



DOSSIER DE PRESSE **OCTOBRE 2021**

# République

**Un quartier nature et solidaire,  
qui renoue avec l'esprit de faubourg**





# Sommaire

<b>1 • Communiqué de synthèse</b> .....	p 4
<b>2 • Introduction</b> .....	p 7
<b>3 • Le Manifeste pour une île durable appliqué au quartier République</b> .....	p 9
• L'île des communs .....	p 9
• L'île du bien-être .....	p 10
• L'île des mobilités complices .....	p 11
• L'île résiliente .....	p 12
<b>4 • Les grands principes urbains et paysagers</b> .....	p 14
• Ville nature .....	p 14
• Ville diverse et composite .....	p 16
• Ville connectée au réseau de transports en commun .....	p 18
• Ville dialoguée .....	p 19
<b>5 • L'actualité et les opérations engagées</b> .....	p 22
• Le nouvel hôpital .....	p 22
• Les premières opérations du quartier République .....	p 23
• Les prochaines consultations .....	p 26
<b>6 • Une exposition urbaine à découvrir au LABO DIVA, lieu de vie convivial et insolite</b> .....	p 27



# 1 COMMUNIQUÉ DE SYNTHÈSE

## République : un quartier nature et solidaire, qui renoue avec l'esprit de faubourg

Ancienne zone industrielle et portuaire, le secteur sud-ouest de l'île de Nantes, dans lequel s'inscrit le nouveau quartier République, concentre les principaux chantiers et enjeux pour les prochaines années.

Ce vaste territoire offre une opportunité de développement au cœur de la métropole nantaise. Il accueillera de grands équipements structurants tels que le futur hôpital ou le nouveau campus santé, mais également le **nouveau quartier République**, mixant échelles, architectures et ambiances urbaines. Au total **4 000 nouveaux habitants, 4 000 actifs et 7 500 étudiants arriveront sur ce quartier**, mixant ainsi une grande diversité de fonctions et d'usages.

Ce quartier **s'inscrit résolument dans le projet de transition écologique et sociale porté par la Métropole, pour construire une ville nature, plus verte, respectueuse de l'environnement, solidaire et sociale.**

La nature s'imbriquera avec le bâti et de nombreux espaces verts seront aménagés sur cet ancien espace industriel dont les sols seront refertilisés grâce à un **processus expérimental qui limite l'empreinte carbone**. Jardins, cœurs d'îlots en pleine terre, venelles, places et placettes... créent les conditions de bien-être au sein du quartier. Ici,

**4 000 arbres seront plantés, dont 1 300 d'ici à 2030 sur le nouveau quartier République !**

Le quartier accueillera à la fois des **équipements pour la vie quotidienne** (école, crèche, gymnase, commerces de proximité, services, parcs et jardins...) et **d'autres à caractère métropolitain** (CHU, faculté de santé, lignes transports en commun, parkings publics...). Chacun pourra y trouver tout ce qui est essentiel à la vie quotidienne **à moins de 15 minutes de chez soi**.

**Enfin ce nouveau quartier s'ancre dans une dynamique solidaire et sociale forte**, avec plusieurs structures d'accueil pour les publics en situation d'exclusion ou fragiles. La mixité est encouragée, les publics et les générations s'y croiseront, créant ainsi plus de lien et d'inclusion. **Le projet sera dialogué avec ses habitants et futurs usagers**, pour répondre aux aspirations citoyennes d'aujourd'hui. Côté transports et accessibilité, **deux grands axes nord-sud apparaîtront** : le boulevard Simone-Veil, qui permettra de relier le pont Anne-de-Bretagne au pont des Trois-Continents, et un second axe situé entre le centre historique de Nantes et le futur hôpital. **En 2026, le sud-ouest sera connecté aux nouvelles lignes de tramway, et au pont Anne-de-Bretagne qui sera transformé.**

---

*« L'île de Nantes rayonne bien au-delà de ses rives, à l'échelle du centre métropolitain qui se réinvente depuis plusieurs années. Ce nouveau sud-ouest est avant tout un nouveau quartier qui se dessine avec des logements pour toutes et tous, des commerces de proximité, de nouvelles activités économiques mais aussi de nouveaux services publics, de nouvelles lignes de tramway ou encore le nouveau CHU. Il deviendra une péninsule verte et bleue avec une large place laissée à la nature avec 24 hectares de nouveaux espaces verts et 4 000 arbres plantés, créant ainsi de nouveaux lieux de promenade et de loisir. »*

**Johanna Rolland**, maire de Nantes, présidente de Nantes Métropole et de la Samoa

# 2 INTRODUCTION

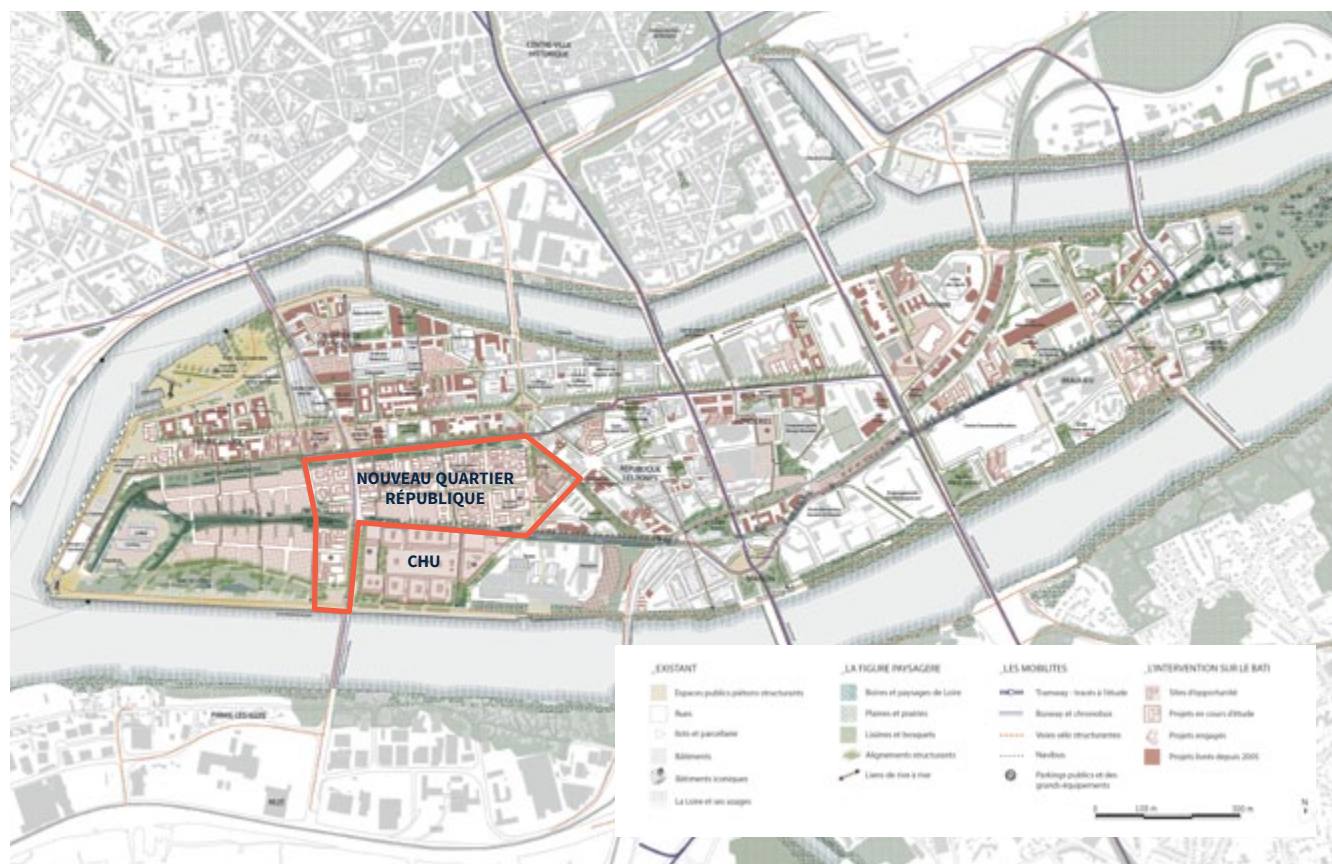
La reconversion de l'île de Nantes, territoire en mouvement depuis près de 20 ans, **est l'un des projets urbains majeurs en Europe**. Ici se fabrique la ville de demain, sobre, créative et innovante, ouverte à toutes les populations et à tous les usages.

