



Remerciements

L'ardepa remercie les personnes qui l'ont aidée à préparer et à réaliser cette expédition urbaine : **Pierre Gautier**, architecte urbaniste, **Loic Mareschal**, agence Phytolab, **Noël Lépine**, **Remy David**, **Aurelie Giraud**, URBANA, **Said Karoui**, équipe de quartier de Chantenay, **Jacques Soignon**, **Jacky Malinge**, SEVE, **Elisabeth Laforge**, CDH, **Jean-Claude Maillard** du groupe Bremond, **Pierre-Antoine Pluinage**, site d'Armor, **Claire Bernard de Courville**, **Gérard Pardessus**, Nantes Métropole, **Arnaud Renou**, communication Ville de Nantes, la Congrégation Franciscaine des Oblates.

L'ardepa en quelques mots

Les actions développées par l'ardepa, depuis 1979 année de sa création, sont destinées à sensibiliser tous les publics à la fabrication et aux évolutions de la ville, des bâtiments qui la compose et des enjeux urbains et politiques dans lesquels la cité s'inscrit. Les citoyens ordinaires, les amateurs éclairés, les scolaires, les institutions et collectivités territoriales, les professionnels sont ainsi invités tout au long de l'année à l'occasion des actions singulières de l'ardepa.

Les actions et débats que l'ardepa organise doivent informer et faciliter la compréhension des processus d'élaboration à travers les démarches respectives des différents intervenants, des mouvements culturels et des enjeux sociaux dans lesquels ils sont impliqués.

Les maîtrises d'ouvrage institutionnelles et privées, architectes, urbanistes, paysagistes, experts, artistes, universitaires sont conviés à expliquer le sens de leurs actions sur les lieux mêmes qui résultent de leur travail.

Ainsi, du projet à la réalisation, du local à l'international, de l'urbain au rural, l'ardepa propose de révéler les dimensions du territoire dans tous ses états.

Prochaines expéditions urbaines

Samedi 25 octobre (complet)	Les dessous de la ville Le réseau d'égouts de la place Graslin L'usine Valorena : Le traitement des déchets
--------------------------------	---



Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture
ENSAN- rue Massenet - BP 81931- 44319 Nantes Cedex 3
Tél. : 02 40 59 11 61 - lardepa@yahoo.fr



Chantenay

Le bas de Chantenay : de la gare à la butte
un secteur remarquable en mutation



© Ouest France

Samedi 20 septembre 2008

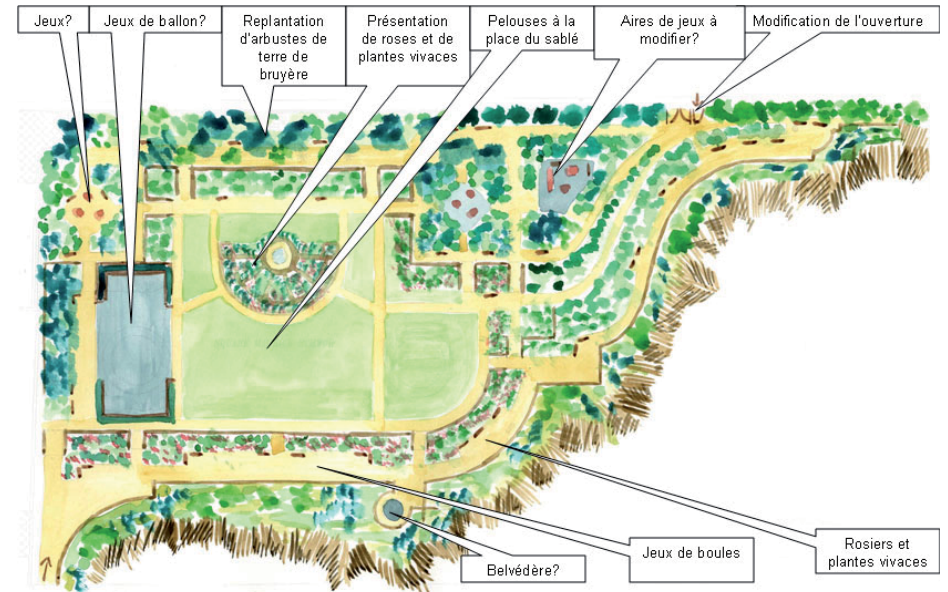
Les expéditions urbaines : Ville de Nantes et Ardepa

