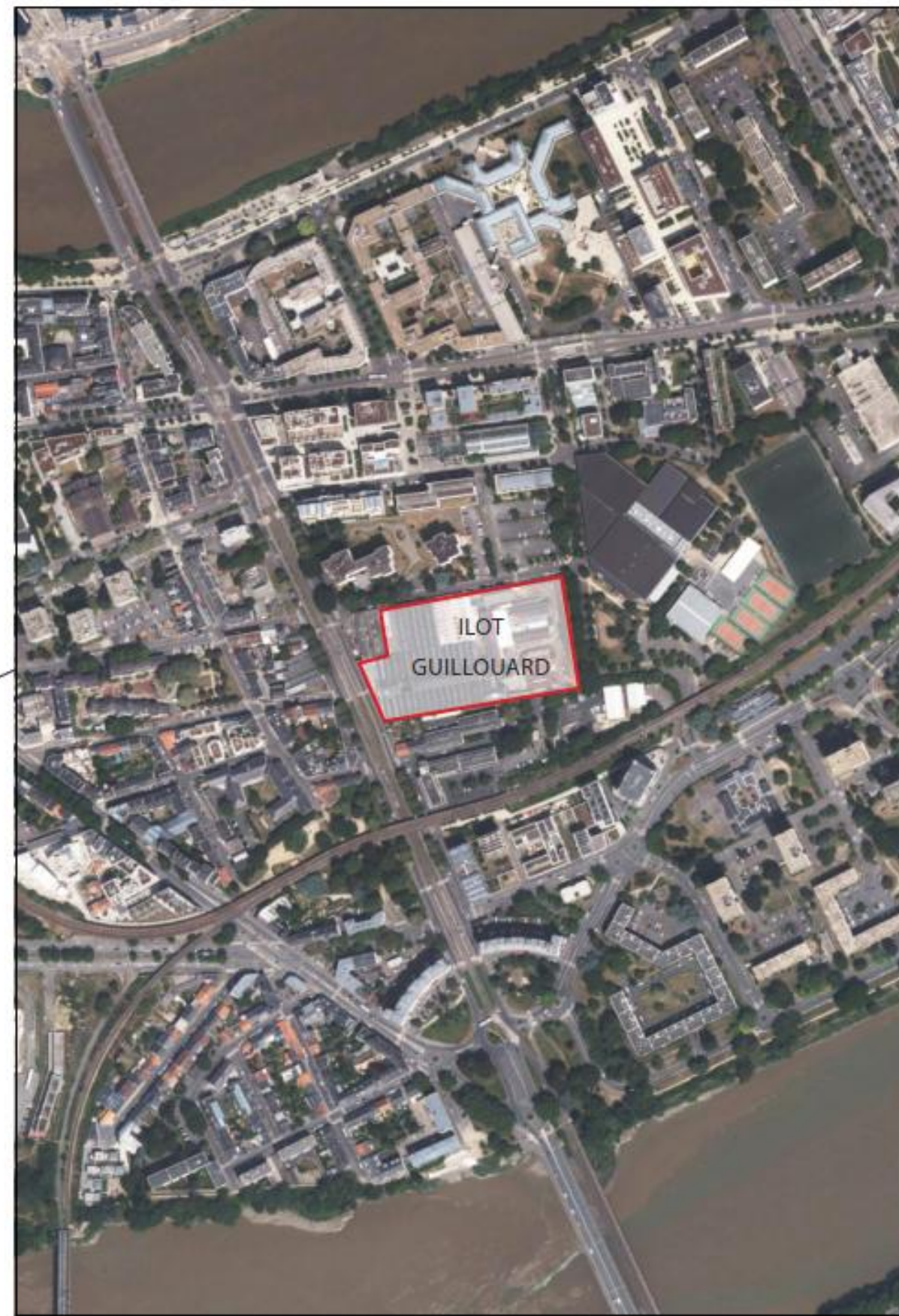
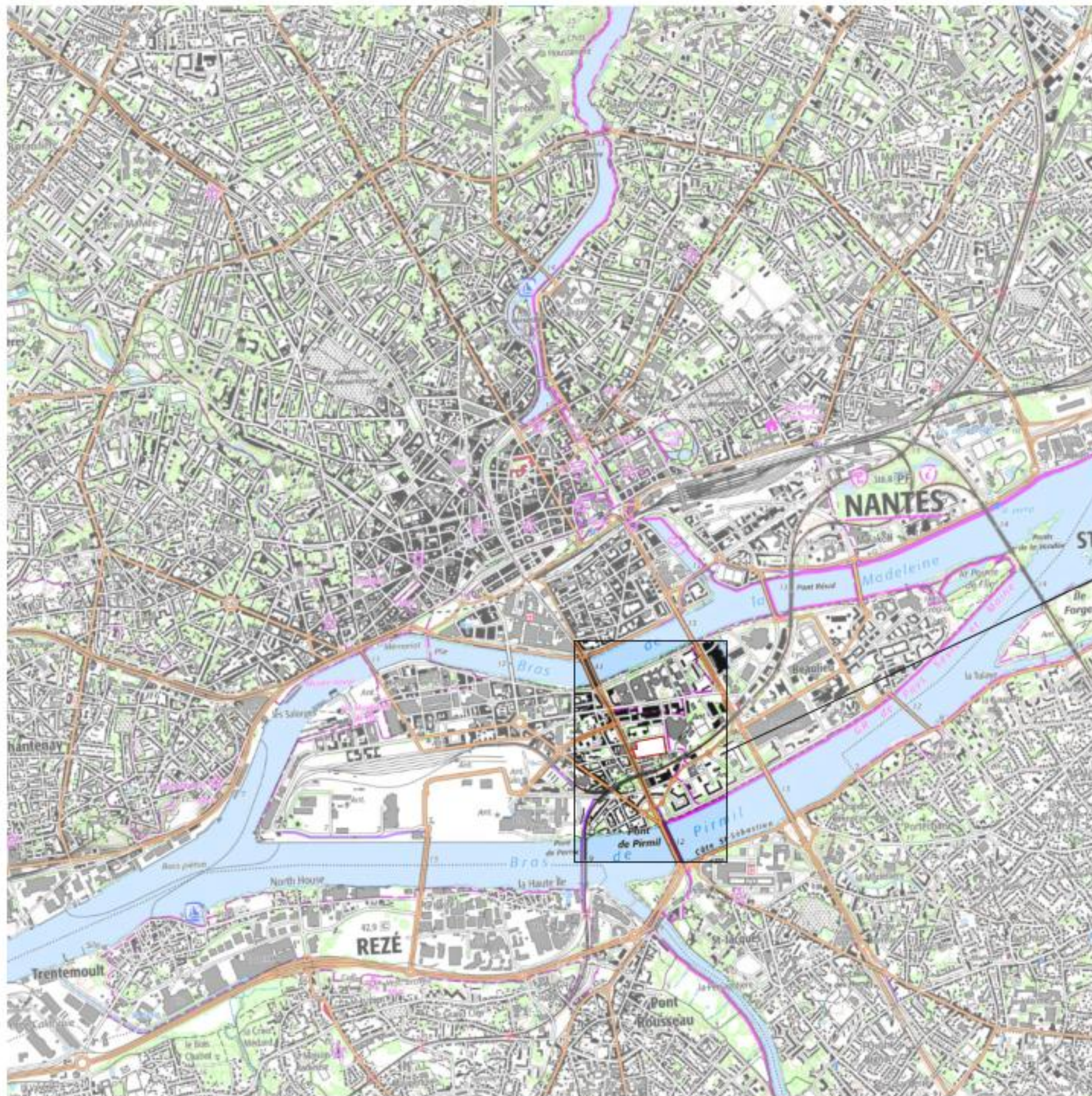


ÎLE DE NANTES
ILOT GUILLOUARD



PLAN DE SITUATION DU PROJET



L'HISTOIRE D'UN LIEU STRATEGIQUE

L'USINE GUILLOUARD

Créée en 1911, l'entreprise Guillouard se développe rapidement et se spécialise dans le petit matériel de cuisine, de maison et de jardinage en acier étamé ou galvanisé.

Après avoir un développement florissant jusque dans les années 60, un lent déclin s'amorce à partir des années 80 face à la concurrence internationale et à la dangerosité des tâches.

La fermeture définitive de l'usine en juin 2016 a laissé un témoignage patrimonial d'une usine de cœur de ville qui a traversé le 20^e siècle.

UNE USINE EN DEUX TEMPS

Installée sur l'île depuis 1924, les établissements Guillouard se déployaient à l'origine le long de l'axe de traversée de la Loire, aujourd'hui incarné par la rue de la Biesse. A la fin de l'entre-deux-guerres, le percement du futur boulevard des Martyrs Nantais de la Résistance entrainera la modification profonde de la parcelle de l'usine. Les frères fondateurs obtiennent de la ville le droit d'étendre leur usine sur l'ancienne Boire des Récollets en échange du passage du boulevard sur leur emprise.

Cette histoire est visible aujourd'hui par les bâtiments dont la première moitié est constituée principalement d'ateliers de type «sheds» occupant pratiquement 100% de l'emprise disponible. La seconde moitié de l'usine conquise sur le tracé de l'ancienne Boire est quand à elle légèrement moins bâtie et occupée par des bâtiments avec des toitures à 2 pans de type «halle».

UN SITE CLOS DANS LA VILLE

En retrait du boulevard des martyrs nantais de la résistance et mis à distance par une cour et un mur d'enceinte, les établissements Guillouard présentent à la ville une façade légèrement désaxée par rapport au boulevard. L'ensemble principal est constitué de deux corps de bâtiments en shed, séparés par un porche surmonté d'un fronton affichant le logo de l'entreprise.

Par ses limites closes et son accès limité, le site se présente sous la forme d'un îlot aveugle, introverti et infranchissable.

A l'intérieur de l'enceinte, le site presque entièrement bâti présente une densité horizontale très forte entièrement tournée vers le fonctionnement industriel.



1850: L'île pré-plateformage industriel



1950: L'île industrielle «plateformée»



2024: L'île urbanisée



2024: Axonométrie de l'existant



L'île projet vision à 2040

Site du projet
Guillouard

L'EVOLUTION DU SITE INDUSTRIEL ET DE SES ABORDS

UN FAUBOURG ENTOURÉ D'EAU

Au début du 20^e siècle, les cours d'eau qui sillonnent les abords de l'île jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des habitants et participent activement à l'animation économique et sociale du territoire. On y trouve notamment la mégisserie (préparation et traitement des peaux pour la fabrication du cuir). Les rives servent également de points de débarquement pour les marchandises. Par ailleurs, ces cours d'eau constituent une ressource précieuse pour les familles qui y pratiquent de petites pêches de subsistance et viennent y faire hiverner leurs bateaux. Ils sont aussi le théâtre d'usages plus quotidiens et domestiques : les femmes y lavent le linge, les enfants y découvrent un terrain de jeux naturel, entre baignades, exploration des berges et petites aventures au fil de l'eau. Ainsi, ces cours d'eau ne se limitent pas à une simple fonction géographique ; ils forment un véritable cœur de vie, à la croisée des besoins économiques, sociaux et culturels.



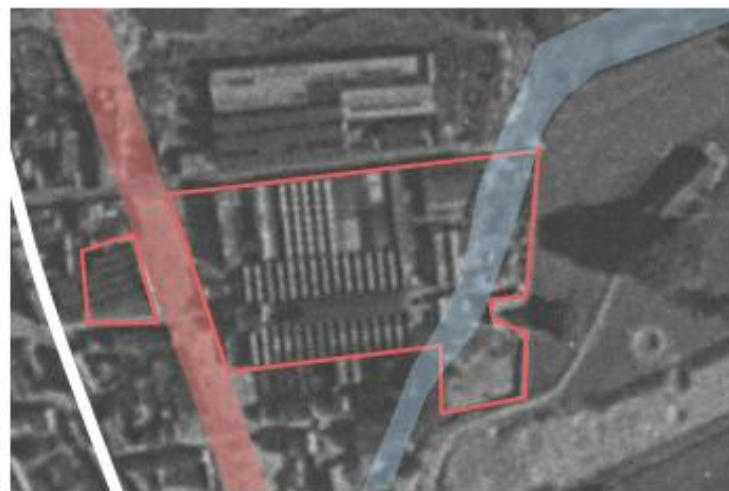
Boire Recollet, 1941

DEUX TEMPS, DEUX USINES, DEUX SOLS

L'usine Guillouard s'implante en 1921 à proximité de la Boire des Récollets, sur un vaste terrain jusqu'alors inoccupé. Ce site, constitué autrefois de prairies humides, présentait un environnement naturel riche et caractéristique des zones de bord de Loire, où l'eau et la végétation formaient un écosystème particulier. L'installation industrielle marque alors une transformation profonde du paysage, traduisant l'essor économique et la volonté de valoriser des espaces encore peu exploités. À partir des années 1940, le site connaît une réorganisation significative : le terrain initial est progressivement découpé en 2 par la création d'un axe de circulation, afin d'accueillir deux entités distinctes dont seule la partie Est subsistera en usine.



