



L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Groupement d'Intérêt Public

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

REPONSES AU QUESTIONNAIRE SUR LE THEME « FORME URBAINE »

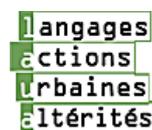
NANTES

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

Mars 2008



Avec le soutien de :



Thème 3 : forme urbaine

1) Quels sont les acteurs qui se saisissent de la question de la forme urbaine, de quelle manière et à travers quels moyens ?

Avec en toile de fond l'enjeu de densification de la ville, la réalisation du PLH est l'occasion d'initier la question de la forme urbaine en lien avec celle de densité. Ce chantier donne lieu à la production, depuis l'agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN), d'une étude⁸ rendant compte de l'analyse de différents types de formes urbaines et de densités existantes dans les territoires urbanisés de l'agglomération, afin d'apporter un éclairage sur le concept de densité⁹. On y pointe l'enjeu d'une association nécessaire entre habitat dense et qualité de vie pour concurrencer un habitat pavillonnaire, plébiscité par les ménages mais facteur d'étalement urbain ; ainsi que l'enjeu attendant de se saisir de la forme urbaine pour composer la ville sur mesure en organisant les densités.

Avec l'initialisation des *Ateliers de la densité*, c'est ensuite dans le sillage de l'Agenda 21 que l'on se saisit de la forme urbaine (CF question 3).

Au sein des grands projets urbains, l'attention à la forme urbaine est fortement portée par les concepteurs en charge de ceux-ci qui orientent fortement le regard la concernant sur les différents sites. En ce qui concerne le projet de l'île de Nantes, c'est la grande attention aux espaces publics composant la ville, mais aussi aux opérations composant l'espace public qui constitue le prisme de l'attention à la forme urbaine.

Sur le site Bottière-Chénaie, la « qualité d'habitabilité » est une des priorités du « projet Pranlas-Descours » qui, à la différence de Chemetoff, systématise un ensemble de « règles urbaines et architecturales » à suivre pour tous les îlots à construire de la ZAC. Elle se décline en objectifs fixés aux promoteurs et aux architectes dans un « cahier de règles architecturales et urbaines ». Tout d'abord la double façade pour les futurs bâtiments situés à proximité de la ligne de tramway ou de la route de Sainte-Luce est construite comme « *une vraie épaisseur de la façade qui n'a pas recours à des simulacres de décor urbain ou à des références à une architecture vernaculaire* » avec des fonctions de protection phonique / solaire et d'intimité. Ensuite, le traitement des terrasses revêt un caractère primordial dans la pensée de l'urbaniste défendant l'idée d'une « *véritable architecture des terrasses tant du point de vue de l'appropriation, que de l'aspect perçu* » (idée de terrasses partagées pour l'habitat collectif). Enfin la question des matériaux est essentielle aux yeux de Pranlas-Descours : proscription du PVC, des bardages en tôles, de « *tout matériau ne présentant pas de garantie de pérennité et ne satisfaisant pas à l'esprit d'une démarche HQE* ». Le traitement des limites de l'îlot doit faire l'objet d'un travail spécifique issu d'une analyse des matériaux existants sur le site (reconduction du principe de mur en pierres, ou le cas échéant proposition de matériaux non enduits et non peints en cohérence avec le reste des espaces publics). Toujours au chapitre des matériaux, la continuité des sols sur tout le rez-de-chaussée avec le domaine public est recherchée.

Dans les réponses données par les urbanistes, le jeu du référencement illustrant la démarche souhaitée auprès des promoteurs, architectes et paysagistes des différentes opérations est intéressant à repérer. Il peut être explicite : Pranlas-Descours donne aux architectes des exemples de réalisation au Portugal (Souto de Moura), en Suisse (Peter Zumthor, Herzog et de Meuron) et Autriche et surtout en Europe du Nord (Meck, KCAP, ...). Les références de Chemetoff sont plus en filigrane : le Portugais Siza, et toujours l'Europe du Nord. Certaines innovations importées des Pays-

⁸ AURAN, *Quartiers de villes, quartiers de vie. Habitat et formes urbaines*, Nantes Métropole, 2005.

