

ÎLE DE NANTES FABRIQUER LA VILLE AUTREMENT

N° 66

Nov.
2014

QU'EN SAVONS-NOUS ?



La Loire a toujours tenu une place importante dans le développement de la ville de Nantes. Tantôt perçu comme un atout ou comme un handicap, le fleuve se retrouve au cœur des problématiques d'urbanisme et d'aménagement de la ville. L'Île de Nantes, en plein cœur de l'agglomération nantaise, fait partie des territoires qui connaissent un processus important de renouvellement urbain commencé au cours des années 90. Avec l'opération exemplaire de l'Île de Nantes, la ville est en train d'opérer un retour spectaculaire vers le fleuve qui l'a vu naître. En outre, la transformation urbaine de ce territoire insulaire, menée à partir d'une méthodologie innovante et dans le cadre d'une démarche progressive, accompagne le développement de Nantes dans une dimension métropolitaine. Cette nouvelle façon de « fabriquer » la ville est-elle transposable à d'autres villes ?

L'ÎLE DE NANTES, UN TERRITOIRE SINGULIER

L'Île de Nantes se situe sur le cours de la Loire au sud du centre-ville de Nantes. Longue de 5 km et large de 1 km (soit 337 ha), l'Île de Nantes constitue le lien entre le sud et le nord de l'agglomération. Le site forme aujourd'hui une seule entité alors qu'au XIX^e siècle, cet espace était constitué d'un ensemble d'îles. Le comblement progressif des cours de l'Erdre et de bras de la Loire ont transformé le réseau hydrographique et facilité la formation d'une seule entité insulaire. Aujourd'hui encore, ce territoire a la particularité de conserver les traces des différentes îles qui l'ont composé. La dénomination « Île de Nantes » apparaît pour la première fois en 1991.

En 1987, date de l'arrêt des activités industrialo-portuaires, on peut identifier trois zones distinctes sur le site :

- **La partie occidentale** est constituée d'une vaste zone industrielle occupée par les chantiers navals Dubigeon, des usines Beghin Say et des ateliers Alstom ;
- **Au centre** siège un faubourg traditionnel d'habitat populaire public et privé, construit à partir des XVII^e et XVIII^e siècles ;
- **A l'est**, la zone appelée Beaulieu s'est urbanisée après-guerre sous forme de quartiers portant la marque des styles architecturaux des années 60-70.

L'Île de Nantes, au cœur de la ville



Source : Wikipedia

L'île en chiffres (2012)

- 18 000 hab. soit environ 6 % de la population nantaise
- Plus de 13 000 logements dont 22 % de logements sociaux
- 22 000 emplois
- 1 400 établissements dans le secteur marchand