1923



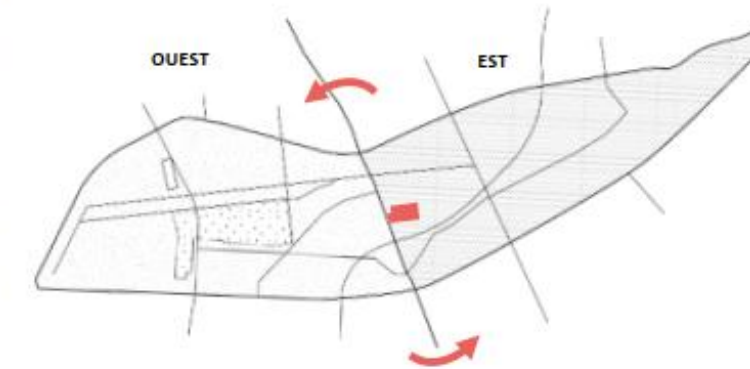
1945

UN TERRITOIRE PIVOT ENTRE L'EST ET L'OUEST DE L'ÎLE

Implantée directement sur les bords des boires, en plein cœur de la ville, l'usine occupe une position singulière, à la fois stratégique et symbolique. Elle se situe en effet à la croisée entre l'Est et l'Ouest de l'île de Nantes, faisant d'elle un véritable pivot dans l'histoire et la géographie du territoire. Ce positionnement central a contribué à son rôle d'articulation entre des quartiers aux dynamiques différentes, reliant les zones plus industrielles de l'Est aux espaces tournés vers les activités commerciales et résidentielles de l'Ouest. Plus qu'un simple lieu de production, l'usine incarne la mémoire d'une époque où l'île était largement façonnée par l'activité industrielle et artisanale. À travers son implantation, elle témoigne des choix d'aménagements urbains et économiques qui ont marqué durablement le paysage nantais au cours du 20^e siècle. Aujourd'hui, alors qu'elle compte parmi les dernières grandes friches industrielles de l'île, elle illustre la transition d'un espace productif vers de nouveaux usages.



17ème: Un faubourg et des îles



Un site pivot à l'Est de l'île

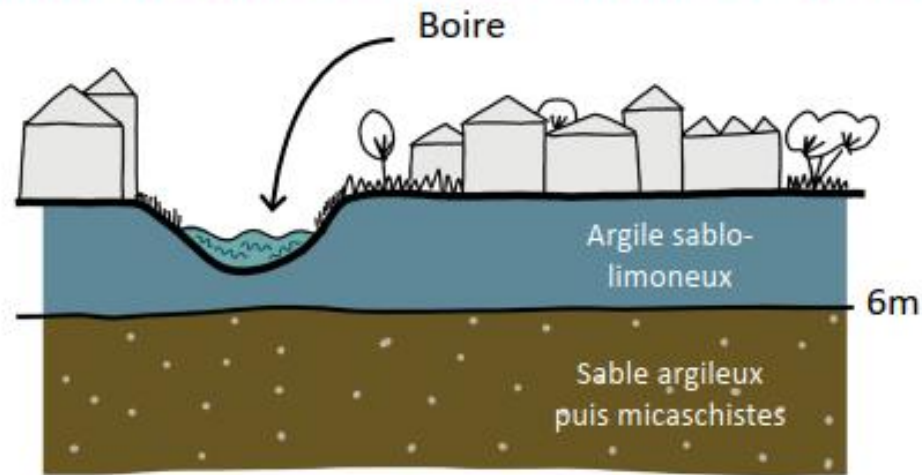


LE SITE INDUSTRIEL ET SON SOUS-SOL

UN SOUS-SOL LARGEMENT INFLUENCÉ PAR LES EAUX AU FIL DE L'HISTOIRE

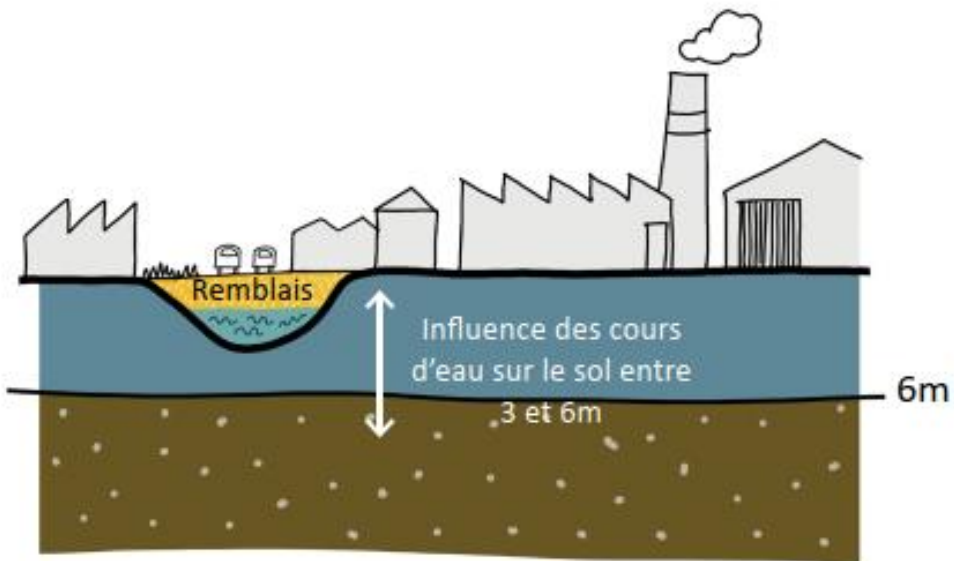
1700

Création de digues
et construction de
nouveaux faubourg



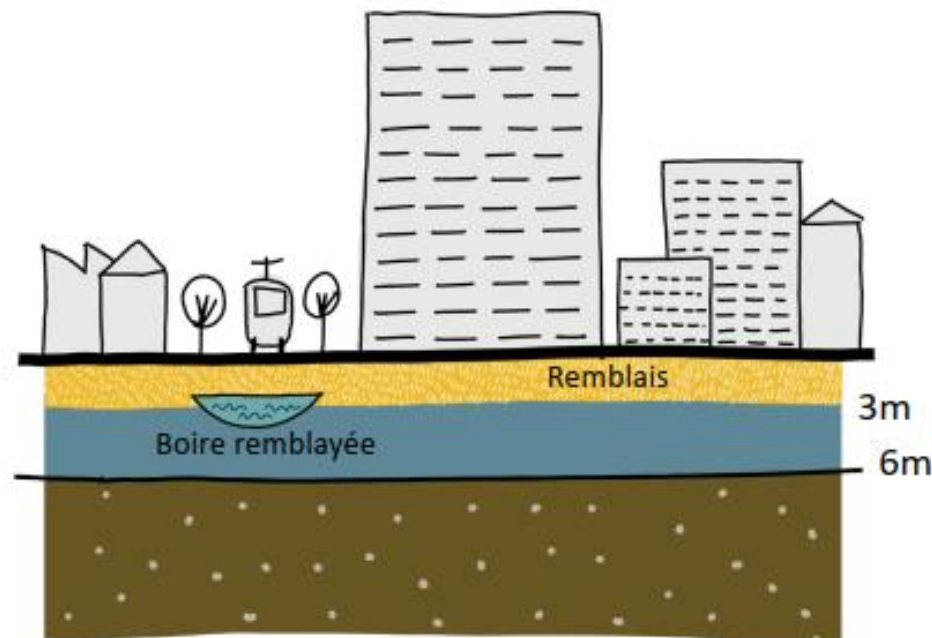
1800-1900

Industrialisation et
comblement complète
des boires
Création des rues, routes et
le développement
des voies ferrées



1960-1980

Remblaiement des
prairies humides et
urbanisation

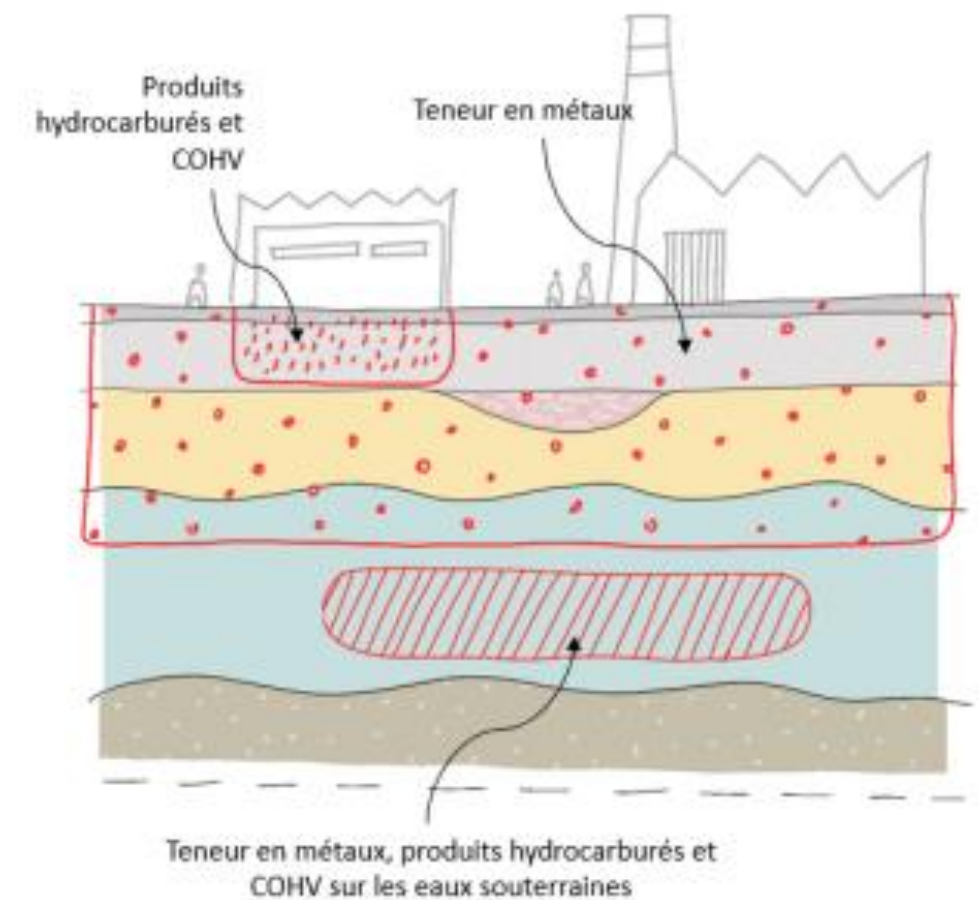
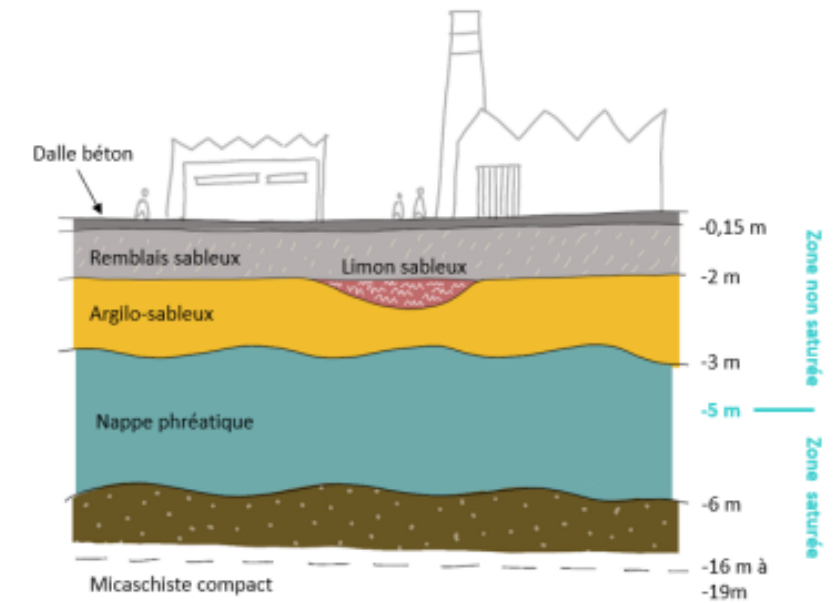


POLLUANTS ET SOUS-SOLS

Le site présente une pollution importante et variée, nécessitant une dépollution ciblée et des précautions spécifiques pour l'aménagement futur