**Dès 2003, son pilotage opérationnel a été confié par Nantes Métropole à la Samoa**, société publique locale dotée d'une double mission : l'aménagement de l'île de Nantes et le développement économique des industries culturelles et créatives.

**Depuis 2017, le projet de l'île de Nantes est conçu par l'Atelier Jacqueline Osty & Associés (AJOA – paysagiste-urbaniste) et l'agence laq (Claire Schorter architecte-urbaniste). Leur projet formalisé dans le Plan des intentions, structure une grande figure paysagère à l'échelle de l'île**, qui se compose de plusieurs mailles : un ensemble de grands parcs et jardins à l'ouest, le tour de l'île, une promenade centrale et des traversées nord-sud de rive à rive. C'est dans cet ensemble que s'inscrit la reconversion urbaine du sud-ouest, ancien territoire industriel et portuaire de l'île de Nantes.

Cette équipe est chargée de **poursuivre la transformation engagée sur le territoire, et en particulier sur le sud-ouest de l'île qui offre un potentiel de développement sur 80 hectares**. Première étape de cette transformation urbaine avec le nouveau quartier République qui va se déployer dans les dix prochaines années, sur 25 hectares.

© AJOA-laq, Mageo-RR & A-Concepto — Quand Même



# Le quartier République : éléments de repères



**25 ha**

DONT **5 ha**  
D'ESPACES VERTS  
**1 300**  
ARBRES PLANTÉS



**D'ICI À 2030**

**4 000** NOUVEAUX  
HABITANTS  
**2 000** NOUVEAUX  
LOGEMENTS  
DONT **55 %** SOCIAUX  
OU ABORDABLES

**4 000**  
NOUVEAUX ACTIFS  
ENVIRON

**7 500**  
ÉTUDIANTS

DES BUREAUX,  
DES COMMERCES,  
DES ACTIVITÉS  
ET DES ÉQUIPEMENTS  
(GROUPE SCOLAIRE, GYMNASE,  
NOUVELLE FACULTÉ DE SANTÉ,  
PARKINGS PUBLICS)



## LES ENGAGEMENTS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

**95 %** des matériaux issus de la  
déconstruction du MIN recyclés  
ou réemployés dans le projet urbain  
(sous couche de voirie, bordures,  
mobilier...)

**2** hectares d'anciens bâtiments  
industriels réactivés (pôle d'activités  
MIN DE RIEN autour de l'agriculture  
urbaine, de filières créatives, culturelles  
et de l'ESS,)

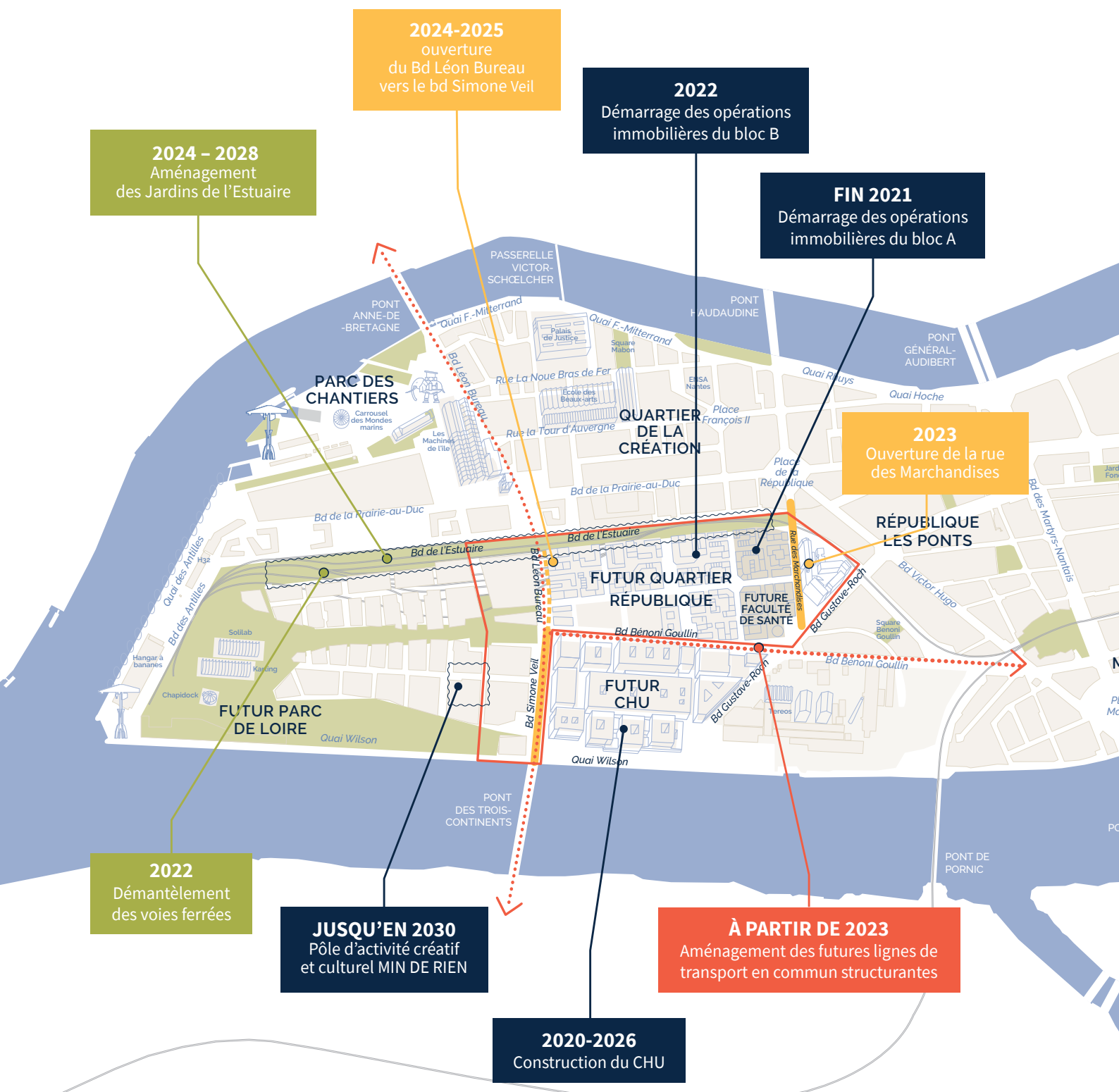
**15 à 20 %** des besoins en électricité du quartier  
issus de la production solaire locale ;  
10 000 m<sup>2</sup> de panneaux solaires  
déployés sur le quartier et connexion  
au réseau de chaleur métropolitain

**18 ha** de sols artificiels transformés  
en sols fertiles.

**10 km** de nouvelles pistes cyclables pour  
relier le quartier République au reste  
de la ville.

Un ratio  
**44 m<sup>2</sup>** d'espaces verts / habitants,  
contre 37 m<sup>2</sup> en moyenne à Nantes.

- Un « magasin du réemploi », créé par la Samoa pour stocker, gérer et donner une deuxième vie aux matériaux issus du projet urbain de l'île de Nantes.
- Extension du réseau de chaleur pour les besoins en chauffage et l'eau chaude sanitaire.
- Des bâtiments qui minimisent leur impact carbone et s'inscrivent dans la démarche E+C-.
- Une attention particulière à la qualité des matériaux.



