

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



île de  
**Nantes**

**PRAIRIE-AU-DUC,  
UN QUARTIER VIVANT  
DE L'HYPERPROXIMITÉ**

DOSSIER DE PRESSE **OCTOBRE 2020**



## SOMMAIRE

<b>0 • CONTEXTE</b> .....	<b>p 3</b>
<b>1 • UN QUARTIER MIXTE ET VIVANT</b> .....	<b>p 4</b>
<b>RASSEMBLER LES COMMERÇANTS     AUTOUR D' ACTIONS COMMUNES</b> .....	<b>p 5</b>
<b>CARTE DES COMMERCES ET SERVICES</b> .....	<b>p 6</b>
<b>2 • UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE</b> .....	<b>p 8</b>
<b>3 • UN QUARTIER CONNECTÉ À LA NATURE     QUI OFFRE UNE PLACE IMPORTANTE     AUX MOBILITÉS COMPLICES</b> .....	<b>p 9</b>
<b>LA VILLE DU ¼ D'HEURE</b> .....	<b>p 10</b>
<b>4 • LES PROJETS À VENIR</b> .....	<b>p 11</b>



## CONTEXTE

*Situé en bord de Loire, à proximité du parc des Chantiers, le quartier Prairie-au-Duc émerge depuis 2012 sur un ancien site industriel et portuaire. Il a vu ses premiers habitants arriver en 2012, son école, ses premiers commerces...*

***Plus de 800 logements neufs y côtoient aujourd'hui des surfaces dédiées aux commerces et activités tertiaires ainsi que des équipements de proximité et métropolitains. C'est ainsi que l'attention au quotidien, à la qualité de vie, côtoie la dimension plus métropolitaine, favorisant ainsi la vie de quartier, pour tous les usagers. Il fait figure de quartier pilote sur la question du développement commercial et serviciel.***

*Le quartier sera en construction jusqu'en 2024 mais il requiert déjà de nombreux atouts :*

- ***Un quartier mixte et vivant, doté de nombreux commerces, services et équipements.***
- ***Un quartier à l'architecture soignée, doté de logements de qualité qui favorisent le bien-être de ses habitants.***
- ***Un quartier connecté à la nature qui offre une place importante aux mobilités complices et particulièrement aux déplacements à pied et à vélo.***



# 1 UN QUARTIER MIXTE ET VIVANT

Le quartier Prairie-au-Duc est un quartier pilote centré sur les usages, l'innovation sociale et le bien-être de ses habitants. Avec 55 % de logements et 20 % de bureaux, 20 % d'équipements et 5 % de commerces, il présente une grande mixité qui fait de lui un quartier très animé, qui contribue à réduire les déplacements de ses usagers. Ecole, crèche, équipements culturels, services et commerces... on y trouve tout (ou presque !) dans un périmètre réduit.

Afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité, une méthode inédite a été mise en place par la Samoa et le Groupe Chessé, un opérateur commercial unique pour l'acquisition des cellules commerciales. Le Groupe Chessé a ainsi fait l'acquisition de 1 850 m<sup>2</sup> de surfaces sur le quartier Prairie-au-Duc. L'objectif ? Installer des commerces dès l'arrivée des habitants et favoriser une grande diversité de l'offre grâce à un plan de merchandising co-construit.

Ce dispositif innovant a permis de caper les coûts de sortie et de réguler les prix de loyer par un système de péréquation pour aider l'implantation de petits commerces indépendants. Des loyers progressifs sont également proposés en fonction du développement du quartier. Le résultat est exemplaire avec 90 % des surfaces commerciales occupées alors que les habitants intègrent tout juste leur nouveau logement.



*De façon très innovante – c'est une première sur l'île de Nantes – la Samoa a choisi un opérateur unique. La maîtrise de la commercialisation des commerces de proximité nous a procuré une vision à long terme et à 360°, ainsi que de la cohérence dans la programmation. Si nous avions été plusieurs opérateurs, il y aurait eu inévitablement des doublons et moins de variété.*

**Alexandra Brémaud,**  
DIRECTRICE DES PROGRAMMES  
IMMOBILIERS DU GROUPE CHESSE



# RASSEMBLER LES COMMERÇANTS AUTOUR D'ACTIONS COMMUNES

GROUPECHESSÉ 

## Identité & communication

Une autre particularité de ce récent cœur de quartier commerçant se joue au niveau de la communication où **Le Groupe Chessé a initié une démarche collaborative impliquant les commerçants.**

*« Si nous sommes l'investisseur d'une partie des activités commerciales seulement, il nous a semblé intéressant et important d'associer les commerçants voisins à nos réflexions autour de la communication »,* explique le Groupe Chessé.

