dont la mission est d'informer les citoyens et de faire en sorte que leur point de vue soit pris en compte dans le processus de décision : « donner la parole et la faire entendre ».

Elle doit être saisie dans certaines circonstances décrites par la loi, notamment pour la construction de grands équipements. En août 2016, les conditions de saisine de la CNDP ont élargi les situations dans lesquelles la commission peut être

saisie, notamment en rendant indissociables les notions de grand équipement et de projet urbain.

Pour ce type de projet la saisine de la CNDP est obligatoire.

Deux garants de la concertation

Lors de la séance du 6 décembre 2017, la CNDP a décidé de l'organisation d'une « concertation préalable » sous l'égide de deux garants, Messieurs Serge Quentin et Jean-Pierre Tiffon.

Le cadre de leur intervention est défini par les textes de 2016 : « Le garant est tenu à une obligation de neutralité et d'impartialité et veille notamment à la qualité, la sincérité et l'intelligibilité des informations diffusées au public, au bon déroulement de la concertation préalable et à la possibilité pour le public de formuler des questions, et de présenter des observations et propositions. ».

Le cadre et les objectifs d'une concertation préalable

Les objectifs de la concertation sont précisés dans les textes de 2016 :

*« La Commission nationale du débat public peut décider d'organiser un débat public ou une concertation préalable permettant **de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire.** Ce débat ou cette concertation permet, le cas échéant, **de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre.** Ils portent aussi sur les **modalités d'information et de participation du public après le débat ou après la concertation préalable.** »*

Les modalités de la concertation retenues s'inscrivent dans ce cadre réglementaire.

Le dossier de concertation

Les garants veillent à ce que le dossier de concertation réponde aux obligations réglementaires : « Pour ces projets, le ou les maîtres d'ouvrage adressent à la commission un dossier qui décrit les objectifs et les principales caractéristiques du projet entendu au sens de l'article L. 122-1, ainsi que des équipements qui sont créés ou aménagés en vue de sa desserte. Il présente également ses enjeux socio-économiques, son coût estimatif, l'identification des impacts significatifs sur l'environnement ou l'aménagement du territoire, une description des différentes solutions alternatives, y compris l'absence de mise en œuvre du projet ».



4.3 LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET CALENDRIER



Dès leur nomination, les garants ont rencontré les maîtres d'ouvrage, les services et le Vice-président de la Métropole, ainsi que des responsables associatifs qui en ont fait la demande. Ils ont eu confirmation qu'aucune décision ne serait prise avant la remise de leur bilan.

Ils ont ensuite échangé avec la maîtrise d'ouvrage afin de définir :

- *Un calendrier de concertation permettant d'aborder de façon approfondie les sujets les plus essentiels déjà identifiés.*
- *Un dossier de concertation apportant des informations complètes et fiables.*

Ils ont présenté ce calendrier et ce dossier à la CNDP le 7 février 2018 afin qu'elle décide, sur ces bases, l'engagement du processus de concertation du 21 février au 19 avril 2018.

Pour l'information du public, plusieurs supports sont disponibles et largement diffusés :

- *Le dossier de concertation qui présente le projet, ses enjeux et les rôles des différents protagonistes et pilotes du projet.*
- *Deux sites internet dédiés au projet et à la concertation préalable :*
 - *Le site de la concertation : www.yellopark.jenparle.net dont les contenus sont validés par les deux garants pendant la phase de concertation préalable.*
 - *Le site www.yellopark.fr du maître d'ouvrage*

qui présente le projet et met des contenus à disposition en téléchargement.

- *Le document d'information de Nantes Métropole, complément au dossier de concertation*
- *Une affiche annonçant les dates et lieux des rencontres de la concertation.*
- *Un flyer d'information sur le dispositif de concertation.*
- *Des annonces dans la presse.*
- *Une conférence de presse ouverte au public.*
- *Une page Facebook et un compte Twitter assurent une interaction quotidienne avec les publics et une communication en direct des rencontres.*

Pour participer et s'exprimer :

- *3 réunions publiques : une d'ouverture, une réunion intermédiaire et une de clôture.*
- *5 ateliers thématiques d'approfondissement du projet et des sujets d'enjeux sur inscription.*
- *1 rencontre dédiée aux marchands ambulants de La Beaujoire, sur invitation.*
- *La possibilité pour le public et les acteurs de remettre une contribution formalisée en ligne.*
- *1 séance d'audition publique des personnes ayant déposé une contribution formalisée avant la clôture de la concertation.*

LE CALENDRIER DE LA CONCERTATION

21 FÉVRIER 2018 À 19H :

Réunion publique d'ouverture

- Le déroulement de la concertation
- Le processus décisionnel du projet et les procédures.
- Les objectifs et les ambitions du projet Yellopark

7 MARS 2018 À 19H :

Atelier d'approfondissement : Quel stade pour le FC Nantes ?

- Les fonctionnalités souhaitées par le FC Nantes à l'aune de l'évolution des équipements ailleurs en France et en Europe.
- Les nouveaux standards des stades français et européens.
- Nouveau stade ou rénovation : comment atteindre les standards souhaités par le FCN ?
- Les enjeux de sécurité des stades et des accès.

12 MARS 2018 À 19H :

Atelier d'approfondissement 2 : Le nouveau quartier et le développement métropolitain

- Les projets de développement de la Métropole.
- Le projet YelloPark dans la métropole.
- Les projets urbains du secteur et la complémentarité avec YelloPark.

20 MARS 2018 À 19H :

Atelier d'approfondissement 3 : Le coût et le financement du projet de stade

- Les coûts des transformations et des constructions de stades : étude comparée d'autres stades en France.
- Les clubs propriétaires ou locataires : avantages et inconvénients.
- Les modes de financement de grands équipements comme les stades.
- L'impact des investissements des nouveaux stades sur le bilan des clubs.
- Nouveau stade ou rénovation : quels investissements ?

21 MARS 2018 À 10H :

Atelier sur invitation, dédié aux marchands ambulants

- L'offre de restauration du stade et du projet urbain.
- L'évolution des marchés ambulants et leur place dans le projet.



29 MARS 2018 À 19H :

Réunion publique : Présentation des intentions architecturales du stade et du projet urbain

- Le projet de stade : esquisse d'intentions.
- Le projet urbain : maquette du projet.
- Identification des questions à approfondir lors des ateliers 4 et 5

4 AVRIL 2018 À 19H :

Atelier d'approfondissement 4 : le projet urbain et le projet de stade

- Réponses aux questions identifiées en réunion publique.
- Contributions pour enrichir le projet urbain et le projet de stade.
- Les impacts environnementaux et sonores.
- La prise en compte des PMR dans le projet.

11 AVRIL 2018 À 19H :

Atelier d'approfondissement 5 : L'interface entre le projet de stade et le projet urbain

- Les flux de transport.
- La place de la voiture dans le projet et le stationnement.
- Les flux de personnes lors des événements.
- La sécurité.

17 AVRIL À PARTIR DE 17H :

Auditions publiques des personnes et acteurs collectifs ayant déposé "un avis" écrit et argumenté

- A partir du 12 avril et jusqu'au 16 avril minuit, le public et les acteurs pourront déposer en ligne ou via mail aux garants, une contribution formalisée pour faire connaître leur avis sur le projet et les suites à donner à la concertation.
- Le 17 avril les porteurs de contributions pourront présenter oralement leur avis, en présence des garants, du public et de la presse.

19 AVRIL 2018 À 19H :

Réunion publique de clôture

- Le premier bilan oral de la concertation tiré par les garants.
- Les premiers enseignements et engagements des maitres d'ouvrage sur le projet et les suites à donner à la concertation.
- Les premiers enseignements et engagements de la Métropole avant ses prises de décision.



La formulation et le traitement des questions soulevées pendant la concertation préalable

Le public peut formuler des questions écrites sur le site internet. Des réponses sont apportées pendant la concertation, lors de réunions et ateliers ou directement sur le site internet. Si des questions n'ont pu être traitées avant le 19 avril, elles le seront avant la remise du bilan.

Lors des réunions publiques et des ateliers, les participants seront invités à formuler des questions, observations ou suggestions orales ou écrites. Les temps de parole seront adaptés au nombre des participants pour permettre l'expression du plus grand nombre dans la diversité des points de vue.

S'il n'est pas possible d'apporter une réponse en séance, les répondants formuleront leurs réponses par écrit sur le site ou lors d'une réunion suivante.

Les questions portant sur une même thématique pourront recevoir une réponse collective.

La formulation d'avis et de propositions

Tous les acteurs de la concertation (le public, les associations, les collectivités, les entreprises et les comités de quartier) sont invités à formuler des avis écrits argumentés sur le projet ou des alternatives en cours de concertation et au plus tard le vendredi 13 avril.

Une audition par les garants est programmée le 17 avril pour ceux qui souhaitent présenter oralement leur avis.

La participation et le déroulement des réunions publiques et ateliers

Les réunions publiques et ateliers sont ouverts à tous et tenus en présence d'au moins l'un des garants. Pour faciliter l'organisation technique et prévoir les meilleures conditions d'accueil, il est souhaitable de s'inscrire en ligne aux ateliers.

Un atelier sur invitation, en présence des garants la métropole, le FCN sera conduit avec l'association des commerçants ambulants.

Les réunions sont animées par une personne tierce. Les garants peuvent intervenir pour formuler leurs propres questions ou veiller à ce que des réponses soient précisées ou complétées.

Tenant compte des passions qui animent de nombreux participants et intervenants, les garants les invitent à argumenter leurs interventions, à veiller au respect des personnes physiques et morales dans leur expression et à permettre l'expression du plus grand nombre.



YELLOPARK, UN LIEU OUVERT SUR LA VILLE ET SON ENVIRONNEMENT

Point de référence géographique dans le paysage nord-est de Nantes, le nouveau complexe associe un projet sportif et un projet urbain intégrés au quartier. Construit et ouvert sur la ville, YelloPark fait appel aux technologies les plus innovantes, il assure au club un bâtiment performant pour accueillir les rencontres et le public, il place la qualité de vie de tous les habitants et les questions environnementales au cœur de ses préoccupations.

5.1 UN NOUVEAU STADE POUR FAIRE RAYONNER LE FC NANTES



Une nouvelle génération de stade

L'idée d'un autre stade à La Beaujoire, plus ouvert sur son quartier, constitue un atout pour enrichir celui-ci de nouveaux services.

Habitants, entreprises, établissements de services et de loisirs seront reliés dans une seule unité de lieu.

Il s'agit de penser un stade dans la ville en le conservant au plus proche de ses repères actuels. La nouvelle enceinte sportive s'insérera en effet dans un lieu déjà préparé à la mixité par une vie de quartier et les grands événements sportifs et économiques.

RENFORCER L'OFFRE DU FC NANTES ET PRÉSERVER L'HISTOIRE DU CLUB



1. LE CONSTAT

Le FC Nantes évolue dans un environnement en perpétuel mouvement, où les changements sont rapides et où des acteurs investissent. Le Club veut continuer de rivaliser avec les autres grands clubs de football qui s'équipent d'infrastructures modernes et attractives pour le public, les joueurs, les médias, les sponsors. Il souhaite un rayonnement en France et en Europe appuyé par le futur stade.

Renforcer la qualité de l'enceinte sportive c'est aussi développer son offre. Aujourd'hui un stade n'est plus seulement un lieu de spectacle sportif. Les nouveaux stades deviennent des lieux de vie aux multiples usages. Le stade actuel de La Beaujoire n'a pas été conçu pour ces multi-usages. Eriger un nouveau stade le permettra.

2. LE PROJET

2.1. Etoffer la structure

Le projet vise à augmenter la capacité du stade pour augmenter la moyenne de spectateurs. A l'heure actuelle, la fréquentation moyenne est de 25 000 places mais certains soirs, l'équipe joue à guichet fermé. Avec une nouvelle enceinte, la fréquentation augmentera. Toutes les études menées et les nouveaux stades le démontrent.

Quelques exemples :

- Le nouveau stade de Lille a augmenté de 70% son nombre de spectateurs par rapport au Stadium Nord.

- Lyon avait une moyenne de 34 500 spectateurs dans le stade de Gerland. En 2016, il est passé à une moyenne de 40 000 au Parc OL (+16%) .

- Bordeaux est passé d'une moyenne de 20 000 spectateurs à 25 000 (+25%) dans la nouvelle enceinte.

Le nouveau stade de La Beaujoire doit ainsi permettre de franchir un cap. En optant pour une capacité de 40 000 places, conforme aux jauges de territoires comparables en nombre d'habitants (Bordeaux, Nice) et en adéquation avec le budget d'investissements, le Club ne veut pas un stade surdimensionné, mais un stade adapté à son futur.



