

sadmod Fabrique **urbaine** & créative
de l'île de Nantes



© F. MARCIZ



île de
Nantes

**La ville sur-mesure
s'invente dans le nouveau
quartier République !**



≡ COMMUNIQUE DE SYNTHÈSE ÎLE DE NANTES

La ville sur-mesure s'invente dans le nouveau quartier République !

Le lancement de l'urbanisation du nouveau quartier République marque une nouvelle étape importante pour le développement de l'île de Nantes. Il se développera dans les **10 prochaines années** entre le boulevard de l'Estuaire au nord et le futur CHU au sud, sur environ **20 hectares**. Les premiers chantiers de construction sont lancés, avec les opérations 5Ponts et O-Slow, pour une livraison en 2020.

Pièce majeure de l'aménagement du sud-ouest de l'île, ce quartier s'inscrira dans la continuité du quartier de la création, en prolongeant l'esprit, les ambiances, et la diversité des formes urbaines. Il sera desservi par des transports en commun performants (deux nouvelles lignes de tramway sont programmées, en complément du Chronobus C5 déjà existant) et traversé par deux « lignes de vie » qui le raccrocheront à l'existant :

- à l'est, un axe venant du cœur historique par le pont Haudaudine, la rue Louis Blanc, la place de la République et la rue des Marchandises ;
- à l'ouest, un axe reliant directement le quai de la Fosse à Rezé, via le pont Anne de Bretagne, le boulevard Léon Bureau et le pont des Trois-Continents.

Sur le plan paysager, la nature s'immisce dans tous les interstices, créant ainsi des ambiances propices au bien-être, à la vie de quartier et aux échanges entre voisins.

Par sa dimension, ce quartier permettra de développer **275 000 m² d'opérations immobilières associant tous les ingrédients d'un quartier de cœur métropolitain**. Son urbanisation progressera dans une logique d'est en ouest, le périmètre englobant l'axe Léon Bureau prolongé.

Environ **2000 logements** seront réalisés dont 55% sociaux et abordables permettant d'encourager l'installation de tous - et particulièrement de familles - en cœur de ville, **75 000 m² de bâtiments tertiaire**, mais également **25 000 m² de rez-de-chaussée commerciaux/activités** permettront de développer environ **4 000 nouveaux emplois sur ce nouveau quartier**.

Au côté du futur CHU île de Nantes, le quartier République accueillera également en 2026, la **nouvelle Faculté de Santé de Nantes**, associant Faculté de Médecine, l'UFR d'Odontologie, les écoles d'infirmiers, de sage-femme, de kiné... au sein d'un nouvel équipement pour **7 500 étudiants**.



SOMMAIRE

- 1 • L'ÎLE DE NANTES, CŒUR DE MÉTROPOLE
GUIDÉ PAR LA NATURE ET LE LIEN
AU FLEUVE page 4**
- 2 • *DU QUOTIDIEN AU MÉTROPOLITAIN,
LA VILLE PAR LES USAGES MANIFESTE
DURABLE POUR L'ÎLE DE NANTES page 5***
 - L'île des communs
 - L'île des mobilités complices
 - L'île résiliente
 - L'île du bien-être
- 3 • LE SUD-OUEST ET LES GRANDES
MUTATIONS À VENIRpage 10**
- 4 • QUARTIER RÉPUBLIQUE, NOUVEAU
QUARTIER NANTAIS page 11**
 - Présentation générale
 - Le vivre-ensemble et la nature comme fils conducteurs
 - Un quartier vivant, quatre grands principes urbains
 - La mutualisation à l'échelle du grand îlot
pour une ville plus vertueuse
 - La programmation, un quartier mixte et intense
 - Les premières consultations

1 L'ÎLE DE NANTES, CŒUR DE MÉTROPOLE GUIDÉ PAR LA NATURE ET LE LIEN AU FLEUVE

Johanna Rolland et les équipes de la Samoa ouvrent un nouveau chapitre de la métamorphose de l'île de Nantes engagée depuis près de 20 ans. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, désignée fin 2016 à la suite d'un dialogue compétitif, et pilotée par l'atelier **Jacqueline Osty & associés** (paysagiste-urbaniste, mandataire du groupement) et **Claire Schorter** (architecte-urbaniste)*, est chargée de poursuivre jusqu'en 2024 le projet mené précédemment par Alexandre Chemetoff (2000-2010), puis par l'équipe d'Anne Mie Depuydt (agence uapS) et Marcel Smets (2010-2016).

Le projet de Jacqueline Osty et Claire Schorter s'inscrit dans un ensemble plus global de développement de la centralité métropolitaine, poursuit le développement des liens avec la Loire et développe plus que jamais la nature en ville.

D'est en ouest, l'esprit du fleuve refait surface à travers l'installation d'une trame d'espaces publics qui tisse le lien entre les différents quartiers de l'île et dessine une promenade continue entre les parcs imaginés à l'ouest (le grand parc de Loire au sud, la Boire Saint Anne et le parc Prairie-au-duc) et le Cra-pa de la pointe est. La structure végétale déployée entre la pointe maritime et la pointe fluviale de l'île est complétée d'un maillage nord-sud, avec une série de cheminements créant des liens d'une berge à l'autre, et favorisant ainsi les circulations à pied et à vélo. La nature s'immisce dans une multitude de petits espaces, elle devient le fil conducteur du projet d'aménagement.

Après deux années de travail de conception et d'études urbaines, en association étroite avec toutes les parties prenantes de la fabrique urbaine (services de la collectivité, élus, citoyens, entreprises...), l'équipe a pu affiner et enrichir sa vision pour l'île de Nantes, en intégrant toutes les composantes programmatiques.

Plusieurs échelles ont été abordées :

- un travail global et stratégique à l'échelle de l'île, pour poser le cadre d'intervention général et préciser les grands concepts urbains et paysagers ;
- un travail plus fin de définition du grand quartier sud-ouest qui concentre les principales mutations à venir ; et plus particulièrement, la **conception du nouveau quartier République**, première pièce urbaine qui se déploiera sur 20 hectares au nord du futur CHU, avec des livraisons échelonnées entre 2020 et 2026 ;
- les études de faisabilité pour la conception d'opérations immobilières et d'espaces publics à l'échelle des quartiers, dans le tissu urbain existant.