Le résultat : une identité visuelle commune, des outils dédiés (site web, compte Instagram et page Facebook) et une signalétique de quartier avec des Kakémonos colorés qui arborent le Boulevard de la Prairie-au-Duc et les venelles à proximité.

## Animations & actions commerciales

Des actions ponctuelles sont mises en place, comme au mois de septembre « Le Jeu des Commerçants » durant lequel 30 lots, dont un vélo électrique, étaient à gagner chez les commerçants partenaires.

[www.prairieauduc.fr](http://www.prairieauduc.fr)

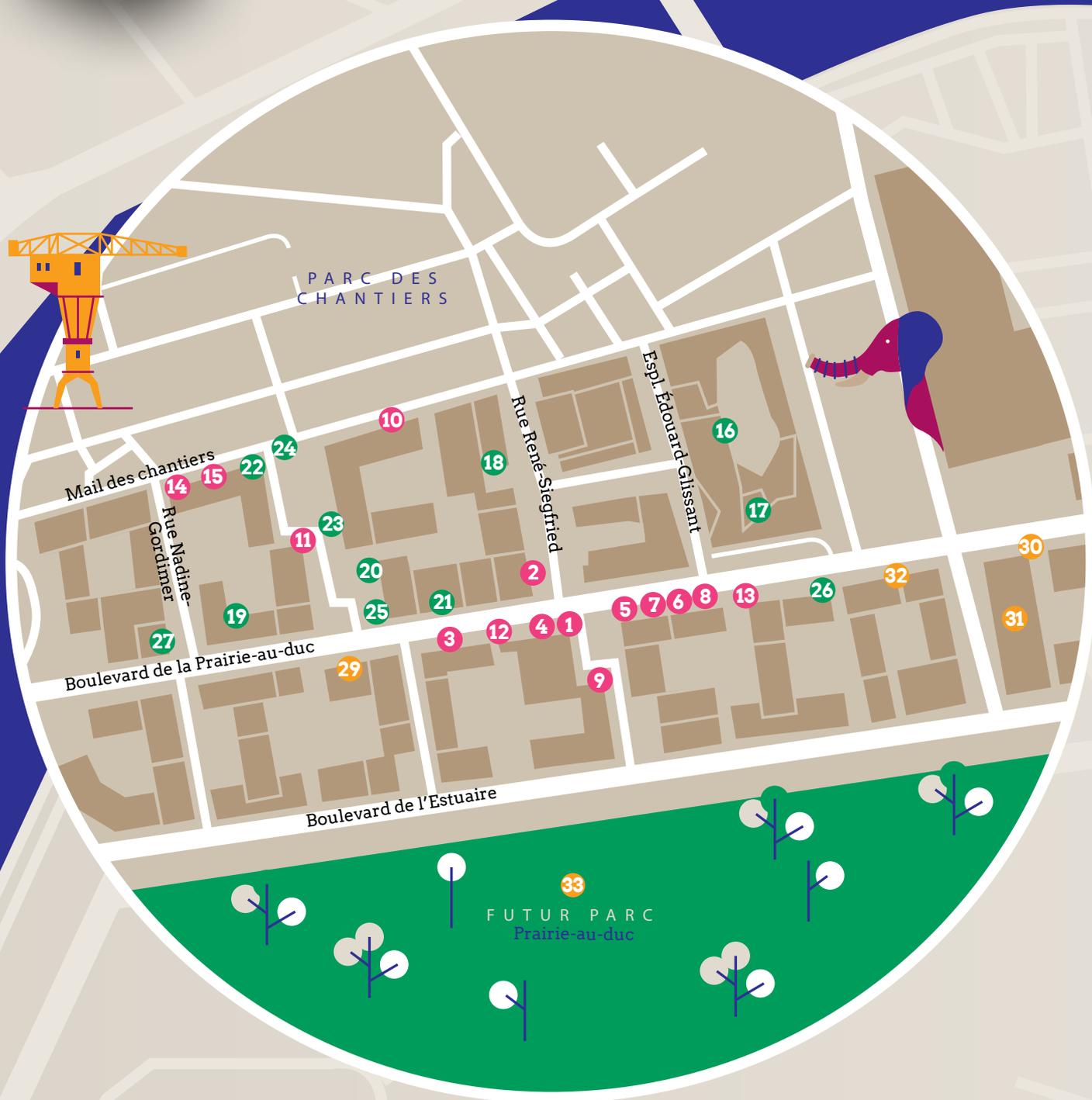
 Prairie au Duc Nantes  @padnantes

*Notre projet était ambitieux : 86 places à l'intérieur et 50 en terrasse. Les équipes du Groupe Chessé nous ont d'abord aidés à peaufiner notre étude de marché (potentiel, flux, etc.). Le loyer progressif sur trois ans permet la montée en puissance de la brasserie, c'est un atout sur la durée. Par ailleurs, ils ont été de véritables partenaires pour l'installation technique et un appui précieux (suivi, présence lors des réunions, relations avec les différents acteurs concernés, etc.). Enfin, ils ont organisé une rencontre entre commerçants du quartier, nous avons fait connaissance, il y a une belle entente entre nous.*

**Alban Constantin,**

FONDATEUR ET GÉRANT  
DE LA BRASSERIE LES FUNAMBULES





POUR EN SAVOIR PLUS :  
[www.prairieauduc.fr](http://www.prairieauduc.fr)

  padnantes



## LES COMMERCEs EXISTANTS

- 1 Une supérette > **Le petit Casino**
- 2 Une boulangerie > **La Boule Carrée**
- 3 Une banque > **CIC** (dernier trimestre 2020)
- 4 Un coiffeur > **Saint Algue**
- 5 Une brasserie > **Les Funambules**
- 6 Un tabac-presse > **Tabac de l'île**
- 7 Un fromager > **Laiterie Gilbert**
- 8 Un caviste > **Cavavin**
- 9 Un café-librairie > **Les Boucaniers**
- 10 Une épicerie vrac > **Dose de sens**
- 11 Une brasserie italienne > **La Bocca**  
> ouverture prochaine
- 12 Un primeur > **Bio Nant'**