2.2. Diversifier les recettes

La qualité de l'infrastructure permettra d'accueillir de multiples activités, qui apporteront de nouvelles sources de financement pour le Club :

- *Optimisation des recettes « jour de match » : billetterie, consommations intra-muros, boutique, services, sponsors...*
- *Développement des recettes « hors jour de match », favorisée par une connexion permanente à un nouveau quartier actif et une offre quotidienne : accès aux « Sports bar », à la boutique, au musée, organisation de séminaires... et capacité à accueillir des concerts ou spectacles de grande envergure.*

Cette diversification permet au Club de respecter ses engagements vis-à-vis des supporters : celui de leur réserver 7 à 8 000 places dans le Kop avec une politique tarifaire privilégiée.

Pour remplir le futur stade, l'offre de tarifs sera adaptée en fonction des tribunes, de nouveaux

services seront proposés aux partenaires et aux privés, les activités renouvelées dans l'enceinte capteront de nouveaux publics, ...

Pour les entreprises partenaires, le Club souhaite agrandir et moderniser les espaces hospitalités pour correspondre aux nouveaux standards en France et en Europe. Ces loges et salons VIP sont une ressource majeure pour le Club qui souhaite créer 3 500 places « Hospitalités » contre 1 500 places aujourd'hui.

Les nouvelles infrastructures ont aussi un impact positif sur le sponsoring : à Lille +91%, la première année, Bordeaux +45%, Nice +96% (Données DNCG – Direction Nationale de Contrôle et de Gestion)).

Un nouveau stade ouvre également la possibilité d'une source de revenus complémentaire via le Naming. C'est une piste envisagée, à l'instar de ce qui s'est fait à Lyon, Marseille, Bordeaux, Nice, Turin, Munich.



2.3. Améliorer le fonctionnement opérationnel du club

Comme toute entreprise, le FC Nantes souhaite disposer du meilleur outil de travail pour progresser. Le Club a la responsabilité d'investir dans celui-ci pour gagner en efficacité.

Grâce aux nouvelles infrastructures, le Club sera plus exigeant sur la qualité de ses services, rentabilisera ses investissements et développera ses sources de revenus. Ceci au bénéfice des salariés, des capacités financières du Club et de ses ressources sportives.

2.4. Emplacement du nouveau stade

A ce jour, deux emplacements sont envisagés pour le nouveau stade à côté de celui existant (schéma ci-dessous). La localisation en Sud-ouest est privilégiée par le maître d'ouvrage car elle crée une barrière naturelle aux nuisances du périphérique entre le quartier à venir et

l'infrastructure routière. Cette implantation permet également de maintenir des liens structurants avec le quartier environnant au nord-ouest (parc des expositions, accès à la station de tram). Elle est l'occasion de penser une entrée dans le quartier par des espaces et des bâtiments de qualité, qui invitent à aller jusqu'au stade et aux différents espaces du projet.





3. LE FC NANTES, UNE HISTOIRE QUI S'ÉCRIT CHAQUE JOUR

L'histoire du FC Nantes est marquée par des records : 8 fois champion de France de Ligue 1, 44 saisons d'affilée en première division.

Le FC Nantes naît le 21 avril 1943 de la fusion de cinq clubs nantais, dont la Mellinet, présidée par Marcel Saupin. Jean Le Guillou, l'un des premiers dirigeants, propriétaire de chevaux de courses, transmet ses couleurs au club : le jaune et le vert.

Devenu professionnel en 1945, et, propulsé en D1 l'année de ses 20 ans, Nantes devient une terre de pionniers, en termes de jeu collectif, avec José Arribas, puis Jean-Claude Suaudeau et Raynald Denoueix. Robert Budzynski, promu premier directeur sportif de l'Hexagone en 1969, fera venir des grands noms, comme Robert Gadocha, Vahid Halilhodzic, ou le champion du monde argentin Jorge Burruchaga.

Le FC Nantes est également réputé pour son centre de formation, « La Jonelière », inauguré en 1978,

dont sont issus de nombreux internationaux français tels les champions du monde Didier Deschamps, Marcel Desailly, Christian Karembeu, ou encore Mickaël Landreau, capitaine de la dernière équipe championne de France en 2001. Suivra le rachat du Club par la Socpresse et des années moins fastes, marquées par une descente en Ligue 2 en mai 2007.

Remonté en Ligue 1 en 2013, le club est aujourd'hui une PME de plus de 180 salariés. Depuis 10 ans, Waldemar Kita en est le président, témoignant ainsi de sa passion et de son engagement sans faille au service du FC Nantes.

La stabilité de l'entreprise, l'ambiance appréciée par tous les connaisseurs du football et la dynamique sportive impulsée, entre autres par

L'entraîneur Claudio Ranieri, créent un environnement serein et encouragent les dirigeants à préparer le futur.



PALMARÈS DU FOOTBALL CLUB DE NANTES

Huit titres de Champion de France : 1965, 1966, 1973, 1977, 1980, 1983, 1995, 2001

Sept titres de Vice-Champion de France : 1967, 1974, 1978, 1979, 1981, 1985, 1986

Trois victoires en Coupe de France : 1979, 1999, 2000

Cinq places de finaliste de la Coupe de France : 1966, 1970, 1973, 1983, 1993

Trois victoires au Trophée des Champions : 1965, 1999, 2001

Trois victoires en Coupe Gambardella : 1974, 1975, 2002

Une finale de Coupe de la Ligue : 2004

Deux titres Vice-Champion de deuxième division : 1963, 2008

100 matches en Coupe d'Europe Ligue des Champions, dont une place de demi-finaliste en 1996

Une place de demi-finaliste de la Coupe des Vainqueurs de Coupe en 1980

Un record national : 44 saisons consécutives en D1 de 1963 à 2007

4. L'HISTOIRE PRÉSERVÉE ET VALORISÉE DANS LE FUTUR STADE : LE PROJET DE MUSÉE

Si la future infrastructure a pour ambition de projeter le Club vers l'avenir, son histoire y aura toute sa place dans un espace dédié, grâce à la création d'un musée du FC Nantes.

Il aura pour vocation de valoriser l'histoire et le palmarès du Club nantais. Il contribuera à faire rayonner la Métropole et sa région.

Enfin, le choix de construire la future enceinte sur le site même de La Beaujoire, qui bénéficie d'une excellente desserte, traduit la volonté de conserver vivante la mémoire du stade actuel et de s'inscrire dans l'environnement social et urbain du territoire.



CONSTRUIRE UNE ENCEINTE MODERNE AUX NORMES DE DEMAIN, SÉCURISÉE ET CONFORTABLE



PRÉAMBULE

Le stade actuel en tant qu'ERP (établissement recevant du public) de 1ere catégorie, est aux normes. Il fait l'objet de contrôles réguliers par des commissions ad hoc et est homologué par celles-ci. Aujourd'hui plusieurs objectifs sont néanmoins poursuivis.

- **Anticiper l'évolution des normes et des standards des stades**

Le futur stade permet d'anticiper les évolutions normatives et règlementaires, et de rester à long terme compétitif en France et en Europe. Faute d'une rénovation structurelle du stade, Nantes n'a pas pu prétendre accueillir l'Euro 2016. Une réalité accrue, à l'heure où la concurrence entre les enceintes sportives européennes est forte (.).

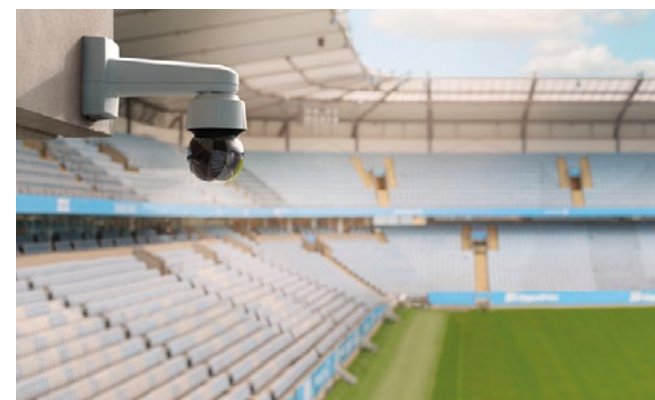
- **Renforcer le confort et la sécurité dans et autour du stade**

La nouvelle infrastructure devra garantir, à tous ceux qui viennent aujourd'hui et tous ceux qui viendront demain, en famille, entre amis, entre collègues...des conditions d'accueil et de sécurité optimales. Le club souhaite offrir un confort moderne et adapté ainsi qu'un parcours « spectateurs et supporters » accueillant, fluide, accessible à tous (CF la synthèse du Rapport UEFA - Chiffres clés en annexe)

En termes de sécurité, un nouveau stade permet d'utiliser les dernières avancées techniques en la matière :

- Renforcement des systèmes de vidéo surveillance pour une meilleure sécurisation de l'enceinte : sur le parvis, dans les coursives, en tribunes ;
- Multiplication des points d'accès pour apaiser la pression sur les points de contrôle ;
- Amélioration des déplacements de masse en entrée et en sortie, pour faciliter la fluidité et réduire les zones de compression de foule.

Autant de conditions qui contribueront à renforcer la sécurité dans et autour du stade.



- **Un équipement moderne et innovant**

Le projet de nouveau stade est guidé par des principes simples :

- S'adapter davantage aux attentes des joueurs (qualité des infrastructures) ;
- Offrir au public un parcours « supporters et spectateurs » ;
- Permettre aux salariés et aux prestataires du club de progresser grâce à ce nouvel outil de travail.

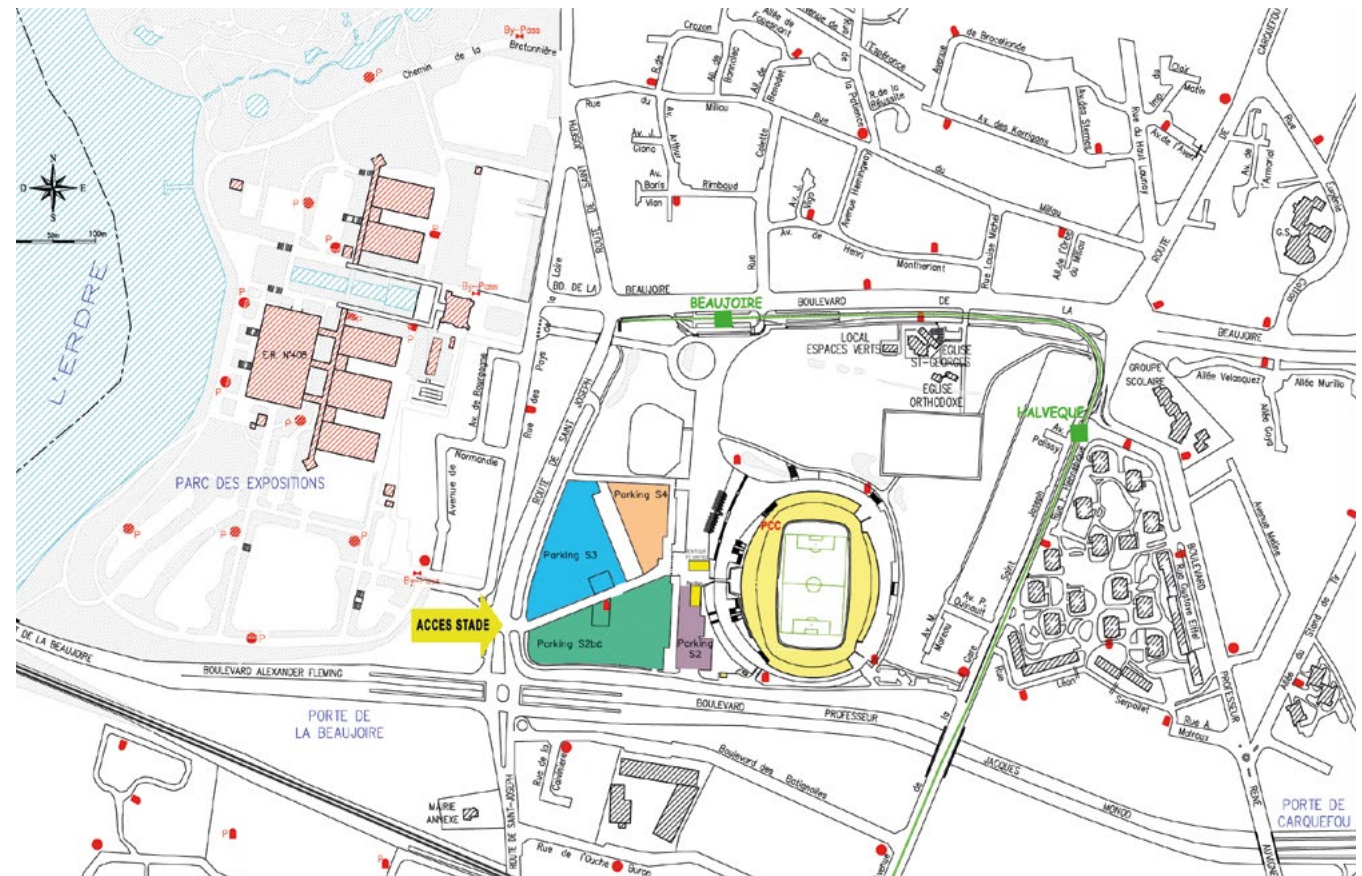
1. LE CONSTAT

Le stade actuel ne correspond plus aux standards modernes que les nouvelles enceintes proposent aujourd'hui. Points d'accès réduits (85% des spectateurs pénètrent par la même entrée), abri

limité (35% des sièges ne sont pas protégés en cas d'intempéries), digitalisation faible voire inexistante, qualité d'accueil insuffisante pour les entreprises partenaires...