**2024-2025**  
ouverture  
du Bd Léon Bureau  
vers le bd Simone Veil

**2022**  
Démarrage des opérations  
immobilières du bloc B

**FIN 2021**  
Démarrage des opérations  
immobilières du bloc A

**2024 – 2028**  
Aménagement  
des Jardins de l'Estuaire

**2023**  
Ouverture de la rue  
des Marchandises

**JUSQU'EN 2030**  
Pôle d'activité créatif  
et culturel MIN DE RIEN

**À PARTIR DE 2023**  
Aménagement des futures lignes de  
transport en commun structurantes

**2022**  
Démantèlement  
des voies ferrées

**2020-2026**  
Construction du CHU

- — — — —  
Nouvelles voies de circulation
- .....  
Futures lignes de transport  
en commun structurantes



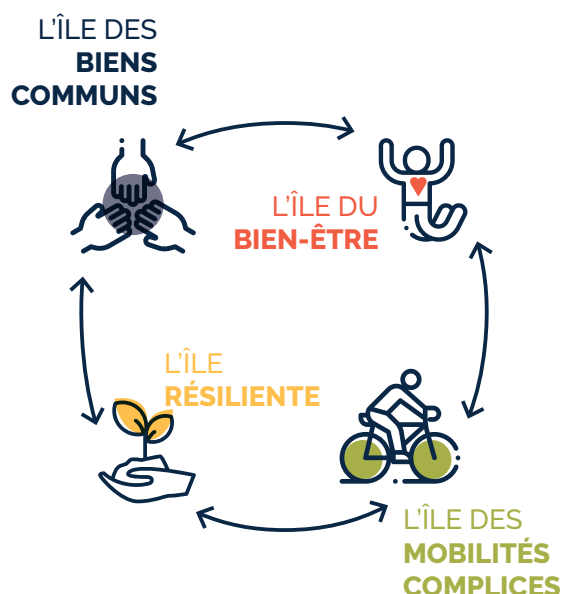
# 3 LE MANIFESTE POUR UNE ÎLE DURABLE APPLIQUÉ AU QUARTIER REPUBLIQUE

**Faire la ville pour tous, renouer avec la Loire, développer de nouvelles mobilités et construire le cœur de la métropole : voici les grands objectifs qui guident le projet urbain de l'île de Nantes.**

Afin d'ouvrir de nouvelles réflexions sur la ville de demain et faire face aux défis du changement climatique, la Samoa s'engage en faveur du développement durable et de la transition écologique en formalisant son ambition au travers d'un manifeste.

« Le Manifeste pour une île durable est le cap que s'est fixé la Métropole et la Samoa pour conduire le projet urbain. Elaboré en concertation avec des urbanistes, des citoyens, des acteurs institutionnels et économiques, il sert de guide à tous nos partenaires. Il s'intéresse avant tout aux usages et identifie quatre axes majeurs pour une ville où il fait bon vivre, travailler et s'épanouir : l'île des biens communs, l'île du bien-être, l'île des mobilités complices et l'île résiliente. »

Jean-Luc Charles, directeur général de la Samoa.



## 3.1. L'île des biens communs

**OBJECTIF** : accélérer la mise en place d'une « culture du bien commun » afin de créer une ville pour tous, collaborative et citoyenne.

**QUELQUES EXEMPLES CONCRÈTS :**

- **accueillir une grande diversité de population** : 33 % de logements sociaux, 22 % de logements en accession et locatif abordables et 45 % de logements en accession libre ;
- **développer des opérations en habitat participatif et/ou inclusif** (5Ponts, Croix Rouge, Association pour adultes et jeunes handicapés , collectif sénior...)
- **développer les modalités de participation des citoyens** : temps de rencontre, programme de participation annuel, atelier citoyen à l'échelle de l'île...
- **favoriser les rencontres entre voisins par des aménagements propices ;**
- **accueillir le développement de nouvelles économies** (économie circulaire, économie sociale et solidaire...);
- **accueillir une grande diversité d'activités** : 36 % de logements, 34 % d'équipements et 30 % de bureaux / ateliers / activités / artisanat.



© Stéphane Guedon

### 3.2. L'île du bien-être

**OBJECTIF** : créer un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé des habitants et usagers, pour rendre la vie urbaine désirable.

#### QUELQUES EXEMPLES CONCRÈTS :

- **amener la nature et la Loire en ville, développer de nouveaux espaces verts ;**
- **favoriser l'activité physique et les pratiques sportives**: création d'un gymnase, développement des mobilités actives (à l'échelle des immeubles mais aussi par l'incitation à privilégier la marche à pied...);
- **rechercher la qualité de vie au sein des bâtiments** : logements traversants, lumière naturelle, espaces extérieurs systématisés (balcon, loggia, rez-de-jardin, terrasse partagée...), qualité des matériaux favorisant un air sein...
- **concevoir une vie de quartier animée, déployer des services** (crèche, école, commerces, cours artisanales...) et ainsi limiter les déplacements pour faciliter le quotidien des habitants ;
- **encourager la solidarité et l'entraide pour lutter contre la solitude** : nombreuses structures d'accueil de personnes en situation de grande précarité ou de handicap (Village des 5Ponts, Maison d'Henry...).

### La Maison d'Henry lieux de vie dédiés à l'autonomie et au répit

Fin 2023 ouvrira au sein du nouveau quartier République, et à proximité du futur CHU, la nouvelle maison partagée de l'association la Croix-Rouge française. La Maison d'Henry (en référence à Henry Dunant, fondateur de la Croix rouge) sera un lieu de vie sociale, solidaire et intergénérationnel, qui œuvrera pour l'autonomie de publics fragilisés et/ou des personnes aidantes.

Maîtrise d'ouvrage : Croix Rouge Habitat / Legendre Immobilier • Architectes : SPLAAR & Tristan Brisard

*« Avec ce nouveau projet, nous espérons faire changer le regard sur la longévité et le handicap, afin que les personnes soient considérées d'abord par leurs capacités, c'est-à-dire les possibilités réelles dont elles disposent pour agir dans leur quotidien, et non plus par leurs handicaps. »*

**Catherine Bouget**, directrice du pôle Établissements enfants, familles, personnes âgées, au sein de la Croix-Rouge



D'ICI 2040 **24 ha**  
DE NOUVEAUX ESPACES VERTS  
SUR LE SUD-OUEST DE L'ÎLE

### 3.3. L'île des mobilités complices

**OBJECTIF** : encourager les mobilités complémentaires et la transformation des pratiques de mobilité pour répondre aux enjeux de déplacement de la métropole nantaise et favoriser la qualité de vie de chacun en s'engageant vers une ville décarbonée, de courtes distances, plus verte et plus apaisée.

#### QUELQUES EXEMPLES CONCRÈTS :

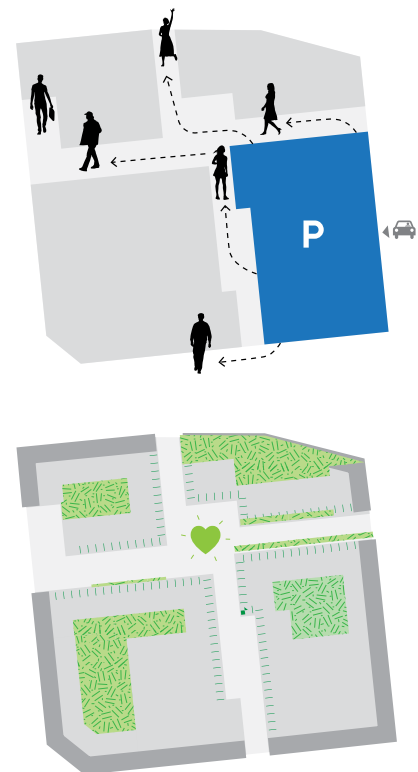
- **encourager la marche au travers des aménagements** (espaces piétons et semi-piétons, chemins de traverse, allées, partage de l'espace public, rez-de-chaussée actifs et animés, maille urbaine fine...);
- **faire de la place aux vélos** (création de 10 km de pistes cyclables sur le sud-ouest, des voies magistrales, voies structurantes et liaisons secondaires prévues dans le cadre du futur réseau cyclable métropolitain) ;
- **mutualiser le stationnement** pour dégager des espaces de pleine terre à végétaliser (cœurs d'îlots) ;
- **anticiper une ville multimodale** : nouvelles lignes de transport en commun structurantes, navettes fluviales, connexions intermodales...
- **développer de nouveaux services de mobilité** : voiture partagée, offre intermodale, démobilité, gestion du dernier kilomètre à vélo...