- 13 Un opticien > **Aubaine lunettes** (septembre 2020)
- 14 Un brasseur artisanal > **La Sourcerie**
- 15 Une épicerie de spécialités véganes  
> **Vegane de Bretagne**

## LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À VENIR

- 28 Une nouvelle école primaire temporaire  
> **École Joséphine Baker** (automne 2020)
- 29 Une nouvelle crèche (100 berceaux en 2022)
- 30 **L'École de design** (1 000 élèves en 2022)
- 31 Un parking de 500 places (en 2022)
- 32 Un hostel (250 lits)  
(auberge de jeunesse nouvelle génération)
- 33 **Le parc Prairie-au-Duc** (à partir de 2024)

## LES SERVICES EXISTANTS

- 16 **Le groupe scolaire Aimé Césaire**  
(école maternelle, école élémentaire, crèche  
associative et centre de loisirs)
- 17 Une crèche > **La Toupie Magique**
- 18 **L'École Supérieure des Métiers  
Artistiques (ESMA)**  
+ L'école de cinéma et de l'audiovisuel  
> **CinéCréatis**
- 19 **La Maison de l'Europe**
- 20 Un centre de bien-être > **Ora**
- 21 Un théâtre pour enfants > **La Cachette**
- 22 **Le Musée de l'Affiche (MANA)**
- 23 Un studio de yoga > **Éléphant Yoga Studio**
- 24 Une conciergerie >  
**La Conciergerie – labo de quartier**
- 25 **La galerie Quartus, espace de vente**
- 26 Une école de danse > **Danse Latitude**  
(ouverture automne 2020)
- 27 **Le centre médical de la grue jaune** (automne 2020)

*Avec le Groupe Chessé, nous avons pensé les commerces comme des accélérateurs de la vie de quartier, c'est pourquoi nous avons tout fait pour que certains d'entre eux ouvrent avant même que les logements ne soient livrés.*

**David Polinière,**  
RESPONSABLE DU PÔLE  
DÉVELOPPEMENT À LA SAMOA



## 2 UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE

L'enjeu était avant tout de développer du logement sur ce quartier idéalement situé, en bord de Loire, pour répondre à une forte demande, et notamment pour accueillir les familles (grands logements).

