



L'Europe des **P**rojets **A**rchitecturaux et **U**rbains

Groupement d'Intérêt Public

POPSU Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

Fiche-projet de l'Île de Nantes

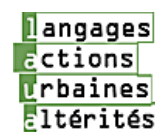
NANTES

LAUA, Laurent Devisme, Pierre-Arnaud Barthel, Célia Dèbre, Marc Dumont, Elise Roy

Décembre 2007



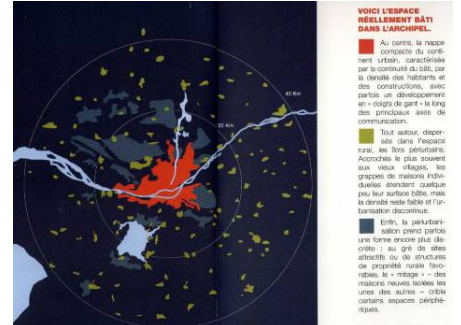
Avec le soutien de :



PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILE DE NANTES



Carte de situation du territoire dans l'agglomération



Le territoire

L'île de Nantes est un territoire insulaire composite, fabriqué par la réunion d'anciennes îles de Loire, qui s'organise à partir d'un faubourg ancien construit au centre autour de la ligne des ponts historique ; d'une zone mixte de logements et d'activités tertiaires construite des années 1970 à nos jours (partie amont) et d'une zone industrielle et portuaire dans la partie Ouest. Tenu à l'écart du centre historique de Nantes par le bras Nord de la Loire, ce territoire dialogue d'Ouest en Est avec le quartier XIX^{ème} de Nantes, le quartier faubourien Madeleine-Champ de Mars ayant fait l'objet des précédentes attentions de renouvellement urbain ; le quartier de la gare engagé dans une nouvelle phase de redéfinition en lien avec le projet de renouvellement du territoire Malakoff-Pré Gauchet est également partie prenante à ce skyline fluvial.

En chiffres

- 337 hectares (au centre de l'agglomération nantaise) ;
- 5 km sur 1 km ;
- 13 000 habitants ;
- 15 000 emplois ;
- pour un potentiel de plus de 800 000 m² constructibles.

Source : Nantesmétropole.com (10 novembre 2006)

Après la fermeture des derniers chantiers navals sur le territoire en 1987, il fut question de déployer un centre d'affaires à l'extrémité Ouest de l'île, niant toute la charge historique des lieux. C'était sans compter la mobilisation associative précédant les élections municipales. Avec la victoire de la gauche en 1989 (reconduite depuis sous la houlette de J-M Ayrault), l'île s'est vue promise un temps de réflexion (période de deuil oblige ?) avant que les promesses d'une réurbanisation soient tenues. Entre temps, un nouveau Palais de Justice (réalisé par J.Nouvel) marquait la possibilité d'un tel renouveau. Depuis 2000, une grande partie des espaces publics s'est vue redessinée et les nouveaux immeubles de bureau et d'habitation ponctuent les rives une partie de l'intérieur du territoire. Les principaux défis relèvent de la longue durée, de la maîtrise d'un grand territoire « géographiquement au centre de l'agglomération » et d'une articulation des différentes politiques publiques municipales et communautaires.

Calendrier et phasage

Le projet s'envisage à l'horizon de plusieurs décennies ; il s'inscrit comme une nouvelle phase dans l'histoire urbanistique de ce territoire ilien.

1991-1994 : l'étude menée pour la ville par Dominique PERRAULT et François GRETHER trouve un nom au territoire composite de l'île de Nantes (qui ne débouche sur aucuns dispositif opérationnel) ;

1995-1996 : Le District de l'agglomération nantaise adopte le projet 2005 qui place la Loire au centre de sa stratégie territoriale.

1996 : implantation du nouveau Palais de justice conçu par Jean Nouvel sur la rive Nord de l'île.

1998-1999 : étude de définition sur le renouvellement urbain de l'île de Nantes réunissant les contributions de Bruno Fortier ; LabFac et le bureau des paysages de Chemetoff associé à l'agence Berthomieu (lauréats).

2000 : établissement du contrat de maîtrise d'œuvre innovant entre la Ville et les concepteurs pour la continuité d'une mission de neuf ans.