**AJOA-Schorter sont associés à MA-GEO (bureau d'études génie urbain), Roland Ribi & associés (bureau d'études mobilités), Quand même (exploration, participation) et Concepto (conception lumière).*

« L'île de Nantes est un moteur de l'attractivité de la métropole. Avec les projets que nous avons lancé sur le centre-ville nantais, le Bas-Chantenay, EuroNantes, Pirmil-les-Isles, elle est la pièce essentielle d'un grand cœur métropolitain qui se retourne vers la Loire. L'île de Nantes, c'est aussi l'un des rares projets urbains français de dimension européenne. C'est un laboratoire d'urbanisme souvent pris en modèle. Après le travail mené par Alexandre Chemetoff puis Marcel Smets et Anne-Mie Depuydt, j'ai ouvert une nouvelle étape du projet en le confiant à Jacqueline Osty et Claire Schorter. Grâce à leurs réflexions paysagères et urbaines, cette notion de laboratoire reprend aujourd'hui tout son sens. Mon ambition, sur l'île, avec les équipes de la Samoa, c'est de réinventer un nouveau modèle d'urbanisme en France, un nouvel urbanisme « à la nantaise », à l'échelle du futur quartier République. »

Johanna Rolland

MAIRE DE NANTES ET PRÉSIDENTE DE NANTES MÉTROPOLE ET DE LA SAMOA

2 DU QUOTIDIEN AU MÉTROPOLITAIN, LA VILLE PAR LES USAGES — MANIFESTE DURABLE POUR L'ÎLE DE NANTES

« Avec cette idée de manifeste durable, **c'est vraiment la ville « sur mesure » que je veux voir émerger à Nantes.** Je veux rompre avec la standardisation de la ville. Les réflexions de Jacqueline Osty et Claire Schorter répondent à cette ambition avec la volonté de travailler chaque nouvel îlot de l'île de Nantes dans la finesse, à l'échelle du voisinage, du lieu de vie. Penser plusieurs façons d'y habiter et d'y travailler. Laisser ouverte l'imagination pour réaliser des opérations pionnières, sans cahier des charges défini. Laisser possible toutes les formes architecturales. Laisser la nature envahir les rues. Penser les relations de voisinage et les espaces partagés comme le socle du projet architectural. En somme faire que chaque îlot soit **une sorte de « hameau métropolitain »**, ancré à la fois dans l'intensité du grand projet - car on est sur l'île de Nantes ! - et dans l'intimité du logement, de la vie quotidienne - car à Nantes, la qualité de vie, la douceur de vivre, c'est une réalité et ce doit être partout. »

Johanna Rolland

MAIRE DE NANTES ET PRÉSIDENTE DE NANTES MÉTROPOLE ET DE LA SAMOA

L'île de Nantes se construit depuis 15 ans sur de grands objectifs politiques qui perdurent et au centre d'une volonté politique renouvelée : **construire une nouvelle centralité métropolitaine qui se retourne vers la Loire.**

Le projet affiche aujourd'hui l'**ambition de s'intéresser à la fois à ce qui relève du quotidien (habiter, travailler, aller à l'école, rencontrer ses voisins...) et du rayonnement métropolitain de l'île (accueillir de grands équipements comme le CHU ou des établissements d'enseignement supérieur, offrir des lieux touristiques emblématiques...).**

Aux étapes successives du projet, la Samoa et les urbanistes de l'île de Nantes ont proposé des démarches durables, vertueuses, de construction du projet. Aujourd'hui, alors que se prépare la construction d'un nouveau quartier au sud-ouest de l'île et du futur CHU, que la métropole nantaise affiche son ambition de transition énergétique, la Samoa renouvelle son approche et propose un **« Manifeste pour une île durable »**.

Élaboré en concertation avec les urbanistes, les citoyens, les acteurs institutionnels et économiques, ce manifeste **exprime l'ambition, la vision que la Samoa porte pour le projet.** Il identifie quatre lignes directrices qui donnent un sens fort au projet : **l'île des communs, l'île des mobilités complices, l'île du bien-être et l'île résiliente.**



Au fil du temps, le projet urbain de l'île de Nantes a affirmé une méthode qui lui est propre et constitue désormais sa marque de fabrique: **l'attitude ouverte d'accueil de projets, une envie et une capacité à expérimenter, l'imbrication forte entre culture, création et projet urbain et enfin la participation citoyenne** qui s'est fortement accentuée ces dernières années. L'ensemble de ces principes sont réaffirmés aujourd'hui.

Le Manifeste durable s'intéresse avant tout aux usages: avant la performance technique ou technologique, nous recherchons la qualité des usages de la ville que nous produisons, pour une ville où il fait bon vivre, travailler et se promener.

« Le Manifeste pour une île durable est un document simple, accessible à tous, qui sert de guide à tous les partenaires du projet et permet à chacun de contribuer à l'ambition qui est donnée. Ce document de référence est le fruit d'un travail collaboratif très largement ouvert qui a associé services de Nantes métropoles, habitants, acteurs et partenaires de la filière des industries créatives et culturelles. Les quatre grandes orientations se déclinent en actions, réalisées ou projetées, à trois échelles : celle du projet urbain et de l'espace public, celles des opérations immobilières et du logement, et celles des actions de proximité qui relèvent davantage de l'animation et du quartier. »

Jean-Luc Charles
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SAMOA

LE MANIFESTE DURABLE DE L'ÎLE DE NANTES, UN GUIDE POUR LE PROJET

4 ORIENTATIONS QUI DONNENT UN SENS FORT AU PROJET



L'ÎLE DES COMMUNS

Accélérer la mise en place
d'une culture du bien commun,
faire ensemble



L'ÎLE DES MOBILITÉS COMPLICES

Faire la part belle aux mobilités
actives, anticiper l'évolution
des pratiques de mobilités



L'ÎLE DU BIEN-ÊTRE

Favoriser la santé et le bien-être
des habitants et usagers



LE MANIFESTE DURABLE DE L'ÎLE DE NANTES

Du quotidien au métropolitain,
la ville par les usagers



L'ÎLE RÉSILIENTE

Limiter l'empreinte écologique
du projet, favoriser le ré-emploi



L'ÎLE DES COMMUNS

- **Accueillir toutes les populations et favoriser tous les usages**, un projet pour tous les publics.
- **Encourager la coproduction et la concertation** pour une meilleure appropriation du projet et un meilleur vivre ensemble.
- **Susciter la création de communautés habitantes et permettre les usages partagés**, la mutualisation des lieux et des services (espaces extérieurs de voisinage, salle de sport, buanderie, atelier de bricolage, terrasse partagée...).
- **Être un territoire d'accueil des initiatives** et de développement des nouvelles économies (ICC, ESS, économie circulaire).



EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE

Chantier participatif sur le square Biesse dans le cadre
de la démarche Iltopia, quartier historique
République-Les Ponts



EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE

En janvier-février 2018, un groupe de citoyens a pu travailler
sur des préconisations pour le futur quartier République,
en matière de bien-être.

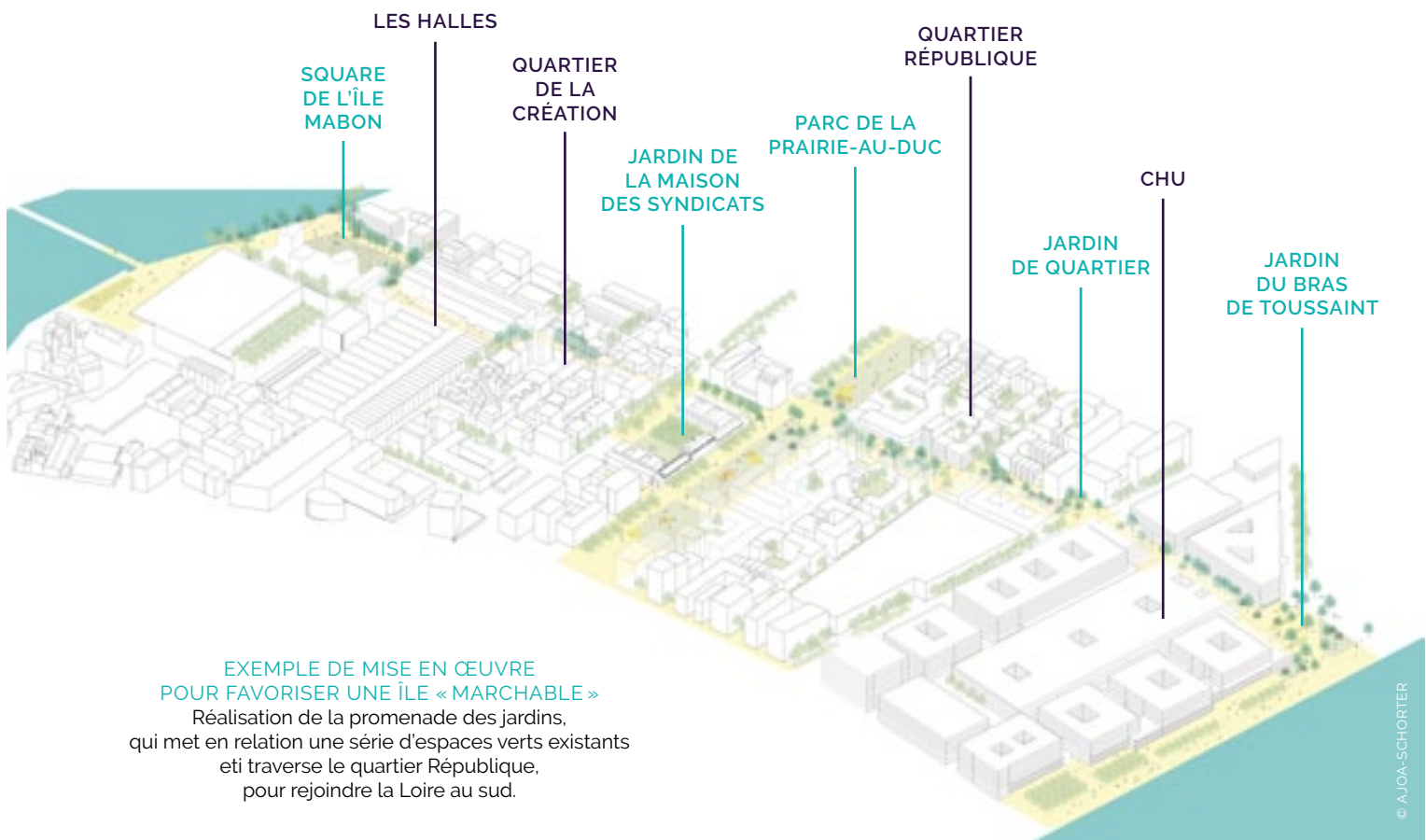


L'ÎLE DES MOBILITÉS COMPLICES

- **Construire une île « marchable »** : tracés et cheminements, partage de l'espace public, finesse de la maille urbaine, attractivité des rez-de-chaussée, accessibilité pour tous.
- **Faire place au vélo** : au sein de l'espace public et des opérations immobilières, place à tous les vélos, offre de services aux cyclistes.
- **Anticiper une ville multimodale** : place raisonnée de la voiture, développement des TC (dont navette fluviale) et des nouvelles micro-mobilités.
- **Développer les services de mobilité** : mutualisation du stationnement, voiture partagée, offre intermodale, lissage des déplacements sur la journée, gestion du dernier kilomètre.



EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE SUR LES BERGES NORD
L'aménagement du quai Hoche, favorable aux mobilités douces.



EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE POUR FAVORISER UNE ÎLE « MARCHABLE »

Réalisation de la promenade des jardins, qui met en relation une série d'espaces verts existants et traverse le quartier République, pour rejoindre la Loire au sud.



L'ÎLE RÉSILIENTE

- **Rendre l'île fertile** : dépollution et renaturation des sols, biodiversité, trame noire et cycle de l'eau.
- **Réemployer au maximum et réduire l'impact carbone** : réutilisation des ressources et des bâtiments existants, éco-conception, valorisation des déchets (réemploi de matériaux de démolition en sous-couche de voirie).
- **Permettre les usages temporaires et l'évolutivité des lieux**, pour l'espace public comme pour le bâti (usage temporaire de hangars portuaires, de bâtiments industriels, d'une partie du MIN, retrouver la mitoyenneté et l'évolutivité de la ville...).
- **Installer une « intelligence énergétique »** : maîtrise des consommations, dispositif d'autoproduction et d'autoconsommation d'électricité (microgrids), régulation thermique (îlot de fraîcheur).



La braderie des Ecosolies au Solilab.



RENDRE L'ÎLE FERTILE

Engager une démarche de renaturation des sols.