⁹ Cette étude permet, notamment, de pointer les dimensions perçues (la forme urbaine des tours et des barres diffuse une impression de densité plus forte que dans des formes de ville plus traditionnelles) et vécues (les densités apparaissent mieux acceptées dans un tissu mixte bien doté de services à la population) de la densité. L'état des lieux général y est posé : les densités moyennes ramenées à l'espace urbanisé résidentiel de l'agglomération (12 000 ha, représentant 23% du territoire total de la communauté urbaine) sont d'environ 45 habitants et 20 logements à l'hectare.

Bas sont impulsées par Pranlas-Descours comme pour l'îlot 15 de la ZAC Bottière-Chênaie : vente de parcelles à des privés pour de l'auto-construction.

La forme urbaine à Malakoff est traitée spécifiquement par des échanges étroits entre la maîtrise d'oeuvre (Atelier Ruelle), la maîtrise d'ouvrage déléguée sur le site de la ZAC (Nantes Aménagement) et publique. Elle se dissocie en deux pans organisés de manière très complémentaire : l'espace public et les programmes construits. Cette réflexion prend une forme poussée et systématique à travers les réunions de préparation d'un cahier de recommandation des normes architecturales et urbaines qui est à la fois un lieu de "gouvernance" singulier de la production de la forme urbaine à l'occasion de la sortie des programmes immobiliers de la ZAC Pré gauchet et des programmes d'espaces publics concernant également ce secteur (allée du parc, avenue du fleuve, en particulier), l'occasion pour les acteurs de se doter d'un réel instrument de maîtrise de la qualité urbaine produite (cf. question 2). Le moment d'appel aux promoteurs/concepteur, à travers les séries de procédure de sélection qui lui sont propres constitue un prolongement de cette élaboration avec un soin particulier accordé par ces différents acteurs au centre desquels l'architecte chef de projet joue un rôle considérable à la fois d'animatrice et de maintient vigoureux des orientations.

Une procédure de sélection des opérateurs immobiliers et des maîtres d'oeuvre, à partir d'un cahier des charges "qualifié" par Alexandre Chemetov, mise en place par les instances urbanistiques en charge de la réalisation du projet de l'île de Nantes, apparaît comme une manière particulière de travailler sur les formes produites (CF Thème 2-question 4). Notons que cette méthode de recrutement de l'opérateur immobilier dans un premier temps et de sélection de l'architecte uniquement dans un deuxième temps, a diffusé dans les autres grands projets urbains nantais.

Notons enfin qu'au sein de la sphère technique de la communauté urbaine, on regarde vers *Rennes Métropole*, cette collectivité qui s'est saisie de la question de la forme urbaine en investissant un élu de cette thématique, au sein de sa *Commission prospective, aménagement du territoire, environnement et maîtrise foncière* ; et l'on regrette que cette question ne soit pas plus fortement portée et travaillée à Nantes. Dans une ville accusée de perdre l'âme de ses rues, la question de savoir s'il conviendrait de mettre en place des dispositifs plus volontaristes afin de mieux prendre en charge la forme urbaine reste posée.

2) Comment les documents stratégiques et réglementaires sont-ils utilisés pour traiter de la question de la forme urbaine ? Comment s'articulent-ils entre eux par rapport à cette question ?

Et si les grands projets urbains peuvent travailler aussi par exemplarité et production de bonnes pratiques, l'effet d'hyperpolarisation sur ces projets a tendance à masquer une fabrication de la ville qui se fait majoritairement dans le diffus, marquant l'importance de l'action urbanistique réglementaire.