2. LE PROJET

2.1. Optimiser l'accessibilité



Le futur stade doit permettre une meilleure accessibilité et fluidité à l'intérieur comme à l'extérieur du stade.

Plusieurs axes d'amélioration aux abords du stade :

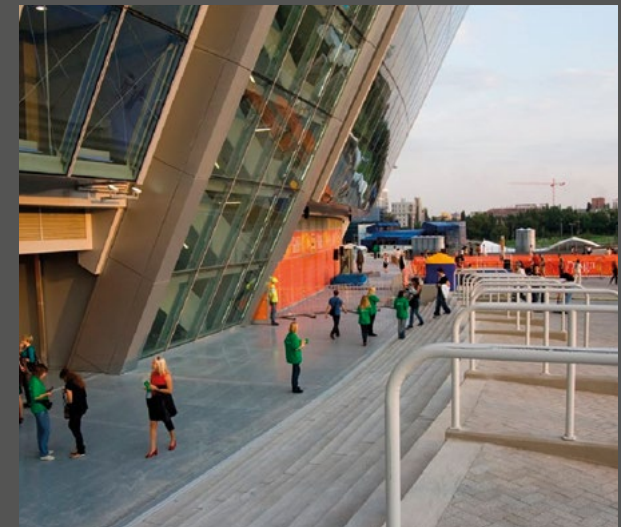
- *Pour les usagers des transports en commun : un accès maintenu aux infrastructures existantes (Tramway et bus) ;*
- *Pour les piétons : l'accès au stade sera diversifié avec notamment la création d'une passerelle piétonne douce ;*
- *Pour ceux qui circulent en voiture : l'utilisation d'un parking de stationnement silo de 1 000 places près de la station de tramway Ranzay, sur la ligne 1.*

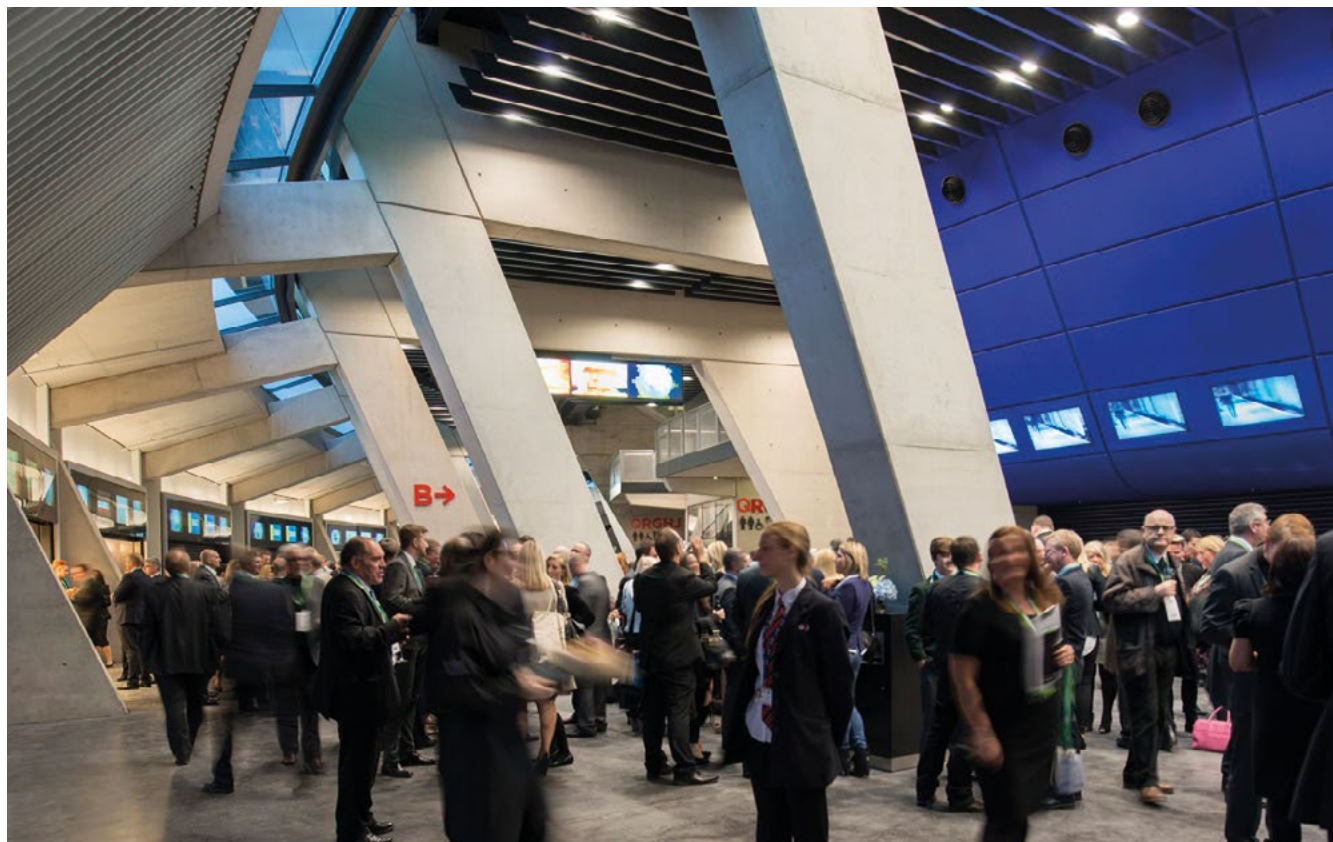
Plusieurs axes d'amélioration, à l'intérieur du stade :

- *l'entrée dans le stade se fera par des points d'entrée multipliés au plus proche des sièges réduisant ainsi les temps d'accès pour toutes les familles de supporters,*
- *la circulation dans le stade bénéficiera de coursives facilitant les déplacements intra-muros.*
- *des parkings sont envisagés dans la voie de desserte intérieure (VDI) du stade*

UN ACCUEIL RENFORCÉ POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Pour les personnes à mobilité réduite, le projet du Club prévoit plus d'emplacements à proximité desquels sont prévus des strapontins pour les accompagnateurs, un nombre de places de parking dédiées supérieur à l'existant et surtout la possibilité de vivre le match dans toutes les tribunes, contrairement à aujourd'hui, où une seule tribune leur est accessible.





2.2. Améliorer le confort

Pour améliorer considérablement le confort, le projet prévoit d'utiliser les dernières avancées techniques de conception pour offrir une visibilité optimale sur le terrain et protéger l'ensemble des gradins et des sièges des intempéries. Sous réserve d'évaluations budgétaires plus précises, le Club envisage une couverture totale de l'enceinte (toiture avancée à son maximum voire une couverture rétractable du toit...).

Par ailleurs, la création de coursives abritées et animées, pour se restaurer, se retrouver en famille ou entre amis, sera un atout apprécié de tous. Un circulaire à l'abri des intempéries donnera envie d'arriver plus tôt et de quitter le stade plus tard.

Le projet cherche à éviter des tribunes trop raides en volées hautes, ce qui peut procurer des sensations de vertiges (comme en Tribune Jules Verne actuellement).

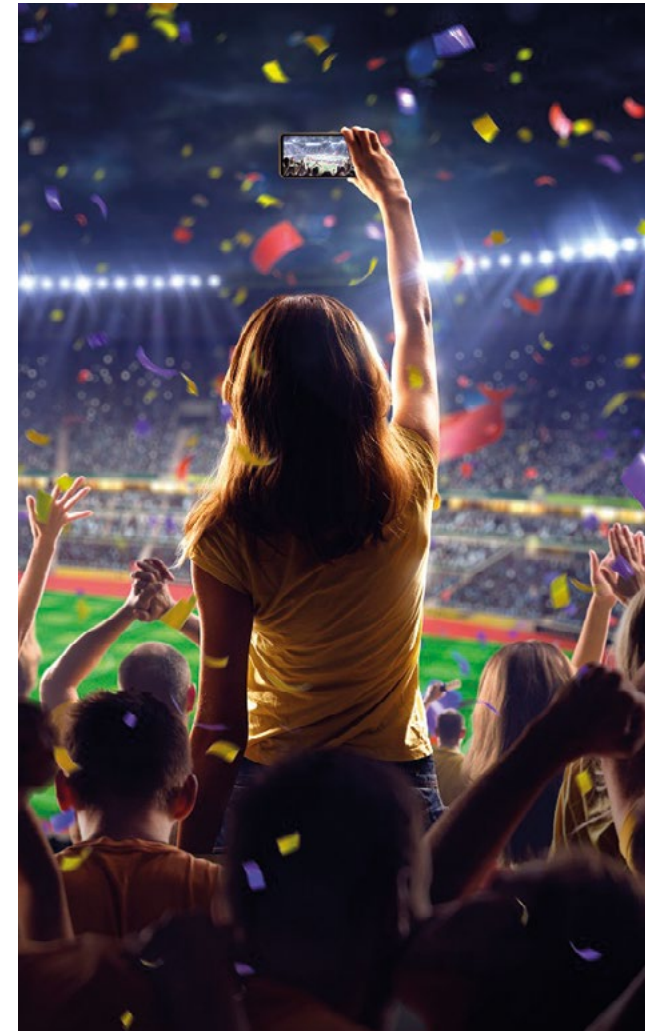


2.3. Développer les services pour un stade connecté

La digitalisation opérera un changement de génération de stade. Sont envisagés :

- *Un wifi généralisé dans tout le stade ;*
- *Une géolocalisation des places en tribune via une application connectée au GPS des téléphones mobiles pour en faciliter l'accès ;*
- *Des interactions du public avec les écrans géants du stade ;*
- *Une reconnaissance digitale via mobile pour ouvrir des accès spécifiques et personnalisés aux services ;*
- *Des prestations servies au siège rendues possibles par la digitalisation de l'enceinte.*

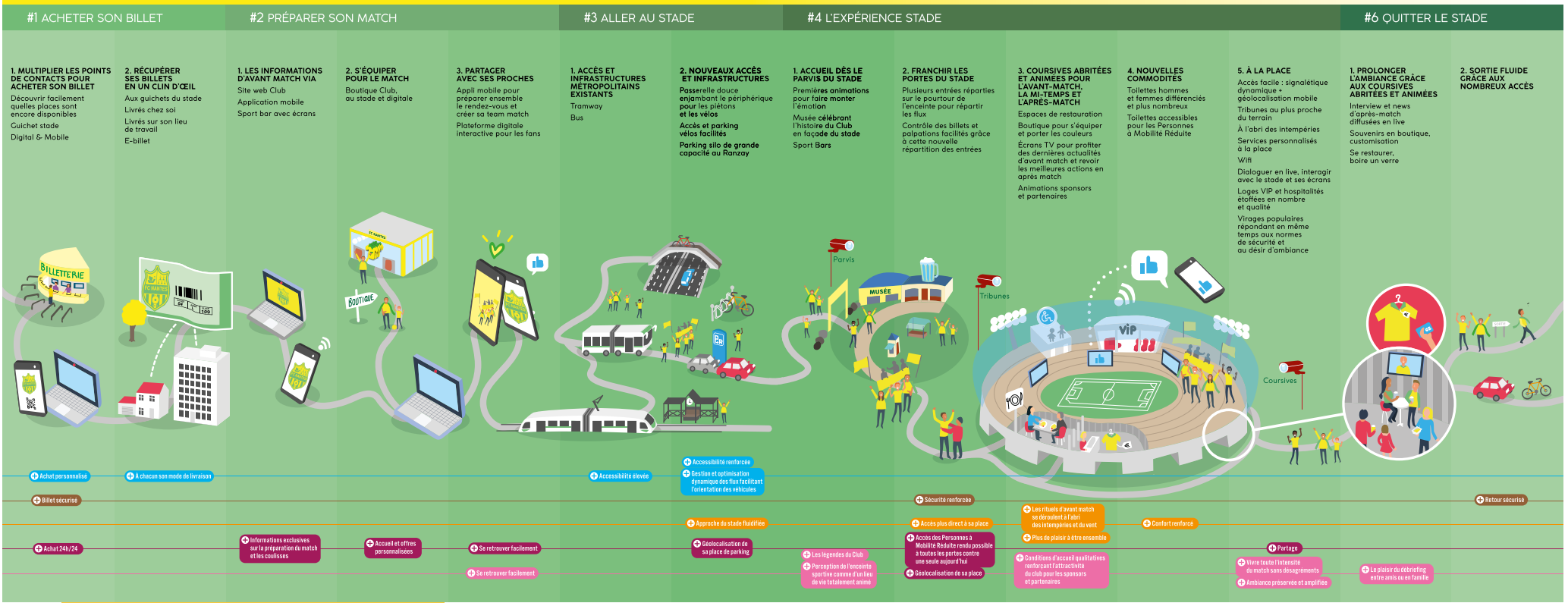
L'expérience attendue par les nouvelles générations (celles appelées Millenials), qui représenteront 75% des actifs à horizon 2025, est immersive et connectée. Dans cette mutation, le Club doit rester un lieu d'émotions et d'intensité, et le rester en répondant aux attentes des futures générations de publics, qu'ils soient supporters, partenaires ou médias.