L'ÎLE DU BIEN-ÊTRE

- **Amener la nature (y compris productive) et la Loire en ville** : système de parcs, ferme urbaine, frontages*.
- **Augmenter le confort** dans son logement et au travail : logements traversants, cages d'escalier éclairées naturellement, espaces extérieurs de détente au bureau...
- **Favoriser l'activité physique et les pratiques sportives en extérieur.**
- **Donner l'occasion de « faire une pause »** : lieux de déconnexion, lieux de convivialité, offre culturelle et de loisirs.
- **Encourager la solidarité**, l'entraide et contrer la solitude.

* Le « frontage » désigne un espace privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment. Cet espace pourra faire l'objet d'une appropriation par les habitants, sous forme de jardins ou d'espaces partagés, pour animer la rue.



EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE SUR LE QUAI DOUMERGUE pour développer la pratique sportive libre en ville.



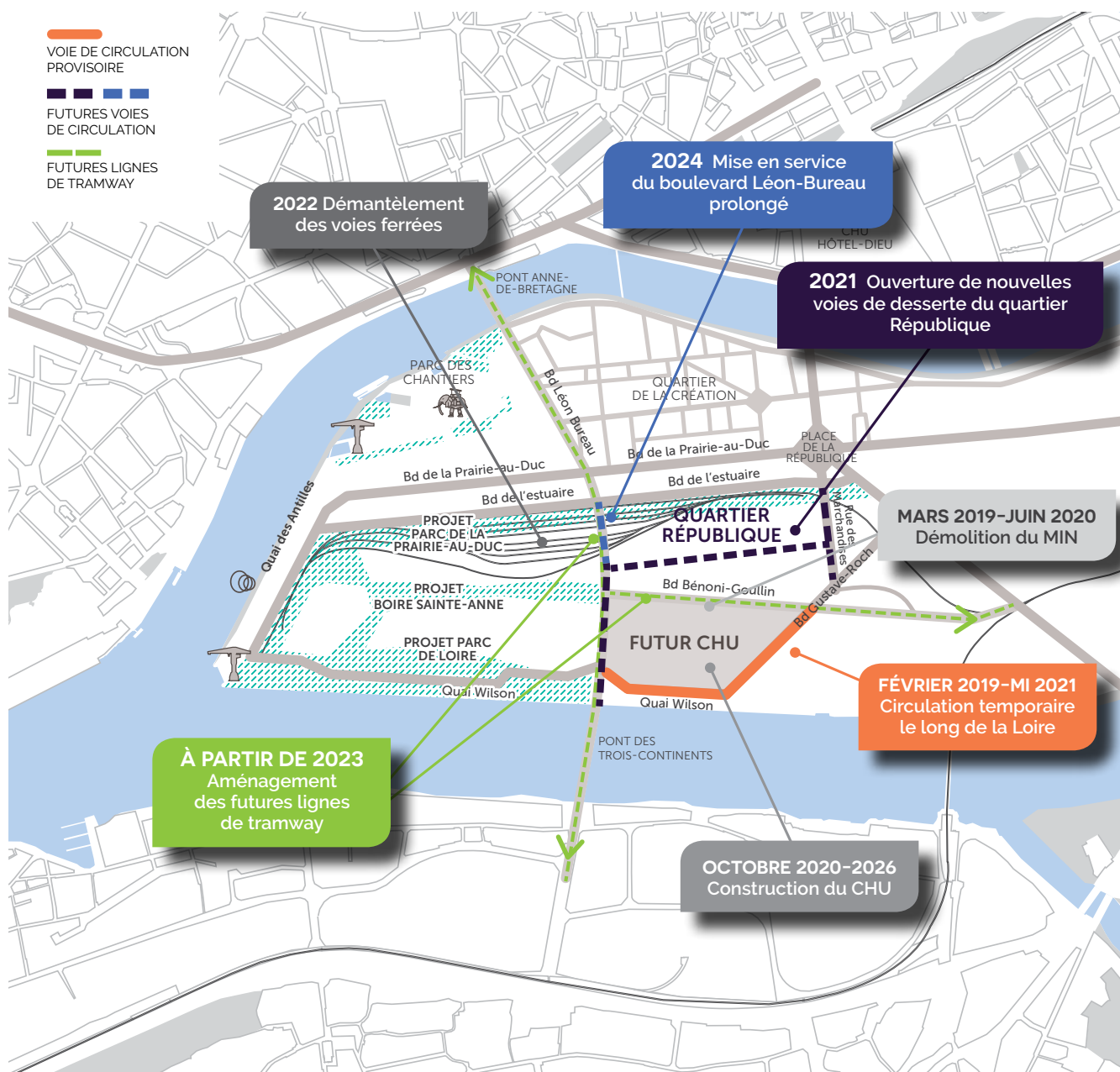
EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE POUR DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE À L'ÉCHELLE DE LA POINTE OUEST

Création d'un système de parcs, qui s'inscrit dans un ensemble à l'échelle du grand paysage de la pointe (Loire, parc de Pirmil-les-îles, jardin extraordinaire du Bas-Chantenay).