C'est principalement par l'objectif de densification de l'aire urbaine, pointé concomitamment par le SCOT, que l'on traite de la question de la forme urbaine au sein des 24 PLU communaux réalisés de concert sous le pilotage technique des services de Nantes métropole, aidés pour le diagnostic et le PADD par des bureaux d'étude extérieurs. Cet objectif amène à poser un règlement en rupture avec la forme urbaine du lotissement pavillonnaire : les marges de recul par rapport à la voie sont supprimées, et la mitoyenneté imposée. Les COS et les surfaces minimales, opérateurs trop mathématiques de gestion de la densité, ne sont plus réglementés. On leur préfère une régulation de la densité à l'aide de la réglementation des gabarits. Les articles 11 sont donc plus développés, assortis d'un plan d'épannelage détaillant à l'échelle de la rue et parfois à celle de la parcelle, les règles de hauteur. Le cœur d'îlot constitue un autre élément de régulation de la forme de ce tissu urbain. Il est préservé par la réglementation d'une bande constructible principale, d'épaisseur limitée, assortie d'une constructibilité plus importante que dans une bande constructible

secondaire. En réaction aux tendances promotionnelles d'une construction maximale *in fine* non régulée par la forme architecturale, on limite également la possibilité de construire sous comble.

Cette règle de densification de l'urbanisation n'est pas toujours bien accueillie dans les territoires périurbains de l'aire urbaine. Le fait qu'elle permette toutefois un meilleur renouvellement spontané de l'habitat et, partant, l'accueil de familles venant dynamiser les équipements locaux, sans avoir à en passer par la réalisation d'opérations de nouvelle urbanisation, est un argument de taille pour qu'elle soit toutefois adoptée. Le PLU intervient ici après que le PLH ait déjà posé le principe d'une densification des centralités périphériques par renouvellement du bâti et réalisation de petits collectifs.

A cette règle générique applicable sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, viennent être ajoutées des règles spécifiques sur les territoires de projet. Ceux-ci font l'objet d'un zonage UP indicé, au sein duquel la règle est précisée en accord avec les intentions des projets. Ainsi la règle posée sur l'île de Nantes est celle d'un socle R+1 avec des émergences.

C'est, par ailleurs, à l'aide de deux documents incitatifs en faveur de la densification de la ville et de la mise en musique du concept de développement durable au niveau des projets urbains, qui seront versés aux annexes du PLU, que l'on entend orienter la forme urbaine, dans un registre réglementaire. Le *guide de la forme urbaine* (CF question 3) et le *référentiel éco-quartier* (CF thème 4- question 5) seront formalisés au sein des *ateliers de la densité* et des *ateliers éco-quartier*, pilotés par la DGRU, qui ont été initiés dans le cadre de la démarche Agenda 21 local. Ces éléments viendront ajouter de la « qualité » à un PLU jusqu'alors assez peu qualitatif.

Le *référentiel d'espace public* élaboré par l'Atelier Ruelle comme le cahier des recommandations architecturales qui ne sont pas, à proprement parler, des documents juridiques, constituent des trames déterminantes pour que les acteurs s'accordent entre eux sur les formes produites, en particulier vis à vis du lien entre produits immobiliers et espaces publics. Toutefois, ils se trouvent confrontés à la prise en compte d'autres critères, en particulier d'intégration de logements sociaux et sont amenés à composer entre des exigences qualitatives de deux ordres : esthétiques, et sociales, exigences auxquelles s'ajoutera le critère environnemental (HQE). Il est fondamental de saisir comment, sur le secteur Malakoff Pré Gauchet, la question de la forme urbaine échappe dans une très large mesure à la question très limitative de la densification pour se reporter nettement plus à la fois sur la qualité et l'originalité des formes (référentiels lillois...) matérielles, et leur capacité à proposer un mixage de statuts d'occupations le plus large possible. Ce travail sur la forme urbaine vient alors remettre en cause le PLU : il sera à l'origine d'une série de demande de révision concernant tant l'affectation de certains secteurs que les hauteurs constructives.

Dans le cas du futur quartier Bottière-Chênaie, le maître d'œuvre de la ZAC défend un projet « *d'association urbaine* » aux enjeux multiples :

Projeter différents types d'imbrications : imbrication équipement public / logements / commerces ; imbrication logement social / intermédiaire / libre... Un îlot « infrastructurel » : à l'entrée du quartier à composer avec là encore une imbrication et une sophistication des programmes à « faire tenir » dans cet îlot.

