

ANNEE 2013-2014

COLLECTION "LES MEMOIRES DE L'ESPI"

L'île de Nantes : Au cœur du renouvellement urbain

Sophie PERON
Cycle Gestionnaire d'Affaires Immobilières
Professeur correcteur : M. Christian LECAT



www.edilivre.com

Edilivre Éditions APARIS (Collection Tremplin)
175, boulevard Anatole France – 93200 Saint-Denis
Tél. : 01 41 62 14 40 – Fax : 01 41 62 14 50 – mail : client@edilivre.com

Tous droits de reproduction, d'adaptation et de traduction,
intégrale ou partielle réservés pour tous pays.

ISBN papier : 978-2-332-84296-1
ISBN pdf : 978-2-332-84297-8
ISBN epub : 978-2-332-84295-4
Dépôt légal : octobre 2014

© Edilivre Éditions APARIS, 2014



L'île de Nantes : Au cœur du renouvellement urbain

« Fabriquer la ville autrement »



Sophie Péron

3^{ème} année classique-1^{er} cycle ESPI-2013/2014

Professeur correcteur : Mr. Lecat Christian

Mots-clés

- ❖ Ile de Nantes
- ❖ Développement urbain
- ❖ Etalement urbain
- ❖ Aménagement/Urbanisme
- ❖ Centre-ville

Remerciements

Je tiens à remercier Mr. Christian Lecat pour ses conseils et le temps pris pour corriger ce mémoire.

Certification sur l'honneur

« Je soussignée Sophie Péron certifie avoir réalisé personnellement ce mémoire sans reproduction in extenso du texte d'un auteur ou d'un texte publié dans une revue ou disponible sur Internet ».

Sommaire

Introduction

I.	L'ILE DE NANTES : UN PATRIMOINE CULTUREL	3
A.	UNE ILE, PLUSIEURS IDENTITES	3
1.	<i>L'industrialisation à l'ouest</i>	3
2.	<i>L'urbanisation à l'est</i>	4
B.	UNE ILE, UN PROJET EN PLUSIEURS ETAPES	5
1.	<i>Genèse du projet : 1987-2000</i>	5
2.	<i>Phase 1 : 2000-2010</i>	6
3.	<i>Phase 2 : 2010-2030</i>	8
II.	L'ILE DE NANTES : UN TERRITOIRE EN PLEINE EXPANSION.....	10
A.	UNE OFFRE DE LOGEMENTS ATTRACTIVE	10
1.	<i>La démographie de l'île</i>	10
2.	<i>Le marché immobilier.....</i>	10
3.	<i>Une construction immobilière croissante</i>	11
B.	DES AMENAGEMENTS PUBLICS REFLECHIS	15
1.	<i>Créer des espaces de vie novateurs et valorisants</i>	16
2.	<i>Implanter des infrastructures publiques</i>	18
3.	<i>Créer un réseau de mobilité</i>	21
C.	UNE CREATION DE ZONES DYNAMIQUES.....	23
1.	<i>Favoriser l'implantation des zones commerciales et tertiaires</i>	23
2.	<i>Créer des espaces culturels</i>	25
II.	L'ILE DE NANTES : INTEGRATION AU CENTRE-VILLE HISTORIQUE	27
A.	LES ATOUTS DU CENTRE-VILLE DE NANTES.....	27
1.	<i>Présentation géographique.....</i>	27
2.	<i>Urbanisme</i>	27
3.	<i>Transport.....</i>	28
4.	<i>Culture.....</i>	28
5.	<i>Patrimoine.....</i>	28
B.	LES LIMITES DU CENTRE-VILLE DE NANTES	29
1.	<i>La saturation de l'espace urbain</i>	29
2.	<i>L'offre culturelle et de loisirs</i>	30
C.	LES LIMITES DE L'ILE DE NANTES.....	31
1.	<i>Géographique.....</i>	31
2.	<i>Sociologique.....</i>	31
	CONCLUSION.....	33
	SYNTHESE.....	34
	GLOSSAIRE.....	35
	SOURCES DOCUMENTAIRES.....	36

Introduction

La ville de Nantes est aujourd'hui décrite comme la métropole du grand ouest. Elle est au cœur d'une zone urbaine créée au fil du temps par l'étalement urbain, Nantes Métropole.

La communauté urbaine de Nantes Métropole regroupe actuellement 24 communes sur une superficie totale de 52 336 hectares et 600 000 habitants.

Dessinée en plusieurs quartiers, elle comprend un patrimoine historique et culturel important.