1757



1850



1930



1998

DISTRICT - AURAY

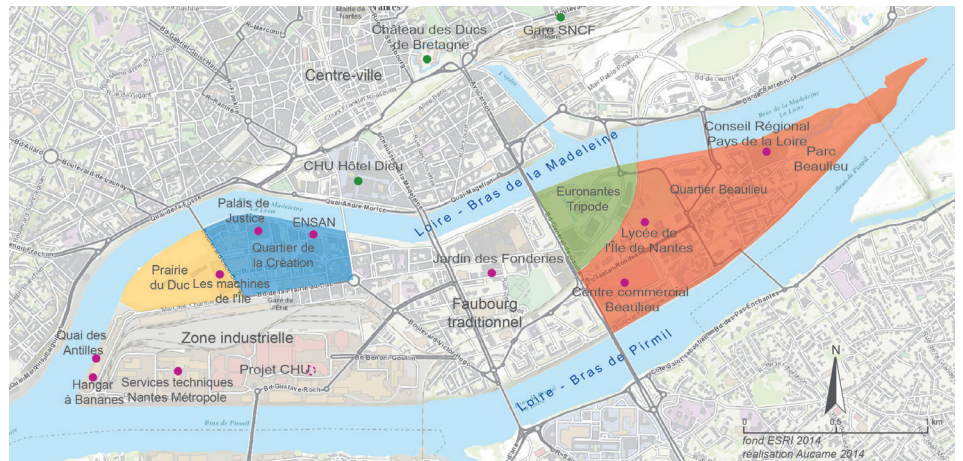
LA GENÈSE DU PROJET URBAIN : 1987-2000

Après la fermeture des Chantiers de l'Atlantique, en 1987, l'Île de Nantes devient une véritable friche industrialo-portuaire. Le projet de cité internationale d'affaire sur l'île ne fait pas l'unanimité, notamment auprès des associations locales qui veulent encourager la valorisation du fleuve et préserver la mémoire ouvrière du site. J.M. Ayrault, nouveau maire de Nantes élu en 1989, opposé au projet, s'engage à contrôler la propriété du sol et à arrêter la destruction des bâtiments industriels. Il décide de réhabiliter l'immeuble de direction des chantiers navals, pour accueillir les locaux des associations de défense de la mémoire navale. Le nouveau maire veut prendre du temps pour mettre en place une démarche capable de saisir les potentialités du lieu et de valoriser son histoire. Le devenir de l'île se dessine dans l'étude remise à la municipalité en 1994 par les architectes-urbanistes D. Perrault et F. Grether.

Dans le même temps, l'intercommunalité dans l'agglomération nantaise progresse. Le district est créé en 1992. En 1996, un atlas des rives de la Loire est publié par l'Auran (Agence d'Urbanisme de l'agglomération Nantaise). Dans ce document sont inscrits des orientations et des projets pour valoriser la Loire, ses berges et l'Île de Nantes.

L'arrivée de Laurent Théry comme Directeur Général des Services au district de l'agglomération nantaise va favoriser la

L'Île de Nantes en 2013



mise en place du processus de coopération intercommunale et impulser le projet de territoire « Projet 2005-Rives de Loire ». Il préconise de concevoir la transformation de l'île comme une opportunité pour renforcer l'attractivité de la ville à travers l'amélioration de la qualité urbaine et la valorisation du rapport avec la Loire.

Signe précurseur de la volonté de faire de l'île une extension du centre historique, la ville propose à l'État d'y implanter le nouveau Palais de Justice, réalisé par Jean Nouvel en 2000.

Le marché de définition pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre va accélérer la réflexion sur la transformation de l'Île de Nantes. En décembre 1999, l'équipe d'Alexandre Chemetoff-Berthomieu est retenue. Pour celle-ci, le temps constitue un facteur méthodologique essentiel vis-à-vis des incertitudes associées à la régénération d'un site si vaste et complexe.

Pour mener à bien le chantier de transformation de l'Île de Nantes, les deux urbanistes vont proposer leur méthode à travers un outil : « le plan guide-projet ».

En 2000, la municipalité de Nantes confie la maîtrise d'œuvre urbaine à l'Atelier Île de Nantes pour une durée de 9 ans.

La phase préliminaire de 10 ans aura permis de modérer les conflits entre les acteurs économiques et sociaux de la ville et de construire un consensus élargi autour du portage politique de l'opération.

LA PREMIÈRE PHASE DU PROJET : 2000-2010 :

En 2001, le district est remplacé par la communauté urbaine Nantes Métropole qui regroupe 24 communes autour de Nantes soit 590 000 habitants. Le 15 octobre 2004, Nantes Métropole crée la ZAC Île de Nantes sur une emprise de 197 ha. Cette ZAC devra accueillir plus de 4 000 logements, des activités économiques et des équipements.

La transformation urbaine de l'Île de Nantes s'accompagne d'une évolution lente et progressive au sein de la politique urbaine et de la gouvernance territoriale.