Gérer la question de la perméabilité des îlots : risques d'îlots fermés : venelles à statut privé (gestion copropriétés), problème de la grandeur des îlots, même s'ils ont été dessinés pour des économies d'échelle (prix de sortie des logements).

Réflexions sur les formes urbaines de la densité ; organiser les formes de proximité et de coexistence entre les îlots à l'intérieur du programme (interface entre les éléments de programme au sein de chaque îlot sont à penser : conflits à anticiper entre fonctions et publics) Cohabitation visuelle descendante : question de la vue directe et de l'intimisation du logement. Filtration visuelle, visibilités externes. Pressions et confort de déambulation.

3) Comment la question de « l'étalement urbain » est-elle formulée par les acteurs et quels sont le registre et la nature des différentes réponses proposées ?

La question de l'étalement urbain apparaît plus épineuse dans les territoires des 23 communes de la périphérie nantaise. En effet, si la densité va plutôt de soi dans les territoires de l'hyper-centralité et ceux avoisinants, il n'en va pas de même dans les territoires périphériques. Les arguments avancés pour rallier ceux-ci à l'objectif de densification afin de limiter l'étalement urbain, sont d'abord ceux du devoir d'environnement, ils sont aussi ceux d'une densité nuancée et située (avec des densifications dans les territoires de centralités, en lien avec le réseau de transport en commun) ; ceux du confortement des centres-villes et des centres-bourgs permettant de structurer un développement polycentrique de l'agglomération ; ceux de la dynamique socio-économique permise par la densité et de la création d'une offre de logements diversifiés permettant de répondre aux attentes des jeunes ménages et des personnes âgées¹⁰.

Forces de décision des opérations d'aménagement, les collectivités des communes périphériques sont celles qui sont largement mieux placées pour contrer l'étalement urbain, pendant que la communauté urbaine ne peut agir qu'à partir de ses compétences limitées en aménagement au secteur économique et tertiaire ; ainsi qu'avec les outils réglementaires qu'elle pilote (SCOT ; PLU ; PLH ; PDU). Elle peut également agir à partir de ses services techniques qui peuvent devenir des outils de réflexion pour l'ensemble des collectivités de la communauté urbaine, mettant en place des démarches de partage d'expériences, d'expertises et de cultures.

C'est ce qu'elle fait, en lien avec son Agenda 21 qui met en place un dispositif d'action autour de l'enjeu de densification urbaine, en faveur des solidarités et de l'évolution des modes de vie. « *Visant à rendre acceptable et compréhensible pour tous la densification urbaine dans des actions de sensibilisation et de concertation* »¹¹ : les *ateliers de la densité* posé dans l'agenda 21, devient *Atelier des densités* lorsqu'il est ressaisi par la direction générale du renouvellement urbain, afin de traduire la complexité du concept et la pluralité des pratiques auxquelles il renvoie. Cet atelier réunit différents services de Nantes Métropole, de l'AURAN, des professionnels de l'aménagement urbain et des personnes associées à la démarche Agenda 21. On vise, au travers d'une première séquence de travail, à dégager les enjeux de la maîtrise de l'étalement urbain et de la densité urbaine pour l'agglomération, afin de faire évoluer les pratiques d'aménagement urbain. Un cycle de travail collectif est mis en marche, chaque professionnel venant exposer les données et enjeux de la densité dans son champ de pratique. Au cours de l'atelier des densités, un consensus s'est construit autour de la nécessité de « qualifier la densité » et de poursuivre une recherche qualitative de l'environnement urbain en y associant la problématique de la maîtrise de l'étalement. De nombreux débats ont eu lieu autour des questions du lien entre formes urbaines et modes de vie, du lien entre formes et occupation sociale, ou encore de l'homogénéité des formes, vecteur ou non d'entre-soi. Présentant les premiers constats dégagés lors des séances de travail, la journée d'étude¹² organisée à destination des décideurs, élus et techniciens des collectivités, grands acteurs publics et de l'économie mixte intervenant dans le domaine de l'aménagement urbain, vient ponctuer ce chantier ; avant qu'une nouvelle phase réflexive avec l'aide d'intervenants extérieurs fasse cheminer vers la réalisation d'un outil opérationnel. Celui-ci devrait consister en une charte qui serait versée aux annexes du PLU. Ce « guide de la forme urbaine » s'adresserait aux professionnels de l'aménagement intervenant sur le territoire de Nantes Métropole et serait inclut dans les conventions tripartites avec les aménageurs. On envisage, par ailleurs, la sensibilisation d'un large public aux enjeux de la mise en oeuvre d'une densité urbaine raisonnée par la diffusion des résultats tirés de l'Atelier.