PRÉSENCE DE POLLUANTS

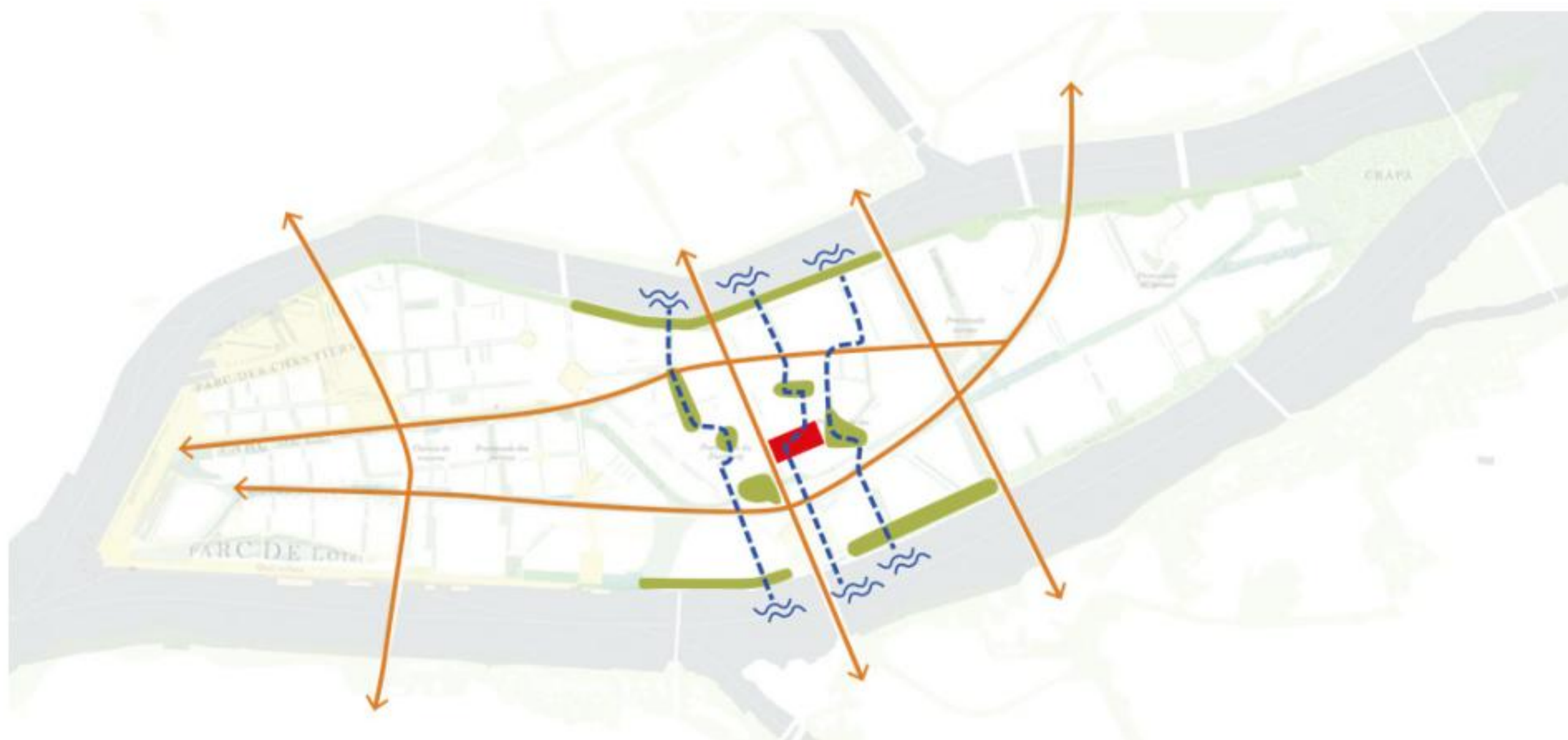
Les remblais présents sur le site sont contaminés. La diversité des polluants identifiés nécessite la mise en place d'un plan de gestion adapté. Ce plan fait l'objet d'une étude dédiée, conduite sous la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage.



ENJEUX URBAINS A L'ECHELLE DE L'ILE

S'inscrire dans le renouveau de l'île de Nantes, c'est avant tout **reconnaître la force des entités urbaines existantes et en devenir** et s'y ancrer durablement. Du nord au sud, des rives aux jardins, le projet s'**appuie sur des repères qui composent déjà l'identité du territoire** : le jardin Wattignies et son rôle de respiration urbaine, les aménagements récents des berges qui rétablissent le lien entre ville et fleuve, ou encore le jardin des Fonderies qui incarne une mémoire industrielle réinventée en lieu de vie. Mais il ne s'agit pas seulement de s'adosser à ces repères : il s'agit aussi de **s'inscrire dans la grande trame des équipements**

et paysages qui structurent l'île d'est en ouest, depuis les lignes de tramway 2 et 3, véritables colonnes vertébrales de mobilité, jusqu'au stade Mangin Beaulieu, point de ralliement collectif. Cette mise en relation se veut cohérente avec les ambitions du Manifeste pour une île durable, qui appelle à concevoir **un urbanisme respectueux des ressources, attentif aux usages et à la qualité du cadre de vie.**



S'intégrer aux principaux axes structurants (et plus précisément au Blvd des Martyrs)



Se raccrocher aux axes secondaires Nord/Sud composés de venelles, rues piétonnes à échelle humaine



Retrouver une identité fluviale et alluviale en s'appuyant sur la prégnance de l'eau, au sein même du socle existant

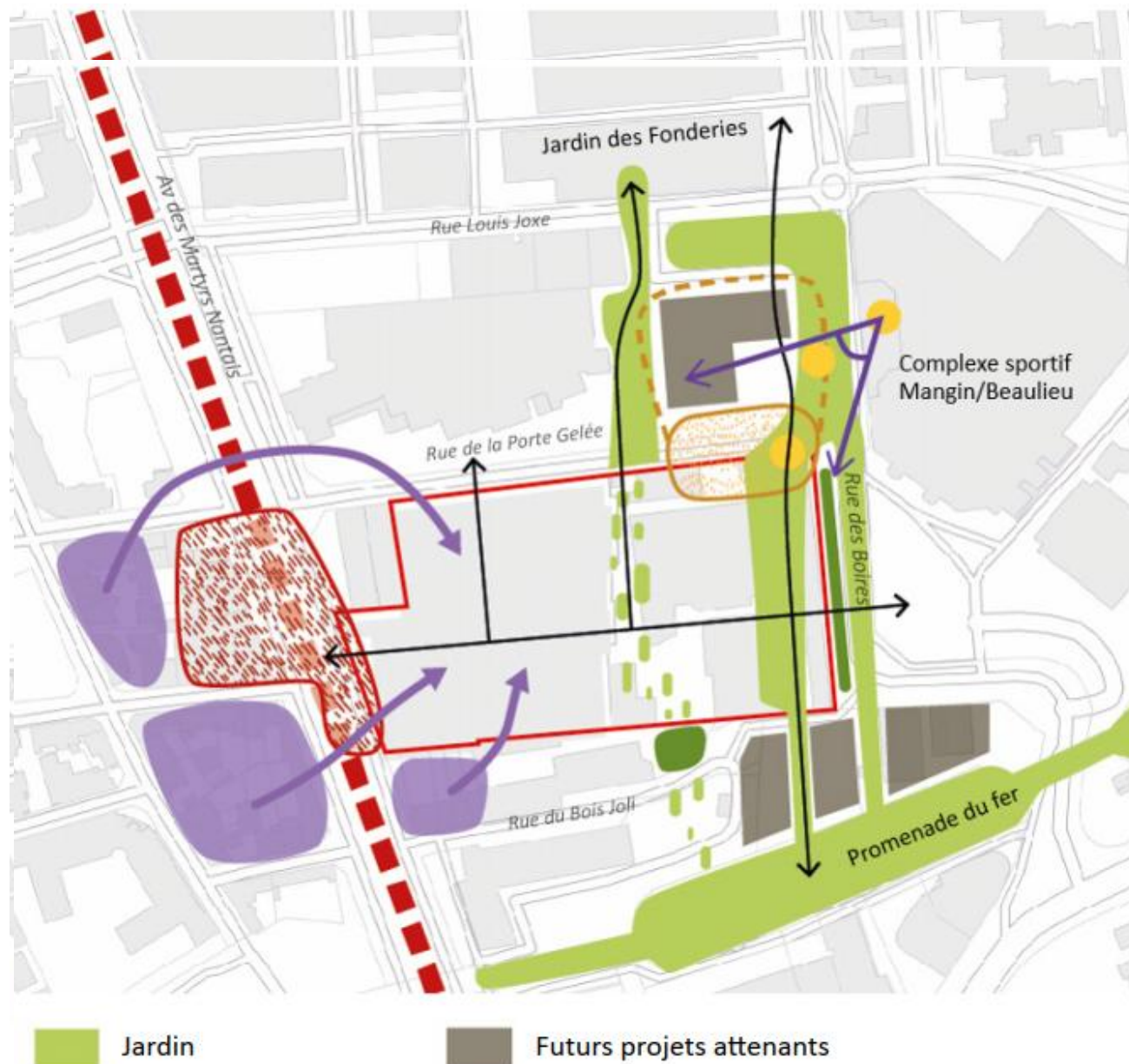


S'insérer dans le maillage d'espaces publics plantés concentrés autour du site

ENJEUX URBAINS A L'ECHELLE DU QUARTIER

Dialoguer avec l'histoire du site et de ses abords constitue une autre dimension essentielle. Le projet prend acte de la limite Est, trace tangible de l'ancienne emprise industrielle, marquée par une usine aujourd'hui coupée en deux. **Cet héritage, loin d'être effacé, devient support d'inspiration et de lecture.** Les tissus environnants traduisent également une pluralité d'époques et de récits : au nord, les constructions des années 1970 témoignent d'une période d'expansion urbaine ; au sud et à l'ouest subsistent des fragments

du tissu faubourien, modestes mais porteurs de mémoire et d'une échelle plus intime. Ces **strates historiques** ne sont pas envisagées comme des contradictions, mais comme des **complémentarités**, à mettre en relation par des **dispositifs de couture urbaine**. Les limites du site sont alors traitées avec soin : tantôt ouvertes, tantôt filtrées, elles sont diversifiées pour multiplier les porosités, favorisant des transitions graduées plutôt que des ruptures.



- Relier l'entrée principale
- Relier l'entrée principale historique à un ensemble urbain en lien avec l'histoire
- Affirmer l'adresse sur le Blvd des Martyrs en créant une pause au coeur du paysage des mobilités du Blvd
- S'inspirer des faubourgs avoisinants
- Créer un maillage hiérarchisé
- Inventer de nouvelles limites topographiques
- Créer une entrée secondaire en lien avec la rue de la Porte Gelée...
- ... et le futur projet
- S'ouvrir à l'arrière du quartier en se raccrochant au complexe sportif Mangin/Beaulieu
- Entrée des équipements et du site de projet

ENJEUX URBAINS A L'ECHELLE DE LA PARCELLE : les ambitions du projet

RECONQUÉRIR LE SOL POUR UN CADRE DE VIE APAISÉ

Aménager un ancien site industriel suppose avant tout une reconquête du sol. Celle-ci passe par l'ouverture des surfaces aujourd'hui imperméabilisées, afin de redonner place aux sols vivants et à l'infiltration naturelle, mais aussi par la plantation d'arbres. Ces derniers ne sont pas de simples éléments de décor : ils composent un paysage accueillant, qui améliore le cadre de vie quotidien. Leur présence participe également à la stratégie de la ville de Nantes en matière de création d'îlots de fraîcheur face au réchauffement climatique. Le respect du coefficient de biodiversité (CBS) devient ainsi un principe directeur, garantissant une végétalisation durable et cohérente.

GÉRER L'EAU COMME RESSOURCE VISIBLE ET PARTAGÉE

La gestion des eaux constitue un enjeu fondamental. Les premières pluies, doivent être traitées et déconnectées du réseau, afin de favoriser leur infiltration sur place. Le projet privilégie des dispositifs intégrés et visibles, combinant efficacité technique et qualité paysagère : noues infiltrantes et plantées, sols perméables. Ces aménagements renforcent la résilience écologique du site tout en offrant une expérience sensible des espaces publics, où l'eau redevient un élément perceptible du quotidien.

GARANTIR L'ACCESSIBILITÉ ET LE CONFORT D'USAGE

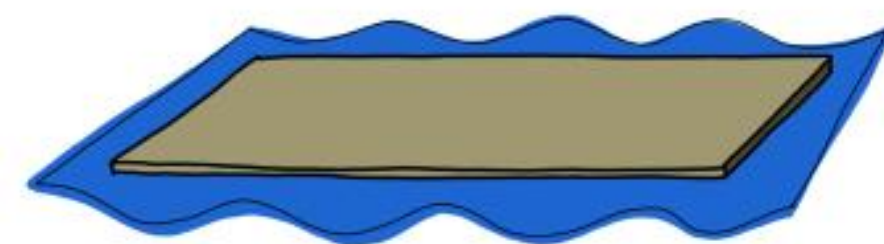
L'accessibilité du site constitue un principe structurant. Si le nivellement existant est globalement homogène, une attention particulière est portée aux pentes et aux cheminements afin d'assurer une continuité d'accès pour tous. De plus, d'un site industriel clos, demain celui-ci deviendra ouvert et accessible.

RÉEMPLOYER LES MATÉRIAUX COMME MÉMOIRE DU SITE

La réutilisation des matériaux est une démarche mise en œuvre. Dans une logique d'économie circulaire, certains matériaux présents sur le site – bétons, bordures, pavés, structures métalliques – sont inventoriés et réintégrés chaque fois que possible dans les aménagements. Cette approche limite l'empreinte environnementale du projet tout en maintenant un lien avec la mémoire matérielle du site, conférant aux espaces une identité singulière.