Pendant 10 ans, l'atelier de l'Île de Nantes d'Alexandre Chemetoff va impulser les premières métamorphoses du projet urbain. Ce projet est placé sous le signe de la souplesse. Il reprend quatre principes fondamentaux :

- **Faire la ville durable** : une transformation globale qui permette d'accueillir une diversité d'usages et de population en respectant les équilibres environnementaux.
- **Reconquérir l'espace public** : cela passe par le retraitement des paysages et des espaces publics pour offrir un cadre de vie attractif avec, comme orientation structurante, la restauration du lien avec la Loire.
- **Révéler le patrimoine** : la mémoire industrielle et portuaire trouve un écho dans le projet urbain notamment en révélant par les aménagements des traces symboliques.
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** : dans les différents secteurs de l'île, le nouveau tissu urbain dessiné par les espaces publics va se compléter de programmes immobiliers, de locaux d'activités, de commerces, d'équipements...

Le plan guide

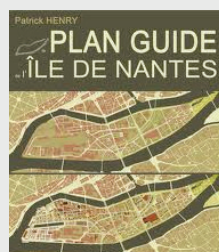
Chemetoff et Berthomieu proposent une méthode pour gérer la singularité et la complexité de la transformation urbaine de l'Île de Nantes. L'idée de construire la ville sur elle-même constitue un principe clé de cet outil.

Le plan-guide se compose de 3 chapitres :

- 1°- un plan pour l'Île de Nantes
- 2°- un guide Atlas
- 3°- un catalogue des situations construites

Les thèmes principaux du projet concernant les objectifs sont définis dans ce document : *Commencer par les espaces publics ou reconquérir l'espace public, Retrouver la Loire, Accepter l'héritage*

Outre la partie rédigée du plan guide, ce dernier est également constitué de deux cartes spécifiques : l'une relative à l'état des lieux et l'autre au projet. Ce plan est destiné à être révisé et publié tous les trois mois.



Affiche de présentation d'une conférence de Patrick HENRY sur le plan guide (ENSA VERSAILLES) - Janv. 2011.

Le traitement paysager réalisé au cours de cette première phase vient orienter la recomposition du reste du tissu urbain comprenant les lieux à réhabiliter et ceux qui accueilleront de nouveaux programmes résidentiels et tertiaires.

Bilan de la première phase : 2003-2012

Le bilan des réalisations témoigne d'une rapidité d'action et d'une ambition forte :

- **51 ha** d'espaces publics créés ou retraités
- **4 400** nouveaux logements réalisés (265 000 m²) dont 23 % de logements sociaux
- **235 000 m²** d'activités et bureaux
- **104 300 m²** d'équipements

LA DEUXIÈME PHASE DU PROJET : 2010-2030

À la fin du contrat de l'Atelier « Île de Nantes », une procédure d'accord cadre est lancée, en janvier 2010, par Nantes Métropole avec l'objectif de désigner les nouveaux maîtres d'œuvre. L'équipe franco-belge guidée par Marcel Smets et Anne-Mie Depuydt (UapS) se voit confier la maîtrise d'œuvre pour une durée de six ans. Pour concevoir leur projet, ils optent pour une approche géographique et historique.

Cette démarche les conduit à analyser le territoire comme un ensemble de « plaques », dont le destin historique et urbanistique est intimement lié à leur structure géologique et au paysage.

En septembre 2012, la nouvelle équipe présente un nouveau plan intitulé « Plan des Transformations ». Les maîtres d'œuvres soulignent le changement d'échelle du projet. Marcel Smets propose une lecture de l'île qui dépasse la dimension de son unité géographique, pour privilégier une vision métropolitaine.

Les objectifs du projet urbain à l'horizon 2030

- **10 000** logements (700 000 m²)
- **450 000 m²** d'activités et de bureaux
- **350 000 m²** d'équipements
- **160 ha** d'espaces publics créés ou retraités

LES CLÉS DU PROJET

Une opération exemplaire

La réussite de l'opération tient à plusieurs éléments clés et à leur imbrication. Ces éléments principaux sont, en premiers lieux, une situation géographique favorable en coeur de ville et une gouvernance politique forte. À partir de ces éléments, la présence de la culture dans le projet urbain, la volonté de faire un projet partagé et l'appui du secteur public ont été cruciaux pour la bonne marche du projet de l'Île de Nantes.