Le cycle 2008 des expéditions urbaines de l'Ardepa consacré au développement durable a permis la visite de territoires aux caractères spécifiques : la Bottière, territoire de reconquête des secteurs de maraîchage, l'île de Nantes, territoire de centralité et de mutation, les Dervallières, territoire monofonctionnel en cours de mutation vers la ville ordinaire et partagée.

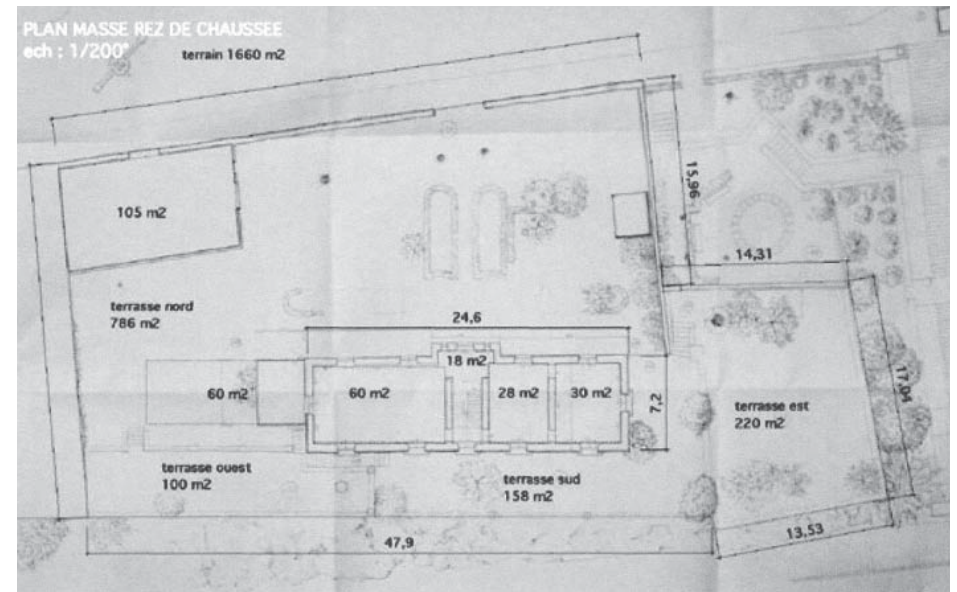
Le choix du site de Chantenay permet la visite d'un territoire sensible, historiquement populaire et d'activités vers une mise en croisement des fonctions et des publics habitants.

Sous la pression du développement de la ville centre vers l'ouest, les projets maîtrisés dans un projet global du quartier, tentent de démontrer que l'équilibre socio-économique et la vigilance environnementale peuvent constituer un cahier des charges - à destination des opérateurs - conscient de ces nécessités nourries de l'actualité .

Nous visiterons des projets à temporalité différente, au cœur d'un espace public en transformation très attendue.



Des pistes pour le réaménagement du square



Plans actuels du bâtiment de l'Hermitage

La maison des apiculteurs :

Depuis 2002, la Mairie de Nantes a mis à disposition des apiculteurs « la maison de l'apiculture ».

Les locaux : 1 bis, rue des Fontaines des Baronnies à Chantenay, situés au pied du couvent des sœurs-Oblates, ont servi jadis de logement à leurs jardiniers, d'où son nom : « les Oblates ».

Le bâtiment en ruine a été rénové grâce aux moyens et à la participation dégagés par le conseil général, les services municipaux et les bénévoles.