VERS DES AMÉNAGEMENTS DURABLES ET GÉNÉREUX

L'ensemble de ces choix converge vers des aménagements robustes et accueillants, pensés pour durer et faciliter une gestion en copropriété adaptée. La simplicité et la sobriété des dispositifs sont privilégiées, toujours au service de la qualité d'usage, de l'habitabilité et de la convivialité des lieux.



Au sol, un socle minéral
Au sous-sol, une présence d'eau



Un domaine industriel s'accroche à ce socle,
impactant son sous-sol

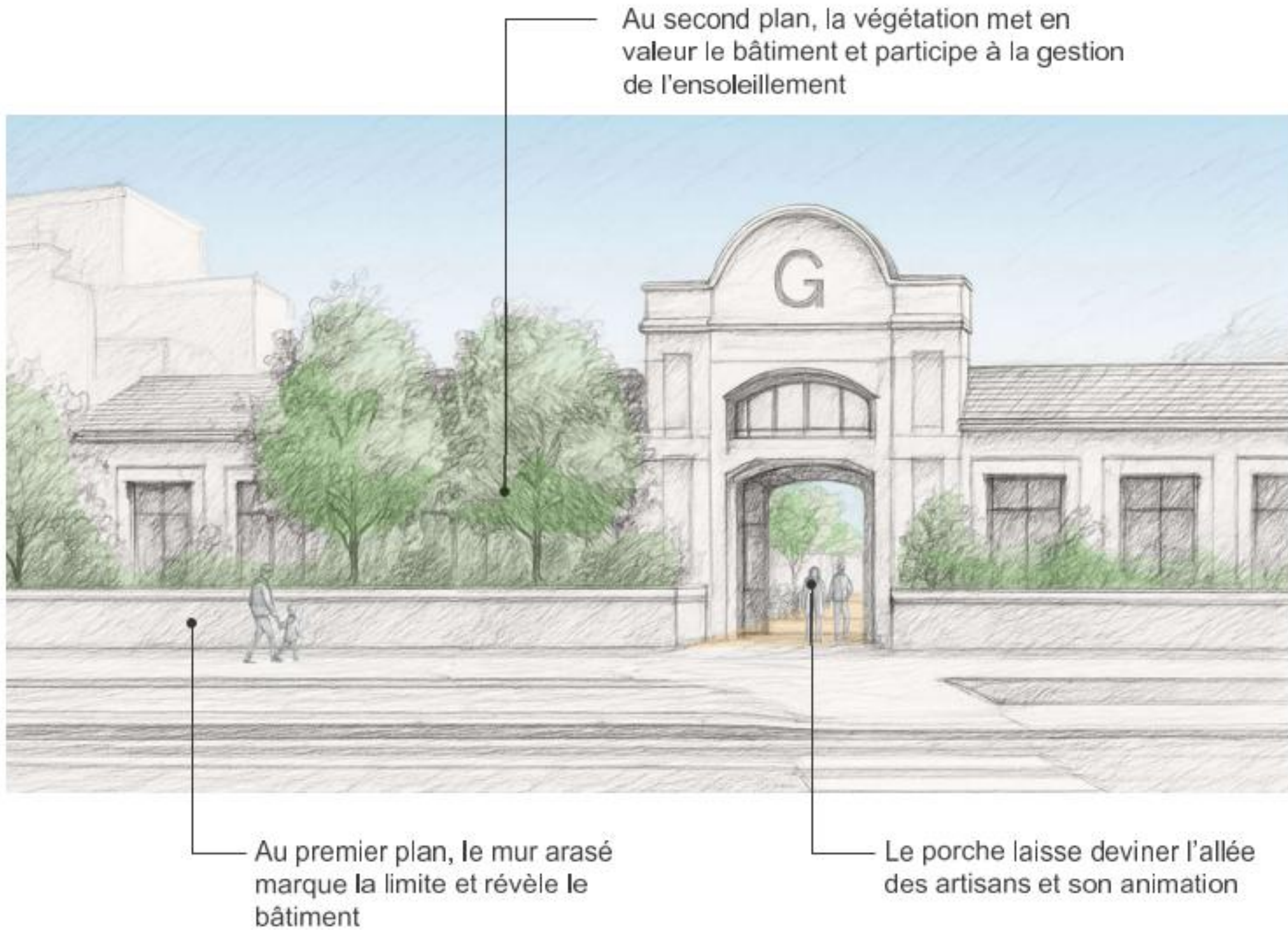


Un projet qui redécouvre le SOL,
de la micro-topographie à la création d'un milieu
urbain humide

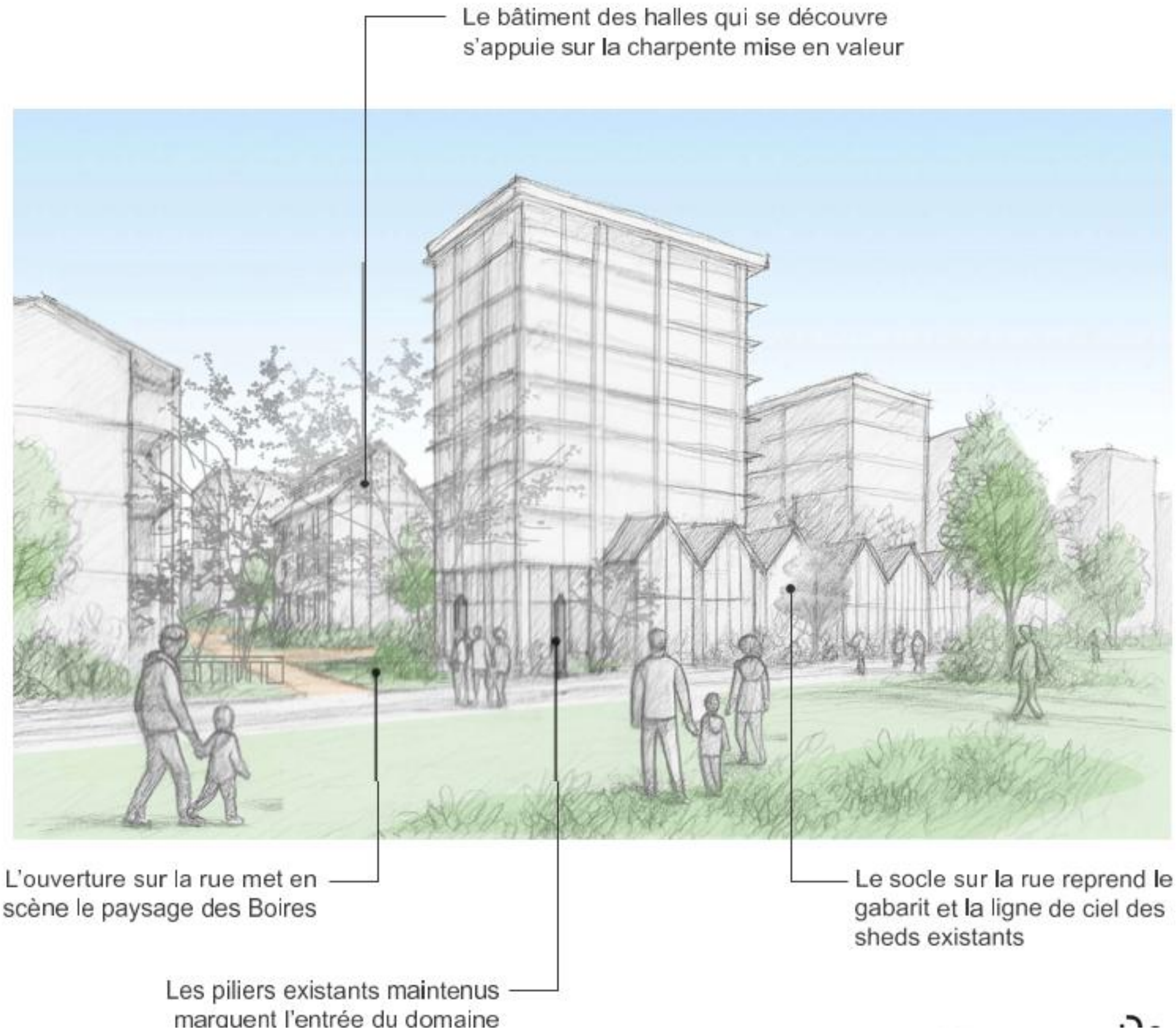
PLAN MASSE DU PROJET



CROQUIS D'AMBIANCE : « s'appuyer sur l'Histoire du site »



CROQUIS D'AMBIANCE : « s'appuyer sur l'Histoire du site »



CROQUIS D'AMBIANCE : « Offrir un paysage habité »



Les espaces paysagers en creux participent à la gestion des eaux pluviales tout en accueillant des usages

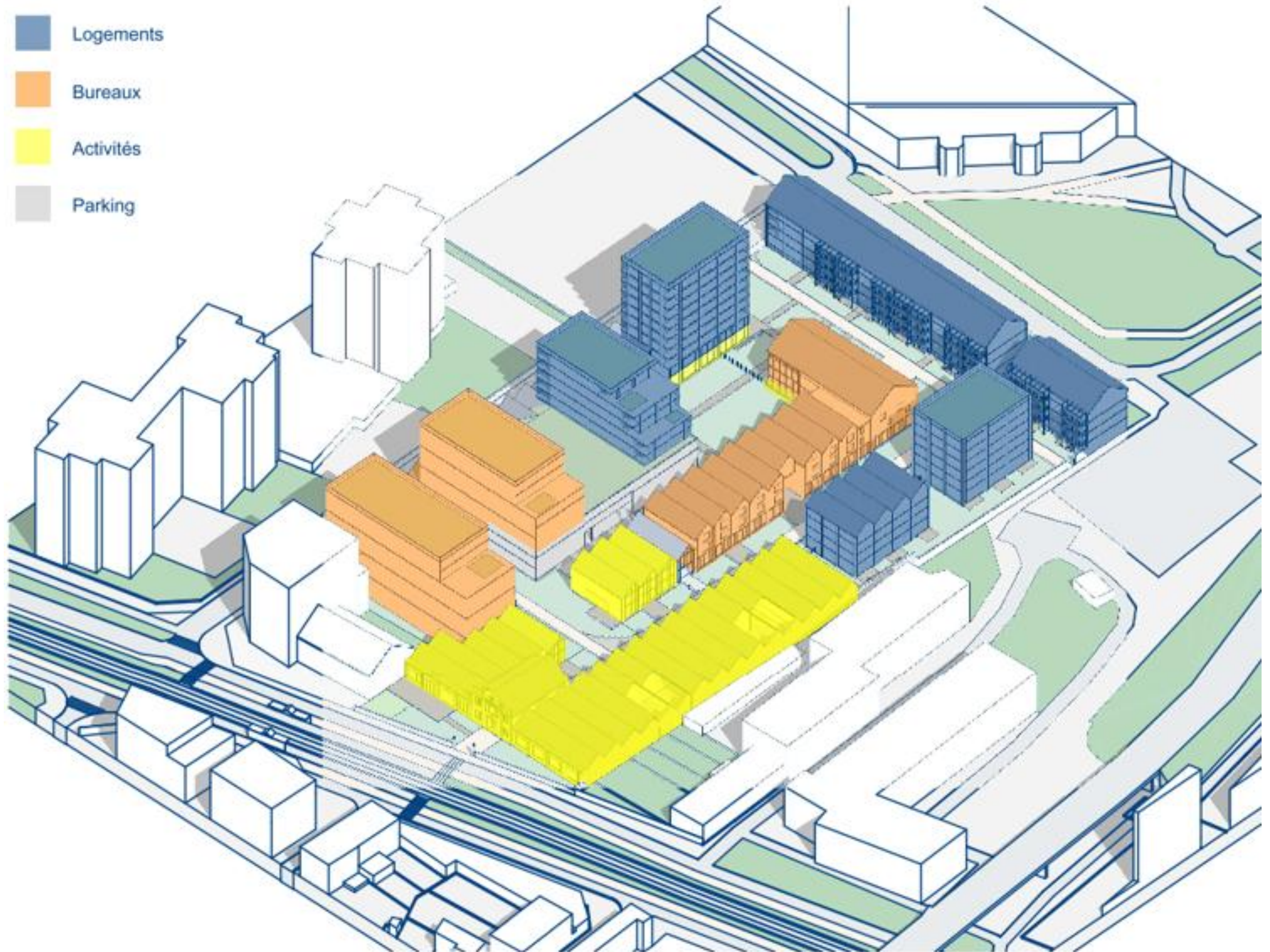
Mise en scène de l'eau qui délimite l'espace privé et participe à définir des seuils d'entrée aux logements