L'EXPÉRIENCE STADE : le « parcours Supporters » ciblé par le projet

Accessibilité Sécurité Confort Connectivité Ambiance

Nouveaux systèmes de vidéosurveillance pour une meilleure sécurisation de l'enceinte












5.2 UN NOUVEAU QUARTIER DE LA BEAUJOIRE, ATTRACTIF, ESPACE DE VIE ET D'EMPLOI



YelloPark doit devenir un lieu de vie et d'activités pour tous les Nantais avec des logements, des espaces tertiaires mais aussi des espaces verts, des parcours de santé jusqu'à l'Erdre et tous les services de proximité indispensables à la population.

Le projet urbain a été conçu sur la base d'une pré-programmation présentée à la Métropole, la concertation préalable doit permettre d'arbitrer une programmation claire :

 UN STADE DE 40 000 PLACES, AUX NORMES UEFA 4	 UN PARC URBAIN	 50 000M ² D'ESPACES TERTIAIRES
 1500 À 2000 LOGEMENTS	 UN COMPLEXE SPORT SANTÉ BIEN-ÊTRE	 UN FOOD COURT ET DES COMMERCES DE PROXIMITÉ
 GROUPE SCOLAIRE	 UNE HALLE MARCHÉ	 UN PARKING SILO
	 UNE PASSERELLE EN LIAISON DOUCE AU-DESSUS DU PÉRIPHÉRIQUE.	

ETRE UN ACCÉLÉRATEUR ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

Aujourd'hui, le site de La Beaujoire (le stade et ses alentours) n'est utilisé qu'une vingtaine de jours par an en moyenne. YelloPark entend donner pleinement vie au site grâce au nouveau stade et au projet urbain qui renforce la qualité de vie et comporte une programmation multi usages.

de la Métropole. Il doit devenir un accélérateur économique par l'implantation de commerces de proximité, l'installation de bureaux, de services. Cette programmation devrait permettre la création de 4 200 emplois pérennes et offrir 6 000 emplois directs et indirects pendant les différentes phases des chantiers.

Le projet s'inscrit également dans une logique d'attractivité du territoire et de développement



La mixité d'usages alliant activités et logements.



Une offre de logement diversifiée.



Une résidence pour personnes âgées qui accueillerait 100 foyers.



Un pôle tertiaire de 50 000 m² permettant l'installation d'environ 3 300 actifs sur le site.



Un pôle de commerces de proximité et de restauration, générateur de 650 emplois directs.

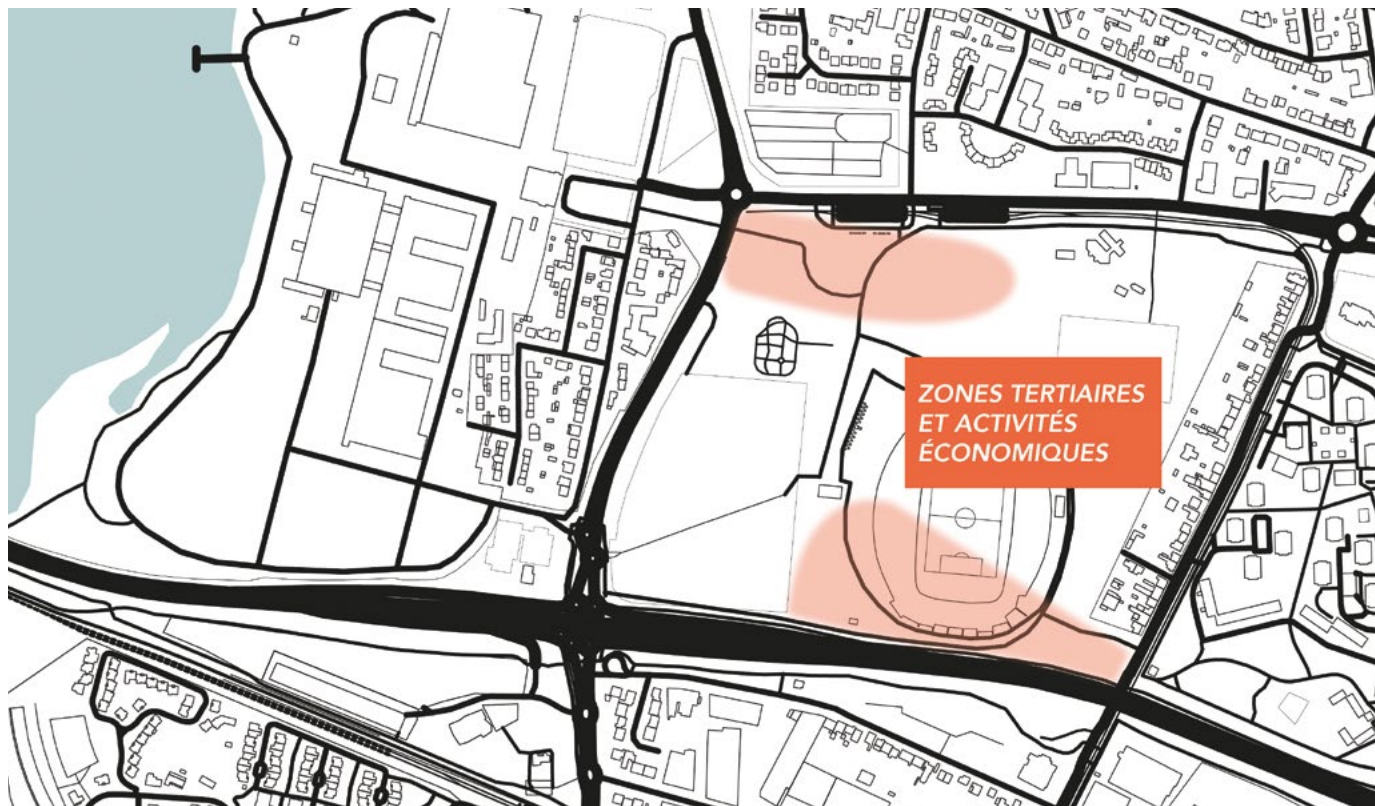


Un pôle d'innovations autour du « sport – santé – bien-être », créateur de 150 emplois.



Un hôtel ou une résidence hôtelière d'environ 150 chambres, créatrice d'une centaine d'emplois.





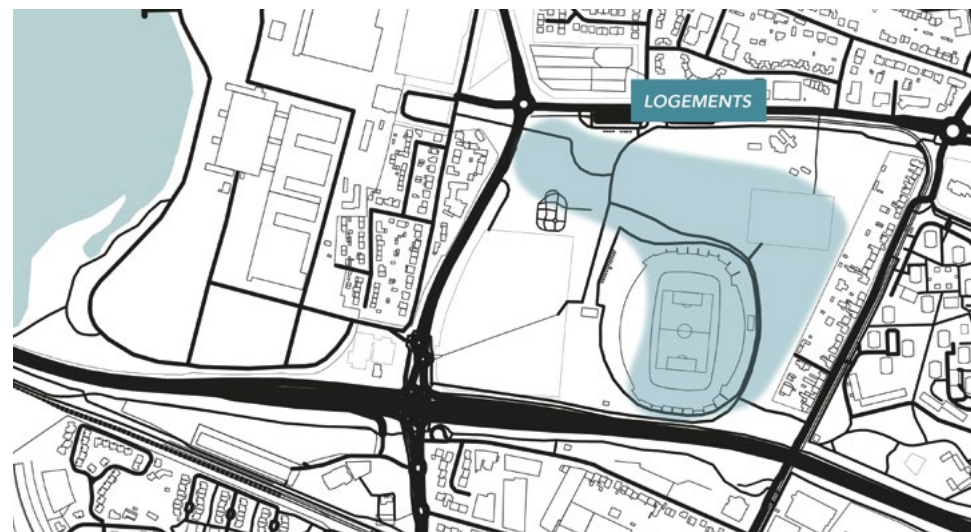
PLACER L'INNOVATION AU CŒUR D'UN ESPACE À HAUTE QUALITÉ DE VIE

Les défis du XXI^{ème} siècle, notamment le changement climatique et l'évolution des modes de vies, imposent de modifier notre manière de construire et penser les territoires. Les concepteurs du projet s'inscrivent dans cette ambition en mobilisant l'innovations et l'exemplarité pour faire un quartier intelligent, connecté et durable. La « haute qualité de vie » concilie les exigences environnementales, les services et anticipe les besoins futurs des habitants et « l'expérience usager ». Les outils numériques seront donc au service des habitants. Ils permettront un pilotage efficient de l'ensemble des services et des ressources.

Ambitieux architecturalement, les bâtiments seront connectés, et la diversité de leurs sources

d'énergie permettront une gestion économe des ressources vers un territoire à énergie positive (TEPOS). L'éclairage public intelligent contribuera à la qualité et à la sécurité des espaces de vie, tout en réduisant les consommations. L'entretien prédictif des équipements et espaces publics sera lié à une la gestion numérique (applications, superviseurs, hyperviseurs) de l'énergie, des déchets et des déplacements.

Une approche globale des mobilités permettra de garantir les meilleurs déplacements possibles, tout en limitant l'impact environnemental. L'organisation des circulations, la gestion des flux et les stationnements partagés préserveront le cadre de vie, préparant l'arrivée des véhicules autonomes.



CONCEVOIR DES ESPACES DE VIE

YelloPark intègre différents lieux de vie qui satisfont des besoins et usages existants aujourd'hui et anticipés. Le complexe offrira et rassemblera des solutions innovantes dans les domaines de la santé, du bien-être, de l'hôtellerie et des résidences de service.

UN PÔLE SPORT SANTÉ BIEN-ÊTRE (SSBE)

Le développement de la connaissance médicale et scientifique s'accélère ouvrant de nouveaux horizons pour le traitement des maladies mais aussi la prise en charge de nos besoins de santé.

La révolution digitale et l'accès à de vastes bases de données modifient profondément la relation entre les praticiens et les patients vers davantage de personnalisation et de services mais aussi vers une plus grande exigence du « patient-client » dans la qualité perçue.

L'aspiration à davantage de « bonne santé », de vie plus active plus longtemps qui caractérise nos sociétés en mutation démographique, les opérateurs de santé (professions de santé, établissements, assureurs, tutelles, industriels) la perçoivent chaque jour davantage.

Disposant de toutes ces connaissances, ces technologies et ces données, l'Homme commence à utiliser des ressources et outils dans une approche proactive et responsabilisante, pour mieux prendre soin de son bien le plus précieux : son capital santé.

Le Pôle Sport Santé Bien-Etre (SSBE) propose, en un même lieu et dans une approche coordonnée

des différentes offres, une gamme d'activités et de services innovants dédiés au développement et au suivi du capital santé de chacun.