Bien sûr, les grands projets urbains sont des lieux de réalisation des objectifs de densification de la ville. Sur l'Île de Nantes les hauteurs réglementaires sont fixées entre 18 et 30 m, règle complétée par une SHON minimale à réaliser.

A l'intérieur du projet Malakoff, la question de l'étalement urbain est paradoxalement traitée : la problématique y est particulière puisqu'il s'agit de dé-densifier un quartier tout en visant à

¹⁰ AURAN (2005)

¹¹ *Agenda 21 de Nantes Métropole*, 200X.

¹² *Maîtriser l'étalement urbain : quels enjeux?*, journée d'étude organisée par Nantes Métropole et l'AURAN, 12 octobre 2007, Cité internationale des Congrès de Nantes.

conserver un volume égal de logement. Elle est pointée de manière "démunie" par les acteurs du projet, sous la forme de la contrainte du respect du nombre de constructions. La présence des responsables du logement rappelant les impératifs du PLH et l'évolution des couronnes de périurbanisation, fait réintervenir sans cesse l'exigence de ce volume quantitatif. Les acteurs ne considèrent pas qu'ils sont là pour intervenir sur l'étalement urbain, mais considèrent qu'ils peuvent contribuer à ne pas l'accentuer en respectant les volumes initiaux de programmation quantitative. Ce qui est sans arrêt, par ailleurs, l'objet d'une tension moins sur les totaux, que sur les lignes de logements : ainsi, le risque qui pèse sans arrêt sur les programmes serait celui d'une proportion insuffisante de logements sociaux au regard de la carte métropolitaine, renvoyant les familles les plus modestes aux couronnes les plus lointaines. C'est à ce niveau-là que les acteurs sont démunis : conserver le même volume de logement pour les mêmes personnes s'avère une véritable épreuve d'action publique.

Sur le site Bottière-Chênaie, les ambitions fixées par la maîtrise d'ouvrage Ville de Nantes passent par la production d'îlots de grande dimension pour montrer la diversité typologique et travailler à une économie d'échelle en coûts de construction avec quatre modèles d'occupation parcellaire possibles. Les logements intermédiaires sont associés le plus souvent à du collectif, dans une visée d'équilibre financier de chaque îlot. On cherche à créer de l'offre diversifiée (mise en œuvre du PLH) là où les promoteurs ne sont pas très présents.

La question de l'étalement urbain est, du reste, posée en lien avec celle des mobilités qui constitue un terrain d'action investit de longue date à Nantes¹³. A ce sujet, au sein de la *Direction de la mobilité* de la communauté urbaine, on travaille, par exemple, à la formalisation d'une ville d'échelle piétonne, dotée des services à moins de 400m de l'ensemble des logements. Dans ce champ d'action, on attend beaucoup du projet de mise en service d'une ligne tram-train¹⁴.

4) Dans les projets urbains, quand fait-on appel à la production de formes spatiales innovantes ? Pour répondre à quels objectifs : évolution des modes de vie, mixité, développement durable, etc. ?