Le centre ville de Nantes se concentre face à l'île de Nantes.

Autrefois délaissée, l'insularité de cette partie de la ville est maintenant exploitée et son paysage profondément remanié ; ce qui la rend de plus en plus attractive.

Cette île était le siège d'antan d'une industrie navale et agroalimentaire développée, véritable patrimoine de la ville. En 1987, la fermeture des chantiers Dubigeon laisse un site sans activité qui doit être réinventé. La réflexion des pouvoirs publics met alors en marche un programme qui confère aujourd'hui à l'île, en profonde mutation, une place centrale dans la politique d'urbanisme et de gestion du territoire pour le Nantes de demain.

A la suite de la fermeture de l'industrie navale, deux architectes urbanistes, François Grether et Dominique Perrault sont chargés de planifier la transformation de ce territoire.

Dans une volonté de faire de l'île une extension du centre ville, les pouvoirs publics proposent à l'Etat l'implantation du nouveau palais de justice.

Suite à un rapport daté de 1994, trois équipes pluridisciplinaires ont été consultées afin d'organiser le grand chantier de l'île. La direction du plan de transformation est confiée à Alexandre Chemetoff et son équipe.

Cette transformation va alors s'organiser en deux phases : la première entre 2000 et 2010 visant à modifier le visage de l'île en redessinant ses territoires. La deuxième, entre 2010 et 2030 visant à consolider les aménagements déjà mis en place et associer les prochains travaux à la nouvelle politique d'urbanisme de la ville. Depuis 2010, Marcel Smets a pris en charge le suivi de la rénovation urbaine.

En tant qu'acteur principal de ce programme, nous retrouvons la SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique) présidée par Jean-Luc Charles.

Celle-ci dirige la maîtrise d'ouvrage et l'aménagement du territoire de l'île pour le compte de la ville nantaise.

Il faut savoir que l'île de Nantes s'étend sur 337 hectares répartis sur 5 kilomètres de long. Elle comprend actuellement 18 000 habitants, 13 000 logements et près de 22 000 emplois. Cependant, cet espace dessiné par les bâtisses désaffectées de l'industrie navale, emblèmes patrimoniaux ainsi que par des terrains en friches est encore loin d'être exploité dans sa totalité.

Aujourd'hui, l'île de Nantes se caractérise par une profonde métamorphose de son paysage qui intervient depuis plusieurs années et qui ne cesse de progresser.

Il s'agit également d'un remaniement en phase avec une politique urbaine répondant aux multiples enjeux contemporains mais aussi économiques.

On constate alors que l'île de Nantes devient un enjeu important voire primordial dans la politique urbaine de Nantes Métropole. En effet, de nombreux projets y ont vu le jour ces dernières années, et cela n'est pas fini.

L'île de Nantes est en passe de devenir de plus en plus attractive pour les agents économiques (immobilier d'entreprise, ménages donc immobilier résidentiel) ainsi que pour les institutions.

Dans cette vision, il s'agit de se pencher sur une problématique.

En quoi l'aménagement de l'île de Nantes est-il cohérent et primordial au développement de l'agglomération nantaise et de son centre-ville ?

Afin de répondre à cela, ce mémoire se décompose en trois parties.

Dans un premier temps, j'établirais l'histoire de l'île de Nantes qui explique ce qu'elle est aujourd'hui.

Dans un deuxième temps, j'aborderais les différents projets livrés ou à venir qui procurent à l'île, une offre immobilière moderne et contemporaine ainsi que des espaces de vie novateurs en harmonie avec l'environnement

Dans un dernier temps, il sera bon de voir en quoi l'île de Nantes devient complémentaire au centre-ville historique.

I. L'île de Nantes : un patrimoine culturel

Ce territoire de 337 hectares est né de la jonction progressive d'îles traversées par des bras de Loire. Il garde aujourd'hui encore les traces historiques et géographiques de cet assemblage composite.



Archipel des îles qui forment aujourd'hui l'île de Nantes

A. Une île, plusieurs identités

Au centre de l'île, on peut rapidement observer l'apparition d'un faubourg à partir du 17^{ème} siècle. Ce dernier se plaçant autour de la ligne de ponts qui ouvre un premier franchissement entre les rives nord et sud. Par cela, un premier mouvement de population s'amorce, profitant du fleuve pour développer des activités artisanales, puis industrielles.

En 1753, une vaste campagne de construction de digues est lancée afin de permettre l'unification de l'archipel et garantir un espace fluvial navigable toute l'année.