Cette offre s'organisera autour de trois axes :

Un axe prévention,

avec le déploiement d'un centre de bilan de santé et développement du capital santé de nouvelle génération qui combinera :

- *Des examens cliniques et biologiques, l'utilisation des données issues des pratiques sportives et styles de vie, et le recours lorsque nécessaire aux dernières innovations de la génomique ;*
- *A partir du bilan réalisé, des conseils et parcours de santé personnalisés accompagnés à distance si besoin grâce aux innovations digitales.*

Un axe traitements innovants,

pour des prises en charges et des services en santé dans les domaines suivants :

- *La pratique du sport adaptée, de loisirs et de compétition amateur ou professionnelle avec l'appui de praticiens experts en diagnostic, imagerie médicale, réhabilitation, réathlétisation et coaching et préparation physique,*
- *Les traitements et accompagnements innovants en médecine esthétique, diététique, et d'accompagnement du bien-vieillir,*



- *Les soins dentaires spécialisés dans les dernières techniques d'implantologie et de mise en valeur du sourire et de l'esthétique dentaire.*

Un axe services santé/bien-être,
aisément accessibles au sein du pôle afin de profiter pleinement de son passage ou séjour pour se détendre, se ressourcer et avoir accès à des produits et offres qui favorisent la bonne santé :

- *Un spa et une activité de fitness orientée bien-être tous deux connectés sur des bassins et un solarium intégrant une offre de luminothérapie,*
- *Des boutiques offrant une gamme de produits complémentaires aux offres santé/bien-être : aliments biologiques et diététiques, textiles et*

objets connectés pour la pratique du sport, parapharmacie, produits de beauté, etc...

- *Une offre de sport et de multi-loisirs permettant à chaque membre d'une famille de trouver son activité,*
- *Une offre hôtelière basée sur un combo entre un haut de gamme (4 étoiles) et un milieu de gamme (2 à 3 étoiles),*

Ces activités seront organisées dans un ensemble immobilier cohérent favorisant le passage de l'une à l'autre et favorisera pour tous ses usagers l'accès, dans une même unité de lieu, à des services innovants de confort et bien-être pour le corps et l'esprit.

UN LIEU À LA POINTE DES TENDANCES EN MATIÈRE DE CONSOMMATION ALIMENTAIRE

Le site devrait accueillir un food-court et des commerces de proximité qui promeuvent le développement des circuits courts de distribution (produits naturels locaux autour de l'agriculture urbaine, périurbaine).

UNE OFFRE HÔTELIÈRE DIVERSIFIÉE

*YelloPark s'est attaché les conseils d'une société spécialisée pour analyser les besoins d'accueil hôtelier dans la métropole nantaise et proposer une offre diversifiée (4 ****, 3 *** et 2 **). Des études seront bientôt disponibles pour calibrer l'offre hôtelière à venir sur le site. Ces études seront portées à la connaissance du grand public lors des ateliers de concertation.*

UNE RÉSIDENCE DE SERVICES

En France, 10 % des personnes de plus de 75 ans sont accueillis dans des structures spécialisées (foyer logement, EHPAD...). En 2040, cette population





Dominique PERRAULT,
architecte du projet urbain

L'agence de l'architecte de renommée internationale Dominique Perrault a été choisie pour aménager les abords du futur stade de La Beaujoire. Dominique Perrault a réalisé des infrastructures reconnues partout dans le monde, notamment la Bibliothèque Nationale de France, le théâtre Mariinsky II à Saint-Petersbourg, le YongSan International Business District à Séoul, ainsi que d'importants équipements sportifs, comme le Vélodrome et la piscine olympique de Berlin, le centre olympique de tennis de Madrid, ou l'hippodrome de Longchamp (Paris). Il est également le porteur du projet du village Olympique et Paralympique pour les Jeux 2024 à Paris.

« La Métropole a plusieurs visages. Je souhaite que ce futur quartier en soit une nouvelle facette, un nouveau pôle. Je l'imagine comme le pendant de l'Île de Nantes. Ce sera un quartier durable avec une forte présence du paysage. Il doit être attractif. Je nourris une réflexion autour d'une cité-jardin, ouverte sur les quartiers environnants. Ce ne sera pas un paysage horizontal avec des immeubles qui s'alignent mais plutôt un ensemble poétique, plus diversifié »



5.3 UNE HAUTE AMBITION ENVIRONNE- MENTALE



YelloPark est un projet de « cité jardin » avec une ambition environnementale forte. Il réunira les bonnes pratiques en matière de performance énergétique, de respect de l'environnement et de qualité architecturale.

EVALUER AU PRÉALABLE LES ENJEUX ET LES IMPACTS ÉCOLOGIQUES

Afin de choisir la solution optimale pour la préservation de l'environnement, YelloPark a commandé, dès l'origine du projet, la réalisation d'un « diagnostic faune, flore et habitats ». L'aire d'étude couvre l'ensemble de la surface urbaine opérationnelle, environ 22,5 ha. Elle comprend l'actuel stade de La Beaujoire – Louis Fonteneau et les espaces extérieurs attenants (parcs de stationnement et espaces verts principalement). Elle est délimitée au sud par le périphérique nantais, à l'ouest et au nord par des voies urbaines et à l'est par une rangée de pavillons. Elle comprend l'arrêt de tramway La Beaujoire.

Le rapport souligne :

- *L'absence de zones humides sur site ;*
- *Que le projet n'est en contact avec aucun corridor écologique potentiel ;*
- *Que l'aire d'étude est en grande partie constituée de zones qui ne présentent aucun intérêt écologique particulier. Le parc qui borde le stade à l'est, au nord et à l'ouest héberge l'écureuil roux, espèce protégée au niveau national. Ces espaces présentent donc un certain enjeu de conservation ;*

- *La présence d'un arbre colonisé par le Grand capricorne, espèce protégée ;*
- *La présence d'oiseaux nicheurs patrimoniaux : Chardonneret élégant et Faucon crécerelle qui représentent un enjeu localement fort.*

Zéro pollution, 100% de matériaux recyclés

Un système de gestion de chantier propre sera mis en place dans le cadre d'une « charte de chantier vert », et de « lean construction » à la fois sur les flux entrants, les flux sortants et le chantier lui-même. Le chantier sera ainsi géré de façon à perturber le moins possible les activités existantes.

Toutes les innovations en matière d'écoconception seront mises à contribution pour favoriser la transition énergétique : les logements intégreront les normes environnementales les plus récentes afin de limiter au maximum les consommations en énergie.

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

YelloPark entend préserver et valoriser la biodiversité du site jusqu'à l'Erdre. Sa réalisation sera ainsi éco-exemplaire. Au-delà de la préservation du site, le projet s'appuie sur une amplification sélective de la biodiversité pour renforcer la qualité et la diversité des boisements. Le projet a pour ambition de développer un grand parc entre le stade et les franges nord-ouest du site. Son prolongement vers les espaces ouverts du parc des expositions (stationnements actuels) et le parc floral, serait en cohérence avec la volonté

du projet de secteur Halvêque, Beaujoire, Ranzay de reconnecter le quartier aux bords de l'Erdre.

Le projet s'inspire de l'histoire maraîchère et industrielle du site pour proposer à ses futurs habitants un large choix de façades, de terrasses végétalisées, d'espaces verts en pleine terre et de jardins partagés. La mise en place de noues et d'un système de recyclage intelligent des eaux pluviales permettront également une meilleure utilisation des ressources.



UTILISER DES PROCÉDÉS ÉCO-EXEMPLAIRES

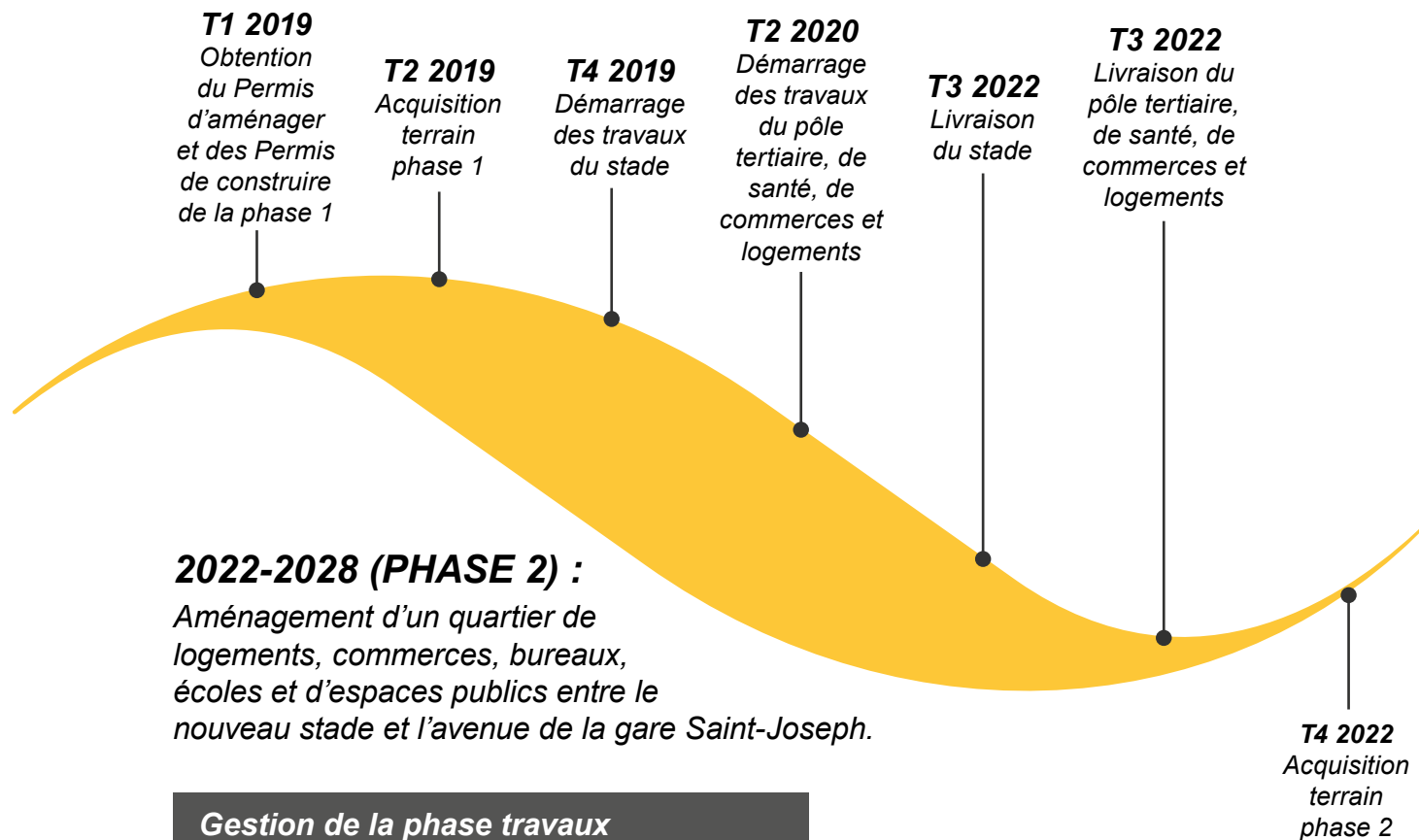
L'exigence écologique affichée est celle d'une construction qui exclut toute trace de pollution et qui réutilise 100 % de matériaux existants. En effet, en cohérence avec les principes de l'économie circulaire, le béton du stade actuel sera réutilisé pour les nouvelles constructions.



5.4 LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

2019-2022 (PHASE 1) :

Construction du nouveau stade à l'emplacement des espaces de stationnement actuels
Construction d'un pôle tertiaire, de santé de commerces et logements



2022-2028 (PHASE 2) :

Aménagement d'un quartier de logements, commerces, bureaux, écoles et d'espaces publics entre le nouveau stade et l'avenue de la gare Saint-Joseph.

Gestion de la phase travaux

Pendant la phase de travaux, garantir des conditions d'accueil, de confort, d'accessibilité et de sécurité optimales est une priorité pour les porteurs de projet.

>> Lors de la présentation de l'avant-projet par les architectes du stade prévue fin mars, un phasage détaillé des travaux et les solutions envisagées seront présentés dans le cadre de la concertation.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

Le Plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM) est l'outil de développement et de régulation de la métropole. Il permet de penser la ville de demain et de réduire l'étalement urbain. Depuis 2007, le PLU, à l'échelle de la métropole, a subi 159 modifications, soit 1569 plans revus. A Nantes, 400 plans ont été modifiés depuis 2007.

Le projet de PLUM, incluant le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), a été élaboré en 2016 et 2017. L'arrêt du projet de PLUM aura lieu en avril 2018. La consultation des personnes publiques associées (PPA) se déroulera pendant le 1er semestre 2018. Une enquête publique sera ensuite effectuée pendant l'été 2018. L'approbation du PLUM est prévue en février 2019.

En attendant l'approbation définitive du PLUM

qui prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la parcelle de La Beaujoire, la parcelle est classée en zone NL dans le PLU en vigueur.

La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités sportives et de loisirs de plein air (les services collectifs sont autorisés mais ce n'est pas la vocation première de la zone). Dans le futur PLUM, la parcelle sera classée en zonage Umb, qui constitue le zonage applicable en zonage de projet.