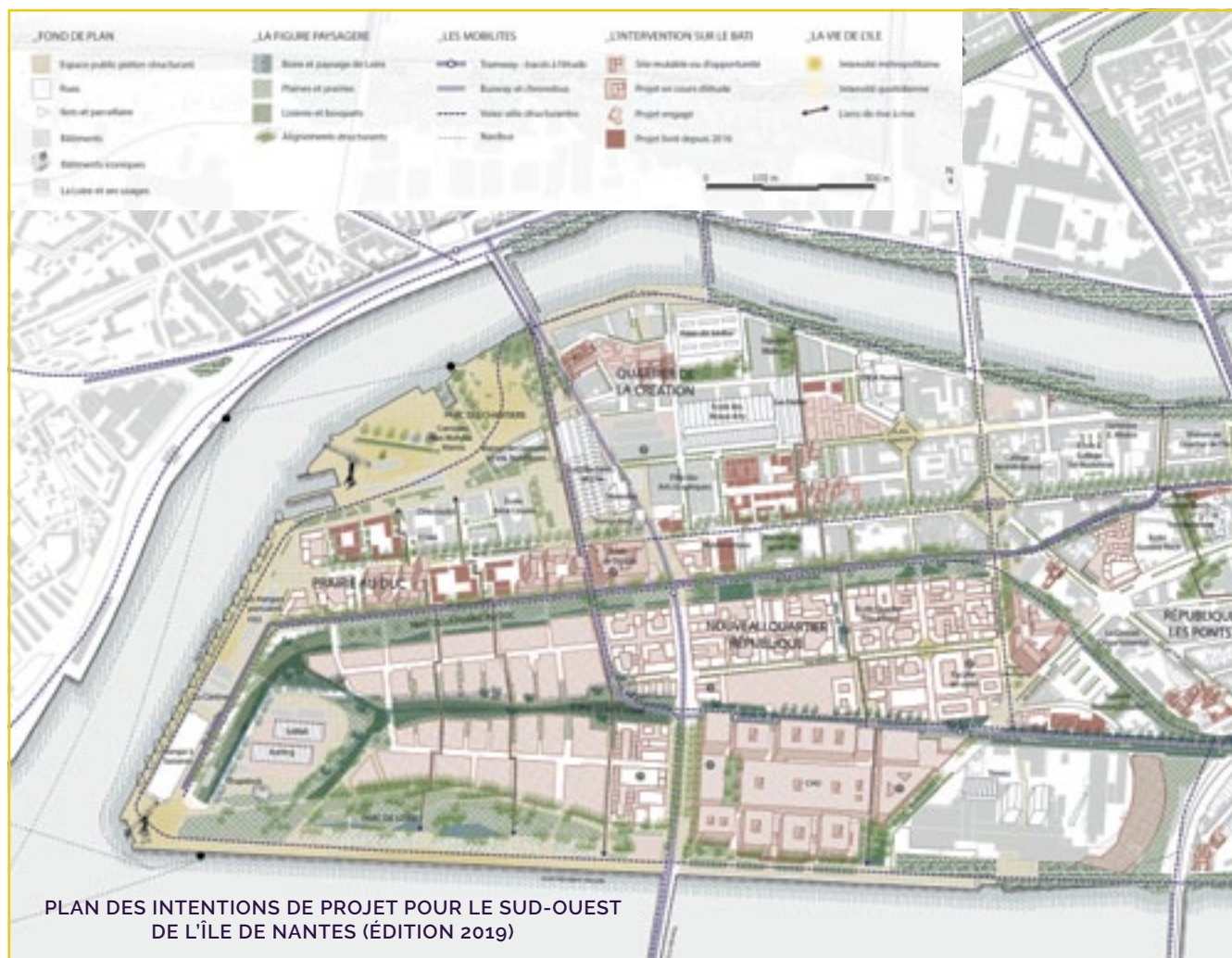
3 LE SUD-OUEST ET LES GRANDES MUTATIONS À VENIR

La démolition du Marché d'intérêt national (MIN) qui a débuté au printemps 2019, suivie du démantèlement du faisceau ferroviaire en 2022 lancent **une nouvelle phase du projet de l'île de Nantes sur grand quartier le sud-ouest, avec un potentiel de développement de 80 hectares.**

La livraison du quartier République est calée sur l'ouverture du futur CHU, en 2026. Compte-tenu de la libération progressive du site, il se développera d'est en ouest, démarrant avec la livraison des opérations des 5Pons et O'slow en 2020.



4 LE QUARTIER RÉPUBLIQUE, NOUVEAU QUARTIER NANTAIS



© AJOA-SCHORTER

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le nouveau quartier République constitue la première pièce urbaine de l'aménagement du grand sud-ouest de l'île. Le départ du Marché d'Intérêt National (MIN) en 2019 et du faisceau ferré en 2022 permet d'envisager l'urbanisation de ce vaste secteur. Le quartier République fait la couture entre le quartier de la création au nord et le futur CHU au sud et se déploie de part et d'autre du boulevard Léon-Bureau prolongé jusqu'au Pont des Trois-Continents. Il se développera d'est en ouest sur une vingtaine d'hectares, et représente un potentiel de 275 000 m² de constructions à l'horizon 2026.

La conception des grands principes de ce nouveau quartier est le fruit de deux années de travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AJOA-Schorter.

Il s'inspire en profondeur de l'identité de l'île, pour créer ici un quartier pour tous (jeunes, moins jeunes, actifs ou pas, familles et personnes seules...), vivant et diversifié sous toutes ces formes, qui sorte d'une logique de standardisation.

Pourquoi le « quartier République » ?

Le choix du nom « République », s'explique par le fait qu'il est ancré dans la continuité urbaine du quartier existant, autour de la place de la République, reprenant ses gabarits, sa mixité sociale et urbaine, poursuivant ses tracés historiques, dans un esprit faubourien.

Les citoyens donnent leur avis !



© JEAN-DOMINIQUE BILLAUD

Dans la continuité de la concertation engagée à l'occasion du dialogue compétitif en 2016, l'atelier citoyen de l'île de Nantes, regroupant une trentaine de personnes, continue d'être impliqué dans la conception du projet urbain. À ce titre, un nouvel atelier a été mis en place en janvier 2018 pour contribuer à la réflexion autour du futur quartier dit « République ».

Il a été notamment proposé à cet atelier de mener une réflexion autour de la question du bien-être et de la santé au sein du futur quartier République.

L'objectif était de formuler des **préconisations citoyennes** pour guider la Samoa, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine AJOA – Schorter, les opérateurs immobiliers ou encore et les **architectes** dans le cadre des consultations à venir

L'atelier a donc formulé 5 préoccupations majeures :

- **Un quartier où l'on respire** : perspectives, espace, lumière
- **Un quartier doté d'une forte mixité sociale et fonctionnelle** : mixité, croisement des publics et des générations, espaces de rencontre
- **Un quartier végétal, des arbres fruitiers** : Nature en ville, espaces verts, diversité d'usages
- **Un quartier vivant et dynamique** : culture, loisirs, équipements sportifs et commerces
- **Une circulation douce, intermodale et sécurisée** : limiter la circulation, développer l'usage des transports alternatifs.



© VINCENT JACQUES

LE VIVRE-ENSEMBLE ET LA NATURE COMME FILS CONDUCTEURS

Le quartier République est imaginé comme le prolongement naturel du quartier de la création bordé par **deux lignes de vie** :

- **à l'est**, les rues Louis Blanc et Marchandises relient visuellement la Tour de Bretagne aux tours Tereos-Begin Say, en passant par les grands espaces publics du centre-ville (place Royale, Feydeau-Commerce et place de la République) ;
- **à l'ouest**, le boulevard Léon-Bureau prolongé constitue une entrée de ville majeure par le sud (Pirmil) via le pont des Trois-Continents pour accéder au plus vite au CHU, puis jusqu'au quai de la Fosse.