Un des objectifs fixés au sein des grands projets urbains est de proposer de l'habitat urbain avec des « plus-values » permettant de composer un cadre de vie agréable et concurrentiel vis-à-vis du logement individuel. Sur l'île de Nantes, l'immeuble *Habiter les quais I*, conçu par Nicolas Michelin pour ING, est exemplaire de cette recherche et de ses implications sur la forme architecturale, mixant accès individuels et collectifs et déployant de multiples formes d'espaces extérieurs en terrasse, balcon ou jardin. En effet, les produits architecturaux se revendiquant du concept de nouvelles formes urbaines ont la vocation de proposer des cellules de vies offrant des éléments différents de l'offre classique : plus de transparence, indépendance relative de chaque membre de la famille, espaces de vie dilatés qui permettent d'échanger au quotidien, rapport plus ample avec l'extérieur... Par ces éléments, l'autre enjeu des nouvelles formes urbaines est de redonner une image positive de l'habitat collectif en proposant des produits innovants. Le concept de nouvelles formes urbaines cherche donc à proposer des logements plus compacts, tant dans la recherche d'une compacité verticale qu'horizontale. Ils s'inscrivent, d'une certaine manière dans l'économie de l'espace urbain et la maîtrise de l'étalement en proposant des opérations mélangeant des ensembles individuels et collectifs. La recherche de variété des logements dans une même construction est également un élément fondamental du concept. Bien que techniquement avantageuse pour des raisons d'éclairage, cette variété associée à des superpositions de logements posent des problèmes de règles d'urbanisme (place du logement individuel groupé dans les PLU) d'acceptation par les services de l'Etat (DDE et services de sécurité civile notamment) et enfin du régime de copropriété de ces bâtiments. Reste la question des coûts de ces « nouvelles formes ». Les produits proposés aujourd'hui par les architectes coûtent plus chers (entre 2 000 et 3 000 euros/m²). L'un des arguments de ce surcoût présenté est que la chaîne de production

¹³ poisson pilote du retour du tramway, dans les années 1980.

¹⁴ Et l'on a bondi dans les rangs de la Cité internationale des congrès lorsque Jean-Marc Offner, convié à la journée d'étude du 12 octobre a énoncé le fait que le développement d'infrastructures ferroviaire était un facteur d'étalement urbain.

immobilière française ne peut assurer des ouvrages « sur-mesure » de ce type et les techniques de construction associées. Notons que ces prix sont également imputables aux prix élevés du foncier. En effet, les prix pratiqués dans les espaces centraux de l'agglomération sont tels qu'ils apparaissent comme des terrains fortement contraints, où les risques doivent être minimisés.

Les formes architecturales qui se déploient au sein des grands projets apparaissent également en lien avec une recherche de mixité fonctionnelle. L'immeuble *Playtime*¹⁵, conçu par l'Agence Tetrarc pour Lamotte construction, propose une école de sport ; 80 logements étudiants et 22 logements familiaux dont 8 maisons duplex.

Le montage d'opérations mixtes de programmes sociaux et de programmes libres, reprenant sur l'îlot constructible les objectifs généraux du PLH (25% de programme libre ; 25% d'abordable ; 25% de social) n'apparaît pas avoir d'implications très fortes sur la forme architecturale.

La qualité environnementale constitue un autre rouage influençant les formes architecturales, au sein des grands projets. Quelles exigences de qualité environnementale se fixent les acteurs de la construction? Deux situations sont observables : les initiatives viennent soit de la maîtrise d'ouvrage urbaine, soit du promoteur immobilier lui-même. Dans le premier cas de figure, la maîtrise d'ouvrage urbaine (exemple de Nantes Aménagement) arrête un certain nombre d'exigences faites aux promoteurs, auxquels elle apporte son accompagnement dans la mise en œuvre :

- avoir une réflexion environnementale dès le départ (éléments d'économie dans le projet).
- avoir un esprit de démarche HQE, même si Nantes Aménagement n'en a pas imposé tous les critères.