Par ailleurs les Compagnons du Devoir, ont encadré des jeunes en réinsertion et permis la requalification du site par la reconstruction des jambages, des crépis, des façades...en respectant le style « Italianisant » comparable à la Garenne Lemot de Clisson.

Le square Maurice Schwob :

Implanté au dessus du front rocheux important, ce square dessiné par Etienne Coutant en 1932, offre un point de vue intéressant sur la Loire.

Ce parc de proximité va évoluer. Un premier groupe de travail associant des habitants et les techniciens de la ville a permis de faire un état des lieux, recenser les besoins et établir un programme d'amélioration en 2 phases :

Une phase d'amélioration des usages au quotidien dont les travaux ont été réalisés en 2007 (pose de bancs et d'un panneau de basket).

Une phase de restructuration en cours d'étude pour des aménagements plus conséquents : installation d'un plateau multisports, remplacement du sable, plantations.

Cet aménagement s'intègre dans le futur circuit découverte patrimonial sur les pas de Jules Verne, et du parcours de la biodiversité du secteur des Garennes vers le futur parc des Oblates.

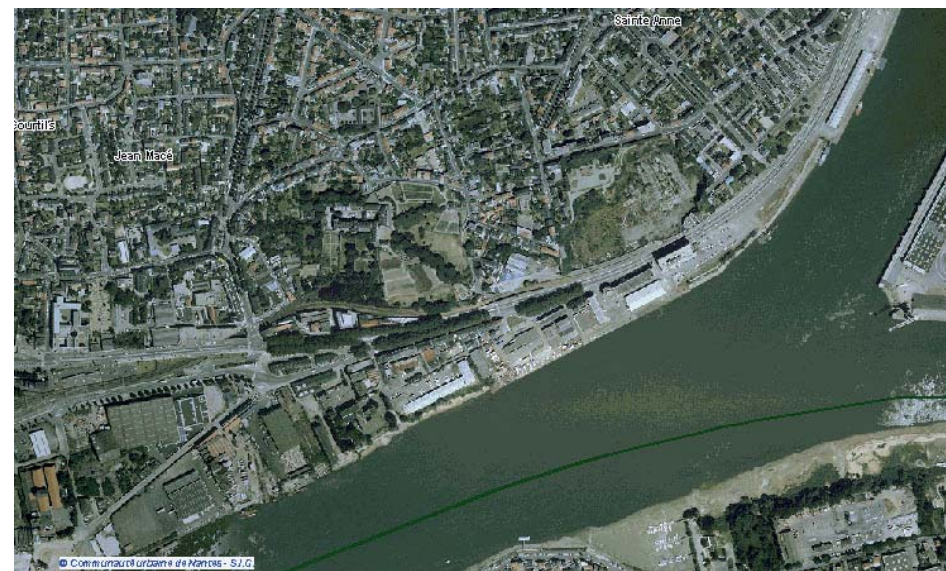
L'Hermitage: une nouvelle vocation

Situé en face du Musée Jules Verne, ce bâtiment, propriété de la Ville de Nantes, doit dans les prochaines années faire l'objet d'une réhabilitation au titre de la politique municipale du patrimoine, et dans la perspective de lui donner une nouvelle vocation avec une ouverture au public. A ce jour, l'échéancier prévisionnel des opérations (études, programme, travaux) n'est pas déterminé.

L'intention est de réhabiliter ce patrimoine autour d'une double vocation économique et touristique non privative avec des jardins ouverts sur le quartier.