Cela modifie progressivement le paysage ; ainsi les contours actuels de l'île de Nantes se dessinent.

Aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles, le faubourg se densifie progressivement, laissant apparaître une nouvelle physionomie. Ceci étant dû au territoire fracturé par la traversée de voies ferrées et le percement de deux axes majeurs : les boulevards Victor-Hugo puis Martyrs-Nantais.

On peut alors distinguer deux types d'aménagements du territoire selon qu'il s'agit de l'ouest ou de l'est de l'île. Cela se caractérise par une industrialisation à l'ouest et une urbanisation à l'est.

1. L'industrialisation à l'ouest

Dès le 19^{ème} siècle, les prairies sont monopolisées par l'industrie afin d'agrandir le port et offrir de l'espace à la construction navale. Ainsi, les activités industrielles se développent, entraînant dans leur sillage l'apparition d'un nouveau quartier d'habitat ouvrier, le percement de voies, la création de la Gare de l'Etat et de nouveaux tronçons ferroviaires jusqu'au début du siècle suivant. Entre 1918 et 1935, l'île Sainte-Anne et la Prairie-au-duc sont reliées par les derniers comblements.



Chantiers navals Dubigeon

2. L'urbanisation à l'est

Du côté Est de l'île, l'urbanisation démarre dans les années 60. Un quartier de 20 000 habitants voit le jour sur les prairies inondables de l'île Beaulieu qui ont été remblayées. A l'époque, cet aménagement est alors confié à la SELA (Société d'équipement de Loire-Atlantique). En 1966, une seconde ligne de ponts est aménagée au niveau du boulevard du Général-de-Gaulle. Ce quartier à vocation résidentielle et tertiaire s'étoffe dans les années 70-80 d'équipements emblématiques tels que le Tripode, l'Hôtel de Région, la Maison de l'administration nouvelle (MAN) et le Palais des sports.



Le Tripode en 1971 (détruit en 2005)

B. Une île, un projet en plusieurs étapes

Le projet de réaménagement et de développement de l'île a été découpé en trois phases allant jusqu'en 2030.

1. Genèse du projet : 1987-2000

L'effondrement de la navale, ouvrant une brèche géographique et psychologique dans le territoire à la fin des années 80, est l'élément fondateur de la réflexion municipale qui mènera au projet « île de Nantes ».

La disparition des activités industrielles liées à la construction navale, à l'ouest de l'île, entraîne la libération d'un espace qui doit être réinventé. Mais pas seulement, elle révèle la force des liens qui unissent les nantais à leur histoire, des liens que certains anciens de la navale vont défendre avec force en refusant la disparition des symboles patrimoniaux. La réflexion municipale s'amorce alors dans ce sens afin de conserver l'identité fluviale, industrielle et maritime du quartier. Cela se matérialise par la réhabilitation de la gare de l'Etat et du bâtiment des Ateliers et Chantiers de Nantes.

Vient ensuite une plus grande réflexion sur le devenir de l'île. Cette dernière se dessine à travers l'étude réalisée par les architectes-urbanistes Dominique Perrault et François Grether, remise à la municipalité en 1994.

L'idée d'une transformation de l'ensemble du territoire, unissant les trois parties de l'île dans une dynamique commune, émerge.

En 1995, des comités consultatifs de quartier sont mis en place et le projet "Rives de Loire" est adopté par le District de l'agglomération nantaise. Ce projet place le fleuve au centre de la stratégie territoriale et trace des lignes fondatrices du projet urbain en devenir. Signe précurseur de la volonté de faire de l'île une extension du centre historique, la ville propose à l'Etat en 1996 d'y implanter le nouveau Palais de Justice, qui a été livré en 2000.

En 1998, la municipalité lance un marché de définition pour formuler le projet.

Elle consulte trois équipes pluridisciplinaires : celle de Bruno Fortier (Crosnier, Bloch, Clair, Hardy) ; Lafbac (Nicolas Michelin et Finn Geipel) ; et l'équipe Chemetoff-Berthomieu. Pendant une année, ils échangent avec les acteurs institutionnels, les associations et les habitants afin d'imaginer le projet urbain. En décembre 1999, c'est le duo d'architectes paysagistes Chemetoff-Berthomieu qui est choisi pour mener à bien le chantier de transformation de l'île de Nantes.

Dès les années 90, les signes d'un renouveau culturel sont visibles, avec la reconversion de plusieurs bâtiments en des espaces d'échanges culturels tels que la Maison des Hommes et