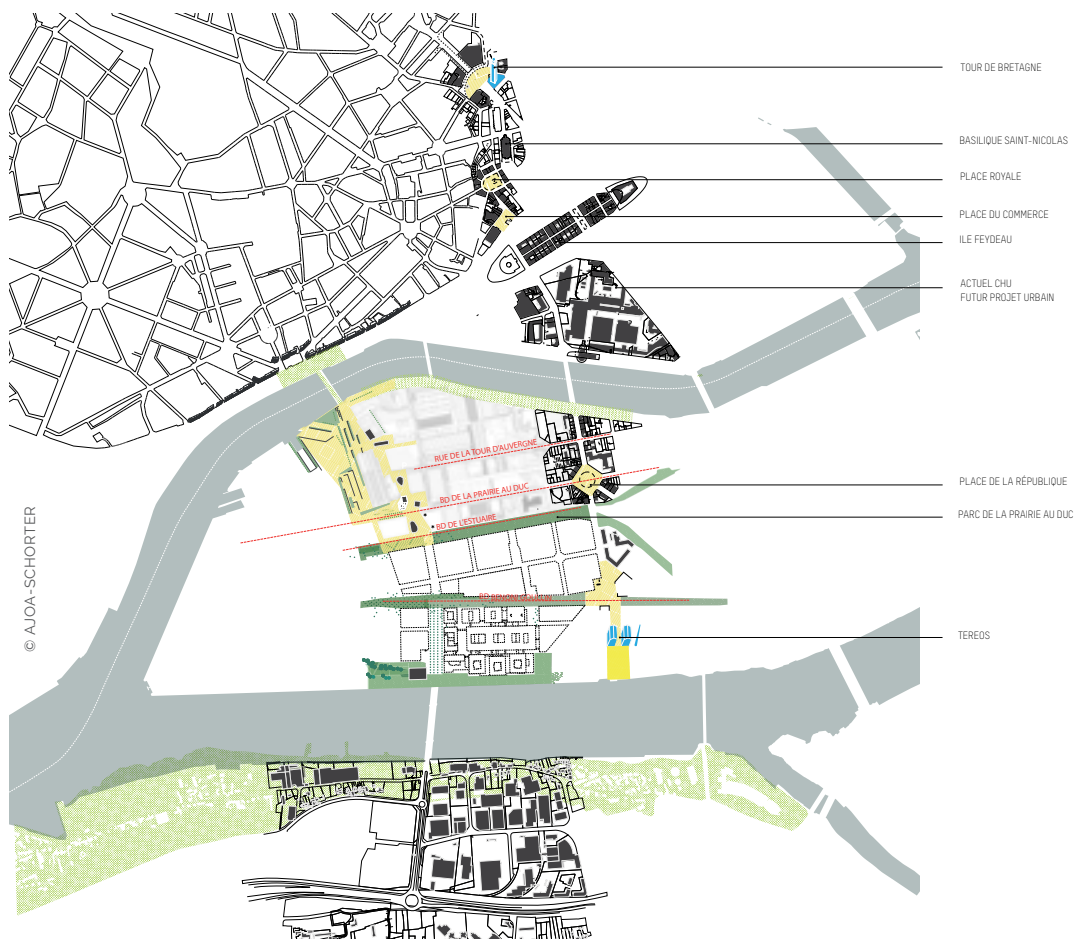
Le quartier s'inscrit entre deux éléments structurants de la figure paysagère : le parc de la Prairie-au-Duc, qui relie la pointe Ouest à la rue Nizan, et la promenade plantée qui prolonge la Boire Sainte-Anne traversant toute l'île d'est en ouest. Deux « fils verts », la promenade des jardins et le chemin de traverse, se faufilent en chicane entre les îlots bâtis pour relier le quartier aux rives de la Loire. **La nature s'immisce à toutes les échelles dans le tissu urbain**, structurante à l'échelle de l'île, unifiante à celle des quartiers, vivante à celle du voisinage jusqu'au pied des façades.

Le quartier République sera métropolitain par ses tracés, sa densité, ses équipements, sa program-

mation. **Ce sera aussi un quartier où il fera bon vivre au quotidien.** Composé dans une maille urbaine fine qui incite à la marche à pied (îlots de moins de 50 m de côté), on y trouvera des espaces publics variés, conçus d'abord pour le piéton et la rencontre entre voisins.

De grands îlots carrés (120 x 120 mètres) adressés sur la rue médiane, sont redécoupés en quatre petits îlots. Ces îlots associent petits bureaux et locaux artisanaux, immeubles de logements et maisons de ville, en parcelles mitoyennes. Ils s'organisent autour de **venelles piétonnes nord/sud qui conduisent directement au parc de la Prairie-au-Duc.** D'est en ouest, ils s'adressent sur une ruelle sinueuse où, là aussi, les piétons et les cycles sont prioritaires. Cette « rue des voisins » dessert de nombreux pas-de-portes, avec des seuils plantés propices à l'appropriation habitante (concept de frontages). La « rue des voisins » se dilate au cœur de chaque grand îlot en une placette ou un jardin aménagé pour les activités quotidiennes ou festives.

Une attention particulière est portée à la morphologie de ces différents espaces. Du plus petit au plus grand, ils doivent permettre des appropriations variées et démultiplier les interactions entre voisins à différentes échelles : le voisin de palier, les voisins du grand îlot, les habitants du quartier...





© F. MARCUZ

Le Parc de la Prairie-au-duc, un espace séquencé qui reliera l'est et l'ouest, avec une grande diversité d'usages

« Le parc de la Prairie-au-Duc, qui représente 5 hectares, traverse les quartiers existants et à venir depuis la pointe ouest jusqu'au futur quartier République. Il donne à lire et à vivre l'île le long d'une promenade cinétique de 2 kilomètres entre les quartiers. Il est destiné à accueillir des usages variés qui seront définis à la suite d'une programmation concertée qui 2020. Les usages lui donneront des visages différents selon les lieux traversés : aires de jeux, sport, jardins partagés, grande pelouse... Espace de nature résiliente, le parc recueille les eaux pluviales du quartier sur sa rive sud, et sa végétation arborée apportera fraîcheur et confort climatique au cœur du quartier. »

Jacqueline Osty

PAYSAGISTE-URBANISTE DE L'ÎLE DE NANTES

UN QUARTIER VIVANT, QUATRE GRANDS PRINCIPES URBAINS

Pour la conception et la programmation de chaque grand îlot ou «hameau urbain», il est proposé d'appliquer quatre règles simples qui favoriseront l'émergence d'une ville «sur mesure» et spécifique, évitant le piège de la ville générique standardisée et aseptisée, sans identité.