Le projet de l'OAP sur la parcelle de La Beaujoire comprend des objectifs et des principes d'aménagement, ainsi que les lignes d'un programme élaboré en dialogue entre la Métropole et les porteurs de projet.

LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- Contribuer au renouvellement urbain du secteur Halvêque-Beaujoire-Ranzay ;
- Construire un nouveau stade adapté aux normes internationales et en capacité d'accueillir de grands événements d'envergure nationale et internationale ;
- Composer un parc habité autour du stade ;
- Développer un programme économique qui contribuera à créer un quartier actif ;

- Respecter les objectifs de mixité du PLH ;
- Prendre en compte les enjeux de stationnement du quartier (stade, besoins générés par le projet) ;
- Être exemplaire en matière de nature en ville et d'exigences environnementales ;
- Ouvrir le site sur l'Erdre.



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer un programme d'ensemble comprenant un programme d'activités, des logements, des équipements, une école et des commerces en lien avec les activités du site.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un nouveau stade ;
- Créer une passerelle entre le boulevard Professeur Jacques Monod et le boulevard des Batignolles pour structurer les liaisons douces ;

- Assurer la desserte du site à partir de 3 axes : Route de Saint Joseph, boulevard de La Beaujoire, avenue de la Gare de Saint Joseph ;

- Gérer les cohabitations (bruit, vues, ensoleillement) ;

- Constituer une trame paysagère inscrite dans la trame du quartier et ouverte sur la vallée de l'Erdre ;

C - Garantir la qualité environnementale

- Concevoir un projet qui repose sur un concept de parc habité et laisse une place ;
- Donner une part importante au végétal.

PROGRAMME :

Le programme précisé dans l'OAP tend vers

- Une surface de plancher comprise entre 90 000 et 115 000 m² à vocation d'habitat comprenant 25% de la surface de plancher en logements sociaux et 15% de la surface de plancher en logements abordables dont les 3/4 en accession abordable.
- Un nombre de logements indicatif entre 1500 et 2000 logements.
- Une surface de plancher maximale de 50 000m² à vocation de bureaux.

- Un nouveau stade d'environ 40 000 places avec environ 1 500 places de parking intégrées.
- Un complexe sportif/loisirs/bien être d'environ 20 000 m²
- Des nouveaux commerces liés à la thématique du sport, de la santé et du bien-être
- De la restauration, des services de proximité, des commerces de proximité afin de répondre aux besoins des usagers et des habitants du site, en complément de ceux existants dans les polarités de proximité du secteur.



PHASAGE :

Le projet se fera en deux grandes phases :

- *Phase 1: construction du nouveau stade sur l'espace libre.*
- *Phase 2 : développement des programmes, notamment d'habitat, sur l'espace libéré par la déconstruction du stade actuel.*

L'OAP de La Beaujoire a été rédigée en accord avec le projet présenté à la Métropole à l'été 2017.

C'est pourquoi, nous retrouvons le programme présenté par la société YelloPark.

LES ÉTUDES RÉGLEMENTAIRES

Le projet, par sa dimension particulière, doit faire l'objet d'une étude d'impact, qui sera portée par la première autorisation d'urbanisme : le permis d'aménager.

ETUDE D'IMPACT :

C'est une étude technique qui vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs.

Il fera aussi l'objet d'une demande d'autorisation environnementale unique qui comprend les chapitres ci-dessous.

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE :

- *Etude d'impact initiale et mémoire en réponse ;*
- *Dossier Loi sur l'eau ;*
- *Etude du potentiel des énergies renouvelables (EnR) ;*
- *Dossier de demande de dérogation des espèces protégées.*



LE PLANNING PRÉVISIONNEL À DATE EST LE SUIVANT :

	2018																																						
	Janvier				Février					Mars					Avril					Mai					Juin				Juillet				Août				Septembre		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
ETUDE D'IMPACT URBANISME																																							
Elaboration de l'étude d'impact jusqu'au 26/06/2018																																							
Restitution de la version définitive de l'étude d'impact 27/06/2018																																							
Transmission à l'Autorité environnementale 30/06/2018																																							
Instruction par l'Autorité environnementale 30/06/2018 - 31/08/218																																							
Notification au maître d'ouvrage de l'avis de l'Autorité environnementale 03/09/2018																																							
Rédaction du mémoire en réponse à l'avis pour ajout à l'étude d'impact 04/09/2018 - 21/09/2018																																							

	2018																									
	Avril				Mai					Juin					Juillet				Août				Septembre			
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE																										
Etude d'impact + Intégration du mémoire en réponse																										
Volet CNPN 01/05/2018 - 23/09/2018																										
Elaboration d'une version provisoire 1																										
Echanges avec les services (DDTM44)																										
Version provisoire 2																										
Relecture par le pétitionnaire																										
Version définitive																										
Volet loi sur l'eau 01/05/2018 - 23/09/2018																										
Elaboration d'une version provisoire 1																										
Echanges avec les services (DDTM44)																										
Version provisoire 2																										
Relecture par le pétitionnaire																										
Version définitive																										
Finalisation de l'étude d'impact																										
Transmission de l'autorisation environnementale à la DDTM44 23/09/2018																										

		2018													
		Octobre					Novembre				Décembre				
		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Phase d'examen (12 semaines)	01/10/2018 - 14/12/2018														
Validation du caractère complet et régulier du dossier	01/10/2018														
Instruction par les services de l'Etat															
Saisine des services de l'Etat	08/10/2018														
Instruction par les services de l'Etat	08/10/2018 - 21/11/2018														
Restitution de l'avis	22/11/2018														
Instruction par la CLE du SAGE Estuaire de la Loire															
Saisine de la CLE du SAGE Estuaire de la Loire	08/10/2018														
Instruction par la CLE du SAGE Estuaire de la Loire	08/10/2018 - 21/11/2018														
Restitution de l'avis	22/11/2018														
Instruction par le gestionnaire du domaine public (Nantes métropole et ville de Nantes)															
Saisine de Nantes métropole et de la ville de Nantes	08/10/2018														
Instruction par Nantes métropole et la ville de Nantes	08/10/2018 - 21/11/2018														
Restitution de l'avis	22/11/2018														
Instruction par le CNPN															
Saisine du CNPN	08/10/2018														
Instruction par le CNPN	08/10/2018 - 10/12/2018														
Restitution de l'avis	11/12/2018														
Instruction par l'autorité environnementale de l'étude d'impact modifiée															
Saisine de l'autorité environnementale	08/10/2018														
Instruction par l'autorité environnementale	08/10/2018 - 21/11/2018														
Restitution de l'avis	22/11/2018														
Saisine du Président du tribunal administratif	14/12/2018														

		2018				2019																					
		Décembre				Janvier					Février				Mars				Avril				Mai				
		49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Phase d'enquête publique (12 semaines)	14/12/2018 - 27/03/2019																										
Saisine du Président du tribunal administratif	14/12/2018																										
Désignation du Commissaire enquêteur ou de la Commission d'enquête	21/12/2018																										
Notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture et d'organisation d'enquête publique	21/12/2018																										
Saisine du Conseil municipal	14/12/2018																										
Saisine du Conseil métropolitain	14/12/2018																										
Durée de l'enquête publique	02/01/2019 - 04/02/2019																										
Limite de prise en compte de l'avis des collectivités	04/02/2019																										
Rencontre entre Commission d'enquête et porteur du projet	12/02/2019																										
Remise du rapport du Commissaire enquêteur	26/02/2019																										
Envoi, par le Préfet, du rapport d'enquête, au pétitionnaire	28/02/2019																										
Phase de décision (13 semaines)	04/03/2019 - 31/05/2019																										
Transmission par le Préfet, de éléments au CODERST	04/03/2019																										
Communication par le Préfet, au pétitionnaire, du projet d'arrêté préfectoral	04/03/2019																										
Formulation par le pétitionnaire, d'observations, si besoin	11/03/2019																										
CODERST	fin avril 2019																										
Arrêté préfectoral	au plus tard fin mai 2019																										

LES ÉTUDES SPÉCIFIQUES TECHNIQUES

L'ensemble des études décrites ci-dessous seront effectuées pendant le 1er semestre 2018. Certains éléments seront donc prêts et présentés en concertation préalable.

Pour finaliser l'étude d'impact, des études spécifiques doivent être réalisées :

- **Etude faune flore :**

cette analyse du site doit être faite sur les 4 saisons : elle a été réalisée entre l'été 2016 et l'été 2017. Le diagnostic a été publié sur le site de YelloPark et précise l'état de la faune et la flore avant intervention. Cela permet d'identifier des zones humides à préserver (ce qui n'est pas le cas sur la parcelle de La Beaujoire), des espèces animales protégées... et ainsi d'être en capacité de proposer des mesures de compensations en cas d'impact du projet sur l'environnement (mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser)).

- **Etude Air/Santé :**

Conformément à l'article L128-1 du code de l'environnement, cette étude permet de mettre en évidence la qualité de l'air, d'estimer la pollution de l'air générée par le projet et définir les impacts du projet sur l'environnement. Un diagnostic est nécessaire pour ne pas dégrader tous ces éléments avec le projet. Les analyses sont faites à partir de cartes : il ne devrait pas y avoir des mesure in-situ.

- **Etude Bruit :**

pour cet aspect, des mesures sur site du bruit constaté sont effectuées pendant le premier semestre 2018. L'objectif est d'analyser le site avant qu'un projet soit mis en œuvre et ainsi être en capacité de mesurer l'incidence de ce dernier. Les services de l'état qui instruisent l'étude d'impact s'assurent alors que l'environnement n'est pas dégradé, voir qu'il sera amélioré.

Etude de flux et déplacements : *une enquête sur les origines et destinations des véhicules a été effectuée en juin 2017. Avec ces données, un état des lieux des flux, déplacement et stationnement sur site a été précisé. Il est également prévu d'effectuer des modélisations dynamiques des flux, à la fois pour les véhicules et les piétons en situation de projet. En effet, le projet d'aménagement et le mobilier urbain sur place, doivent permettre une évacuation normale de 40 000 spectateurs en sortie de match. Les études iront au-delà de la parcelle pour analyser les flux engendrés par le projet sur un plus grand périmètre. Ces travaux se font en relation avec les services en charge de la mobilité de Nantes Métropole de manière à analyser et coordonner la conception du projet en intégrant les projets pouvant également avoir une incidence sur les flux dans le secteur.*



LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Pour conduire Le projet, les partenaires ont créé la société commune « YelloPark » détenue à 50% par le propriétaire du FC Nantes et à 50% par REALITES. Ils ont présenté l'esquisse d'un projet d'ensemble à Nantes Métropole, propriétaire actuel du stade de La Beaujoire et du foncier sur lequel il est implanté. Le projet repose sur la cession du terrain et de l'équipement existant dans le cadre d'une opération de gré à gré. Devenu propriétaire du foncier, YelloPark agira en qualité de maître d'ouvrage du projet.

6.1 DES OBJECTIFS PARTAGÉS AVEC NANTES MÉTROPOLE SUR LA BASE DES PROPOSITIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans le cadre des échanges préalables entre la collectivité et la société YelloPark, cinq principes fondateurs du projet ont été arrêtés :

- *Le financement doit être 100% privé. La Métropole n'interviendra ni dans le financement ni dans la garantie d'emprunt. Nantes et sa Métropole bénéficieront d'un stade neuf, aux normes internationales, sans que le coût ne porte sur les habitants. Le site, qui est celui de l'actuel stade, bénéficie déjà de l'ensemble des infrastructures nécessaires au fonctionnement d'un tel équipement. Par ailleurs, il est prévu que le projet, par le biais d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), prenne en charge la conception et le financement des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions que la société YelloPark réalisera sur le site.*

Le PUP est un outil de financement qui permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme) Le PUP est mis en œuvre par voie conventionnelle. C'est la convention qui établit le montant de la prise en charge privée

du coût des équipements publics, qui fixe les délais de paiement, les modalités de cette participation voire encore la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (ancienne taxe locale d'équipement). Cette convention doit de plus respecter le principe de lien direct avec l'opération de financement ou de participation ainsi que celui de proportionnalité qui précise que la construction ou l'aménagement concerné ne peut être fixé qu'à hauteur de la proportion dans laquelle les équipements seront utilisés par l'opération de mise à contribution.