2003 : constitution d'une SEM projet dédiée à l'île de Nantes ;

2002-2007 : première phase opérationnelle avec la création et restructuration de 70 ha d'espaces publics et la construction de 150 000m² de SHON ;

Au-delà : resteront à aménager les 30 ha de l'emprise RFF/ SNCF

ACTEURS

Portage politique : Nantes métropole et ville de Nantes (Jean-Marc AYRAULT, président de la Communauté urbaine et maire de la Ville de Nantes; Patrick RIMBERT, premier adjoint au maire de Nantes et Vice-président de Nantes Métropole, en charge des grands projets urbains)

Pilotage technique et maîtrise d'ouvrage opérationnelle : Société d'aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) et le Service du renouvellement urbain de Nantes Métropole

Maîtrise d'œuvre urbaine : Atelier de l'île de Nantes (Alexandre Chemetoff et le Bureau des paysages, associé à l'agence d'architecture nantaise de Jean-Louis Berthomieu- Patrick Henry est chef de projet)

L'intérêt communautaire du projet pour l'ensemble des élus des communes de Nantes Métropole a parfois pu faire débat.

« chargée de l'ingénierie globale du projet, la SAMOA assure la maîtrise d'ouvrage opérationnelle et permet au projet de s'incarner de façon lisible, d'accélérer sa réalisation et constitue un cadre efficace pour les partenariats publics/privés »
(Le guide des projets urbains 2003)

L'expérience nouvelle de la SEM projet dédiée associée à la nouveauté de la communauté urbaine semble poser une maîtrise d'ouvrage et un pilotage technique faits d'emboîtements qui se sont fabriqués de manière pragmatique, et ont connu différentes histoires accompagnées par les inventions et recompositions de l'institution Communauté Urbaine.

PROCEDURE et dispositif :

Le projet a été engagé dans un PLU révisé. C'est dans un deuxième temps qu'est créée une ZAC déléguée, instituée sur grande partie du territoire (MIN et derniers espaces résidentiels de la partie amont exclus).

Le financement du projet, multipartite, bénéficie des fonds structurels européens. La Samoa, outil ad hoc, a été créée en 2003 ; une CPA définit ses attributions et son financement.

Montage financier

Programme d'investissement public adopté par la Communauté urbaine de 120 millions pour la période 2002-2007.



Programme

Espaces publics

à restaurer	83 ha
à créer	72 ha

SHON potentielle à terme (en m ² constructibles)	1 050 000
dont habitat	550 000*
activités	350 000
équipements	150 000

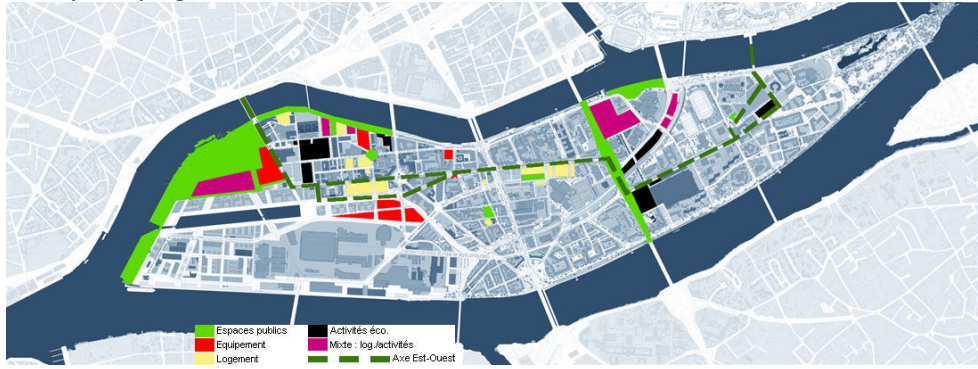
* soit 6500 logements et logement sociaux supplémentaires pour environ 13 à 15 000 habitants (SIDN)

Une première phase courant de 2002 à 2007

Espaces publics créer ou rénover	70 ha
Constructions nouvelles	250 000 m ²
habitat	125 000 m ²
activité	100 000 m ²
Grands équipements	25 000 m ²

(Source : Guide des projets urbains 2003 et SIDN)

Les espaces programmés et en cours de réalisation - Mars 2006



Etat d'avancement au 1^{er} Décembre 2006

Réaménagement des espaces publics sur une partie Nord/Nord Ouest de l'île ;
 Restructuration du Boulevard du Général de Gaulle et accueil du Busway ;
 Constitution d'un pôle médias et communications ;
 Démolition et dépollution du tripode sur le site d'Euronantes ;
 Lancement de la requalification du centre commercial Beaulieu ;
 Lancement du chantier de *La Fabrique*...