VOLUMETRIE D'ENSEMBLE



PROGRAMMATION

- Logements
- Bureaux
- Activités
- Parking



PLAN DE MASSE – rez de chaussée



SURFACES et tranches de travaux

Logement



11 050m²

Bureaux



11 100m²

Activités



2 150m²

Tranches	Lot PA	m ² SP
Tranche 1		
Peignes 1	1	4600 m ²
Peigne 2	2	2600 m ²
Peigne 3	2	1780 m ²
sous total		8980 m ²
Tranche 2		
Fronton 2 + Shed 2	1	520 m ²
Fronton 1	1	450 m ²
Porte Nord	3	3010 m ²
Vestiaires 1+2	4	3870 m ²
sous total		7850 m ²
Phase 3		
Porte Sud 1	5	1050 m ²
Porte Sud 2	5	1490 m ²
Halle de la Boire	2	3900 m ²
Sheds 3	2	300 m ²
Shed 1a+1b	6	730 m ²
sous total		7470 m ²
TOTAL		24300 m ²

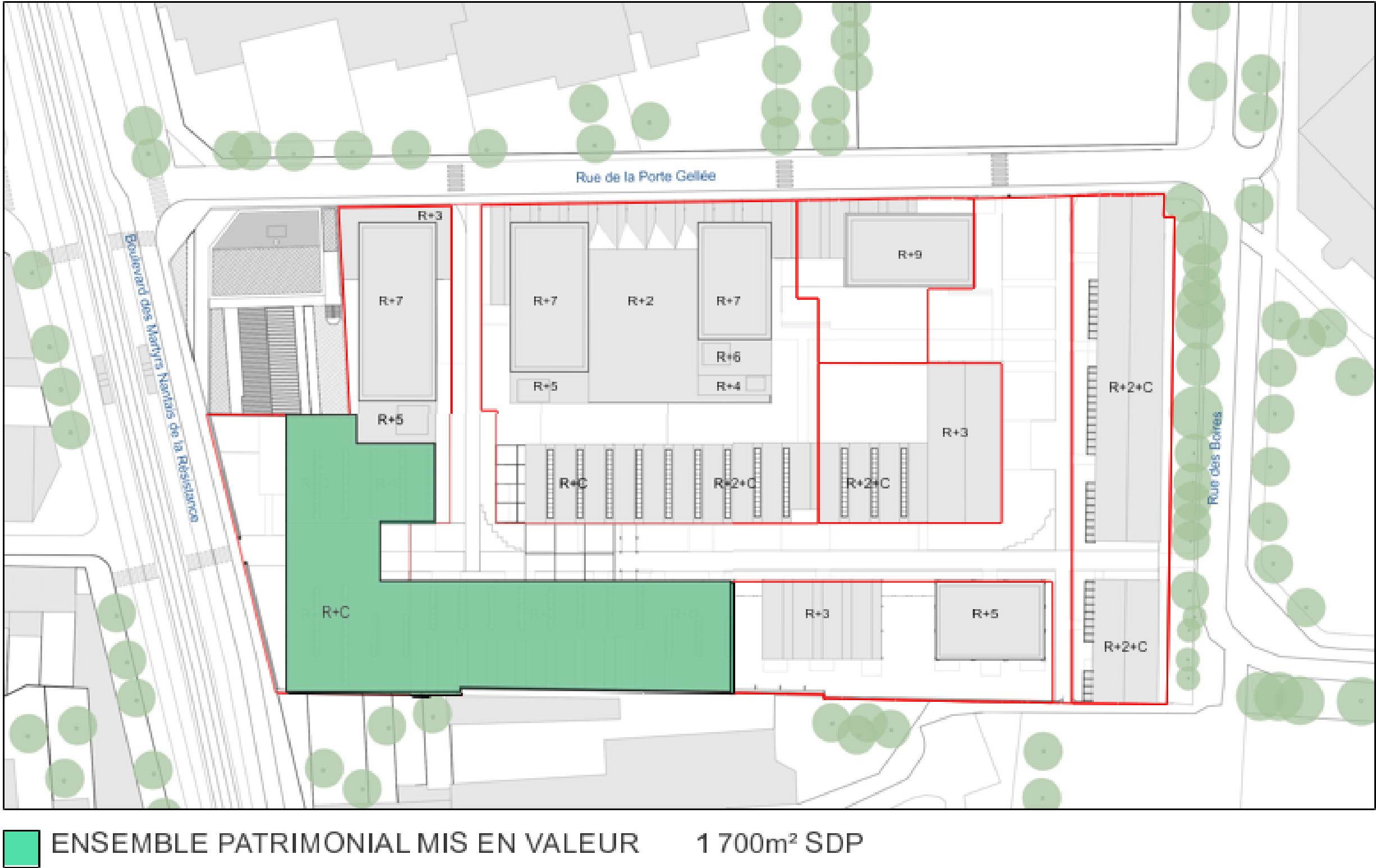
Logements

Bureaux

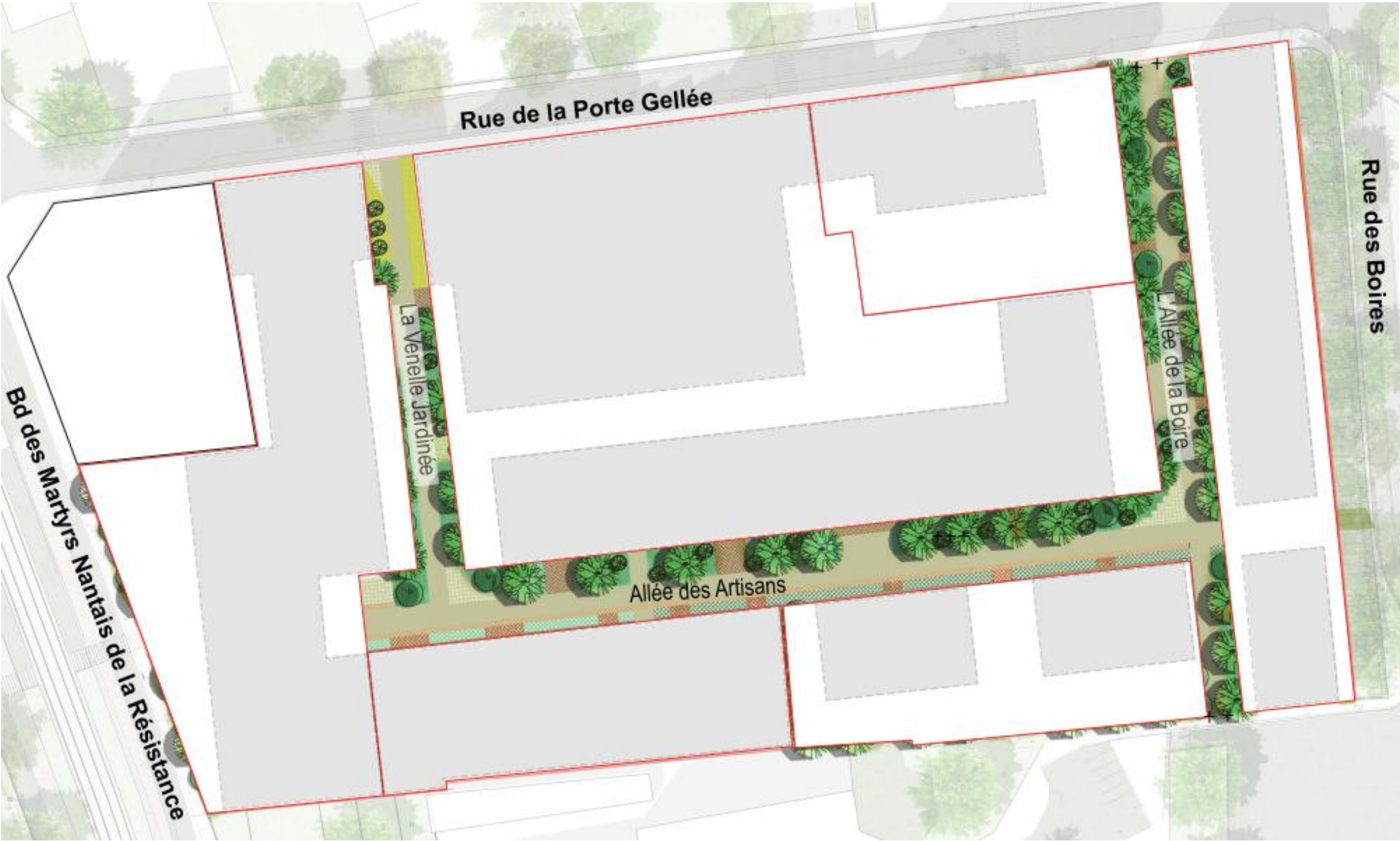
Activités

REPERAGE DU BATI MIS EN VALEUR

L’Orientation d’Aménagement Programmatique sectorielle de « NANTES – Martyrs Nantais de la Résistance » fixe les éléments de programmation et de surfaces. Elle encadre notamment la surface de plancher de l’ensemble patrimonial à mettre en valeur, lequel est repris dans le plan ci-dessous :



PLAN D'AMENAGEMENT



LEGENDE

Revêtement

- Revêtement imperméable**
Compatibilité circulation pompiers et véhicule léger ponctuellement
Cheminement piéton principal PMR
- Revêtement semi perméable**
Réutilisation des pavés issus du site
- Pavés joints gazon**
- Passage en joints gazon pour piétons**
Cheminement secondaire d'accès aux bâtiment franchissant les noues
Placette/Terrasse dans espace humide
- Revêtement perméable**
Bande stérile autour des constructions

Espaces verts

- Gazon** : Zones engazonnées pour utilisation ludique
- Couvre sols** : Zones plantées de vivaces pour une couverture végétale pérenne (environ 40cm de haut)
- Couvre sols noues** : Zones plantées de vivaces dans les espaces de gestion des eaux (environ 40cm de haut)
- Massifs arbustifs noues** : Zones plantées de grandes vivaces et petits arbustes dans les espaces de gestion des eaux
- Arbres Haute tige**
- Arbres Basse tige**
- Cépées**

Mobiliers

- Poteaux existants restaurés et dupliqués**
- Mur de soutènement- en limite fossé de la Boire**
- Mur existant**
- Assise - Bancs simple et bancs emmarchement**
- Zone de cailloux - Abri pour faune**

SEQUENCES PAYSAGERES

LES ESPACES LINÉAIRES INTÉRIEURS

Les espaces communs de la parcelle Guillouard se décomposent en 3 entités . Chacune possède des caractéristiques propres qui varient en fonction de leurs utilités, leurs orientations et leurs tailles. Tous ces espaces linéaires sont traversants et irriguent le site (Allée des Artisans). Ils sont par ailleurs accessibles ux pompiers.



Les passerelles et parvis au dessus des depressions plantées



Coeur d'îlot privé largement planté



Vue projetée de l'Allée des Artisans



Plan des aménagements paysagers: les espaces de linéaires intérieurs



LA VENELLE JARDINÉE

Dans cet espace restreint, la part belle est faite aux arbustes, vivaces et graminées. Plantés densément, les végétaux rassurent l'échelle humaine à proximité des bâtiments



L'ALLÉE DE LA BOIRE

Elle poursuit l'allée des artisans et donne accès au jardin intérieur. Elle est généreusement plantée d'arbres.



L'ALLÉE DES ARTISANS PLANTÉE

Longeant les sheds, c'est l'épine dorsale du projet. Elle accueille de nombreux usagers aux modes de circulation variés (habitants, cyclistes, visiteurs,...). Une succession de seuils appropriables s'échelonne le long des RDC actifs, permettant de mettre en scène les activités intérieures. La voie est accessible aux pompiers.