- *Le futur stade devra maintenir le même nombre de places, proposées à des tarifs qui resteront modérés, pour les groupes de supporters : c'est ce public de passionnés qui fera le succès de la future enceinte.*

- *Le projet devra mettre en valeur le passé et les grandes heures de La Beaujoire, notamment avec la création d'un musée dédié au FC Nantes, qui retracera l'épopée des Canaris depuis 1943 et fera vivre la mémoire du stade.*

« Le financement du projet est basé en totalité sur des fonds privés. »

- *Les études d'élaboration du projet de quartier dans son ensemble seront menées par l'architecte-urbaniste d'envergure internationale, Dominique Perrault. Ce projet sera conduit dans le respect des objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat (PLH), avec un nombre de logements compris entre 1 500 et 2 000. Il entend faire preuve d'exemplarité en matière de valorisation de la nature en milieu urbain et de respect des exigences environnementales. L'objectif est de participer au rayonnement européen de la Métropole nantaise.*



- *Les porteurs de projet ont souhaité une large concertation associant toutes les parties prenantes autour de ce projet. C'est ce qui a été initiée à travers la saisine de la CNDP. Cette concertation a pour objectif de travailler le plan d'ensemble du stade et de ses abords et de définir ainsi le futur de tout le quartier.*
- Au sein de l'emprise du périmètre du terrain, Yellopark assurera la réalisation et le financement des équipements (réseaux, voies de desserte, stationnement à vocation privée et publique...).*
- En périphérie du terrain, des équipements sont également rendus nécessaires par le projet (liste à finaliser en parallèle de la conception du projet : passerelle modes doux, reprise de certaines voies dont création d'accès, parking...), ces aménagements seront réalisés par Nantes métropole et financés par l'opération Yellopark via le dispositif de PUP. La collectivité n'aura donc pas, in fine, à assumer le coût d'investissement dans les équipements rendus indispensables par le projet.*

Les négociations pour la mise en œuvre du projet vont donc se poursuivre dans le respect de ces objectifs, dans l'attente des résultats de la concertation préalable et de la présentation des premières intentions urbaines par Dominique Perrault.



6.2 LES MODALITES DE LA CESSION DU TERRAIN A YELLOPARK



Les premières discussions entre YelloPark et Nantes Métropole ont abouti à un accord pour engager une négociation en vue de la cession du site de La Beaujoire, dans le cadre d'une opération de gré à gré.

En vendant le terrain et les équipements, Nantes Métropole facilitera la réalisation de ce programme immobilier d'envergure. Le projet est un projet privé à l'initiative et de la responsabilité de Yellopark. Il n'est pas soumis aux obligations de marché public, et, a fortiori, de la notion de concession de travaux. La collectivité assumera son rôle de contrôle du respect de ses politiques publiques, de prise en compte des normes dans la conception des ouvrages, et de garant de la qualité du projet, notamment urbaine et architecturale dans le respect du document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Une première étape dans le processus de cession du site de La Beaujoire a été franchie le 1er décembre 2017 avec la signature d'un protocole d'accord tripartite (Nantes Métropole, la société YelloPark et le FC Nantes), dans le respect des

intérêts et des responsabilités de chacun. Ce document reprend les principes fondateurs du projet partagés entre les trois parties, identifie précisément le périmètre, précise les modalités de la future promesse de vente, les responsabilités de chacun et les conditions suspensives à l'opération, ainsi que les conditions d'élaboration future d'une convention de PUP. Cette convention précisera la nature et le nombre d'équipements publics qui doivent nécessairement être intégrés aux opérations de construction.

La promesse de vente sera signée à l'issue de la phase de concertation, de la prise en compte de ses conclusions dans le projet général et de la finalisation de celui-ci. Elle sera assortie de conditions suspensives classiques de ces ventes de gré à gré : obtention des autorisations d'urbanisme, obtention des financements, signature d'une convention de PUP, délibérations de Nantes Métropole portant désaffectation et déclassement du domaine public etc.

L'acte de vente sera signé, in fine, à la levée de ces conditions suspensives.

6.3 LE COÛT ET LE FINANCEMENT DU PROJET



La question du financement du projet YelloPark présente deux volets distincts, le financement moyen terme du projet urbain et le financement long terme du stade. La stratégie de financement décrite ci-dessous s'appuie sur des hypothèses financières non stabilisées (tableau de programmation et prix du foncier principalement).

1. LE FINANCEMENT DU PROJET URBAIN

Dans le projet YelloPark, le financement du projet urbain s'appuiera sur les règles de financement classiques des projets immobiliers.

Dans un premier temps, YelloPark sera une structure d'aménagement : elle aménagera les terrains qui seront ensuite allotés et construits dans le cadre d'opérations immobilières.

Les opérations d'aménagement (études techniques et réglementaires, terrassements, réseaux, les espaces publics etc.) présentent une marge opérationnelle normative. Le principal de la marge de l'opération d'aménagement sera réalisé sur une période de 5 ans à travers la revente des terrains aménagés aux opérateurs de chaque îlot constructible.

L'exécution financière du projet urbain exigera un apport en fonds propres des associés de 20 millions d'euros. Le déroulement opérationnel

du projet d'aménagement exige par ailleurs la mise en place d'un crédit d'opération de 40 millions d'euros environ qui sera structuré par un ensemble de banques régionales, habituées à réaliser ce genre de projet.

Les opérations de promotions immobilières hors aménagement (complexe sport santé bien être, bureaux, logements etc.) seront réalisées par des sociétés filles de YelloPark, actif par actif, avec des financements classiques de promotion immobilière. La part la plus importante de la marge opérationnelle sera donc réalisée au fil du temps dans les opérations de promotions immobilières, pendant les dix années du projet global.

Précision importante, les porteurs de projet imaginent également céder tout ou partie de la surface à construire à d'autres promoteurs immobiliers afin de fluidifier l'opération.

2. LE FINANCEMENT DU STADE

Le financement du stade neuf ou réhabilité s'appuie sur une structure financière simple et robuste :

- 50% de fonds propres ou de quasi fonds propres
- 50% de dette long terme (20 ans)

2.1. hypothèse privilégiée par le FC Nantes d'un stade neuf d'une valeur de 200 millions d'euros

Dans l'hypothèse d'un stade neuf représentant un coût global de 200 millions d'euros, il sera donc nécessaire de financer 100 millions d'euros de fonds propres et 100 millions d'euros de dette.

Les porteurs de projet ont affirmé depuis le début que l'intégralité de la marge de l'opération immobilière serait affectée au financement du stade. Il apparaît à ce moment du projet immobilier que l'objectif financier initial est respecté.

Le principal défi du financement de l'actif consiste à préfinancer la marge de l'opération qui va se matérialiser sur une période de 10 ans :

- Des fonds propres devront être injectés dans le projet de stade pendant la période initiale. Il est prévu d'injecter 20 millions d'euros dans le projet, mais cette somme devra être renforcée

par des investissements complémentaires adéquates car les partenaires bancaires ne prendront pas pour acquis l'intégralité de la marge future.

- En complément de ces fonds propres additionnels, les porteurs de projet envisagent éventuellement d'intégrer dans l'appel d'offre de construction du projet stade un volet financier comprenant un prêt à faire souscrire par l'entreprise générale qui sera sélectionnée pour la réalisation de l'équipement.

Les fonds propres complémentaires et le prêt « construction » devront être remboursés sur la durée de réalisation de l'opération en étant progressivement substitués par la marge du projet immobilier.

2.2. Hypothèse d'un stade réhabilité d'une valeur de 100 millions d'euros, écartée par la maîtrise d'ouvrage

La logique financière est identique entre les deux scénarios. Seul le montant d'investissement diffère ainsi que la qualité de l'ouvrage construit.

Les porteurs de projet explorent d'autres pistes de financement alternatives.

Le coût prévisionnel de construction du stade est indicatif : il a été déterminé en fonction des ambitions programmatiques et architecturales du projet, transmises par le Club à l'équipe d'architectes. Celle-ci, nommée en janvier 2018, n'est pas en mesure de transmettre des montants détaillés au moment où ce dossier est réalisé.

1- Coût de construction du stade : 160 M€ HT

Ce coût doit comprendre : l'enveloppe du stade, des parkings, une toiture couvrant tous les sièges, de multiples entrées pour accès fluides en tribunes, l'aire de jeu, des locaux administratifs, des espaces d'hospitalités, une coursive circulaire abritée, des places et accès PMR dans toutes les tribunes, un secteur visiteur séparé avec un accès direct en tribune, un musée, une boutique du club, un sports bar...

La couverture totale du stade est une option qui pourra ou non être comprise dans le montant annoncé. La décision sera prise en fonction des coûts et des propositions faites par les architectes.

2- Honoraires de conception et de gestion du projet, divers et aléas : 40 M€ HT

LES ALTERNATIVES AU PROJET ECARTÉES

PRÉAMBULE : LE CONTEXTE



Les premières réflexions sur la « modernisation » du stade actuel de La Beaujoire ont été lancées dès 2009 lors des discussions sur l'organisation de l'Euro de Football 2016. Nantes Métropole avait souhaité se porter candidate parmi les villes organisatrices et avait fait réaliser des études pour évaluer plusieurs scénarii de réhabilitation. Aucune solution viable et acceptable pour la collectivité publique, notamment d'un point de vue financier, n'avait été trouvée. Nantes Métropole avait alors renoncé à sa candidature.

En 2016, une autre étude a été menée. Aujourd'hui alors que le stade est toujours propriété de la Métropole, celle-ci a réaffirmé qu'elle ne souhaitait pas réaliser de lourds investissements avec des fonds publics, dans l'enceinte actuelle.

De son côté, le FC Nantes est prêt à engager des investissements conséquents entièrement privés, à condition de devenir propriétaire de

l'infrastructure. Par ailleurs, le Club considère qu'une rénovation structurelle ne répondrait pas à ses besoins énoncés précédemment et que seule la construction d'un nouveau stade est une alternative crédible et viable à long terme.

Nonobstant ce contexte, les tableaux comparatifs sur le plan technico-économique des avantages et inconvénients de quatre alternatives de « modernisation » du stade sont présentés. Ils présentent les possibilités suivantes :

- Un entretien durable du stade actuel sans travaux de rénovation structurelle, ni programme immobilier.*
- Une rénovation structurelle du stade actuel avec un programme immobilier.*
- Une rénovation structurelle du stade actuel sans programme immobilier.*
- La construction d'un nouveau stade sur un autre site.*

7.1 UN ENTRETIEN DURABLE DU STADE ACTUEL SANS TRAVAUX DE RÉNOVATION NI PROGRAMME IMMOBILIER



AVANTAGES

- *Préservation de l'histoire du stade.*
- *Moindre risque économique corrélé aux résultats sportifs.*
- *Impact nul sur le quartier environnant et l'accessibilité le temps des travaux, permettant aux habitudes du public de rester inchangées.*
- *Economie d'investissement à court terme.*
- *Absence de production de déchets à recycler et bilan carbone non impacté.*
- *Maintien de la gratuité du stationnement pour les usagers du stade, Parc des Expos et riverains.*
- *Maintien des infrastructures VRD, déjà présentes.*
- *Non modification des conditions de travail des commerçants ambulants.*
- *Absence de débat.*

INCONVENIENTS

- *Risque de ne plus être retenu pour les futurs grands événements : le stade ne répond plus aux standards des équipements modernes et ne s'inscrit plus en synergie avec les autres grands espaces d'accueil du public de la Métropole, notamment avec le Parc des Expositions.*
- *Affaiblissement de l'image de dynamisme du Club et de la Métropole, et perte de crédibilité face aux villes concurrentes ayant investi dans de grands projets d'équipements sportifs.*
- *Absence d'intégration urbaine du stade à son quartier environnant. Manque d'animation autour du stade en dehors des jours de matches. Le club reste un acteur occasionnel et le quartier déconnecté de la dynamique de développement métropolitain.*
- *Absence de nouveaux équipements et d'animations.*
- *Charge de l'entretien d'une infrastructure vieillissante qui continue de peser sur les comptes de Nantes Métropole – et donc des contribuables.*
- *Maintien du statut de locataire pour le FC Nantes.*
- *Non intégration des évolutions des normes de sécurité, d'accessibilité et environnementales.*
- *Aggravation de la vétusté du stade menant à terme à des travaux de rénovation coûteux à échéance de 5 à 10 ans.*
- *Absence d'investissement qui peut être perçue comme un manque de confiance en l'avenir de la part du Club et de la Métropole.*
- *Absence d'espace pour la création d'un musée du Club sur le site actuel.*