« Le nouveau quartier République sera un vrai quartier de ville avec une mixité sociale, des commerces et des usages variés. C'est la ville du quart d'heure accessible à tous, autrement dit de l'hyperproximité : pouvoir trouver près de chez soi tout ce qui est essentiel à la vie (faire des courses, travailler, s'amuser, se cultiver, faire du sport, se soigner...) à 15 minutes à pied ou à 5 minutes à vélo. »

**Thomas Quéro**, adjoint au Maire de Nantes en charge de l'urbanisme.

#### Les parkings mutualisés

Le double objectif de la mutualisation est de limiter la place de la voiture tout en permettant aux résidents de pouvoir se stationner à proximité de leur logement. Pour chaque bloc du quartier République, un seul parking est prévu sous une des opérations immobilières. Une étude des besoins affectés à chaque usage (logements, bureaux, activités) et à chaque temporalité (jour/nuit) est réalisée. Le nombre de places et les modalités de gestion sont alors définis et doivent garantir un « droit de place » aux usagers. Il n'y a donc pas de place affectée mais une certitude de pouvoir se garer. Cette méthode permet d'augmenter l'usage de chaque place donc de limiter la surface des parkings, de faire émerger des services de mobilités (voitures partagées, électrification possible de 50% des places, offre vélo...) et ainsi, de retrouver de la pleine terre dans les autres opérations immobilières (cœur d'îlots végétalisés, moins de surfaces imperméabilisées et de béton-carbone injecté dans le sol). Ce modèle incite aussi à parcourir à pied les espaces de voisinage et ainsi leur donner vie (on ne passe plus de son parking à son ascenseur et à son logement !). En parallèle, les emplacements pour vélos et vélos cargos sont augmentés et localisés aux niveaux des entrées des immeubles pour en faciliter l'usage et inciter à l'usage du vélo plutôt qu'à la voiture.



### 3.4. L'île résiliente

**OBJECTIF** : tirer le meilleur parti de l'histoire de l'île, de son patrimoine naturel ou bâti, de ses ressources en la reconstruisant sur elle-même et en limitant son empreinte écologique.

#### QUELQUES EXEMPLES CONCRÈTS :

- **dépolluer les sols** par la mise en œuvre d'une plateforme de gestion des terres ;
- **expérimenter de nouvelles pratiques pour favoriser la renaturation des sols** (voir encart ci-dessous) ;
- **réutiliser des ressources existantes** (réemploi du bâti et des matériaux...) pour réduire l'empreinte carbone du projet ;
- **étendre le réseau de chaleur** pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- **développer un modèle d'autoconsommation énergétique** à l'échelle du quartier avec la désignation d'un opérateur dédié (voir encart page 13) ;
- **adapter les aménagements d'espace public au réchauffement climatique** (gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, îlots de fraîcheur, végétaux adaptés, ombrage naturel, désimperméabilisation des sols...) ;
- **permettre l'usage temporaire de certains lieux** (partie ouest de l'ancien MIN transformée en pôle d'activité économique et culturel, Karting, Solilib...).

#### Rendre fertile la terre issue des chantiers, une expérimentation à ciel ouvert

Recréer 100 000 m<sup>3</sup> de sols fertiles pour les futurs espaces verts de l'île de Nantes à partir des terres excavées lors des différents chantiers : c'est le défi que s'est lancé la Samoa !

**Les objectifs ?** Couvrir 70 % des futurs besoins en terres du projet urbain et limiter ainsi les importations et les évacuations, donc faire des économies de matière, de transport et d'énergie. Pour savoir si les végétaux s'adaptent bien à cette nouvelle terre, des parterres d'essai (500 m<sup>2</sup>) ont été aménagés en mars 2021, près du Karting sur la pointe ouest.

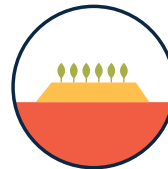
Au total, 800 végétaux d'essences locales (chênes, aulnes...) ont été plantés dans des terres provenant de chantiers de l'île de Nantes (comme celui de l'École de design, entre autres), qui ont été séchées puis brassées avec du sable, des limons de Loire et du compost. L'évolution de ces végétaux sera suivie de près jusqu'en 2024, avant un développement à plus grande échelle.

Cette expérimentation est mise en place par la Samoa, en collaboration avec l'équipe de conception urbaine Ajoa-laq, et le bureau d'études et d'ingénierie Sol paysages.

#### LA RENATURATION DES SOLS



- 1 Extraction, analyse et catégorisation des terres.



- 2 Étalement de ces terres sur une plateforme de renaturation et apport de matière organique.



- 3 Au bout d'une année, réemploi possible des terres devenues fertiles en remplacement des terres végétales habituellement importées.

**18 ha** DE SOLS ARTIFICIELS TRANSFORMÉS EN SOLS NATURELS ET FERTILES

**95 %** DES MATÉRIAUX DE LA DÉCONSTRUCTION DU MIN RECYCLÉS OU RÉUTILISÉS SUR L'ÎLE DE NANTES



## République : un quartier qui fait la part belle aux énergies vertes

La Samoa s'engage concrètement dans la transition énergétique en ayant recours aux énergies vertes. **En complément de l'extension du réseau de chaleur urbain qui apportera 85% de l'énergie nécessaire à l'eau chaude sanitaire, la Samoa travaille à la mise en place de nouvelles solutions de production et consommation d'électricité verte, collective et auto-produite à l'échelle de tout un quartier, en faisant le plus grand projet à l'échelle nationale, en terme de production.**

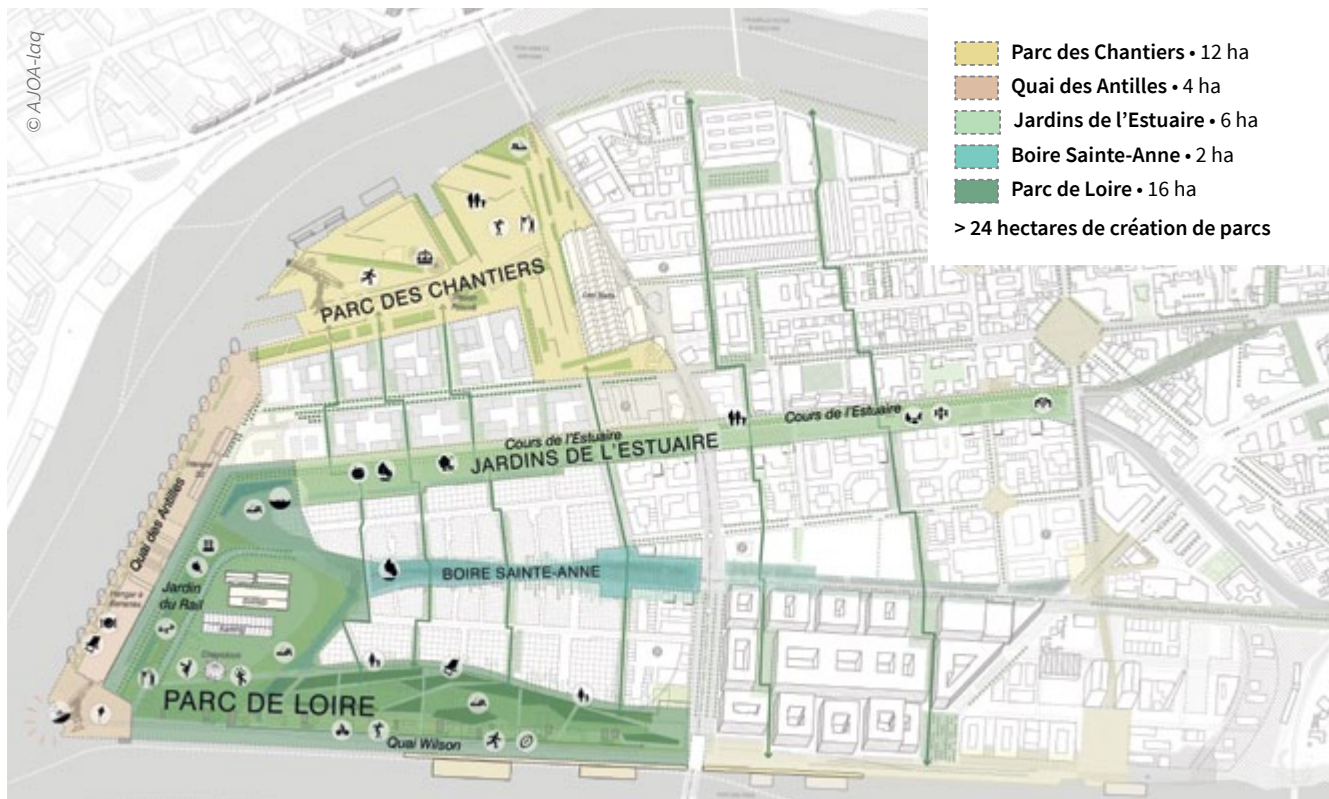
La production d'électricité sera assurée par des **panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture d'immeubles et exploités par un opérateur. Au total ce sont 10 000 m<sup>2</sup> qui seront déployés sur le quartier ! L'électricité produite devrait couvrir 15-20% de la consommation des immeubles du nouveau**

**quartier République, et notamment celle des équipements publics, parties communes et des commerces.** Les particuliers pourront également faire appel à l'opérateur pour s'inscrire dans cette dynamique collective.