Autour de l'opération urbaine gravitent de nombreux acteurs. Ces acteurs représentent des intérêts pluriels, parfois contradictoires. Le secteur public, la maîtrise d'ouvrage déléguée (Samoa : Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique), la maîtrise d'œuvre urbaine (l'équipe Chemetoff-Berthomieu en première phase puis l'équipe Smets-Depuydt en seconde phase), les acteurs privés, les consultants externes et les habitants ont tous eu un rôle à jouer dans l'opération, constituant ainsi, au fur et à mesure du projet et de ses évolutions, une véritable « communauté d'acteurs ».

Quelques difficultés ...

Une période d'incertitude : 2008-2009

La fin du contrat avec l'équipe Chemetoff-Berthomieu marque une phase d'incertitude, aggravée par la crise économique de 2008. Face à la décision d'implanter le CHU au sein de l'île, la plupart des promoteurs continue à reconnaître en Chemetoff la figure de référence du projet urbain en manifestant une certaine perplexité pour le manque de lisibilité du projet à long terme.

Cette période difficile sera néanmoins de courte durée. La confiance revient entre

les différents acteurs suite à la réécriture du projet menée par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre en collaboration avec les services de la communauté urbaine.

L'essoufflement de la concertation

La concertation s'essouffle au fur et à mesure que le processus d'aménagement avance. Ce fait peut s'expliquer d'une part, par une prise en charge du projet de la part des acteurs publics et privés. D'autre part, les habitants expriment des difficultés à s'approprier l'outil du plan-guide dont la mise à jour constante rend difficile un regard prospectif sur les aménagements futurs.

Enfin, lors de décisions fortes comme l'implantation dans l'île du nouveau CHU, la participation des habitants semble être volontairement affaiblie par l'ensemble des acteurs impliqués.

La gestion de la pollution des sols

La Samoa a été confrontée à des contraintes de gestion de la pollution des sol. Ainsi, dans le

secteur de la Prairie au Duc Nord, à l'extrémité ouest de l'île, les cessions rapides de parcelles n'ont pas permis de mettre en œuvre un plan de gestion global des terres polluées. Cette gestion à l'échelle de chaque parcelle a entraîné des coûts importants répercutés à la fois sur l'opérateur immobilier et l'aménageur. Par ailleurs, sur un autre secteur, une mauvaise connaissance historique du site combinée à une campagne d'investigations inadaptée au programme (forages pas assez profonds) n'ont pas permis de déceler une source de pollution majeure due à la présence d'une centrale d'enrobé enterrée. Cette découverte tardive a entraîné un retard considérable sur le planning d'une opération immobilière et d'importants surcoûts.

La Samoa

La société d'économie mixte a été créée en 2003 sous l'impulsion de Jean-Marc Ayrault et Laurent Théry qui en fut directeur de 2004 à 2010. Elle assure la maîtrise d'ouvrage déléguée du projet. Sa composition, son rôle et même son statut évoluent au fil du temps.

De SEM jusqu'en 2009, elle a pris le statut de SPLA entre 2009 et 2011 pour être depuis une SPL.

Aujourd'hui, la SAMOA est responsable de trois missions principales :

- Le pilotage global du projet urbain de l'Île de Nantes
- La stratégie de développement de la métropole Nantes-Saint-Nazaire
- L'animation économique du quartier de la Création



Art, patrimoine, architecture et espaces publics mêlés pour changer l'image de l'Île de Nantes

L'EXPÉRIENCE DE L'ÎLE DE NANTES EST-ELLE TRANSPOSABLE À LA PRESQU'ÎLE À CAEN ?

Depuis quelques années la ville de Caen et ses partenaires à travers la SPLA Caen-Presqu'île réfléchissent à la transformation urbaine de la presqu'île. Cet ancien site industrialo-portuaire d'une superficie de plus de 500 ha se situe en continuité directe avec le centre-ville de Caen. Aujourd'hui, le groupement MVRDV /Diagram travaille à l'élaboration d'un plan-guide pour proposer un programme d'aménagements qui pourraient s'étaler jusqu'en 2030-2035 pour faire de cette opération l'une des plus importantes qu'ait connue Caen.