A côté de cet ensemble projeté de réalisations, on repère des investissements spontanés, pariant pour partie sur une certaine durée avant la mise en chantier : personnes sans abri, gens du voyage, économie informelle, squats... Certains changements sont issus des contraintes liées au projet : ainsi du départ d'entreprises du secteur secondaire, liées à la logistique, se relocalisant pour la plupart dans l'agglomération. D'autres anticipent sur les nouveaux usagers : restos branchés, magasins d'antiquités, agences de communication et de publicité. Le regroupement des télévisions nantaises sur l'île, opportunité immobilière au départ, suscite ainsi un regroupement d'entreprises liées aux médias. Certaines des anciennes halles Alstom abritent désormais de petites boîtes (aux sens propre et figuré) habitées par de jeunes salariés et surtout « free lance »...

« Le projet de l'île de Nantes consiste à transformer un territoire composite de 337 ha en un véritable cœur d'agglomération en développant toutes les fonctions urbaines de centralité : habitat de qualité, développement économique, commerces, transports collectifs ; équipements sociaux, culturels et de loisirs » (SIDN)

Enjeux et objectifs

Les principaux objectifs se déclinent en 3 registres (SIDN):

- la **constitution d'un nouveau centre métropolitain**, « pour doter Nantes d'un centre urbain à dimension internationale au sein de la métropole Nantes-St Nazaire » et de « doter l'agglomération nantaise d'un cœur de ville associant le cœur historique de la cité et le nouveau centre » (SIDN)
- la **reconversion de friches industrielles** dans un secteur industriel et portuaire en profonde mutation ;
- **changer la perception de l'île**, qui charrie un passé populaire de faubourg industriel, « en mettant l'accent sur son potentiel inexploité » (SIDN) ; en retenant le levier d'une requalification des espaces publics

Ce territoire en mutation, dans un marché immobilier particulièrement tendu, s'inscrit de manière quasi naturelle dans une dynamique de redynamisation et de spéculation immobilière parallèlement à la décision de la collectivité de venir redéfinir ce territoire, et les règles et les outils de son évolution. Même si l'annonce de 25% de logements sociaux est tenue, des signes de gentrification se repèrent.

« La façon de faire partager ce projet, c'est de le mettre en œuvre sur ce qui touche au quotidien des gens. En venant déjeuner à la terrasse d'un restaurant créé sur une placette réaménagée, ils verront que ce quartier a du charme, que ce territoire est devenu un territoire enviable » Alexandre Chemetoff, (SIDN)

Ces intentions sont celles repérées dans les documents de communication du projet. On leur ajoutera la **volonté de diversité programmatique** des différents espaces et le refus de toute spécialisation urbaine qui est ordonnée par l'espace public et l'environnement naturel, la mixité sociale se fonde sur:

- la prise en compte des quartiers existants dont on maintient l'identité tout en l'intégrant au projet par le traitement des espaces publics et
- l'introduction dans les nouvelles opérations de 25% de logements sociaux et l'attention portée à la diversité des produits de logements;
- et le développement de commerces et de services de proximité.

ainsi que l'ensemble des objectifs métropolitains des politiques sectorielles, outils de travail sur le projet (voire de reconquête) pour l'institution métropolitaine, dans des rapports inédits à une SEM projet.

La dimension durable de ce projet se place sous les auspices d'un « éco-quartier », dont les contours à Nantes sont en voie de stabilisation (pour l'île ainsi que pour d'autres quartiers). Les enjeux concrets quant à la qualité environnementale passent par un réseau de chaleur tiré depuis une usine d'incinération et par des mesures techniques en cours de discussion (éclairage solaire des luminaires, cibles HQE respectées par les programmes immobiliers...).