7.2 UNE RÉNOVATION STRUCTURELLE DU STADE ACTUEL AVEC UN PROGRAMME IMMOBILIER



AVANTAGES

- *Maintien de l'équipement pour un coût inférieur à celui de la construction d'un nouveau stade.*
- *Réduction de la quantité de déchets produits et bilan carbone plus favorable que pour une construction neuve.*
- *Impact réduit sur le quartier environnant et l'accessibilité le temps des travaux.*
- *Maintien des infrastructures VRD, déjà présentes.*
- *Envoi d'un signal positif et de confiance aux parties prenantes du monde du football et du sport et aux acteurs économiques.*
- *Notables améliorations techniques : connectivité ; contrôle d'accès informatisé dans toute l'enceinte du stade ; couverture des coursives ; sécurisation des accès aux espaces supporters : gestion sécurisé et indépendant de l'accès VIP ; extension des espaces hospitalités par une offre salon sans vue terrain ; amélioration de l'offre sanitaire (notamment pour les femmes).*
- *Création d'une deuxième pénétrante permettant d'accueillir des événements diversifiés sur le site, en particulier des concerts.*
- *Amélioration du confort des spectateurs par un prolongement de la toiture du stade.*
- *Préservation de l'histoire du stade et création d'un musée du FC Nantes.*

INCONVENIENTS

- *Incapacité à satisfaire des objectifs clés d'amélioration de l'accueil des différents publics : resteraient ainsi inchangés l'absence de proximité avec la pelouse, la verticalité des gradins, le manque de fluidité des accès, l'absence d'un toit amovible.*
- *Non amélioration de l'efficacité énergétique.*
- *Des recettes du club grevées tout au long de la rénovation progressive du stade (quatre ans) par la condamnation à tour de rôle de chaque tribune. L'ambiance du stade serait également affectée, avec un impact négatif sur la fréquentation.*
- *Un risque d'impact sur le projet sportif existe également.*
- *Forte dépendance à une architecture initiale qui peut s'avérer incompatible avec l'ensemble des améliorations souhaitées par le club.*
- *Sur le plan de l'accessibilité, la rénovation ne permet de créer qu'une seule entrée supplémentaire (au lieu d'entrées multiples en cas de construction), donc un bénéfice moindre pour la fluidité et l'accessibilité.*

7.3 UNE RÉNOVATION STRUCTURELLE DU STADE ACTUEL SANS PROGRAMME IMMOBILIER



AVANTAGES

- *Maintien de l'équipement pour un coût inférieur à celui de la construction d'un nouveau stade.*
- *Envoi d'un signal positif et de confiance aux parties prenantes du monde du football et du sport et aux acteurs économiques.*
- *Absence d'impact sur le quartier environnant et d'accessibilité le temps des travaux.*
- *Maintien des infrastructures VRD, déjà présentes.*
- *Bilan carbone plus favorable que pour une construction neuve.*
- *Notables améliorations techniques : connectivité ; contrôle d'accès informatisé dans toute l'enceinte du stade ; couverture des coursives ; sécurisation des accès aux espaces supporters : gestion sécurisé et indépendant de l'accès VIP ; extension des espaces hospitalités par une offre salon sans vue terrain ; amélioration de l'offre sanitaire (notamment pour les femmes).*
- *Création d'une deuxième pénétrante permettant d'accueillir des événements diversifiés sur le site, en particulier des concerts ou la coupe Davis.*
- *Amélioration du confort des spectateurs par un prolongement de la toiture du stade.*
- *Préservation de l'histoire du stade et création d'un musée du FC Nantes.).*
- *Non modification des conditions de travail des commerçants ambulants.*

INCONVENIENTS

- *Absence de volonté de financements publics ou privés identifiés en 2017.*
- *Des recettes du club grevées tout au long de la rénovation progressive du stade (quatre ans) par la condamnation à tour de rôle de chaque tribune. L'ambiance du stade serait également affectée, avec un impact négatif sur la fréquentation.*
- *Un risque d'impact sur le projet sportif existe également.*
- *Impossibilité de répondre à une demande du marché non satisfaite à ce jour, d'un ajout de 2000 hospitalités, répondant aux standards qualitatifs attendus.*
- *Incapacité à satisfaire des objectifs clés d'amélioration de l'accueil des différents publics : resteraient ainsi inchangés la proximité avec la pelouse, la verticalité des gradins, le manque de fluidité des accès, l'absence d'un toit amovible, les espaces verts.*
- *La rénovation ne permet de créer qu'une seule entrée supplémentaire : la fluidité et l'accessibilité ne sont donc pas complètement satisfaisantes.*
- *La création d'une deuxième pénétrante entraînant la perte de 1 000 places en virage populaire (dont dans le KOP actuel) et un renchérissement élevé des coûts, compte tenu de l'impact (dévoiement des réseaux eaux, électricité, fibre...).*
- *Coût élevé de l'amélioration de l'offre sanitaire.*
- *Absence d'intégration urbaine entre le stade et le quartier de vie. Le stade reste un acteur occasionnel et le quartier déconnecté de la dynamique métropolitaine.*
- *Absence de bénéfices induits par l'aménagement de nouveaux espaces verts et la construction de nouveaux équipements sur l'animation de la vie de quartier à La Beaujoire.*

7.4 LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU STADE SUR UN AUTRE SITE



AVANTAGES

- Grande liberté de conception sur un terrain nu, avec parcelle plus grande (parking, voies d'accès...).
- Création d'un lieu homogène et fonctionnel avec la possibilité de regrouper près du stade le centre d'entraînement des pros et le centre de formation.
- Forte réduction des nuisances pour les riverains lors des journées d'activités du stade.
- Création d'un nouveau pôle de vie pour Nantes Métropole.
- Désengorgement du quartier de La Beaujoire et de ses accès.
- Intégration dans le projet d'un lieu d'histoire du Club.

INCONVENIENTS

- Pas de terrain identifié à proximité de la ville qui soit facilement desservi par les transports publics et routiers.
- Eloignement du stade et mauvaise accessibilité pour les publics.
- Les supporters perdent le repère historique de La Beaujoire auxquels ils sont attachés.
- Création d'un équipement sportif éloigné de centres de vie, donc non porteur de mixité sociale et urbaine.
- Prémption conséquente de terres agricoles ou naturelles.
- Coûts potentiels de création des infrastructures de desserte VRD très conséquents.
- Absence de bénéfices induits à La Beaujoire.
- Bilan carbone moins favorable que celui d'un maintien en l'état ou d'une rénovation du stade.
- Potentielle opposition d'associations environnementales et de riverains touchés par l'arrivée d'un stade dans leur environnement.

8.1 Liste des études techniques et des documents, accessibles en ligne sur le site www.yellopark.fr

1. Diagnostic faune, flore et habitats sur le site de La Beaujoire :
[Consulter](#)
2. Etude de déplacements – les impacts du projet « Yellopark » sur les déplacements :
[Consulter](#)



8.2 La pré-concertation et les documents accessibles sur le site

www.yellopark.jenparle.net

Avant que YelloPark ne saisisse la Commission nationale du débat public (CNDP), en novembre 2017, un dialogue avec les parties prenantes s'est engagé en amont de l'identification des équipes conseils et d'architectes. Ce processus initial, constitué d'entretiens individuels ou collectifs, et

de travaux avec des groupes d'acteurs cibles, a commencé en juillet 2017. Il s'est intensifié entre octobre 2017 et janvier 2018. Il avait pour objectifs d'informer sur la naissance du projet, de réaliser un diagnostic partagé des usages et des enjeux et d'identifier les attentes en termes de pratiques et de cadre de vie pour le quartier de demain. Ce travail de consultation a préparé la concertation préalable décidée par la CNDP. Il a été mené avec cinq groupes de travail et lors d'un parcours exploratoire avec le grand public, prolongé en ligne grâce à une carte participative.





- **Le groupe des acteurs de la vie de quartier** a accueilli des associatifs et représentants du quartier lors de deux réunions : les 6 novembre et 1er décembre 2017. Ces réunions ont permis de lister les questions soulevées par le projet et d'approfondir la mémoire et la transformation du secteur, le fonctionnement actuel du quartier, les synergies avec le quartier existant, les impacts du projet et des travaux sur la vie du quartier, notamment en termes de circulation et de stationnement.
- **Le groupe des acteurs de l'accessibilité, des flux et de la sûreté** s'est réuni le 7 décembre 2017. Des représentants de la préfecture, des forces de l'ordre, des pompiers, du transport métropolitain et des collectivités compétentes ont étudié ensemble les besoins et contraintes d'accès au stade et à l'intérieur de l'enceinte (aménagement, stationnements, sécurité).
- **Le groupe des acteurs du rayonnement économique** a été constitué lors d'une présentation du projet à la CCI Nantes St-Nazaire, le 17 novembre 2017. Les membres de la CCI ont alors voté une motion de soutien à la poursuite du projet. Une seconde réunion, tenue le 7 décembre 2017, s'est penchée sur les conditions du rayonnement de l'opération YelloPark, son intégration et les synergies possible entre le futur quartier et les activités de la métropole. Les conditions pour venir travailler à YelloPark ont également été étudiées.





- Le groupe des partenaires du FC Nantes** a été réuni à deux reprises, les 6 novembre et 19 décembre 2017. Il a exprimé ses réactions et questionnements à l'annonce du projet. Ces réunions ont permis d'approfondir plusieurs sujets : l'insertion du stade dans le quartier, la jauge du nouveau stade, le niveau de services attendu en matière d'hospitalités et d'évènements, le transfert vers le nouveau stade. Les partenaires ont également émis différentes idées pour faire du stade un équipement rayonnant au-delà du sport et de la Métropole.
- Le groupe des supporters du FC Nantes** est constitué de représentants des associations de supporters. Il s'est réuni deux fois : les 17 novembre et le 13 décembre 2017. Après un diagnostic du fonctionnement actuel du stade, des idées pour le projet ont été développées concernant les accès au stade, la fan zone, le kop, la façade du stade, les espaces publics, le niveau de services attendu en matière d'ambiance, de sécurité, de restauration, de lieu d'histoire du FC Nantes.



• **Le parcours exploratoire grand public.** Le 25 novembre 2017, une rencontre d'information publique sur la concertation et le projet s'est tenue au parc des expositions de Nantes. Elle avait pour objectif de donner la parole aux usagers et habitants du quartier à travers un parcours exploratoire sur site. Les participants ont exploré le stade et ses alentours ; ils ont

raconté leur histoire, leurs expériences, leur vision du fonctionnement actuel de La Beaujoire après avoir choisi les lieux et les problématiques sur lesquelles ils souhaitaient s'exprimer : la nature et les paysages, les déplacements et le stationnement, les abords du stade, le stade, les quartiers environnants.



Liste des documents de la pré-concertation, accessibles sur le site www.yellopark.fr et yellopark.jenparle.net :

1. COMPTE RENDU DES ATELIERS « PARTENAIRES FC NANTES » :

- Atelier 1 du 6 novembre 2017 :

[Consulter](#)

- Atelier 2 du 19 décembre 2017 :

[Consulter](#)

2. COMPTE RENDU DES ATELIERS « SUPPORTERS FC NANTES » :

- Atelier 1 du 17 novembre 2017 :

[Consulter](#)

- Atelier 2 du 13 décembre 2017 :

[Consulter](#)

3. COMPTE-RENDU DES ATELIERS « VIE DE QUARTIER »

- Atelier 1 du 6 novembre 2017 :

[Consulter](#)

- Atelier 2 du 1er décembre 2017 :

[Consulter](#)

4. COMPTE-RENDU DE L'ATELIER « ACTEURS ECONOMIQUES » DU 7 DECEMBRE 2017 :

[Consulter](#)

5. COMPTE-RENDU DE L'ATELIER « ACCESSIBILITÉ, FLUX, SURETÉ » DU 7 DECEMBRE 2017 :

[Consulter](#)

6. PRÉSENTATION FAITE LORS DU PARCOURS EXPLORATOIRE AVEC LE GRAND PUBLIC, LE 25 NOVEMBRE 2017 :

[Consulter](#)

7. COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'INFORMATION DU 6 DECEMBRE 2017 :

[Consulter](#)

8. COMPTE-RENDU BILAN PRE-CONCERTATION – ATELIER TOUS ACTEURS DU 11 JANVIER 2018 :

[Consulter](#)

8.3 Protocole d'accord entre la Métropole de Nantes, le FC Nantes et YelloPark :

[Consulter](#)

8.4 Courrier de Johanna Rolland, Présidente de la Métropole à l'attention de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) :

[Consulter](#)

8.5 Synthèse du Rapport UEFA - Chiffres clés :

[Consulter](#)

8.6 Questions et réponses du maître d'ouvrage sur le projet urbain et le projet stade :

[Consulter](#)

8.7 Etudes de faisabilité – Rénovation de la Beaujoire – Sportfive - avril 2009 :

[Consulter](#)

8.8 Etude de faisabilité – Réhabilitation de la Beaujoire – ISC – avril 2009 :

[Consulter](#)

8.9 Etude – Stade réhabilité avec projet urbain – AIA – 2016 :

[Consulter](#)





www.yellopark.fr
contact@yellopark.fr