PRINCIPES TOPOGRAPHIQUES ET RESTAURATION DU CYCLE DE L'EAU

LE PARCOURS DE L'EAU

L'eau, élément indissociable du site, est géré de façon hiérarchisée comme suit:

Les noues-bassins

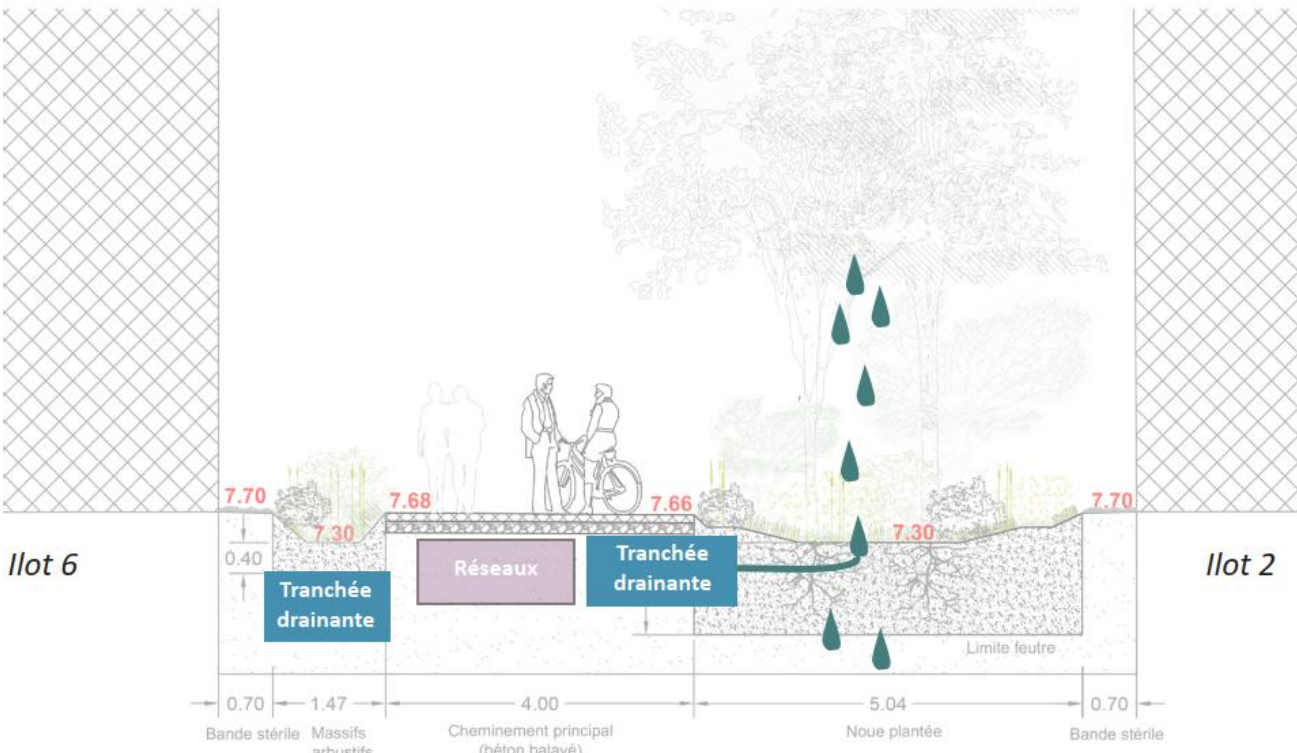
Ce sont des ouvrages apparentés à de larges fossés et peu profonds avec des pentes pour optimiser leur capacité de stockage. Les noues seront directement alimentées par le ruissellement, en surface, des eaux pluviales depuis les voiries et les cheminements ou via des caniveaux en sortie des descentes d'eaux pluviales.

Les tranchées drainantes

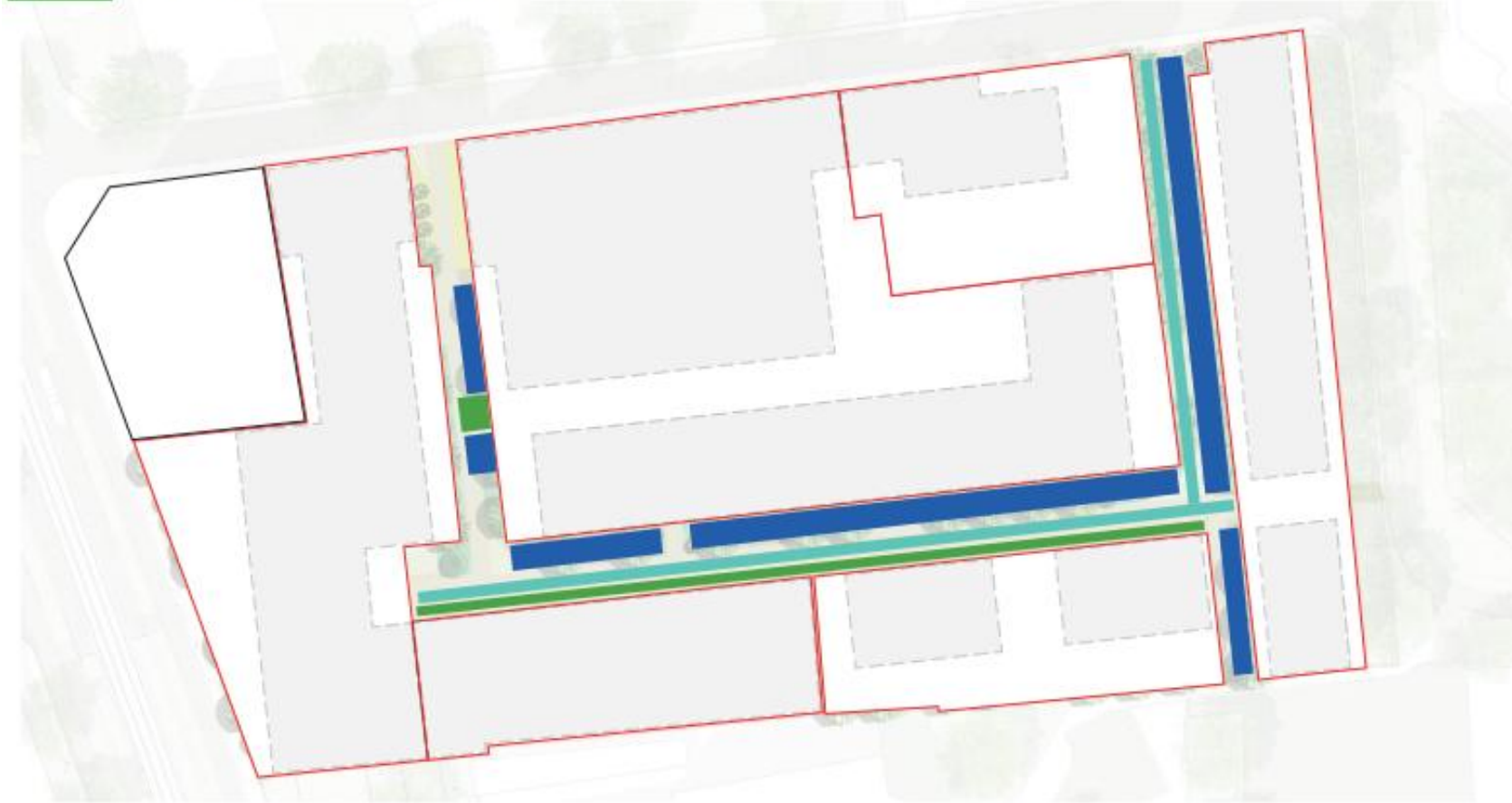
Localisés sous les cheminements et les voies circulées et mordant au besoin sous les espaces verts, les tranchées sont remplies avec de la grave, protégées par un géotextile associé à un bassin constitué de casier alvéolaire.

Les espaces verts

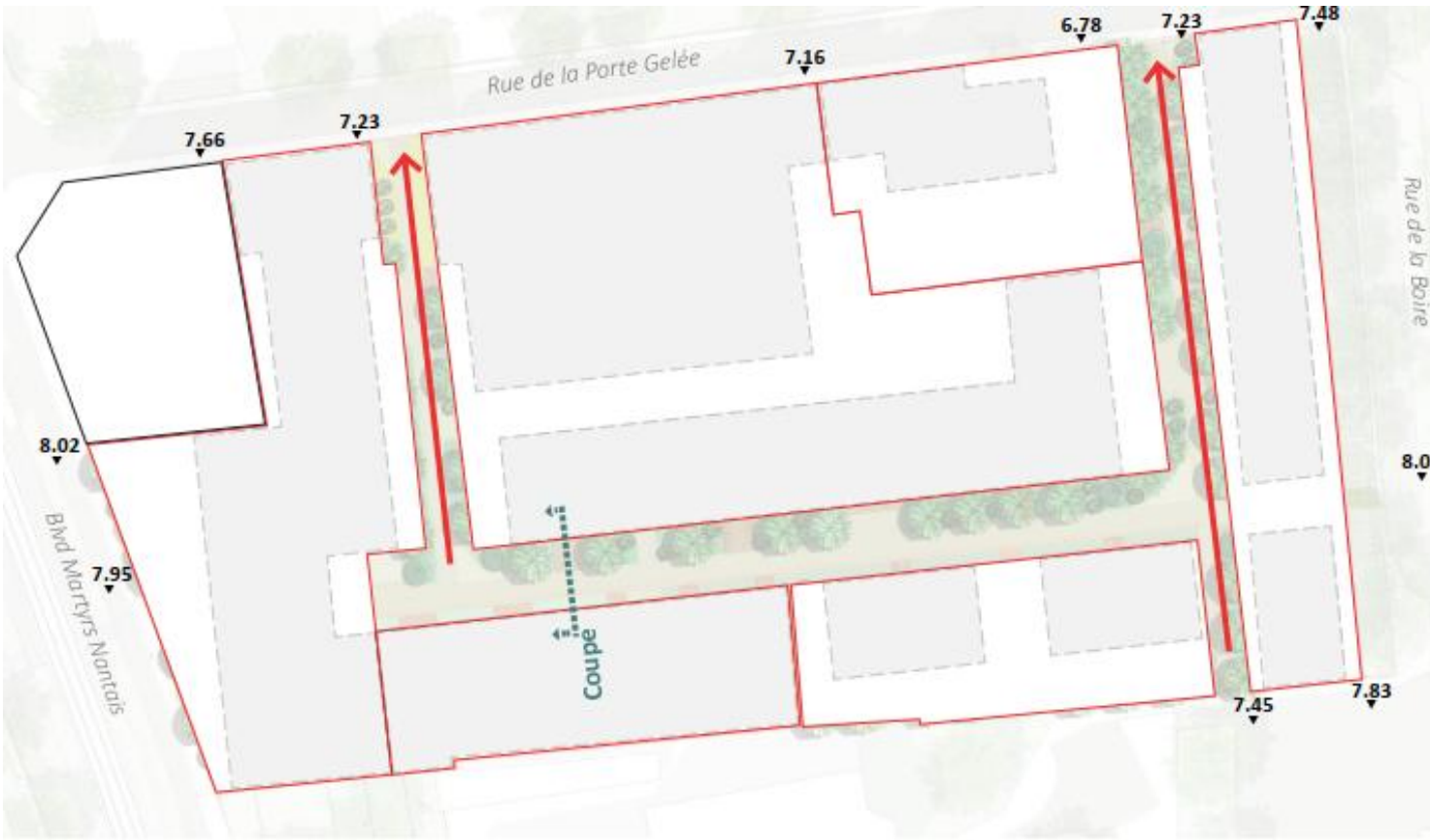
Sans capacités de stockage mesuré, les espaces verts permettent par les premières couches souterraines et la densité des systèmes racinaires des plantes, de favoriser la temporisation des eaux de pluie avant infiltration.



Coupe de principe de gestion des eaux au niveau de l'Allée des Artisans



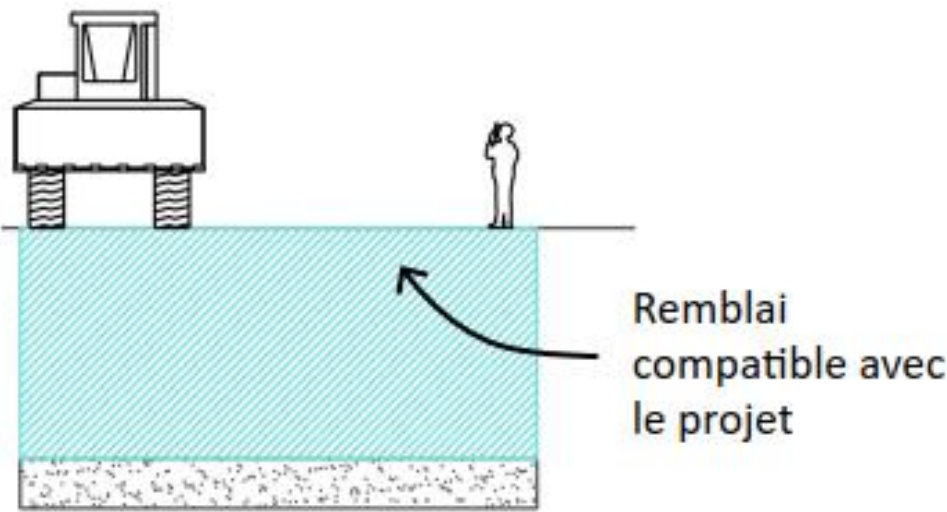
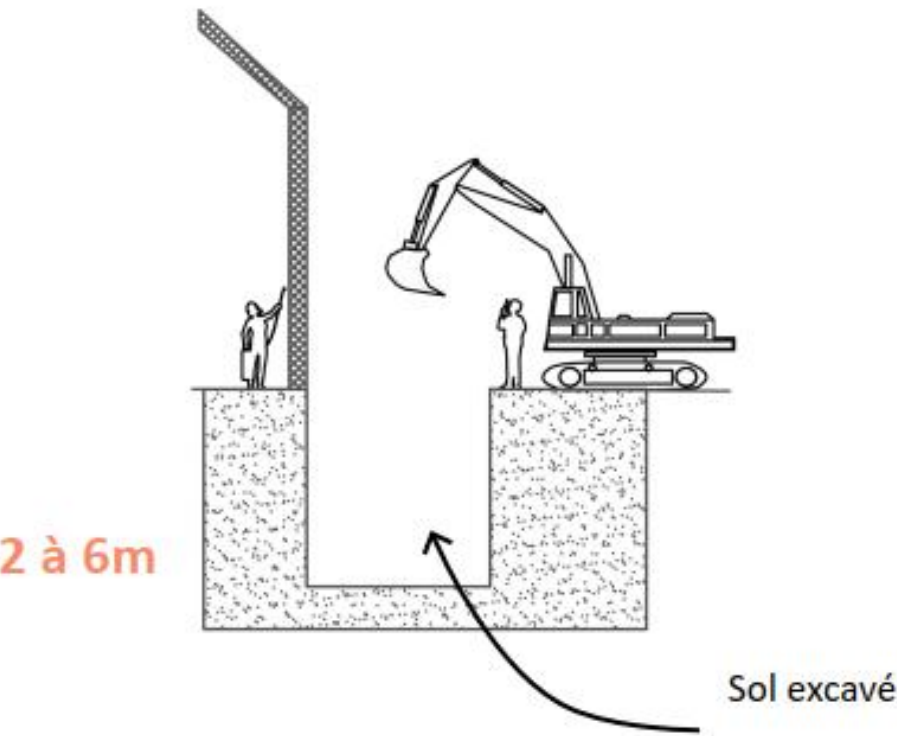
Plan de localisation des espaces de gestion des eaux pluviales