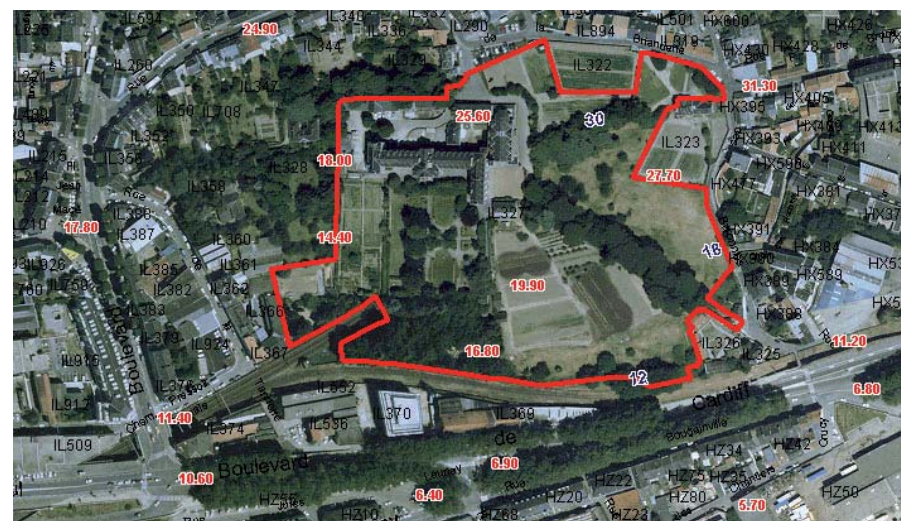
Façade nord de l'Hermitage



Site historique, industriel et populaire, situé entre la butte Sainte-Anne et la Loire, le quartier dit du Bas Chantenay présente des éléments remarquables : carrière de Miséry, promontoire de Sainte-Anne, parc des Oblates, site de la cale Crucy. Ce secteur est amené à se transformer sous la pression urbaine et le développement des espaces résidentiels et commerciaux dans le cadre d'un développement public maîtrisé.

Plusieurs projets posent les bases d'une démarche globale engagée par la Ville pour trouver le meilleur équilibre entre usages actuels et futurs de ce quartier : une nouvelle activité pour l'actuel site de l'usine Armor, un projet de parc urbain sur le site des Oblates, des constructions neuves, un programme de réhabilitation de logements insalubres (OPAH Chantenay - rue de la Montagne), des équipements publics, la reconquête des rives de Loire grâce à de nouveaux cheminements.

Sur ce secteur, au cours du prochain mandat, plusieurs opérations vont voir le jour. Les projets à venir sur l'Hermitage, le site d'Armor, les Oblates sont simplement au stade des études. A signaler sur ce quartier la livraison du Dix, équipement culturel et associatif et en 2004 le lancement et la poursuite d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, opération destinée à rénover les logements insalubres.



Etat des lieux : importance du site et de son fort relief



La résidence et le parc



Une allée du parc



Le cimetière



Vue depuis le parc

Le parcours Nantais de la biodiversité se traduira par un grand parc urbain, s'étendant des Oblates à la prairie de Mauves, en passant par la corniche de la butte Sainte Anne, le grand Blottereau, le jardin des plantes et la petite Amazonie.

Le parc des Oblates :

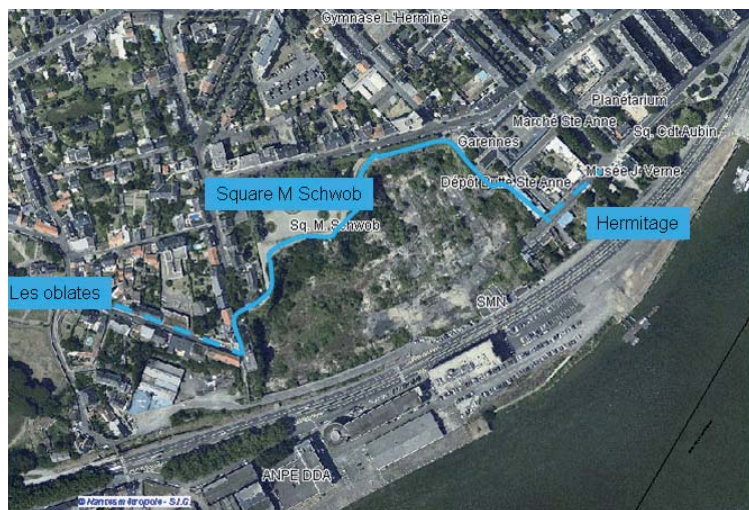
Depuis 120 à 130 ans, la Congrégation Franciscaine des Oblates (en même temps que le tissu industriel) a su créer et conserver «dans son état originel» ce vaste espace clos qui s'incline vers la Loire. Là aussi le projet, est de partir de cette histoire particulière telle qu'elle s'est écrite dans le site, d'en révéler les qualités, et de relier aux réseaux des espaces verts municipaux et de l'ouvrir à des usages urbains - un parc public