Pour le nouveau quartier République, il est avant tout recherché une variété des échelles de vie, de voisinage, de l'intime au métropolitain. L'esprit de ce nouveau quartier peut se résumer à quelques principes simples proposés par l'équipe de conception urbaine AJOA-Schorter pour en faire un quartier aux ambiances diverses.

• Associer le quotidien et le métropolitain

pour faire coexister une vie domestique, calme, et une vie métropolitaine proposant mobilité, emplois, commerces, services et culture.

• Associer le petit et le grand

pour créer différentes manières d'habiter : des immeubles hauts offrant des vues lointaines, des logements intermédiaires et des maisons de ville, en relation avec l'espace public et le cœur d'îlot :

- pour accueillir une diversité d'habitants : familles, jeunes, personnes âgées...
- pour offrir différentes façons de travailler pour les toutes petites entreprises et les grands comptes, les artisans, les artistes, les commerçants qui activent les rez-de-chaussée .



QUOTIDIEN & MÉTROPOLITAIN



GRAND & PETIT

« Les urbanistes ont parfois tendance à voir « trop grand » et à « tracer tout droit », ce qui conduit à banaliser les formes urbaines des quartiers contemporains. En observant les espaces publics du quartier de la création et la richesse des appropriations habitantes, nous avons dessiné pour le quartier République des venelles étroites et des ruelles en chicanes. Nous avons aussi proposé des îlots composites redivisés en parcelles mitoyennes, sans parking, qui assurent une ville évolutive et résiliente comme celle qui nous a été léguée. À une échelle encore plus fine, les opérations singulières visent des porteurs de projet habitants ou entrepreneurs, sur de tous petits fonciers qui, par définition, conduiront à des programmes non-standard. Ce principe permet de laisser place à l'inattendu, à l'insolite, et donc à la diversité formelle, programmatique, voire culturelle ! »

Claire Schorter

ARCHITECTE-URBANISTE DE L'ÎLE DE NANTES

• Favoriser les voisinages

En travaillant sur les seuils et les mitoyennetés qui contribuent à une appropriation par les habitants de leur environnement.

La rue des voisins, espace de rencontres et de sociabilité à l'échelle du quartier



• Développer des «opérations singulières» pour créer des situations insolites

L'une des ambitions est de laisser la place à d'autres modes de fabrication de projets, plus innovants et atypiques, à travers de petites «opérations singulières» dans la manière d'être portées, donc conçues, réalisées, puis habitées ou occupées. Des petits fonciers identifiés au plus tôt permettront d'oser, tester, construire autrement. Cette proposition amenée par l'urbaniste Claire Schorter permettra de laisser une place à des petites opérations directement portées par leurs futurs occupants : entrepreneurs, habitants, associations, voire petit promoteur...

Le concept naît de deux constats :

- la richesse que les « dents creuses » peuvent apporter au sein de tissu plus homogènement constitués (son animation, son cadre bâti, la dé-standardisation de l'habitat et des locaux de travail, au profit du qualitatif et non du produit) ;
- l'ingéniosité et l'agilité dont font preuve les porteurs de ces toutes petites opérations, dans des fonciers contraints, pour les valoriser au mieux... comme si tout devenait possible !

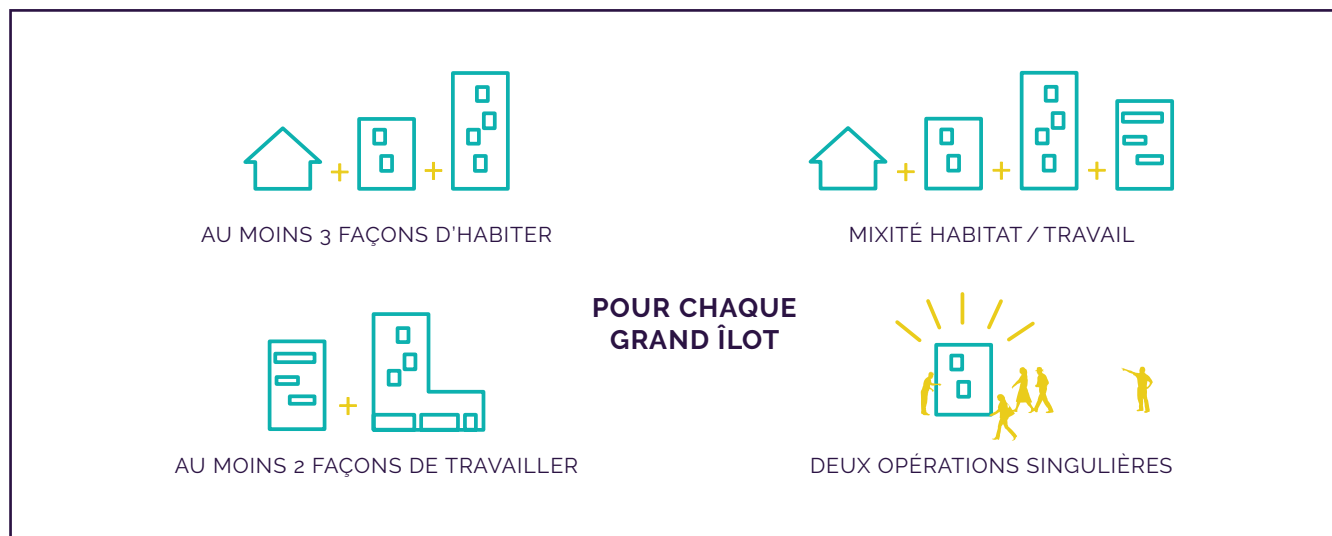


VOISINAGES



UNE VILLE DIVERSIFIÉE

**Un grand îlot est constitué de plusieurs lots qui favorisent la mixité,
une diversité de formes urbaines et architecturales.**



LA MUTUALISATION À L'ÉCHELLE DU GRAND ÎLOT POUR UNE VILLE PLUS VERTUEUSE

L'échelle du grand îlot de 120x120 mètres, permet de gérer plusieurs degrés de mutualisation :

- **Mutualisation du stationnement** : un des lots reçoit le stationnement de l'ensemble des programmes du grand îlot (bureaux, logements, activités...). Au-delà d'un intérêt de mutualisation du stationnement, cela permet aux autres opérations de bénéficier de jardins de pleine terre en coeurs d'îlots et d'un découpage parcellaire fin.
- **Mutualisation du coefficient de «nature en ville»** : le coefficient de biodiversité, introduit dans le nouveau Plan local d'urbanisme Métropolitain (PLUM) et dont le quartier République sera l'une des premières mise en application, a pour but de favoriser la présence de la nature, en veillant à préserver au maximum les espaces de pleine terre sur les parcelles. Ici, le calcul réglementaire

de ce coefficient est réalisé à l'échelle du grand îlot, ce qui permet d'optimiser son application et de redonner un maximum de pleine terre favorisant des coeurs d'îlots plantés.