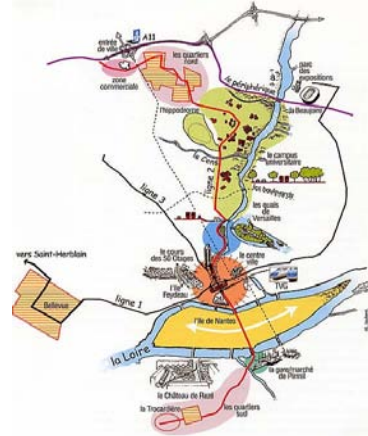


Jean-Marie Auzanet, député maire et Alexandre Chemetoff, architecte urbaniste, lors de la visite inaugurative. Le projet pour l'île de Nantes n'est pas un projet de rénovation, il y a installer et y remettre l'île.

Hangar 32 - exposition du projet (photo LD)



Schématisation de la place de l'île de Nantes au sein de la ville-centre



Méthodes et stratégies :

La stratégie du projet urbain est pensée en 6 points (SIDN):

- un « projet ouvert » (SIDN) qui se fabrique d'abord par ses espaces publics, dans une perspective de développement durable et dans le respect de l'Agenda 21 communautaire

« nous agissons à travers l'espace public qui permet d'élaborer les règles de l'opération et de combiner les opérations publiques et privées. Nos expériences ont prouvé que l'espace public peut être fédérateur et créateur d'attractivité, autant qu'un moyen de construire un territoire. » Patrick RIMBERT, (SIDN)

- un projet attentif à l'existant, animé par la double ambition d'impulser la transformation d'un espace et de mettre en valeur le patrimoine et les traces constitutives de l'histoire industrielle et sociale des lieux ; dans un enjeu redoubler par l'objectif d'un soutien à l'attractivité touristique de la métropole ;

« Il ne nous appartient pas de faire le tri. Ce qui est là, est là, principe fondateur de l'exception à la règle. Le projet en dresse l'inventaire et entre en relation avec ce qui existe, pour en générer la transformation » Alexandre Chemetoff, (PU03)

- renouer le lien avec le fleuve et mettre en valeur l'atout d'un front maritime "sous-apprécié" (revalorisation de l'environnement fluvio-maritime, attractivité résidentielle et nouvelle vitalité urbaine ; redéfinition d'activités maritimes et fluviales -tourisme, plaisance, déplacements inter-urbains)

- pour un territoire saisissant l'enjeu de la centralité,

« périphérique hier, l'île devient l'enjeu de toutes les centralités » (SIDN)

- en offrant une capacité résidentielle au cœur de l'agglomération apte à contribuer aux besoins d'une agglomération connaissant une forte croissance démographique ;
- en trouvant ici un site privilégié pour le développement économique de l'île avec la construction de bureaux, la reconversion d'anciens locaux et l'accueil de nouvelles activités économiques ;
- en proposant des espaces publics renouvelés, en lien notamment avec les cafés et les commerces ;
- en renforçant l'armature des équipements sociaux, culturels et de loisirs ; ainsi qu'en accueillant des activités de recherches et d'enseignement

- Un projet « pour tous » (SIDN) au service du développement de la métropole nantaise, dans une agglomération qui a connu durant la dernière décennie un développement positif et une importante croissance démographique. « Mais une attractivité jamais acquise, qui a sans cesse besoin d'être renouvelée » (SIDN)

« le projet de l'île de Nantes doit être l'occasion de faire émerger, à l'échelle internationale, l'identité de la métropole » (SIDN)

Méthodes et stratégies à un niveau spatial,

- on vise un travail de recomposition urbaine qui s'appuie sur la requalification des espaces publics, en vue de construire une nouvelle unité pour l'île ;
- les axes historiques Nord-Sud et Est-Ouest organisant les déplacements sur l'île sont repris, et accueilleront, tous deux à terme, des lignes de TCSP.
- maîtrise foncière homéopathique, les négociations avec les propriétaires privés sont privilégiées afin d'éviter de geler de trop grandes parties du territoire.
- le Plan guide, actualisé tous les trois mois, sert de carte précise pour les acteurs au travail et montre l'écart subsistant entre état actuel et horizon.

Le projet trouve d'autres voies d'impulsion des transformations et de leur maîtrise que celle de la maîtrise foncière qui apparaît ici homéopathique. Quelles novations des espaces et des dispositifs spatiaux proposés, par rapport aux territoires de friches centrales et autres waterfront en recomposition comparables en France et en Europe ?