L'objectif de ces solutions innovantes est double :

- augmenter la résilience des systèmes énergétiques ;
- permettre de mieux maîtriser les consommations.

Un **groupement a été désigné** à la suite d'une consultation lancée par la Samoa début 2021. Il est porté par **Legendre énergie, en collaboration avec LAD - SELA et Enercoop. La signature du protocole d'accord est prévue d'ici à la fin de l'année 2021.**



## 4 LES GRANDS PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

**Nouvelle étape importante dans le développement de l'île de Nantes : la création du futur quartier République conçu par l'équipe de paysagistes et d'urbanistes AJOA-laq.**

Bordé par les jardins de l'Estuaire au nord (site aujourd'hui occupé par le faisceau ferré) et le futur CHU au sud, ce nouveau quartier s'inscrit dans la continuité de l'existant autour de la place de la République et dans le prolongement du quartier de la Création. Il offrira une grande diversité, tant dans les formes que dans les programmes (logements, bureaux, équipements, commerces...). Il est composé de grands blocs urbains constitués de plusieurs îlots (voir plan programmatique) qui s'inspirent de la trame urbaine du secteur de la place de la République, au nord. Chaque bloc accueillera 5 à 6 opérations immobilières de tailles variées qui s'organiseront autour de cours, de venelles, de placettes plantées et de jardins en pleine terre. Cette ville qui se veut composite sera vivante, animée et dynamique.

### 4.1. Ville nature

Le réchauffement climatique incite les villes à repenser l'aménagement de leurs espaces publics, notamment pour lutter contre les îlots de chaleur. La végétalisation et la plantation d'arbres constituent la réponse la plus efficace, au-delà du bien être apporté aux habitants.

Comme dans tout le secteur sud-ouest, la nature sera omniprésente et s'imbriquera avec le bâti, à toutes les échelles, des Jardins de l'Estuaire à la rue des Voisins, en passant par les cœurs d'îlots. La marche et les autres mobilités actives (vélo, rollers, trottinette...) y seront favorisés avec la création de parcours piétons adaptés (venelles, chemins de traverses, voies semi-piétonnes, pistes cyclables...).

**« Habiter le quartier République, c'est trouver une variété d'échelles de vie, de voisinage, de l'intime au métropolitain. Toute une diversité d'espaces ouverts, généreusement plantés – parcs, promenades, placettes, rues avec des usages domestiques –, permet à la fois d'accueillir les usages métropolitains au bord de l'eau et de préserver la vie quotidienne à l'intérieur des quartiers. »**

**Jacqueline Osty**, paysagiste-urbaniste mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre AJOA-laq, Grand Prix de l'urbanisme 2020.

## LES JARDINS DE L'ESTUAIRE, TRAIT D'UNION AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS

Entre la pointe ouest et l'allée Nizan, les Jardins de l'Estuaire se déploient sur deux kilomètres de long au travers d'une succession de parcs et jardins aux ambiances diverses. **Ce grand corridor vert se déploie telle la colonne vertébrale du secteur ouest, qui articule le quartier Prairie-au-Duc et les futurs quartiers du sud-ouest.** Au nord, une longue promenade plantée d'arbres accueillera des chemins piétonniers, des pistes cyclables et une ligne de bus. **L'aménagement est prévu progressivement à compter de 2023, et des ateliers de concertation seront organisés courant 2022 pour coconstruire le programme avec les futurs usagers.**

## UNE GESTION DE L'EAU RAISONNÉE

La gestion de l'eau occupe également une place centrale dans le projet écologique et paysager, les eaux pluviales étant gérées à ciel ouvert à l'échelle du quartier. Le stockage et l'infiltration en milieu naturel sont privilégiés, grâce à l'aménagement de noues.



*La rue des voisins, espace de rencontres au cœur du quartier République.*



## 4.2. Ville diverse et composite

### QUATRE GRANDS PRINCIPES URBAINS ONT GUIDÉ LE TRAVAIL DES URBANISTES

L'esprit du quartier République s'appuie sur quatre règles qui favorisent l'émergence d'une ville composite aux échelles et aux ambiances variées. Elles permettent également de répondre à la double vocation du quartier, qui associe vie quotidienne plutôt calme (vie familiale, équipements de proximité, commerces, parcs et jardins...) et vie métropolitaine plus active (emplois, grands équipements, lieux de culture, vie étudiante, services, transports en commun...).



#### MIXITÉ HABITAT/TRAVAIL

Pour que chaque bloc urbain reste animé tout au long de la journée, faire coexister la vie privée, familiale, plutôt calme, et la vie liée à la ville, faite d'emplois, de transports, de commerces, de services et de culture.



#### AU MOINS 3 FAÇONS D'HABITER

Mêler des maisons de ville à des logements collectifs intermédiaires et à des immeubles plus hauts. La ville doit pouvoir offrir des modes d'habitat divers pour accueillir des populations diverses (familles, seniors, étudiants, etc.)! Ici, les contrastes entre «petits» et «grands» bâtiments sont assumés au cœur de chaque bloc.

### POUR CHAQUE GRAND ÎLOT



#### AU MOINS 2 FAÇONS DE TRAVAILLER

À côté des bureaux d'entreprises, laisser de la place aux commerçants, aux artisans (plombiers, électriciens, luthiers, tapissiers, etc.) et aux artistes pour qu'ils puissent s'installer au rez-de-chaussée des immeubles. Parce qu'une ville a aussi besoin d'eux au quotidien !