Le travail de conception urbaine et d'ordonnement dirigé par l'agence uapS (2010>2017), a permis de poser une vision globale sur le quartier Prairie-au-duc dont les formes urbaines sont très liées à ce contexte particulier de la pointe ouest. **Trois principes ont primé dans l'approche des urbanistes :**

- **La qualité des logements avec :**
  - une répartition précise des émergences pour optimiser l'ensoleillement à l'intérieur des îlots et dans les logements,
  - le développement de grands logements, souvent traversants, dotés d'une hauteur sous-plafond à 2,70m (50 cm de plus que la norme), générant ainsi de beaux volumes,
- de nombreux services et espaces partagés au sein des opérations ou îlots pour favoriser la vie de quartier et le lien social (ateliers de réparation, laverie, terrasses et jardins partagés...)
- **La qualité des espaces publics avec la multiplication des porosités nord-sud** pour mettre en relation les différentes échelles (publiques / privées / confidentielles)
- **L'irrigation par la nature et l'attention portée au paysage urbain** (vue Loire, cœur d'îlots paysagés, venelles piétonnes, connexion au parc des chantiers et au futur par urbain au sud).

# 3 UN QUARTIER CONNECTÉ À LA NATURE — QUI OFFRE UNE PLACE IMPORTANTE — AUX MOBILITÉS COMPLICES

Le rapport privilégié à la nature et à l'environnement est un atout fort de ce quartier qui bénéficie d'une **situation exceptionnelle en bordure de Loire, et s'insère entre deux parcs : le parc des au nord Chantiers** (13 hectares aménagés jusqu'à la pointe ouest de l'île) et **le futur parc de la Prairie-au-Duc** (5 hectares à l'horizon 2024-25). Entre les deux, plusieurs venelles et de nombreux espaces végétalisés invitent à la détente et au partage.

Les aménagements encouragent les mobilités actives, la place de la voiture y est limitée et le boulevard de la Prairie-au-duc apaisé. Une place importante a été accordée aux vélos, en privilégiant leur accessibilité grâce à des zones de stationnement en rez-de-chaussée. À l'échelle du quartier, tout est accessible à pied ou à vélo, les distances sont courtes, la ville devient « marchable. »

Par cette approche et cette grande mixité programmatique, le **quartier Prairie-au-duc favorise la qualité de vie de ses usagers et s'engage pour une ville décarbonée, plus verte et plus apaisée.**



© VINCENT JACQUES

## 5 000 m<sup>2</sup>

### D'ESPACES PLANTÉS AUJOURD'HUI

(HORS PARC DES CHANTIERS)



© ADELINE MOREAU



*Nous avons créé de nombreuses venelles qui relient le nord au sud. Ces traverses piétonnes en quinconce créent des porosités végétales entre l'espace public et l'espace privé. Il s'agit d'espaces hybrides, appropriables : chacun peut y trouver son coin, les enfants peuvent y jouer sans danger. Il était important, à nos yeux, que les habitants se sentent chez eux dans ce quartier.*

**Anne Mie Depuydt,**  
URBANISTE, AGENCE UAPS





## UN QUARTIER CENTRÉ SUR LES USAGES QUI FAIT ÉCHO AU CONCEPT DE LA VILLE DU ¼ D'HEURE

Théorisé par le chercheur franco-colombien Carlos Moreno, spécialiste des « *Human smart city* » (Ville intelligente humaine), le concept de la **#VilleDuQuartDheure** - autrement dit de l'hyperproximité - participe à l'amélioration de la qualité de vie.

**Le principe** : en moins de 15 minutes de leur domicile, les habitants accèdent à leurs besoins essentiels : travail, commerces, services, loisirs, etc.

Il s'agit par là de repenser la manière de vivre en ville, d'habiter, de consommer, de travailler ou de prendre soin de soi (par le soin, le sport...). C'est aussi repenser la manière de se déplacer, de parcourir la ville, de l'explorer.

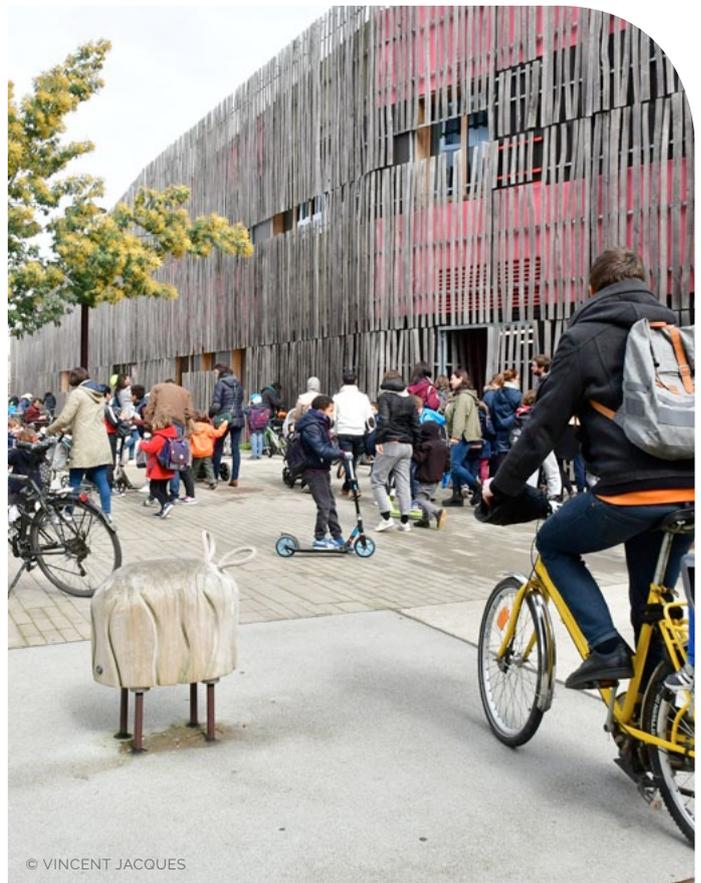
Devenu un concept ayant fait le tour du monde, la ville du ¼ d'heure se trouve au cœur des débats et réflexions sur l'urbanisme d'aujourd'hui et de demain.