tout en maintenant la possibilité pour la Congrégation de se doter d'une vraie maison de retraite.

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité a souhaité conserver un espace de qualité en lien avec l'histoire du site (vergers, potagers) et la maison de l'apiculture.

Pourvu d'espaces boisés classés, le site permettra la liaison douce (piétonne) entre les rues brianderies et le bas de Chantenay en direction de la Loire et d'offrir des points de vue sur la Loire, la pointe de l'île et le village de Trentemoult.

Par ailleurs, ce parc d'environ 24 000 m² sera un excellent support pour l'activité de la maison de l'apiculture et un des composants du parcours de la bio diversité.



Les premières étapes d'une construction urbaine

Pierre Gautier et Nantes Aménagement accompagnent la Ville dans une réflexion préalable. Il resitue ici les contours, les méthodes, les analyses, les intentions que lui suggèrent à ce stade le devenir de cet ensemble de sites.

Une étude urbaine préliminaire

Nous réalisons actuellement des études préalables de programmation pré-opérationnelle sur le site du Bas-Chantenay. Cela concerne des études topographiques, géotechniques, environnementales et de programmation.

L'objectif de cette étude préliminaire est de proposer à la Collectivité une re-connaissance, une lecture des sites, une première formulation d'objectifs de programmation générale, d'identifier les éléments structurants du projet urbain, de préparer les conditions de faisabilité et les orientations du dispositif de conduite opérationnelle. Différents sites du secteur d'études sont aujourd'hui entrés dans un processus de transformation, dont celui de l'entreprise Armor. Il est important de suivre et d'accompagner ces initiatives afin de les faire participer pleinement à la transformation du Bas-Chantenay dans son ensemble. Nous assistons la Collectivité dans ces accompagnements.

Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude est délimité par la Gare Maritime à l'Est et par la Gare de Chantenay à l'Ouest et par le Sillon de Bretagne au Nord et La Loire au Sud. Certains abords de ce périmètre, comme les bords

de la falaise au-dessus de La Meuse, ainsi qu'une partie du parc des Sœurs Franciscaines des Oblates, font également partie du périmètre d'étude.

Méthode d'élaboration

L'objectif de l'étude urbaine pour le secteur Bougainville La Meuse et du Bas-Chantenay est la conception de la transition entre le «haut» et le «bas» Chantenay, ainsi que la conception de la transition entre «gares» - Gare Maritime et Gare de Chantenay -.

Afin de comprendre ce site complexe nous avons bien sûr regardé la façon dont il est devenu ce qu'il est aujourd'hui. La main de l'homme l'a formé, souvent dans une logique industrielle, de rentabilité. Cette approche avant tout fonctionnelle lui donne son aspect romantique, propre aux friches.

L'impression de 'collage' des bâtiments et des lieux, la proximité du fleuve et son orientation au Sud lui donnent un côté magique.

Nous avons identifiés des sites à développer, que nous appelons 'chapitres'. Leur définition dépend de leur diversité et développement historique, des limites de propriété actuelles et de la présence de pollution du sol.

Les trames urbaines dans le site sont constituées par les itinéraires et les espaces publics d'une part et par les identités diverses des chapitres identifiés d'autre part.