La certification HQE est demandée, mais non exigée (certains promoteurs rechignent)

- Réflexion à avoir sur les matériaux, leur pérennité. Interdiction du PVC, dissimulation des VMC.
- Traitement des façades en double-peau
- Toits et terrasses végétalisées
- Stationnement en souterrain contraint
- Gestion du chantier à anticiper
- Acoustique lié au boulevard et entre logements également

Les promoteurs apparaissent, de leurs côtés, porteurs d'une certaine audace vis-à-vis des formes architecturales, poussés à l'expérimentation par un marché fortement concurrentiel. Les villas urbaines, implantées sur l'îlot sècherie de la ZAC Bottière-Chenaie, avec un programme¹⁶ conçu par le cabinet d'architectes Boskop pour la Nantaise d'habitation, bailleur social, et Altréalis illustrent ce phénomène. Cet exemple est, du reste, significatif du fait que l'exigence de qualité environnementale peut aussi être le fruit d'une démarche volontaire de certains promoteurs. La proposition est celle de « villas urbaines » avec un fort parti architectural et principes de développement durable (structure en ossature bois, panneaux solaires, typologie dense, agencement des pièces) sans que Nantes Aménagement et l'urbaniste l'aient demandé en tant que tel. Le projet revient cher à la Nantaise qui le réalise grâce à ses fonds propres, mais qui avait l'envie de réaliser un tel programme. D'après le chef de projet Ville de Nantes, c'est une opération pionnière mais non exemplaire, car non reproductible. Le promoteur Gambetta (îlot 1) s'est également lancé dans un programme exigeant au niveau environnemental. On peut aussi donner l'exemple sur la ZAC du Pré Gauchet de l'îlot 2C2 dont la consultation promoteur a été remportée par Océanic, avec une maîtrise d'œuvre DLW architectes, qui propose une construction avec une isolation par l'extérieur et la production de terrasses bioclimatiques.

La question de savoir s'il y a une géographie de l'innovation architecturale à Nantes, en lien avec des effets de projet, reste posée. Il semble bien qu'il y ait un « effet projet île de Nantes », sous influence d'une méthodologie mise en œuvre par les instances urbanistiques mobilisées. Du côté de Bottière Chenaie, les opérateurs doivent répondre aux exigences environnementales et de fort mixage des produits (social, abordable, libre). On observe au sein de la ZAC du Pré Gauchet un

¹⁵ Construction.

¹⁶ 55 logements répartis en dix bandes de maisons individuelles sur trois niveaux, où chaque villa possède un patio intérieur et une entrée particulière. Les façades de rue dessinent une succession de jardins (de 5X5 mètres par logement) et de bâtiments de faible hauteur. Ces bâtiments vont bénéficier de la certification "Habitat et Environnement".

énorme chantier pour concrétiser une programmation idéale de produits logements spécifiques sous la veille de la directrice de l'habitat social de Nantes Métropole. Dans le territoire du grand-ensemble à reconquérir, les formes urbaines innovantes se déploient à travers des programmes ciblés et de petite envergure. Citons une école futuriste - les enfants de Malakoff disposant d'une nouvelle école Jean Moulin de 3 400 m² dessinée par l'architecte Berthomieu, équipement spacieux, coloré et vitré, avec trois espaces communiquant entre eux, dans lesquels étudient les 230 élèves de maternelle et de l'élémentaire (coût de l'équipement : 6,5 millions d'€). Puis, les aire de jeux "du sud", avec palmiers : face à la banane de la rue de Norvège, une aire de jeux entourée de palmiers a été aménagée par l'atelier Ruelle, témoignant toutefois étrangement d'un alignement du côté des formes produite en matière d'espace public sur des programmes qui sortent à la même période dans la plupart des villes européennes, avec un fort tropisme pour cette inspiration "chaude", méditerranéenne. Enfin, le "City stade", concept branché, petit stade fermé prévu pour pratiquer le basket ou le football, au bout du quartier, dans ce secteur appelé « Malakoff amont ».

5) Quel est le rôle accordé à la forme et à sa communication par la production d'images dans les processus de production de différents projets urbains, notamment en lien avec les stratégies de marketing urbain ?