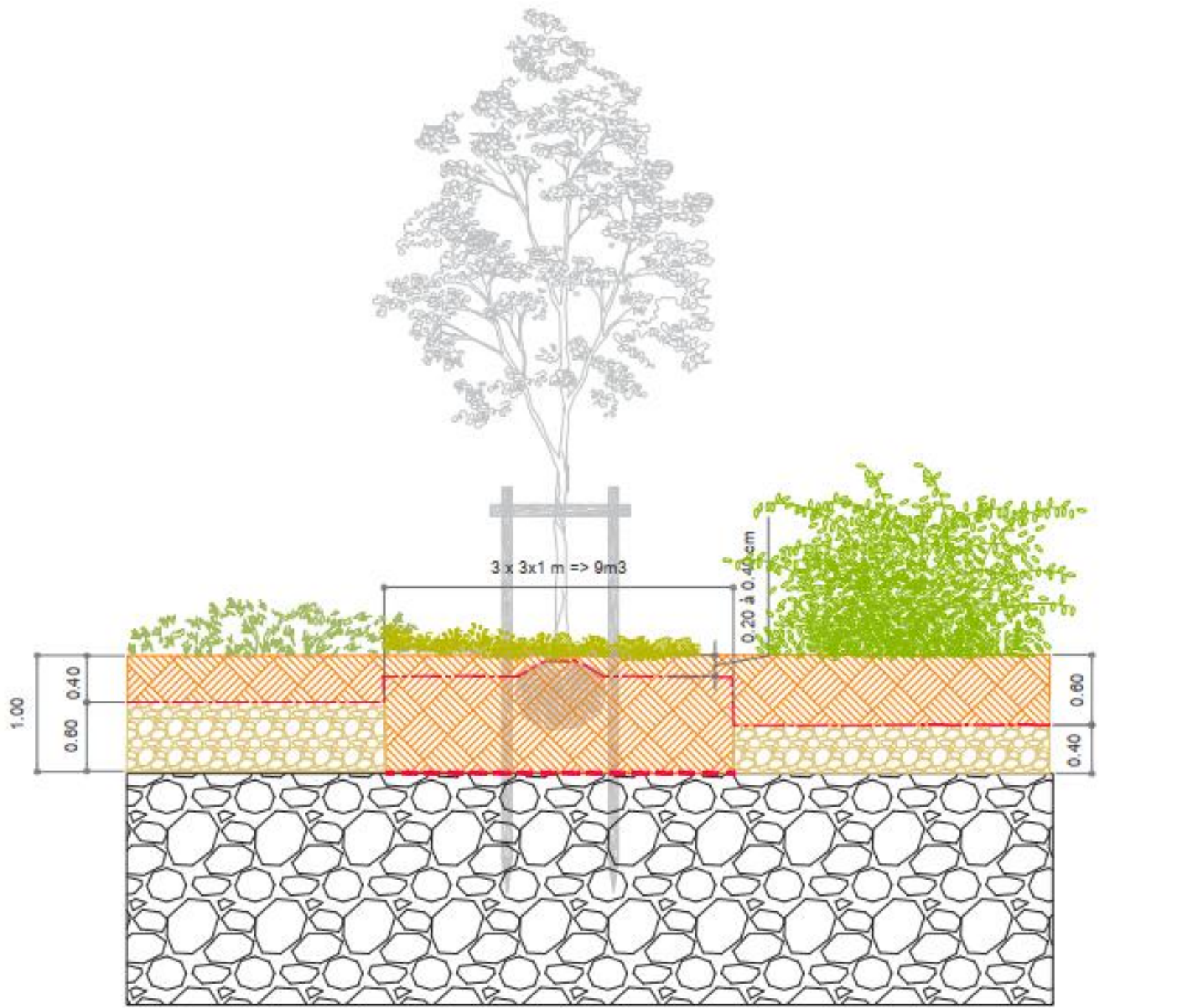
Plan de principe de nivellement

LE PROJET VIVANT : LA CREATION D'UN SOL FERTILE ET POREUX

Coupe de principes de la gestion du sol



Coupe de principe des fosses de plantation et du feutre anti-contamination



Terre végétale fournis et mise en oeuvre par lot espace vert
a 1.00 m environ pour les arbres
b 0.60cm environ pour les arbustes
c 0.40 cm environ pour les couvres sols et pelouses



Sol issu du site, dont la pollution est compatible avec le projet mis en place par le lot VRD



Sol en place pollué et conservé sur place
Géotextile intissé 200 à 300 gr/m² perméable mis en oeuvre par le lot VRD ou espace vert



Grillage avertisseur mis en oeuvre par le lot VRD ou espace vert

LE PROJET VIVANT : GESTION, BIODIVERSITE ET SOLS DE PLANTATION

LES DISPOSITIONS POUR LA FAUNE ET LA FLORE

L'aménagement paysager repose sur une végétalisation diversifiée, capable d'accueillir une faune variée, des insectes aux oiseaux.

Pour répondre à ces besoins, les plantations doivent combiner les différentes strates végétales – arborée, arbustive et herbacée (vivaces et graminées) – de façon cohérente et complémentaire.

Chaque strate joue un rôle : les arbres offrent des refuges et des ressources alimentaires, les arbustes constituent des abris et des zones de nidification, tandis que les plantes herbacées, basses et fleuries, favorisent l'installation d'une micro-faune et accompagnent la flore spontanée.

Dans tous les cas, la plantation des strates basses est privilégiée, sauf lorsque les usages spécifiques exigent de libérer le sol.

L'étude environnementale (Cf. Dossier de dérogation espèces et habitats d'espèces animales protégées-Aout 2025) a mis en avant la présence du Lézard des murailles (zone à l'est de la parcelle) et de certains oiseaux nidificateurs. En lien avec cette étude, des zones propices au maintien de ces espèces sont mise en place sur la parcelle : empierrement, murets de pierre sèches seront mis en place dans des zones de végétation peu accessibles.

EPAISSEUR DE SOLS POUR LES PLANTATIONS

- les volumes des terres fertiles sont adaptées pour offrir la reprise et la pérenité des végétaux. Un volume de 9m³ est réservé aux arbres, et d'une épaisseur variable de 30 à 60 cm en fonction de la mise en place d'une strate basse.
- L'origine des terres fertiles proviendra en priorité de sites dédiés au recyclage et à l'amendement des sols existants.

LA GESTION DIFFÉRENCIÉE

La gestion différenciée des espaces plantés contribue à renforcer les fonctions écologiques des milieux et à améliorer l'accueil de la faune, en offrant des refuges, des lieux de reproduction et des ressources alimentaires. Elle se traduit par des pratiques variées : fauchage des prairies deux fois par an, aménagement de massifs arbustifs, limitation raisonnée de la taille des arbres et arbustes, tontes mulchées, fleurissements vivaces, conservation de tas de bois et de chandelles, ainsi que la réutilisation des broyats issus des tailles. Ces mesures favorisent la biodiversité tout en réduisant l'entretien.

ACCES ET STATIONNEMENTS VEHICULES

L'accès du domaine Guillouard aux véhicules sera strictement limité afin de préserver un cadre apaisé aux piétons.

VÉHICULES LEGERS

Un parking silo privatif sera implanté le long de la rue de la Porte Gelée. D'une capacité d'environ 200 places, il sera accessible directement depuis cette rue et se déploiera sur 3 niveaux allant du RDC au R+2, formant le socle au-dessus duquel seront réalisés deux bâtiments de logements et de bureaux.

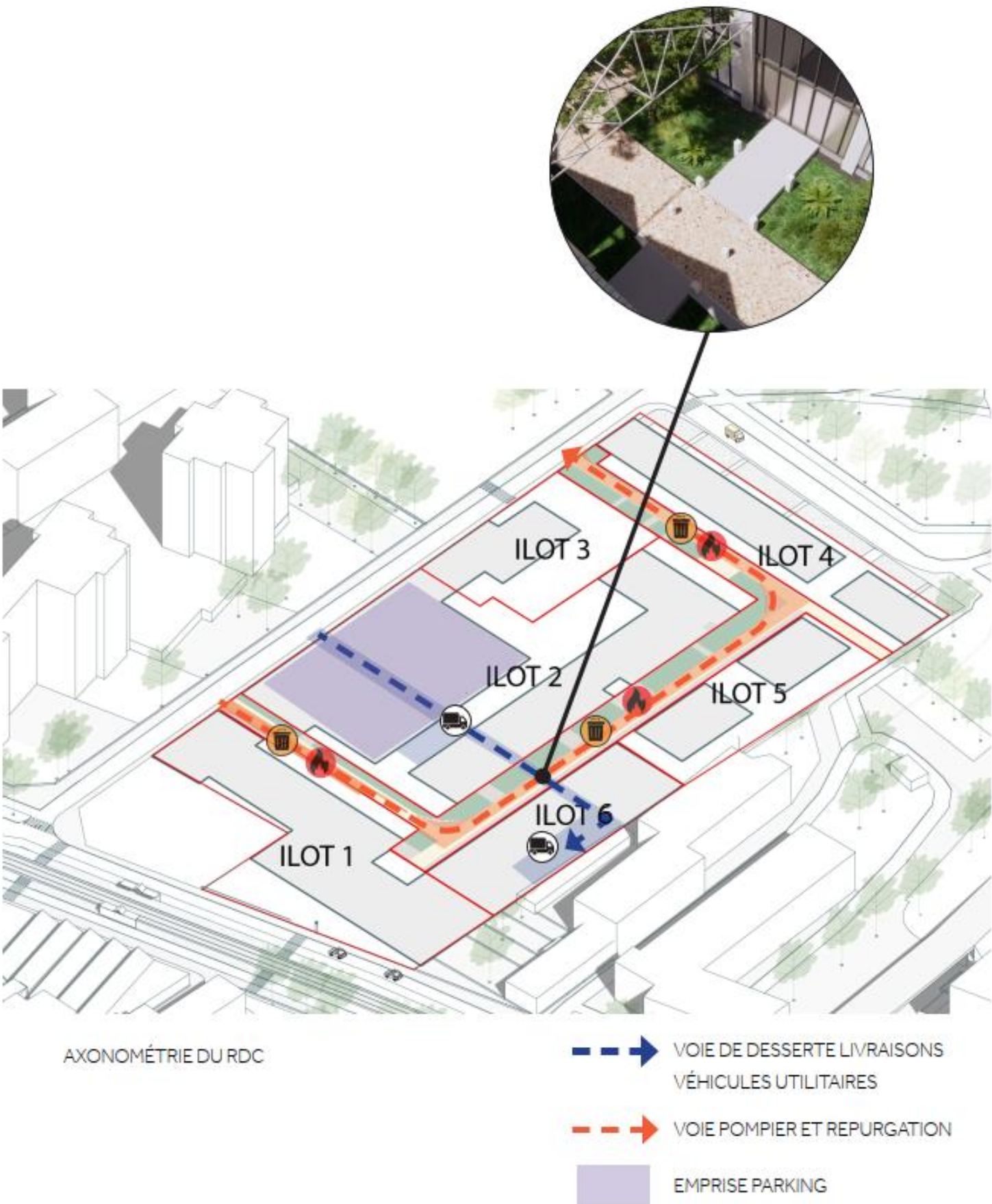
VÉHICULES UTILITAIRES DES PROGRAMMES ACTIVITÉ

Les véhicules utilitaires du programme d'Activités dépendant de l'îlot 6 pourront accéder par le parking silo à une circulation dédiée distincte des espaces piétons. Cette circulation dédiée à la livraison desservira une première cour à l'arrière du programme des sheds nord puis une seconde cour localisée à l'arrière des sheds sud.

La traversée de l'allée des artisans sera sécurisée afin d'empêcher aux véhicules de l'emprunter :

- largeur de voie réduite (3m).
- pas de rayon de giration possible entre la voie utilitaire et l'allée des artisans.
- composition des espaces paysagers rendant impossible leur traversée (arbres, noues, etc.)
- intégration d'un mobilier urbain avec potelets et bornes rétractables accessibles uniquement aux véhicules de secours et de répurgation.