*À l'heure où notre monde se transforme en profondeur sous l'effet de grandes mutations technologiques, économiques, sociétales, environnementales et politiques, les espaces urbains cristallisent tous les enjeux de notre développement futur. Et pourtant – la ville de demain, comme celle d'hier, doit être un lieu de rencontres, d'échanges, de vie, une ville pour les femmes et les hommes qui l'habitent et la rendent vivante.*

**Carlos Moreno,**

CHERCHEUR FRANCO-COLOMBIEN,  
SPÉCIALISTE DES QUESTIONS URBAINES



© VINCENT JACQUES



*Le projet de l'école de design qui ouvrira en 2022.*

## 4 LES PROJETS À VENIR

### LE PARC DE LA PRAIRIE-AU-DUC

Au cœur du site, le **futur parc de la Prairie-au-Duc se déploiera d'est en ouest sur une superficie de 5 hectares conçu par l'Atelier Jacqueline Osty et associés, à l'emplacement de l'actuel faisceau ferré qui sera démantelé en 2022.** Pensé comme un parc de proximité, il proposera une grande variété d'ambiances et d'usages imaginés avec les habitants, avec des équipements, des aires de jeu et de sport, des jardins partagés... **Il sera longé par des continuités piétonnes et cyclables. Il sera aménagé de manière progressive entre 2023 et 2025.**

### LES PROCHAINES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

- **Canopée** : opération de 120 logements sociaux pilotée par Nantes Métropole habitat (livraison en cours).
- **École de design + parking public 500 places** (livraison en 2022)
- **Unile** : opération intergénérationnelle, logements participatifs senior, logements privés, crèche. (livraison en 2022)
- **Ilot F** : hostel, logements, bureaux, services. (livraison en 2023)

### LE QUARTIER EN CHIFFRES

#### Le quartier à l'horizon 2022

- Un quartier mixte :  
55% d'habitat, 20% de bureaux,  
20% d'équipements et  
5% de commerces.
- Plus de **1 400 logements**,  
dont 25% de logements locatifs  
sociaux et 25% de logements  
abordables, locatif ou en accession  
à la propriété
- **3 400** habitants
- **1 500** actifs
- **2 000** étudiants
- **1 desserte par la nouvelle ligne 5 de busway (ex-C5)**
- **le navibus** sur la pointe ouest Quai Wilson/Bas-Chantenay

## L'ÎLE DE NANTES EN BREF

- Un **projet de renouvellement urbain unique en France**, engagé depuis 2000 et échelonné sur plus de 35 ans
  - Un pilotage confié à la **Samoa, Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes**, par Nantes Métropole
- Un véritable **laboratoire *in vivo*** de **337 hectares** pour la fabrique de la ville et l'expérimentation d'innovations urbaines
  - **18 500 habitants** et **22 000 actifs**

---

PLUS D'INFOS SUR  
[www.iledenantes.com](http://www.iledenantes.com)

---

### CONTACT SAMOA

Lénaïc LE BARS  
RESPONSABLE COMMUNICATION  
Tél. 06 29 02 57 62 • E-mail [Lenaic.lebars@samoa-nantes.fr](mailto:Lenaic.lebars@samoa-nantes.fr)

---

### CONTACT GROUPE CHESSE

Elyssa SFAR  
DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION  
Tél. 02 51 82 76 73 • E-mail [e.sfar@groupechesse.fr](mailto:e.sfar@groupechesse.fr)

---