Nous avons également rencontré des acteurs du site : élus, propriétaires, industriels, historiens, différents services de la Ville, des associations, la CCI, le Port Autonome,



Opah Chantenay rue de la Montagne

La Ville de Nantes, en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, Nantes Métropole, le Conseil Général de Loire Atlantique, l'ADEME et la Caisse des Dépôts et Consignations, a engagé depuis octobre 2004 et pour une durée de 5 ans, une OPAH RU sur le secteur Chantenay - rue de la Montagne.

Ce territoire, situé à l'ouest de la Ville, s'inscrit dans une stratégie de renouvellement urbain avec de fortes mutations sociodémographiques et urbaines.

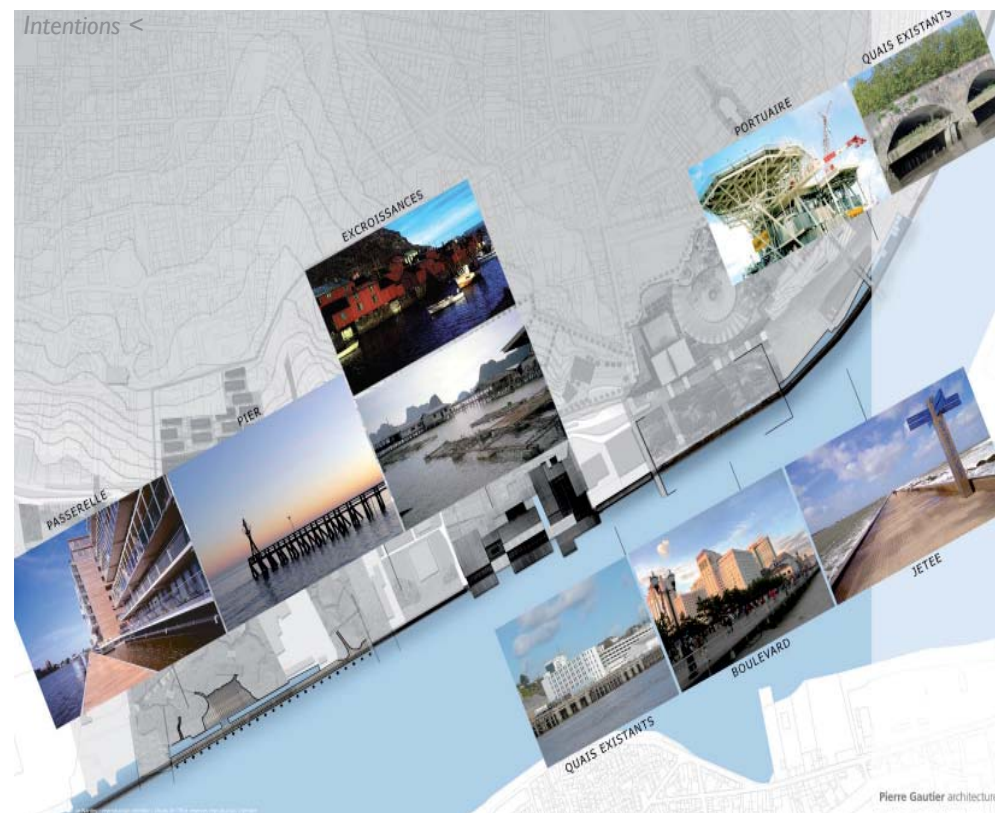
Totalisant près de 18 000 habitants et 9 000 résidences principales, le secteur de l'OPAH RU se caractérise par une forte proportion de propriétaires occupants (40%), notamment âgés et par la présence de 8% de logements vacants. Historiquement ouvrier (chantiers navals, industrie agro-alimentaire) ce quartier est redevenu très attractif grâce à sa situation géographique (proximité du centre-ville, du périphérique, du tramway, commerces et services de proximité, équipements) et à ses opportunités immobilières (tissu urbain ouvrier : maison avec jardin).

La diversité des enjeux – urbains, économiques, sociaux, environnementaux, de déplacements – néces-

site de mener une réflexion globale à travers d'une part la définition d'un projet urbain (dit du Bas Chantenay) pour les secteurs en renouvellement, d'autre part par la mise en place d'une OPAH Renouvellement Urbain sur les tissus déjà urbanisés afin de maintenir une offre d'habitat diversifiée, gage du maintien d'une mixité sociale caractéristique de ce territoire nantais.