ZOOM SUR LE PRINCIPE DE TRAVERSÉE DE L'ALLÉE DES ARTISANS



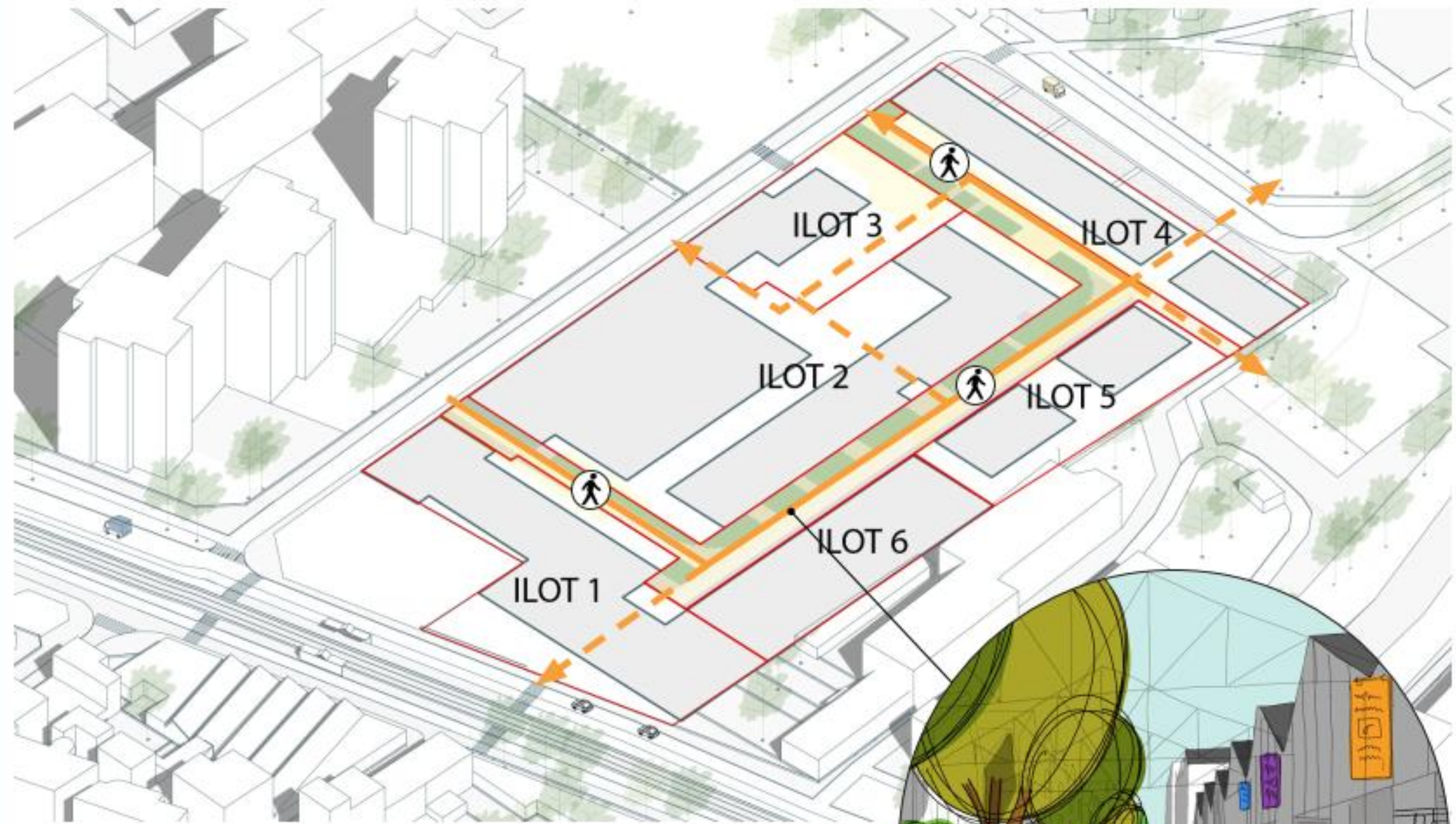
LES VENELLES PIETONNES

QUARTIER APAISÉ

Les venelles sont supports d'une pratique apaisée sur lesquelles s'ouvrent les rez-de-chaussée actifs.

D'une largeur de 3m minimum, les cheminements permettent également, ponctuellement, la circulation des véhicules de collecte ainsi que des véhicules de secours.

Suivant la localisation, les ambiances des venelles évoquent l'histoire du site, la redécouverte de la terre, la gestion de l'eau ou les activités de la ville.



-  Venelles douces
permet également la circulation de la collecte
OM et secours
-  Maillage des liaisons douces

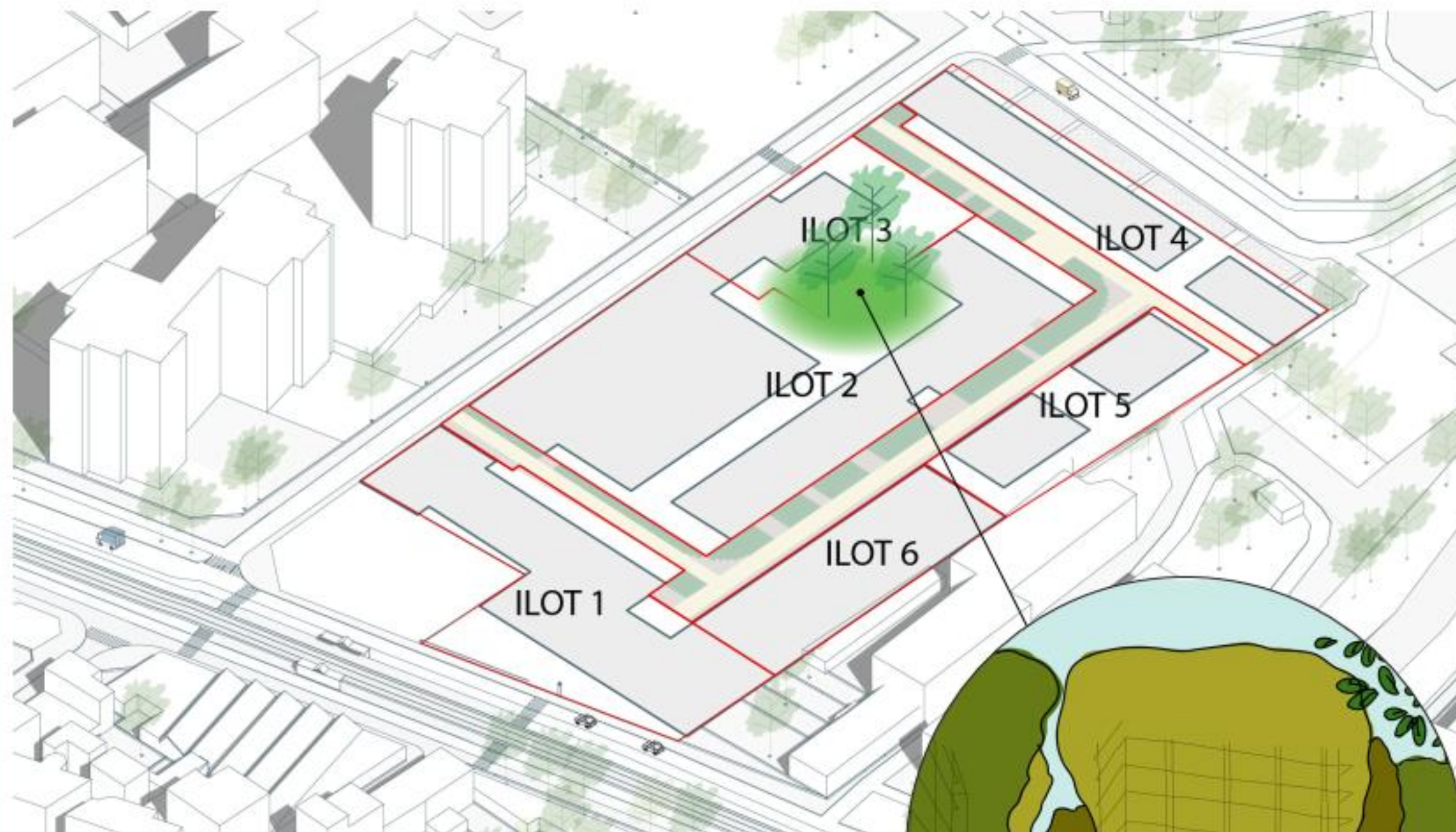


Les façades des activités s'ouvrent
généreusement sur l'allée des artisans

LE JARDIN DES RECOLLETS

QUARTIER APAISÉ

Au coeur du domaine, un jardin se devine au travers d'un porche ou au détour d'une échappée.
Ouvert à différents usages, il bénéficie d'une belle exposition en même temps que d'un couvert ombragé.
Les terrasses des programmes autour s'ouvrent sur ce paysage collectif.
Le modelé en creux de ce jardin permet dans le même temps de pouvoir jouer un rôle important dans la gestion des eaux pluviales de la parcelle.



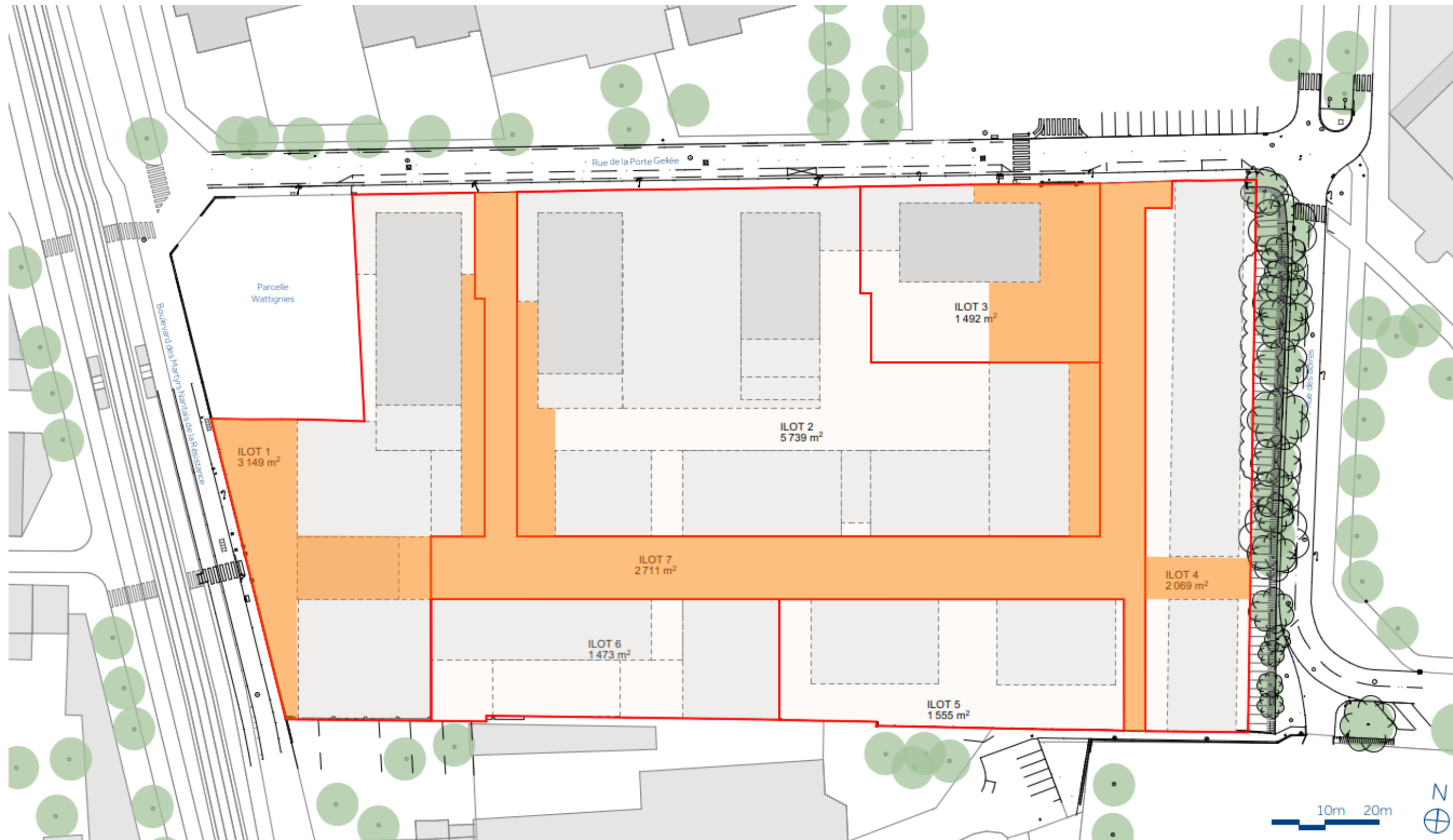
Jardin



Le jardin en creux accueille les usagers et promeneurs sous un couvert ombragé

ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les venelles piétonnes et la voie principale ne seront pas rétrocédées au domaine public. Le site est néanmoins largement ouvert sur le quartier et au public notamment sur son axe Est-Ouest et ses liaisons Nord-Sud.



 Espaces ouverts au public