Les similitudes :

- Un territoire insulaire situé à proximité immédiate du centre-ville de Caen.
- Il s'agit d'un territoire plus vaste. Comme à Nantes, les enjeux urbains, économiques, de mobilités, d'environnement et de paysage sont importants.
- Ayant été occupé par des activités industrialo-portuaire, les deux sites sont concernés par une gestion de la pollution des sols.
- La problématique de « l'ouverture » de la ville sur l'eau est prégnante sur les deux sites.
- La ville de Caen implante des équipements sur la pointe presqu'île (Palais de justice, BMVR –Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale, Maison des sciences...) comme au début de l'opération Île de Nantes où la ville avait demandé à l'État d'implanter le palais de justice sur l'île, en bordure de Loire.

Certains éléments de la démarche de transformation de l'Île de Nantes pourraient inspirer le projet de la presqu'île caennaise. Toutefois, chaque territoire a sa spécificité, a sa propre histoire, sa géographie, des acteurs publics qui ont une vision de l'aménagement urbain bien différente. Il est donc indispensable, dans le cadre d'opérations aussi complexes que le projet et la méthode soient compris et partagés par un grand nombre d'acteurs publics, privés, investisseurs et habitants... Dans le cas de l'Île de Nantes, la confiance entre ces acteurs émane d'une gouvernance politique forte capable d'adoucir les polémiques sur l'avenir du site et d'approfondir la complexité des enjeux de la régénération urbaine.

Les différences :

- Le territoire de la presqu'île s'étend sur trois communes. L'Île de Nantes sur une seule.
- L'opération Île de Nantes est portée par la communauté urbaine de Nantes et la réflexion sur le projet urbain s'est accompagnée d'un renforcement de l'intercommunalité dans l'agglomération nantaise. Le pouvoir politique a su mobiliser beaucoup d'acteurs autour du projet Île de Nantes. L'opération Presqu'île n'est pas portée par l'ensemble de l'agglomération. Les principaux acteurs sont les actionnaires de la SPLA Caen Presqu'île.
 - Il n'existe pas encore sur la Presqu'île une vie culturelle très développée ni la présence d'organisation culturelle phare comme la compagnie Royale de Luxe à Nantes, toutefois, peu à peu le territoire s'anime à travers quelques événements ponctuels (Festival Nördik Impak, presqu'île en fête, fête de la Science, compétitions nautiques...). Par conséquent, l'appropriation des lieux de la presqu'île par la population est plus modeste que sur l'Île de Nantes.

Dans des lieux aussi complexes que l'Île de Nantes ou la presqu'île de Caen, le changement est le fruit d'une évolution lente et progressive au sein de la politique urbaine et de la gouvernance territoriale.

La transformation de l'Île de Nantes reste une opération exemplaire et originale aussi bien dans l'enclenchement de la démarche, la diversité des échelles traitées et la pluralité des acteurs impliqués. Ceci en fait une expérience innovante et spécifique, pas forcément reproductible à l'identique.

- **MEDTL** (Ministère de l'Écologie du Développement durable des Transports et du Logement), Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, « *Île de Nantes, Eco-quartier de la Prairie au Duc* » – ville de Nantes - 2010
- **Roberta MORELLI**, « *Urbanisme de projet : acteurs et outils d'un processus en évolution* »
- Catalogue Île de Nantes phase 2 : plan des transformations, 27 pages, septembre 2012

- *Nantes : le projet urbain « Île de Nantes »*, École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris Val-de-Seine, PUCA, 74 pages.
- www.lemoniteur.fr : article publié le 21/09/2012 « *Île de Nantes : le projet urbain entre dans sa seconde phase* »
- www.iledenantes.com,
- www.Samoa-Nantes.fr

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2014

DÉPÔT LÉGAL : 4ÈME TRIMESTRE 2014
ISSN : 1964-5155



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