L'Île de Nantes est le grand projet qui communique le plus vers l'extérieur, au travers l'édition de plaquettes ou de lettres d'information qui semblent constituer des outils de communication destinés autant aux citoyens qu'aux porteurs de projets et aux opérateurs. Les textes en sont proposés également en anglais, situant la communication à l'échelle internationale et marquant les ambitions européennes du projet. Ces documents sont dotés de beaucoup d'images de réalisations architecturales et d'espaces publics, qu'ils s'agissent de photographie ou de dessin de projets.

Et sur ce site, comme sur les autres sites en grand projet, au-delà de la forme urbaine, ce sont les maîtres d'œuvre eux-mêmes qui jouent un rôle dans la politique de communication. Porzamparc pour le renouvellement du site du Tripode ; Hélène Jourda représentante de choix du champ de la qualité environnementale qui intervient sur l'Île de Nantes ; ainsi que sur le Pré-gauchet, sont des architectes de renom, fortement attendus dans ces grands projets en vue d'une communication spontanée autour d'une qualité architecturale « ainsi assurée ».

Du reste, sur l'Île de Nantes, il convient de compter avec l'éléphant et ses nefs, cet équipement culturel et touristique hors norme, qui joue un rôle particulier dans la communication du projet, dans une ville qui mise volontiers sur la culture, et fait parler d'elle à ce sujet. Que l'on se penche sur les pratiques artistiques du *Royal de Luxe* ; ou sur celles pilotées par Jean Blaise, des *Allumées* jusqu'à *Estuaire* en passant par les *nuits blanches* parisiennes, on a de toute évidence affaire à des pratiques artistiques qui travaillent avec la ville et le territoire, et constituent une manière particulière de montrer sa ville et ses territoires habités, peut-être plus qu'en construction...

Dans le cas de la rénovation urbaine de Malakoff, la communication a été particulièrement travaillée dès le démarrage du projet : site internet, boutique GPV, nombreuses réunions d'information et de concertation avec les habitants... Les supports sont nombreux autour de ce projet qui doit conduire à faire de cette ZUS un quartier comme les autres.

Le projet urbain est tellement visible qu'il nécessite pour les acteurs (élus et services de Nantes Métropole) une méthodologie spécifique pour que le projet social trouve sa place dans la communication. Ces questions suscitent de fréquents débats en interne pour ajuster au mieux la stratégie de communication.

Les enjeux sont multiples :

- la dénomination à géométrie variable : du point de vue politique, les élus demandent que l'on parle, au niveau local, du « Nouveau Malakoff », afin de considérer un quartier unique, ralliant le quartier de grand-ensemble de Malakoff au quartier nouveau à proximité directe de la gare du Pré Gauchet. Ce dernier gardant son appellation d'EuroNantes gare pour la communication vers l'extérieur et l'incitation à investir au sein de ce nouveau quartier.
- le choix d'une communication de « haute » proximité auprès des habitants. On communique en même temps sur la vie de quartier présente et future et sur les chantiers actuels et à venir (comprendre ce qui se passe). Restent des difficultés à cerner ce que les habitants sont prêts à entendre.

Concernant ce projet urbain, il n'y a pas véritablement de communication-marketing sur la forme urbaine produite sinon sur le plan qualitatif en insistant sur la jonction entre espaces publics et programmes de logements. A travers les différentes scènes, trois éléments apparaissent ainsi de manière récurrente comme des objets majeurs de communication : les allées du parc/avenue du fleuve, avenues plantées et articulant évolution et partage des mobilités avec la qualité résidentielle d'espace publics "vert", les ponts emblématiques sur la Loire dont la réalisation n'est pas encore engagées, et la mixité urbaines c'est-à-dire fonctionnel du quartier. C'est sur ce dernier point qu'un segment majeur de communication se joue : face à une période d'urbanisme fonctionnaliste à laquelle ils souhaitent tourner le dos, les acteurs du projet insistent systématiquement sur cette multi-fonctionnalité d'un secteur mêlant habitant, immobilier tertiaire, cadre de vie résidentiel et social.