« Il ne s'agit pas d'un plan qui se réalisera peut-être un jour, mais d'un processus dont la finalité est de réaliser » (Laurent THERY)

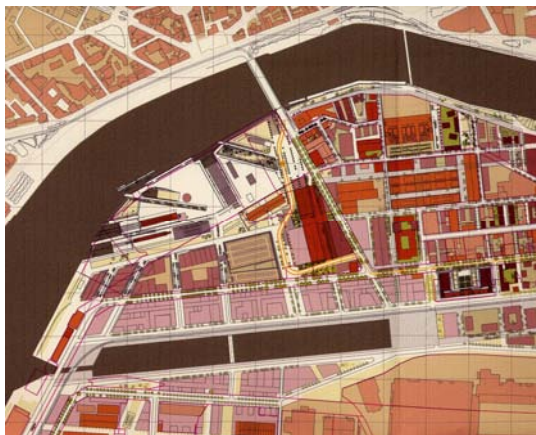
Méthode et outils : Le Plan guide

« Outil de travail évolutif pour la collectivité, assurant le cadre de la collaboration entre opérateurs, architectes et équipe de maîtrise d'ouvrage urbaine » (GPU 03).

Spécificité de l'équipe retenue à l'issue du marché de définition, le « plan-guide en projet » a été publié en 2000, articulant visuels et philosophie d'intervention. Sa partie cartographique est actualisée tous les trimestres, rapportant tous les changements spatiaux observables à un fond de plan indiquant la carte en l'état futur d'achèvement. Circulant principalement entre maîtrise d'ouvrage déléguée et maîtrise d'œuvre, il est un traceur des activités en cours et permet d'embrasser d'un coup d'œil la totalité du territoire en transformation. Il est aussi bien fidèle de près que parlant de loin !

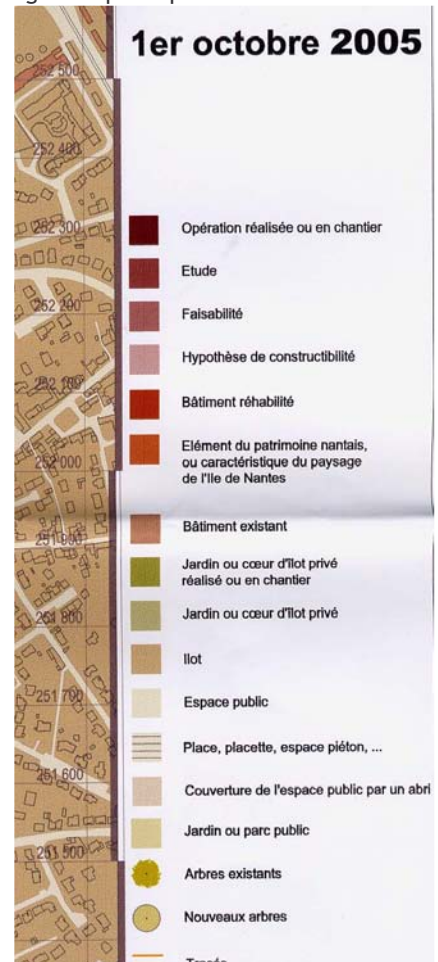
Le plan-guide n'est pas pour autant opérateur de concertation et la complexification progressive de la légende le rend difficilement comparable période après période. Exclusivement cartographique, il laisse tout lecteur face à ses propres compétences de décryptage. Ne pourrait-il s'accompagner d'un « reader », ne pourrait-il pas davantage dialoguer avec le reste de la ville ou d'autres espèces d'espaces ?

Carte de l'île en l'état futur d'achèvement, le plan-guide contribue à inscrire l'utopie dans le champ des possibles. Zoom sur le « canal de la Loire maritime ».



Une légende qui s'épaissit tous les trimestres...

1er octobre 2005



Sources :

Site WEB de l'île de Nantes (SIDN) ; Site WEB de Nantes Métropole (SNM) ; Le Guide des projets urbains 2003 (GPU 03) ; Google Earth ; Etude DRE sur l'archipel nantais ; éléments de notre enquête.

VOIR AUSSI LES FICHES D'OPERATIONS immobilières et des Machines de l'île....