L'OPAH Renouvellement Urbain a pour principaux enjeux le traitement de l'insalubrité, de problèmes d'habitabilité liés à des phénomènes de friches urbaines, vacance ou extrême vétusté des immeubles, de dysfonctionnements caractéristiques du marché immobilier et du marché du logement, de réhabilitation thermique, d'économie d'énergie.

Le contenu de l'OPAH RU intègre par conséquent plusieurs volets – urbain, immobilier, foncier, social – et des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne. Elle se développe sur un large périmètre mais avec des critères très sociaux, elle permet un travail du maintien de la population en place et préserve de la diversité.



UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN

Créer un nouveau quartier ouvert et inscrit dans son environnement urbain:

- Une traversée du site nord/sud
- Une large ouverture visuelle et piétonne

Une conception non discriminatoire intégrant les enjeux du handicap.

Le site sera entièrement accessible aux PMR (4 % de pente assurée) et deviendra ainsi le seul franchissement du coteau praticable pour les PMR dans le quartier.

L'ensemble du site a bénéficié d'une réflexion sur le handicap à l'échelle du projet urbain

Intégrer les enjeux de développement durable

Une exigence de qualité environnementale de l'aménagement (gestion de l'eau) et des bâtiments (orientation, bioclimatisme)

Gérer les flux de desserte dans un quartier apaisé

Priorisation piétonne, réduction de l'impact de l'automobile (stationnements souterrains)

Plan de circulation, pour réduire le trafic de desserte et éviter les flux de transit.

Favoriser la cohabitation d'usages à l'intérieur du quartier

Création d'espaces ouverts et partagés, traités qualitativement.

Ménager et valoriser l'identité des lieux

Conservation d'éléments existants marquant l'histoire du site: murets en pierre,

murs de soutènement, arbres remarquables (pins de l'Himalaya, tilleuls et érables sycomore)...

Confort d'habiter et performance des logements

Une attention toute particulière a été prêtée à l'orientation des logements:

- 72 % sont bi-orientés,
- 28 % sont tri-orientés,
- 94 % bénéficient d'une ouverture vers le sud (grâce au système de desserte par coursives extérieures)

Diversité de l'offre de logements et de bureaux

Mixité des programmes (logements, bureaux, commerces, équipements)

Des programmes ajustables aux besoins du quartier, et plus largement au marché nantais.

Logements

-Prolongement du parcours résidentiel de certains résidents du quartier

-Nouvelle offre locative à l'attention des arrivants à Nantes (jeunes ménages, étudiants, etc.)

-Offre intéressante les ménages d'actifs visant la proximité et l'accessibilité aux zones d'emplois et au centre ville, et les secundo accédants plus âgés habitant l'agglomération.

Bureaux

-Entreprises de taille moyenne visées, type PME, agences ou antennes de groupes; relocalisation sur Nantes d'entreprises recherchant plus de confort et une adresse.



Les premières étapes d'une construction urbaine

De fortes contraintes

Ces contraintes existent et il faut les intégrer. Le développement progressif du projet urbain permet une souplesse dans sa programmation dans le temps, à condition de se mettre d'accord sur les éléments structurants du projet.

Le développement durable au stade de l'étude

L'ambition d'exemplarité pour le site du Bas-Chantenay oblige à poser, dès maintenant, la question du développement durable du projet dans son ensemble.

Afin d'intégrer au mieux les conditions particulières du site, un premier diagnostic environnemental a été élaboré, regroupant des informations diverses comme les nuisances acoustiques et la pollution des sols, les réseaux, les altimétries, la biodiversité ou l'ensoleillement.

Le potentiel éolien, fluvial - température et vitesse de l'eau - et thermique - inertie thermique du Sillon de Bretagne - pourra être étudié au début de la phase opérationnelle.