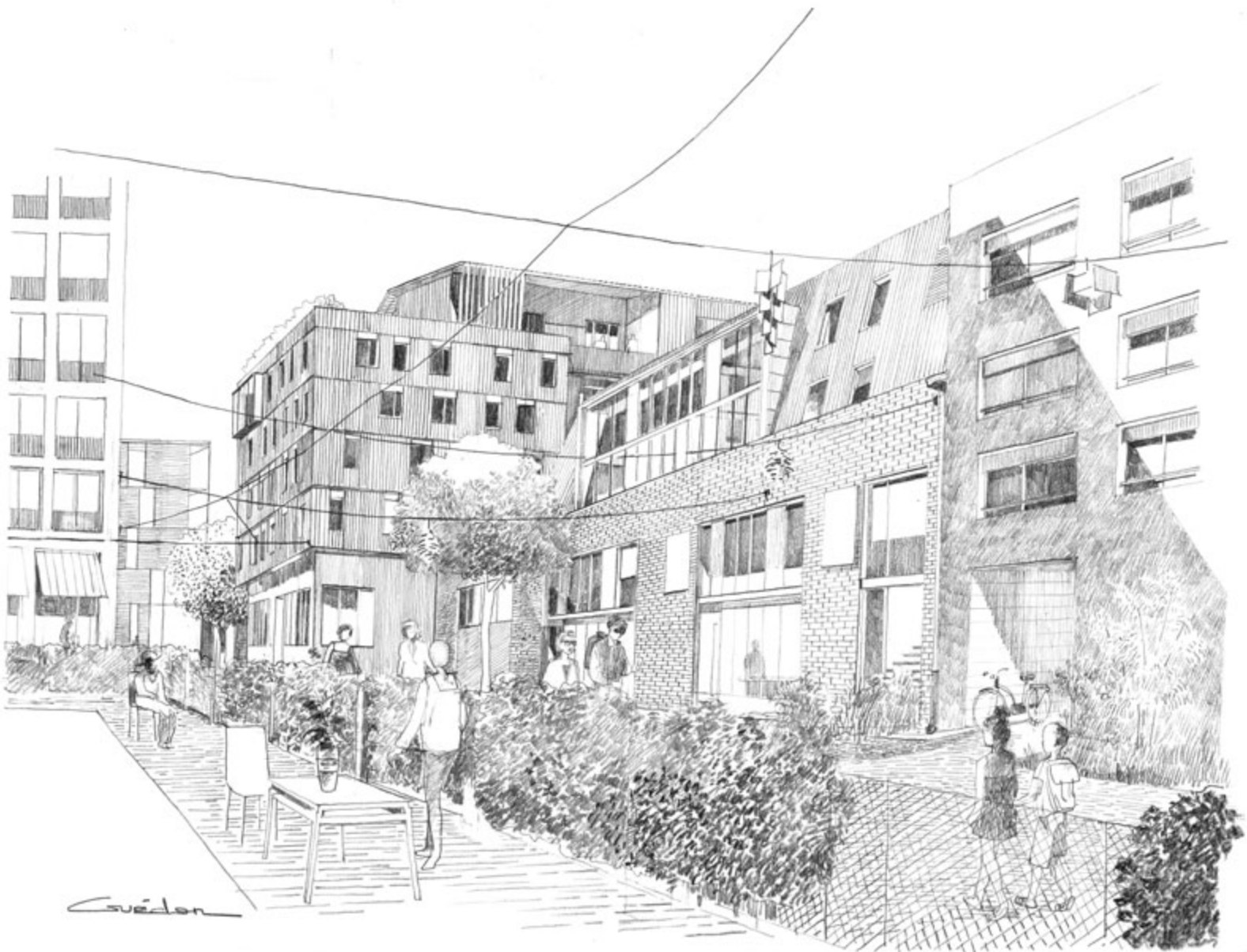


#### 2 OPÉRATIONS SINGULIÈRES

Loin de la ville standardisée, créer des surprises, des situations inattendues avec des «dents creuses\*», en osant construire autrement et en réservant, dans chaque bloc, deux terrains de 150 à 500m<sup>2</sup> pour des opérations qui seraient directement conçues et portées par leurs futurs occupants : entrepreneurs, habitants, associations...

\* En urbanisme, une dent creuse désigne un espace non construit entouré de parcelles bâties.





*« 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. Nous avons dessiné pour le quartier République des venelles étroites et des ruelles en chicane. À une échelle encore plus fine, les opérations singulières, sur de tout petits fonciers, conduiront à des programmes non-standard, dans une logique de « demande » spécifique, et non pas d’ « offre » générique. Ces principes permettent de laisser place à l’inattendu, à l’insolite, et donc à la diversité formelle, programmatique, voire culturelle ! »*

**Claire Schorter**, laq, architecte-urbaniste de l’île de Nantes.

*« Ce quartier s’intègre à l’existant et se connectera à la place de la République à partir 2023. Il sera vivant et animé grâce à la mutualisation des espaces et des services, qui favoriseront la rencontre entre voisins et générations. »*

**Olivier Chateau**, adjoint au Maire de Nantes, élu de quartier.



## 4.4. Ville dialoguée

### ...AVEC LES HABITANTS

Le partage du projet urbain avec le plus grand nombre est une condition de sa réussite et son appropriation. Conformément à l'ambition de la Métropole en matière de ville dialoguée, la Samoa propose un mode de faire très ouvert aux citoyens et à l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville.

Dès 2018, au début de la conception, un groupe d'habitants du secteur a été mobilisé lors d'un atelier citoyen pour réagir aux premières orientations proposées par l'équipe de conception AJOA-laq (notamment autour du bien-être en ville, de nature ou encore des rez-de-chaussée actifs) et ainsi formaliser des préconisations citoyennes.

Pour les prochaines étapes du quartier République, Nantes Métropole et la Samoa se sont fixés un cap ambitieux : faire participer un maximum d'habitants et usagers à la conception concrète de leur cadre de vie, sans négliger la dimension prospective du projet urbain.

Dès 2022, un programme annuel d'implication citoyenne sera proposé, intégrant un dispositif de dialogue citoyen régulier sous la forme d'un comité citoyen. L'objectif est d'approfondir des thématiques spécifiques afin d'enrichir la réflexion autour de la « ville souhaitable », dont le nouveau quartier République se veut exemplaire.





## ...AVEC LES PROFESSIONNELS

Le quartier République se construit également selon une méthode qui lui est propre, itérative et collaborative, pour garantir la cohérence des projets entre eux. Le processus de dialogue sous forme d'« ateliers de blocs » organisés par la Samoa en présence des opérateurs immobiliers, architectes, paysagistes de blocs et de la maîtrise d'œuvre urbaine AJOA-laq.

Ces moments d'échanges collectifs autour de maquettes façonnent le quartier, enrichissent le projet et caractérisent déjà l'esprit du quartier République !

### **Des commerces de proximité pour un quartier vivant et animé**

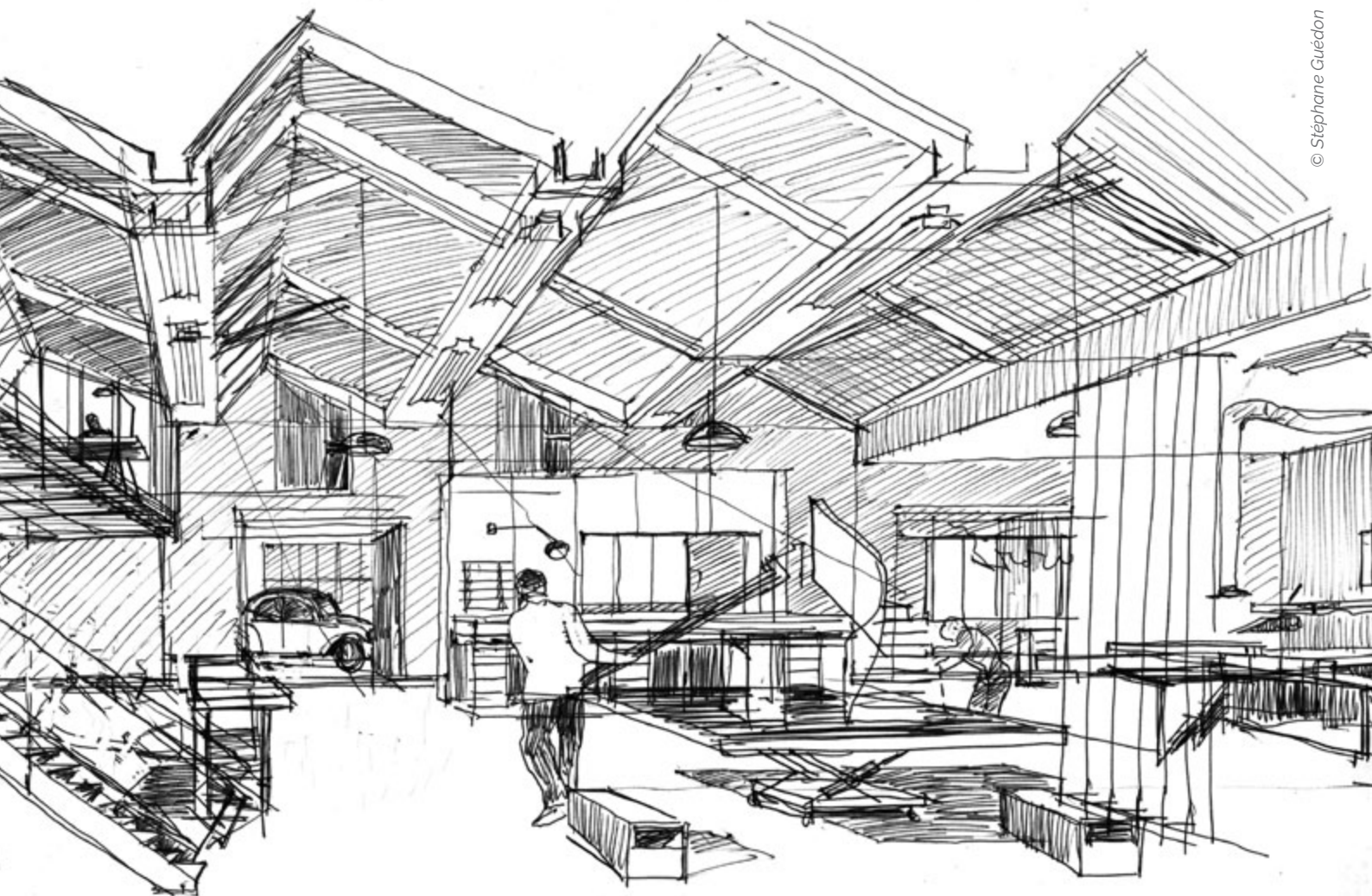
Pour contribuer au déploiement de cette vie de quartier, la Samoa a choisi un opérateur commercial unique (le Groupe Chessé) à l'issue d'une consultation dédiée.

**Objectifs ?** Des commerces de proximité ouverts dès l'arrivée des premiers habitants avec une grande diversité d'offres.

Le résultat de ce dispositif innovant a déjà été expérimenté sur le quartier Prairie-au-Duc et s'est avéré particulièrement exemplaire : 90 % des surfaces commerciales étaient occupées alors que les habitants intégraient tout juste leur nouveau logement.