- **Mutualisation énergétique** : pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, le quartier République bénéficiera de la desserte par le réseau de chaleur qui sera étendu, notamment pour desservir le futur hôpital. Ce réseau est déjà très vertueux, puisqu'il propose une énergie renouvelable à plus de 85%. Pour ce qui est de la consommation électrique, la Samoa envisage la mise en œuvre d'une microgrid photovoltaïque. Il s'agira de favoriser l'autoconsommation de la production photovoltaïque, et de la partager à l'échelle d'un grand îlot urbain, voire du quartier.

LA PROGRAMMATION, UN QUARTIER MIXTE ET INTENSE

L'ambition est de développer 275 000 m² de surfaces de plancher sur 20 hectares, avec autant d'habitants que d'emplois. Il s'agit donc de construire un quartier attractif et intense, avec une grande qualité d'espaces publics, de paysage et d'usages.

Sous le terme activités sont regroupés les bureaux, commerces, artisanats et services dont l'échelle varie **du siège social de 10 000 m² à la toute petite activité de 30 m²**. Les opérations de bureaux se développeront préférentiellement le long des flux métropolitains (boulevard Léon Bureau, Bénoni-Goullin, rue des Marchandises), qui génèrent un adressage de qualité et de la visibilité. **Les petites opérations de bureaux et artisanats pourront être mixées à d'autres fonctions au sein du grand îlot, du petit îlot, de l'immeuble**. Les commerces et services seront implantés préférentiellement aux angles des bâtiments et sur les flux et polarités de quartier.

Pour garantir une variété d'échelles et d'habitat, les logements sont réalisés selon différentes typologies : collectifs avec émergences, logement traversants, maisons superposées ou individuelles.

Ils seront majoritairement localisés le long des rues de quartier et des grands espaces verts (parc de la Prairie-au-Duc, promenade des jardins).

Au-delà d'une très forte mixité bureaux/activités/logements, le quartier République se caractérise aussi par **la présence de très importants équipements métropolitains, et d'échelle régionale**. Bien entendu le futur CHU (250 000 m², 1400 lits environ, 8 000 salariés), mais aussi la nouvelle Faculté de Santé et le plateau des écoles paramédicales (aides soignants, kiné, sages-femmes) représentant plus de **7 500 étudiants**, un restaurant universitaire géré par le CROUS, etc.

Il comportera également des équipements de proximité nécessaires, dont **un groupe scolaire de 16 classes** orienté vers le parc de la Prairie-au-duc, ainsi qu'un gymnase.

Enfin, des **parkings publics** (entre 2 000 et 2 500 places) destinés notamment aux usagers du CHU, compléteront l'offre privée.

« Le quartier République se caractérise par sa coloration très sociale et solidaire, et ce dès son démarrage, puisque le premier bâtiment livré en 2020 sera Les 5Ponts, qui permettra la mutualisation de trois structures sociales de l'association Les Eaux Vives au sein d'un même lieu : un accueil de jour de 80 places pour personnes sans-abris et son restaurant solidaire, une halte de nuit de 30 places et un centre d'hébergement et de stabilisation de 40 places. Le quartier verra également se développer 55 % de logements sociaux et abordables, pour favoriser l'installation de toutes les populations, et notamment les familles. »

Alain Robert

ADJOINT AU MAIRE EN CHARGE DE L'URBANISME, VICE-PRÉSIDENT DE NANTES
MÉTROPOLE DÉLÉGUÉ AUX GRANDS PROJETS URBAINS





CHIFFRES CLEFS DU NOUVEAU QUARTIER RÉPUBLIQUE

- 20 hectares
- 275 000 m² de surfaces constructibles d'ici à 2030 :
 - 130 000 m² de logements soient 2 000 logements (33% de logements sociaux, 17% d'accèsion abordable, 5% en locatif abordable et 45% de logements libres) pour environ 4 000 nouveaux habitants ;
 - 75 000 m² de bureaux pour environ 4 000 nouveaux actifs ;
 - 25 000 m² de commerces et activités ;
 - 45 000 m² d'équipements de proximité (école, gymnase) et métropolitains (faculté de santé, parkings publics).

LES PREMIÈRES CONSULTATIONS

Les opérations des deux premiers grands îlots urbains (A et B) sont déjà attribuées ou en cours d'attribution, pour un total de près de 45 000 m². Les livraisons sont attendues entre 2022 et 2023. En lien avec le Manifeste pour une île durable, la Samoa a défini pour chacune de ces opérations une à deux ambitions spécifiques, pour lesquelles il est attendu que les opérateurs immobiliers et les concepteurs soient force de proposition afin de dépasser les standards habituels sur ces thématiques.



© AJOA-SCHORTER

Consultations à venir dans le quartier République

- **2019 : bloc G** – Programmation mixte logements, bureaux, commerces/activités pour environ 13 000 m² SP répartis en 2 consultations
- **2020 : Bloc C** – Programmation mixte logements, bureaux, commerces/activités pour environ 21.000 m² SP répartis en 3 consultations
- **2021 : Bloc D** – Programmation mixte logements, bureaux, commerces/activités pour environ 30 000 m² SP répartis en 4 consultations.

La Samoa est une société publique locale créée en 2003 à l'initiative de Nantes Métropole. Elle est chargée de l'aménagement de l'île de Nantes et du développement économique des filières culturelles et créatives sur le territoire. Cette originalité lui permet d'expérimenter de nouvelles manières de fabriquer la ville et ses usages. Territoire de 337 hectares en mouvement depuis plus de 15 ans, l'île de Nantes se positionne comme un véritable laboratoire *in vivo*.

PLUS D'INFOS SUR
www.iledenantes.com

CONTACT PRESSE

Lénaïc LE BARS
RESPONSABLE COMMUNICATION SAMOA
Tél. 02 51 89 72 61 • Mobil. 06 29 02 57 62
E-mail lenaic.lebars@samoa-nantes.fr