Futur vocation des 3 sites Armor, la Meuse et le CRA (Centre de réparation automobile)

Ces trois sites sont des chapitres identifiés à l'intérieur du périmètre d'études. Nous proposons, comme pour les autres chapitres, de décrire l'ambiance que nous imaginons pour ces lieux. Nous proposons également une programmation, toujours mixte afin de garantir un vécu urbain, et une densité.

Etant très différents les uns des autres, l'histoire que nous raconterons pour chaque site sera nécessairement différente. Quand le projet urbain sera réalisé, il sera constitué de pleins d'histoires différentes, tantôt nouvelle, tantôt roman fleuve.

L'élaboration du cahier des charges du site Armor

Nous avons constitué le cahier des charges urbain du site Armor.

Sa taille et sa proximité par rapport à Chantenay permettent d'en faire un îlot relativement dense qui intègre un espace public de grande qualité tout en jouant avec le dénivelé important du site. Situé sur une pente du Sillon de Bretagne, nous avons demandé de tenir compte de l'ensoleillement ainsi que de l'optimisation des vues vers La Loire pour un maximum de logements. Afin de respecter ces préconisations, des typologies de logements spécifiques devaient être développés, ce qui a été le cas.

Afin de préserver la tranquillité des logements, nous avons demandé de situer un programme de bureaux sur le boulevard et les voies ferrées.

Nous avons préconisé la conservation du bâtiment proue d'Armor puisqu'il constitue un élément marquant du site. Le siège futur de l'entreprise Armor sera réalisé dans ce bâtiment, ce qui permet son maintien partiel dans le site.

Texte : Pierre Gautier



Groupe Brémont - Perspective : Bouillaud&Donnadieu



Groupe Brémont - Perspective : Bouillaud&Donnadieu

Maîtrise d'ouvrage : Groupe Brémond

Aménagement du site et programme de bureaux: Atelier François Grether

Logements: Agence d'architecture Bouillaud&Donnadieu et l'agence d'architecture Vincent Cornu; Paysagiste: Phytolab; Bureau d'études exNdo

22 535 m² SHON :167 logements + 2 ateliers/logements dont 25% de logements sociaux soit 42 logements,3 bâtiments de bureaux dont 2 145 m² SHON réhabilités.

Livraisons prévisionnelles de bureaux et logements : de fin 2010 à fin 2013

Le groupe Brémond va créer près de 9 000 m² de bureaux sur la partie sud du site, un atout majeur pour l'emploi dans le quartier. A cela s'ajoute 14 000 m² de logements soit 169 appartements dont 25% de logements sociaux répartis sur l'ensemble du site, contribuant à animer les lieux.

Le projet réinvente également les voies de circulation et créé de nouveaux lieux de vie, laissant entrevoir les mutations futures du quartier.

Une prise en compte du contexte historique, géographique et sociologique dans la conception même du projet :

Ce projet révèle le particularisme du quartier de Chantenay : le caractère industriel et populaire du quartier et le témoignage historique de mixité urbaine ont guidé la définition du projet (un îlot ouvert sur le reste du quartier, une mixité de programmes de bureaux/de logements qui puisse

s'adresser à des utilisateurs/une clientèle variés, la création de lieux de passages et de rencontres, etc.)

La présence du coteau et la proximité de la Loire sont des atouts qui seront valorisés via des vues sur Loire privilégiées. Néanmoins, les contraintes physiques dues au dénivelé seront-elles aussi maîtrisées en permettant notamment une accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Le site historique d'Armor est le témoin de l'époque industrielle de l'entreprise sur ce site, et du bas-Chantenay en général. Pour cela, un certain nombre d'éléments marquant l'esprit du site ont été conservés dans le projet : la pointe du bâtiment historique, l'esprit linéaire du bâtiment industriel le long du boulevard Chevreul, des particularités parfois peu visibles mais qui font la différence tels que des murs/murets, arbres remarquables, etc.