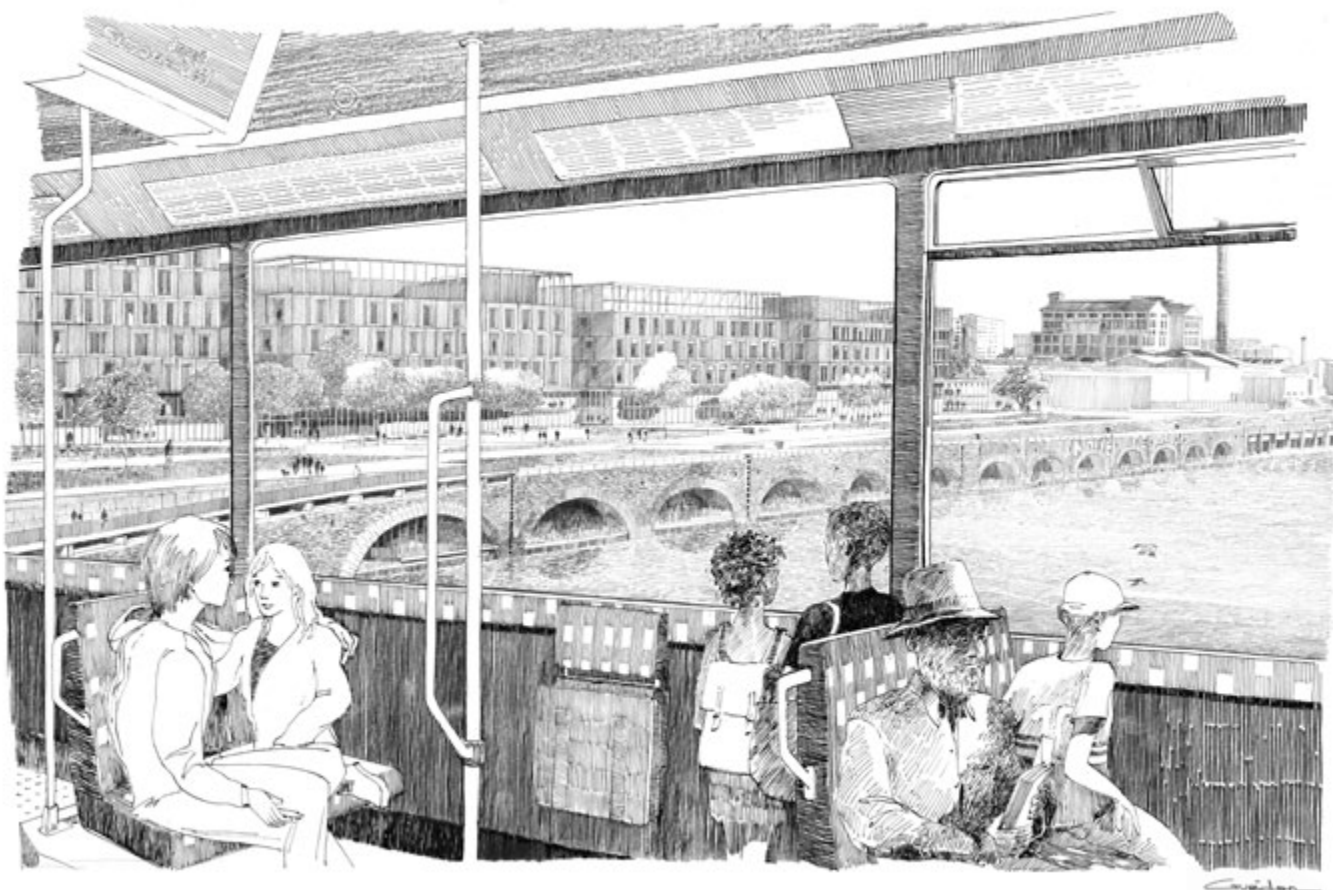
### **Les grands objectifs des ateliers de blocs**

- Mettre en cohérence les volumes des îlots de l'ensemble du projet et vérifier l'ensoleillement (ombres portées entre les îlots) selon les prescriptions du PLU.
- Assurer l'adéquation des écritures architecturales et des matérialités entre les îlots, ainsi que des objectifs de développement durable.
- Suivre la mise en place des plans de niveaux et s'assurer de la qualité des logements et de la vie dans les cœurs d'îlot.
- Travailler sur l'accroche aux espaces publics, y compris les sujets techniques (recueil des eaux pluviales, développement de réseaux...), et sur l'imbrication avec les espaces paysagers privés plus intimes (frontages, cœurs d'îlot...).
- Échanger sur l'utilisation des rez-de-chaussée et leur programmation.



Afin de représenter le futur quartier, sa richesse, la diversité architecturale, la qualité des espaces publics et son animation, la Samoa a confié le soin de sa représentation à Stéphane Guédon, illustrateur virtuose et architecte du projet ANNA sur le nouveau quartier République. Par son trait, il donne vie au quartier et retranscrit la vision de l'équipe de conception Ajoa-laq. Une série d'illustrations originales à découvrir dans l'exposition du Labo Diva.

# 5 LES ACTUALITÉS ET OPÉRATIONS ENGAGÉES



## 5.1. Le nouvel hôpital

Livré en 2026, le nouvel hôpital regroupera sur un même site les activités de l'Hôtel-Dieu et d'une partie de l'hôpital Nord Laennec, situé à Saint-Herblain, c'est-à-dire toutes les spécialités de médecine, de cancérologie et de chirurgie, la maternité, la pédiatrie, les urgences et les services de réanimation, ainsi que l'institut de recherche en santé (IRS 2020). La phase de terrassement lancée fin 2020 laissera place au gros œuvre début 2022.

Ouvert sur la ville, il sera traversé par trois rues piétonnes et ponctué d'espaces verts en rez-de-chaussée. Conscient de sa responsabilité environnementale, anticipant la révolution numérique, cet équipement contribuera au bien-être des patients et des professionnels de santé, en offrant les meilleures conditions d'accueil et de prise en charge.

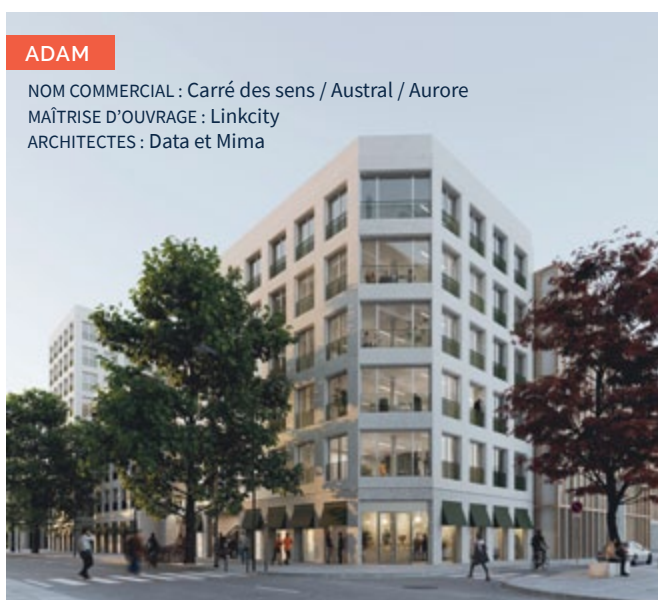
Le nouveau CHU sera à la fois un hôpital de proximité et un pôle d'excellence, situé à côté de la nouvelle faculté de santé, des écoles paramédicales et des instituts de recherche. L'ambition est de construire un véritable pôle de santé au cœur de l'île de Nantes, qui fera la force de la recherche nantaise et renforcera encore davantage le modèle soin-enseignement-recherche de la santé nantaise.

## 5.2. Les premières opérations du quartier République

Après l'arrivée des premiers habitants du quartier dans les opérations O-Slow fin 2020 (logements libres, résidences étudiantes et commerces) et 5Ponts (centre d'accueil et d'hébergement d'urgence de personnes en situation d'exclusion, logements libres, restaurant solidaire et ferme urbaine) au printemps 2021, **les chantiers des opérations des blocs A et B démarreront d'ici la fin d'année 2021.**



BLOC A
6 opérations au total dont une opération singulière
8 maîtrises d'ouvrage et 9 maîtrises d'œuvre et un paysagiste de bloc
246 logements : 148 libres, 43 abordables et 65 sociaux
11 200 m <sup>2</sup> de bureaux
2 600 m <sup>2</sup> de RDC actifs
223 places de parking foisonnées (lot Adam)
<b>Démarrage des chantiers en octobre 2021</b> (sauf Andy et Azur), pour livraison progressive en 2023 et 2024.



## AMIR

NOM COMMERCIAL : Allure  
MAÎTRISE D'OUVRAGE : Cogedim  
ARCHITECTES : Raphaël Gabrion  
et Ramdam



## ALIX

NOM COMMERCIAL : Joïa  
MAÎTRISE D'OUVRAGE : BâtiNantes + Six Ares  
ARCHITECTES : Nicolas Reymond



## BLOC B

6 opérations dont 2 singulières

8 maîtrises d'ouvrage et 7 maîtrises d'œuvre

201 logements : 74 libres, 67 abordables et 60 sociaux

2 600 m<sup>2</sup> de bureaux

4 500 m<sup>2</sup> d'équipements (groupe scolaire et salle polyvalente)

44 places de parking foisonnées

**Démarrage des travaux début 2022 pour Boul,  
Bill et Bety et 2023 pour Brad (groupe scolaire)**

## BILL

NOM COMMERCIAL : Be île  
MAÎTRISE D'OUVRAGE : Icade  
+ REI + IC&O + NMH  
ARCHITECTES : Boris Bouchet  
et Claas



## BOUL

NOM COMMERCIAL :  
Be Green  
MAÎTRISE D'OUVRAGE :  
Icade + REI  
ARCHITECTES : MIR





## BLOC G

5 opérations dont 2 opérations singulières

7 maîtrises d'ouvrage et 8 maîtrises d'œuvre  
et un paysagiste de bloc

95 logements : 28 libres et 67 sociaux

11 300 m<sup>2</sup> de bureaux

2 000 m<sup>2</sup> de RDC actifs

44 places de parking foisonnées (lot GINA)

**Démarrage des travaux des lots Gina et Gary en 2022**



## GARY

NOM DU PROJET : La Maison d'Henry (voir encart page 10)

MAÎTRISE D'OUVRAGE : La Croix Rouge habitat + Legendre immobilier

ARCHITECTES : SPLAAR + Tristan Brisard

## BLOC F

### Le Campus santé

Dans la logique du triptyque enseignement - soin - recherche, à proximité immédiate du futur CHU, un ensemble immobilier de plus de 35 000 m<sup>2</sup> va accueillir la future faculté de santé (médecine, dentaire et pharmacie, sage-femme), les formations médicales et paramédicales (infirmier.e.s, aides-soignant.e.s, kiné, ambulancier.e.s...) et un restaurant universitaire avec un tiers lieu pour les étudiants. Le site accueillera près de 7 500 étudiants (5 000 en présence simultanée) et 500 personnels et enseignants. Il sera composé de 3 entités : un pôle enseignement classique (formation initiale et continue), un pôle de mise en pratique (clinique dentaire, école de chirurgie...) et un pôle vie de campus (restaurant universitaire, tiers lieu, espaces de travail...). Ce projet est porté par l'État, la Région des pays de la Loire, la Métropole et les futurs usagers (Université de Nantes, CHU, Crous, École de kiné, etc.).

Sous ce nouvel établissement d'enseignement, un parking de 800 places va être construit. Ce parking est l'un des parkings publics que Nantes Métropole a programmé autour du futur CHU.

#### CALENDRIER

Choix de l'architecte : 2022

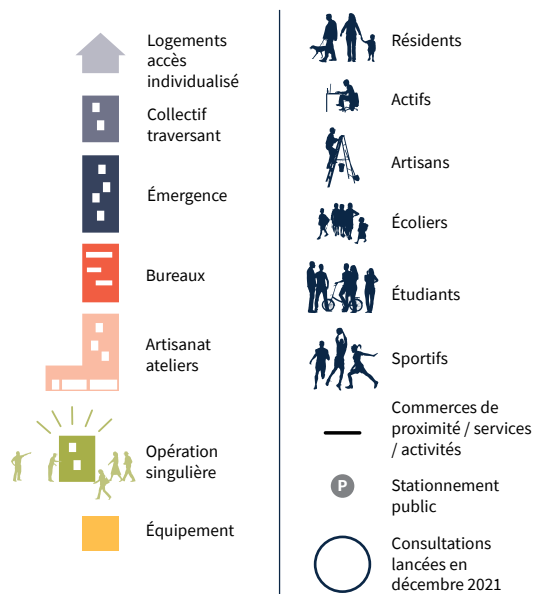
Livraison : 2029

## 5.3. Les prochaines consultations du quartier République



© AJOA-lag (mai 2021)

### Plan programmatique



**Quatre lots seront mis en consultations par la Samoa début décembre 2021, pour le choix des opérateurs immobiliers\*.**

**CLÉA :** 6 600 m<sup>2</sup> de SP avec logement libre, logement social et crèche de 500 m<sup>2</sup>.

**COCO :** 8 000 m<sup>2</sup> de SP, avec 3 600 m<sup>2</sup> de logements, 4 700 m<sup>2</sup> de bureaux, 250 m<sup>2</sup> en RDC actifs et le parking de bloc (170 places).

**DEAN :** 7 000 m<sup>2</sup> de SP avec 1 900 m<sup>2</sup> de bureaux ou logement et 5 000 m<sup>2</sup> d'activités.

**DORY :** 8 900 m<sup>2</sup> de SP en bureaux et le parking de bloc en RDC (120 places).

\* Les surfaces et programmation sont susceptibles d'évoluer d'ici au lancement des consultations

# 6 UNE EXPOSITION URBAINE À DÉCOUVRIR AU LABO DIVA, LIEU DE VIE CONVIVIAL ET INSOLITE

Dans le cadre de son activité d'aménageur et de développeur économique, la Samoa a fait le choix de développer un nouveau **lieu de vie et d'échange pour présenter le quartier (exposition urbaine) et participer à la vie de ce quartier en devenir**. Accompagnée de différents partenaires porteurs de projet et dont les valeurs s'inscrivent dans celles du futur quartier – La Conciergerie Labo de quartier, l'association Atao et la SCIC Commun'île – elle a développé un projet partenarial inédit dans un ancien local commercial qui offre une diversité de fonctions et en font un **lieu atypique, ouvert aux initiatives des futurs habitants**.

Situé au 51 boulevard Gustave-Roch, on y trouve :

- **une exposition urbaine** conçue par la Samoa pour découvrir le nouveau quartier République,
- **un café-restaurant de 40 couverts**, ouvert tous les midis en semaine, et géré par la SCIC Commun'île,
- **un atelier-boutique de jouets de seconde main** (projet « Joujou » proposé par l'association ATAO),
- **un espace de coworking** géré par La Conciergerie Labo de quartier.



Le projet se veut un lieu démonstrateur d'une ville sobre et respectueuse de l'environnement, depuis sa conception (réemploi du bâti, du mobilier, de matériaux de récupération pour la scénographie...), jusqu'à la vie du lieu (boutique de jouets de seconde main issus de dons solidaires, restaurant offrant une cuisine à base de produit locaux et bio...)

Une programmation originale et des événements viendront rythmer la vie de ce lieu transitoire dont l'activité devrait laisser place au projet urbain en 2023.

### Info pratiques

#### Ouverture au public

- Du lundi au vendredi : café-cantine ouvert de 11h à 15h
- Boutique JOUJOU : les mercredis et vendredis de 9h30 à 17h
- Exposition en libre accès pendant les horaires d'ouverture.

Location d'espaces possible, information sur [www.labodiva.fr](http://www.labodiva.fr)







Cuedon





## CONTACTS PRESSE

### **Samoa, Fabrique urbaine et créative de l'île de Nantes**

Lénaïc Le Bars,  
responsable communication & concertation  
T. +33 2 51 89 72 61 M. +33 6 29 02 57 62  
E. [lenaic.lebars@samoa-nantes.fr](mailto:lenaic.lebars@samoa-nantes.fr)  
[www.iledenantes.com](http://www.iledenantes.com)

### **Nantes Métropole**

Maxime Malette,  
attaché de presse  
T. +33 2 40 41 67 06  
E. [presse@nantesmetropole.fr](mailto:presse@nantesmetropole.fr)  
[metropole.nantes.fr/journalistes](http://metropole.nantes.fr/journalistes)